

10.10.99.

3 - 3671

ספטמבר 1999

6

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
 שינוי תכנית מתאר מקומית מס' חפ/1715 א' -
 "שינוי יעוד ממסחר למגורים מיוחד ברח' נעמת גוש 10769 חלקה 34"
 הוגשה על ידי לנגהם יזמים בע"מ ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/1715 א' שינוי יעוד ממסחר למגורים מיוחד ברח' נעמת, גוש 10769 חלקה 34. (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט") התשריט הינו בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

א. על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, וכן ההוראות המפורטות מטה.
 ב. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכניות המתאר הבאות:

תאריך פרוסום		מס' י"פ	מס' ע"ר	שם התכנית	מס' תכנית
למתן תוקף	להפקדה				
26.6.86		3352		אדמות גולדווסר בגוש 10769	חפ/1715
	3.7.80	2642		תכנית המתאר של חיפה	חפ/1400
21.4.96		4402		מבנים במרווחים	חפ/1400 יב *

* הערה: הוראות תכנית זו משנות סעיף 8 ה' מהוראות חפ/1400 י"ב.

ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ברחוב נעמת, גוש 10769 חלקה 34.

4. שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא כ- 2320 מ"ר.

ב. חלוקת השטחים (מגורים, דרכים וכד') תהיה בהתאם לטבלת השטחים המסומנת ע"ג התשריט.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול עבה על גבי התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש	חלקה	חלק מחלקה
10769	34	41 (דרך)

7. יוזמי התכנית

יוזמי תכנית זו הינם לנגהם יזמים בע"מ המנהרה 16, הרצליה טל: 09-556693, פקס: 09-556702

8. בעלי הקרקע

בעלי הקרקע הינם לנגהם יזמים בע"מ המנהרה 16, הרצליה טל: 09-556693, פקס: 09-556702

9. אדריכלי הפרויקט

א.ניסן - ד. רווח אדריכלים ובוני ערים, רח' הגליל 24 חיפה. טל: 8221037 - 04

10. עורכת התכנית

אדרי' רוזנברג פנינה, רח' רקפות 3 חיפה. טל: 8371555 - 04 פקס: 8389025 - 04

11. מטרת התכנית

שינוי ייעוד קרקע ממסחר למגורים מיוחד.

12. באור סימני התשריט

- קו כחול עבה ורצוף.....גבול התכנית
- שטח צבוע אפור.....אזור מסחרי
- שטח צבוע כתום תחום בפס כתום כהה.....אזור מגורים מיוחד
- שטח צבוע חום בהיר.....דרך קיימת או מאושרת
- קו אדום רציף.....קו רחוב
- קו אדום מרוסק בקטעים קטנים.....קו בנין
- קו אדום מרוסק בקטעים גדולים.....קו בנין לחניון תת קרקעי
- קו ירוק.....גבול חלקה רשומה
- ספרה ירוקה בתוך עיגול בירוק.....מספר חלקה רשומה
- קו רציף דק בצבע כחול.....קו מים
- קו רציף דק בצבע חום.....קו ביוב
- מסגרת צהובה.....מבנה להריסה

13. שימוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

14. רשימת התכליות

- אזור מגורים מיוחד - ישמש להקמת בניין מגורים.
דרכים - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של העיר חיפה.

15. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו 189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ, חופשיים מכל חוב או שיעבוד.

16. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סווג אחד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
ג. על יוזמי תכנית זו / או מגישי היתר הבניה להגיש תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

17. שטח הבניה המותר

- א. שטח הבניה העיקרי המותר יהיה 85% משטח המגרש נטו, לא תוספנה זכויות פינה.
ב. שעור שטחי השירות ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכניות חפ" 229" על כל שינויין.

18. גובה הבנין

- א. הבניין יהיה בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת מעל קומה תת קרקעית עבור חניה. תקרת החניה לא תבלוט מעל פני הקרקע הסופי מעל 1.00 מ'.
ב. תותר בנית חדר אחזקה ומתקנים טכניים, מחסנים וחניות הן בקומת העמודים המפולשת וכן בחניון התת קרקעי.

19. גגות הבניין

יותרו גגות משופעים, מכוסים רעפים.

20. מרווחי הבניה

- א. המרווחים יהיו בהתאם למסומן על גבי התשריט. במרווחים תותר התקנת מתקני שרות לבניין (גז, אשפה, מדי מים ומיכלי דלק לחימום) וכן הכניסה לבנין והגישה לחניה כאמור בסעיף 26.
- ב. קומת החניה התת קרקעית תהיה בנסיגה של 1.00 מ' מקו הרחוב. רצועה זו תגונן וינטעו בה עצים בוגרים.

21. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
- ז. לא יורשה חבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ח. הבנין יצופה בחומר קשיח ועמיד לשביעות רצון מהנדס העיר.

22. פיתוח המגרש

- א. על יוזמי התכנית /או תוכריה /או בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, נקוז, שתילה וכו' בהתאם לתכנית הפיתוח במסגרת הבקשה להיתר הבניה.
- ב. לאורך חזית המגרש תיועד רצועה ברוחב 1.00 מ' לגינון, שינטעו בה עצים בוגרים, יותרו בה כניסה לבנין וכניסה לחניה בהתאם לסעיף 26.

