

3003681

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה
שינוי לתכנית מתאר מקומית

תכנית מס' חפ/1141 כ' הנקראת:
"החלפת שטחים בין חלק מחלקה 46 בגוש 12256 ("המשולש")
תמורת חלק מחלקה 33 בגוש 12268"

יוזם התכנית: דרורי ניצן

בעלי הזכויות בקרקע: עיריית חיפה

דרורי ניצן

רון נגה - אדריכלית

עורכת התכנית:

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, מס' חפ/1141 כ' הנקראת: "החלפת שטחים בין חלק מחלקה 46 בגוש 12256 ("המשולש") תמורת חלק מחלקה 33 בגוש 12268".
הוגשה ע"י דרורי ניצן באמצעות רון נגה - אדריכלית, ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1141 כ' החלפת שטחים בין חלק מחלקה 46 בגוש 12256 ("המשולש") תמורת חלק מחלקה 33 בגוש 12268 (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"). התכנית כוללת שני מתחמים.
התשריט הוא בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

- 2.1 על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה, וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, אם אינם נוגדים את ההוראות המפורטות מטה.
- 2.2 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית חפ/1400 תכנית המתאר של חיפה אשר דבר הפקדתה פורסם בי.פ. 2642 בתאריך 3.7.80.
- 2.3 על תכנית זו חלות כל הוראות התכניות: חפ/1141 א' "עיר גנים הוד הכרמל" אשר דבר אישורה פורסם בי"פ 1087 בתאריך 7.5.64 וחפ/1141 יח' "ביטול חובת איחוד ברח' הוברמן אשר דבר אישורה פורסם בי"פ 4264 בתאריך 1.12.94 - למעט ההוראות המופיעות מטה.
בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו ובין האמור באחת מהתכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

3. **המקום**

הקרקע הכלולה בתכנית זו, נמצאת בשכונת דניה בשני מתחמים:
מתחם א' - ברח' אסתר רבין בגוש 12256.
מתחם ב' - דרומית לרח' פינלנד, ברח' מס' 2568, בגושים 12257, 12268.

4. **שטח התכנית**

שטח התכנית הוא כדלקמן:
מתחם א' - השטח הכלול בגוש 12256 חלק מחלקה 46 -סה"כ כ-212 מ"ר, מדוד גרפית.
מתחם ב' - השטח הכלול בגוש 12257: חלקה 30 - סה"כ 662 מ"ר
חלק מחלקה 15 - דרך - סה"כ 211.28 מ"ר
בגוש 12268: חלק מחלקה 33 - סה"כ 254.90 מ"ר
סה"כ השטח של מתחם ב' כ-1128.18 מ"ר, מדוד גרפית.

5. **גבולות התכנית**

גבולות התכנית מסומנים בקו רצוף עבה בצבע כחול על גבי התשריט.

6. **הקרקע הכלולה בתכנית זו**

מתחם א' - גוש 12256 חלק מחלקה 46
מתחם ב' - גוש 12268 חלק מחלקה 33
גוש 12257 חלקה 30 בשלמות וחלק מחלקה 15.

7. **יוזמי התכנית**

יוזם התכנית הוא מר דרורי ניצן.
כתובת: שארית הפליטה 41 - חיפה.

8. עורכת התכנית

עורכת התכנית: רון נגה - אדריכלית.

כתובת: צדקיהו 17 - חיפה.

9. בעלי הקרקע

חלק מחלקה 46 בגוש 12256 - בבעלות דרורי ניצן

חלקה 30 בגוש 12257 - בבעלות דרורי ניצן

חלק מחלקה 15 בגוש 12257 וחלק מחלקה 33 בגוש 12268 - בבעלות עיריית חיפה.

10. מטרות התכנית

א. החלפת שטחים בין חלק מחלקה 46 בגוש 12256 בבעלות דרורי ניצן תמורת חלק מחלקה 33 בגוש 12268 בבעלות עיריית חיפה.

ב. שינוי יעוד של חלק מחלקה 46 בגוש 12256 המיועד לשטח לתכנון בעתיד לשצ"פ.

ג. יצירת מגרש בניה 2001 על ידי איחוד חלקה 30 בגוש 12257 עם חלק מחלקה 33 בגוש 12268.

ד. קביעת הוראות בנייה למגרש המוצע 2001.

