

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מרחב תכנון מקומי, חיפה

הודעה בדבר אישור תכנית המהווה שינוי תכנית מתאר מקומי
תכנית מס' חפ/מק 2076

נמסרת בזה הודעה, בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, בדבר אישור
תכנית מתאר מקומית הנקראת: חפ/מק/2076 - "שינוי קווי בנין ומרווחים במושבה
הגרמנית שד' בן גוריון 59 גוש 10828 חל' 106"

המהווה שינוי לתכניות הבאות:

חפ/229 - תכנית המתאר של חיפה שפורסמה בעתון רשמי מס' 422 מיום 15.2.34
חפ/1400 - תכנית המתאר של חיפה שפורסמה להפקדה בי"פ מס' 2642 מיום 3.7.80

ישוב : חיפה

תחום התכנית:

גוש 10828 - חלקי חלקה 106 וחלקי חלקה 90

עיקרי הוראות התכנית:

שנוי קווי הבנין בתחומי החלקה בהתאם למבנה הקיים בשטח ולאפשר תוספת בניה למבנה
זה תוך ניצול אחוזי הבניה הקיימים בהתאם לתכניות מאושרות החלות על השטח.
זאת על מנת שניתן יהיה לפנות ולהרוס חלק מהמבנה הנמצא בתחומי הרחבת דרך
על פי תכנית מאושרת ובאופן זה לאפשר השלמת ביצוע תכנית חפ/1370 א' - הרחבת
שד' בן גוריון הנמצאת בהליכי בצוע בפועל.

הודעה על הפקדת התכנית פורסמה בי"פ מספר 4642 מיום 7.5.98

התכנית האמורה נמצאת במשרדי הועדה המחוזית חיפה וכן במשרדי הועדה המקומית
לתכנון ובניה חיפה וכל המעוניין רשאי לעיין בה, בימים ובשעות שהמשרדים האמורים
פתוחים לקהל.

עמרם מצנע
יו"ר הועדה המקומית
לתכנון ולבניה, חיפה

96

מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל התכנון

המחלקה לתכנון עיר
27/05/98
1009-06-16
9149

לכבוד
הועדה המחוזית חיפה
הועדה המקומית חיפה

הנדון - תוכנית מס' חפ/מק/2076
ישוב - חיפה

תכנית שאינה טעונה אישור השר

מתכבד להודיע שמנכ"ל משרד הפנים בתוקף הסמכות שהואצלה לו ע"י שר הפנים החליט כי תכנית מס' חפ/מק/2076 אינה טעונה אישור שר הפנים על פי סעיף 109 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

יש להעביר למינהל התיכנון עותק של תוכנית מאושרת בהתאם לסעיף 118 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

בכבוד רב,
(חתימה)
ד"ר תורה בנין

מרכזת בדיקת תוכניות מתאר
מקומיות ומפורטות

אפריל 1999

מחוז חיפה**מרחב תכנון מקומי חיפה**

שינוי תכנית מתאר מקומית מס' חפ/ 2076 - שינוי קווי בנין ומרווחים

במושבה הגרמנית שד' בן גוריון 59 - גוש 10828 חלקה 106.

הוגשה על ידי דניאל יוסף וניצה.

באמצעות אדר' רוזנברג פנינה ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה.

1. שם וחלות :

א. תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מקומית מס' חפ/ 2076 - שינוי קווי בנין ומרווחים בשדרות בן גוריון 59 גוש 10828 חלקה 106. היא תחול על השטח אשר מותחם בקו כחול עבה ע"ג התשריט.

2. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת תשריט בקני"מ 250 : 1 והוראות התכנית.
התשריט והוראות התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

3. יחס לתכניות אחרות :

בשטח התכנית חלות כל הוראות התכנון וכל הוראות התכניות שלא שונו מכח תכנית זו. תכנית זו משנה את תכנית חפ/ 229 - תכנית המתאר המאושרת של חיפה שפורסמה למתן תוקף בע"ר 422 מיום 15.2.34 וכן את חפ/ 1400 - תכנית המתאר המופקדת של חיפה שפורסמה להפקדה ב"פ. 2642 מיום 3.7.80, לפי ההוראות המפורטות מטה.

4. המקום :

תכנית זו נמצאת בשד' בן גוריון 59, במושבה הגרמנית בחיפה .

5. הקרקע הכלולה בתכנית :

| גוש | חלק מחלקה |
|-------|-----------|
| 10828 | 106 |
| 10828 | 90 |

6. מטרת התכנית :

מטרת תכנית זו לשנות את קוי הבנין בתחומי החלקה בהתאם למבנה קיים בשטח ולאפשר תוספת בניה למבנה זה תוך ניצול אחוזי הבניה הקיימים בהתאם לתכניות מאושרות החלות על השטח, על פי סעיף 62 א' (א) 4 לפי חוק התכנון והבניה, על מנת שניתן יהיה לפנות ולהרוס חלק מהמבנה הנמצא בתחומי הרחבת דרך על פי תכנית מאושרת. ובאופן זה לאפשר השלמת ביצוע תכנית חפ/ 1370 א' - שד' בן גוריון הנמצאת בהליכי ביצוע בפועל.

7. יוזמי התכנית :

דניאל יוסף וניצה - שד' בן גוריון 59 טל: 04- 8527576

8. בעלי הקרקע :

חלקה 106 : מדינה (ר"פ) בניהול עמידר.
מבנה א' נרכש ע"י יוזמי התכנית והזכויות טרם נרשמו.
חלקה 90 : עיריית חיפה.

9. עורכת התכנית :

אדר' פנינה רוזנברג - רקמות 3 חיפה, טל: 04- 8371555 , פקס: 04-8389025 .