23. סלילת הדרכים

א. מבקשי היתרי הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת כל הדרכים הכלולות בה והגובלות במגרשם בלבד או לשלם היטל כבישים כחוק הכל כפי שיקבע מהנדס העיר. בסלילה נכללות מדרכות, התקנת תיעול מי גשם שתיה, העתקת עמודי חשמל וקירות תומכים כפי שיידרש.

ב. לא ינתן טופס 4 עד תום ביצוע, על ידי היוזמים ועל חשבונם, של הסדרי תנועה זמניים בצומת ההתפצלות של רח' נעמת ל - 2 השלוחות שבקצהו.

ג. על יוזמי התכנית לטעת עצים במדרכה כל 10 מטר כחלק מהתחייבות בסלילת הדרכים.

24. תאורה

יוזמי תכנית זו ו/או בעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו ו/או חוכריה ו/או מגישי היתרי הבניה חייבים להתקין על חשבונם את תאורת הרחובות, כולל עמודים ופנסים או לשלם היטל תאורה כחוק, הכל בהתאם לדרישות משרד מהנדס העיר.

25. גדרות

א. הגדרות לאורך הדרכים יהיו עשויות מבטון ומצופות אבן בגובה כפי שידרש על ידי מהנדס העיר ומעליהן כרכוב או אדנית פרחים בגובה 20 ס"מ או מעקה בטיחות שקוף.

ב. הגדרות הגובלות עם חלקות סמוכות תחיינה גדרות מתכת מגולוונת על חגורת בטון או על קיר תומך - באישור מהנדס העיר.

26. חנייה

א. על יוזמי תכנית זו ו/או מגישי היתרי הבניה לפתור את החניה הדרושה לפרוייקט בתחום החלקה לפי 2 מקומות חניה עבור כל דירה עד 120 מ"ר. תהיה רק כניסה ויציאה אחת לחניה שמיקומה יהיה בחלק הצפון מערבי של החלקה.

ב. תותר בניית קומה תת קרקעית עבור החניה. תקרת הקומה לא תבלוט על פני הקרקע הסופי מעל 1.00 מ'.

27. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

28. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>סוג קו החשמל:</u>	<u>מרחק:</u>
ברשת מתח נמוך	2.00 מ'
בקו מתח גבוה	5.00 מ'
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו	8.00 מ'
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו	10.00 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על הבנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק שלא יקטן מ-

3.00 מ' מכבלים מתח עליון עד 150 ק"ו.

1.00 מ' מכבלים מתח גבוה עד 22 ק"ו.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

ג. עמודי חשמל שימצאו בתחומי הכביש יועתקו על חשבון יוזמי התכנית, ו/או מבקשי היתר הבניה.

אספקת החשמל בתחומי תכנית זו תהיה באמצעות רשת תת קרקעית בלבד.

29. תחנות טרנספורמציה

לא תורשינה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בניה לכלול בתוכניותיהם תחנות טרנספורמציה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

30. מהלטים / מרחבים מוגנים

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט או למתקנים אחרים הבאים להגן על הנמצאים בבניין בפני סכנות בטחוניות או בטיחותיות. בהתאם לתקן הישראלי. גודל השטח יקבע ע"פי דרישות הג"א.

לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

31. שרותיםא. ניקוז מי גשם.

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח בצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מנהל אגף המים הביוב והניקוז ושיבוצעו לשביעות רצונו.

ב. מים וביוב.

אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה. לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עוברים קוי מים או קווי ביוב על מבקש היתר הבניה להתקשר עם מהנדס המים והביוב העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצנרת הנ"ל או העתקתם למקום אחר אם יידרש הדבר.

אין לחבר את הבנין ישירות לביוב העירוני אלא לתא הפרדה וטיהור למניעת סתימות. כל שינוי בקווי המים והביוב המסומנים על ידי אגף המים והביוב, בריכות מגופים ויתר האביזרים שיגרם עקב בצוע התכנית יבוצע על חשבון מבקש היתר הבניה או בעל הקרקע. יש לדאוג לחיבור שטחי החניה למערכת הניקוז הקרובה לבנין.

ג. בטיחות אש.

על יוזמי התכנית ו/או בעל הקרקע ו/או על חוכרי הקרקע ו/או על בעלי היתר הבניה להתקין על אדמתו הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

ד. הרחקת אשפה.

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

ה. קווי טלפון וכבלים.

מערכת קווי הטלפון והכבלים לשידורי טלוויזיה בתחום תכנית זו, כולל החיבורים לבנינים תהיה תת קרקעית בלבד.

32. שטחים ציבוריים פתוחים

על מגישי היתר בניה על חלקה 34 יהיה להשתתף בפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים לפי הסכמי פיתוח שנעשו על פי הוראות חפ/ 1715.

33. חתימות :

רוזנברג פנינה
אדריכלות וצנוי ערים

עורכת התכנית

א. ניסן - ד. רווח
אדריכלים וצנוי ערים
הגליל 24 חיפה
טל 2211087
גהם אכסם בע"מ
יוזמי התכנית
ובעלי הקרקע
אדריכלי הפרויקט

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה
תכנית ת.ע. מסי הפ\ 1715 אי
הומלץ למתן תוקף
בישיבה ה- 10 ב- 10.05.99
עמוד מצנע
יורש ראש הועדה 10.05.1999
מהנדס העיר

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה
תכנית ת.ע. מסי הפ\ 1715 אי
הומלץ להפקדה
בישיבה ה- 97 ב- 1.12.97
מד. נ. צמרון
יורש ראש הועדה
ד"ר י. דותן
מהנדס העיר