10. באור סימני התשריט :

| | |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| קו כחול עבה | גבול התכנית |
| שטח צבוע צהוב | אזור מגורים ג' |
| שטח צבוע צהוב ומטויט אדום | אזור מגורים ג' חלקי (במצב מאושר) |
| שטח צבוע חום בהיר | דרך מאושרת או קיימת |
| ניקוד בצבע שחור | מבנה קיים |
| קו אדום רציף | קו רחוב |
| קו אדום מרוסק | קו בנין |
| קו שחור ונקודה לסירוגין | קו תיחום הבנין המוצע |
| אות רומית | מס' קומות |
| ספרה שחורה ברבע העליון של העגול | מספר הדרך |
| ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול | מרווח קדמי מינימלי |
| ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול | רוחב הדרך |
| קו ירוק מלא/רציף | גבול חלקה קיימת/ רשומה |
| קו ירוק מרוסק | גבול חלקה לביטול |
| ספרה ירוקה בתוך עגול | מס' חלקה קיימת/רשומה |
| קו בצבע תכלת רציף | קו מים קיים משוער |
| קו בצבע חום רציף | קו ביוב קיים משוער |
| קו בצבע סגול רציף | קו ניקוז קיים משוער |
| קו / או ניקוד בצבע צהוב | מבנה להריסה |

11. גובה מבנה א' :

- א. גובה מבנה א' יהיה 3 קומות בקו התיחום של הבנין המוצע בתשריט.
קו התיחום של הבנין המוצע מהווה הוראה בדבר עיצוב ארכיטקטוני כמשמעותה בחוק התכנון והבניה.
- ב. גובה הבנין לא יעלה על 9 מ' בשיא גג הרעפים באמצע חזית המגרש הפונה לשד' בו גוריון. תהיה זכות לקומה נוספת בתחום המגרש מתחת למפלס הכביש. במסגרת מספר הקומות המותר על פי תכנית זו.

12. קווי בנין ומרווחים

קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן ע"ג התשריט.

13 . תנאים מיוחדים לבניה של מבנה א':

- א. לא יותקנו צנורות גז על חזיתות הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.
- ג. לא יותקנו חוטי טלפון על חזיתות הבנינים.
- ד. לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה והתקנת דודי שמש לחימום על גגות הבנינים.
- ה. לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ו. הבניה והפיתוח מסביב לבנין יהיו על פי הוראות השימור והעיצוב כפי שיקבעו בעת הוצאת היתר בניה, ובאישור מהנדס העיר.
- ז. לא יפתחו פתחים ולא יותקנו מזגנים בקיר הבנוי של קו אפס לכיוון החלקה הסמוכה.
- ח. עיצוב וחומרי הגמר של הקיר הבנוי על גבול המגרש יהיו בהתאם להנחיות היחידה לשימור ובאישור מהנדס העיר.

14 . סלילת הדרכים

מבקשי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את הרחבת וסלילת כל הדרכים הכלולות והגובלות במגרשם בלבד או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל כפי שיקבע מהנדס העיר. בהרחבה נכללות מדרכות, והתקנת תיעול מי גשם, שתילה, העתקת עמודי חשמל, תאורה כולל עמודים ופנסים וקירות תומכים כפי שיידרש.

15 . שרותים**א. ניקוז מי גשמים.**

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח בצוע נקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מנהל אגף הדרכים והתנועה ושיבוצעו לשביעות רצונו.

ב. מים וביוב.

1. אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.
2. לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עוברים קוי מים או קוי ביוב על מבקש היתר הבניה להתקשר עם מהנדס המים והביוב העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצינורות הנ"ל או העתקתם למקום אחר אם ידרש הדבר.
3. כל שינוי בקוי המים והביוב המסומנים על ידי אגף המים והביוב, בריכות מעל מגופים ויתר האבזורים, שיגרם עקב בצוע תכנית זו יבוצע על חשבון יוזמי התכנית.

ג. בטיחות אש.

על מבקשי היתר הבניה לחתקן על אדמותיהם הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

ד. קוי טלפון וכבלים.

מערכת קוי הטלפון והכבלים לשדורי טלוויזיה, וכל סוגי תקשורת אחרים בתחום תכנית זו, כולל החיבורים לבנינים תהיה תת קרקעית בלבד.

16. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

16. בנינים להריסה

המבנים המסומנים בתשריט כנועדים להריסה יחרסו תוך 15 יום מיום מתן אישור להיתר בניה על פי התכנית.

17. חתימות:

רוזנברג פנינה

יוזמי התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המקומיות. התוכנית תהיה יעילה מבחינת בטיחות, ויש להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עין אחר ב טח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם ענינו הסכם מחאם בנייה. ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמה של בעל זכות ביטוח הנהון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה וצווי כל זין.

בעלי הקרקע

לענין הסכם ביטוח ונמסר לנו כי אין תשיה או ייעוזה על זינו הסכם בגין השניה רכשו ביטוח, אין לה זכותנו על התריות הכרה או הודאה בקיים הסכם הביטוח, ואז ייתנה על זכותנו להכריז ביטול הפרתו ע"י מי ירכוש מאוחר על מין זכויות כלשהן בשטח, וזו על כל זכות אחת ותענות לנו מיכח הסכם כאמור ועפ"י כל דעה שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

רוזנברג פנינה
אדריכלות פנינה עריסדאריך

עורכי התכנית

26.5.99

אדריכלות פנינה
מינהל תכנון
מחוז השרון
חיפה

ועדה מקומית ה'פ"ה
אישור תכנית מס' 2076/מק/הפ
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 5 ביום 15.2.99
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה

Handwritten signature

ועדה מקומית ה'פ"ה
הפקדת תכנית מס' 2076/מק/הפ
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 100 ביום 12.1.98
א.מ.ל.
יו"ר הועדה