11. באור סימני התשריט

גבול התכנית	קו כחול עבה ורצוף
גבול גוש שומה	קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע שחור
איזור מגורים א' מיוחד	שטח צבוע כתום ומותחם כתום כהה
איזור המיועד לתכנון בעתיד	שטח צבוע כתום עם פסים שחורים אלכסוניים
איזור מגורים א'-1	שטח צבוע כתום
דרך מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
הרחבת דרך	שטח צבוע ורוד
שצ"פ	שטח צבוע ירוק
מספר הדרך	מספר שחור ברבוע העליון של עיגול בדרך

מספר אדום ברבעים הצדדיים של העיגול בדרך	מרווח קדמי מינימלי
מספר אדום ברבוע התחתון של עיגול בדרך	רוחב הדרך
קו אדום רציף	קו רחוב
קו אדום מרוסק	קו בנין
מספר ירוק בתוך עיגול ירוק	מספר חלקה רשומה
מספר ירוק בתוך עיגול ירוק מרוסק	מספר חלקה רשומה לביטול
מספר שחור בן 4 ספרות בתוך עיגול שחור	מספר מגרש מוצע
קו ירוק רציף	גבול חלקה רשומה
קו ירוק מרוסק	גבול חלקה רשומה לביטול
קו שחור רציף	גבול מגרש מוצע
קו תכלת רציף	קו מים קיים משוער
קו חום רציף	קו ביוב קיים משוער
קו חום מרוסק	קו ביוב קיים להעתקה

12. שימוש בקרקע

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

13. רשימת התכליות

<u>איזור</u>	<u>השמוש</u>
איזור מגורים א' מיוחד	מיועד למגורים.
דרכים	בהתאם למוגדר בסעיף 1 בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.
שצ"פ	מיועד לגן משחקים על מתקניו, גינות וצמחייה.

14. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטח ציבורי פתוח נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ וחפשיים מכל חוב או שעבוד. חובת הרישום תחול על בעל הקרקע, מר דרורי ניצן.

15. חלוקה חדשה ורישום

- 15.1 גבולות חלקות הקרקע שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- 15.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד, המותחם ע"י קוי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- 15.3 על מבקשי היתר הבניה להגיש תשריט איחוד וחלוקה לאישור רשויות התכנון כתנאי לקבלת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין, בהתאם לחוק.
- 15.4 תבוטל הערת אזהרה הקיימת על חלקה 46 בגוש 12256 וזאת לאחר שהתכנית תחתם ככשרה לרישום ע"י המרכז למיפוי ישראל.

16. הוראות בניה

16.1 שטח הבניה המותר

16.1.1 שטח עיקרי

סך כל שטח הבניה למטרות עיקריות יהיה 293 מ"ר ותותר בניית בית דו-משפחתי בן קומה אחת.

שטח הבניה למטרות עיקריות יכלול את כל השטחים המקורים בבנינים, להוציא שטחי שירות, כפי שיפורט להלן.

שטחי שרות 16.1.2

שעור שטחי השרות ואופן חישוב שטח הבניה יהיה כפי שנקבע בתכנית חפ/1141א' וכן על פי חפ/229 י' על כל שינוייה תיקוניה והשלמותיה.

פיתוח המגרש 17.

17.1 על בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים וניקוז לשביעות רצון מהנדס העיר.

17.2 לפני תחילת עבודות העפר יינקטו אמצעים למניעת דרדרת מתחום המגרש. פרוט האמצעים יופיע בהיתר החפירה.

סלילת דרכים 18.

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בה או לשלם היטל סלילה כחוק, הכל בהתאם להחלטת מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעיריה.

ביצוע הדרכים והמדרכות יבוצע עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י משרד מהנדס העיר.

חניה 19.

על בעלי הקרקע בתכנית זו לפתור את בעיית החניה בתחומי מגרשיהם, עפ"י התקן הקיים ביום הוצאת היתר הבניה.

שירותים 20.

ניקוז מי גשמים 20.1

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י אגף המים והביוב.

20.2 אספקת מים

- 20.2.1 אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.
- 20.2.2 לפני הוצאת כל היתר בשטח בו עובר צינור מים, על מבקש ההיתר להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצינורות הנ"ל או העתקתם למקום אחר, אם ידרש הדבר.
- 20.2.3 כל שינוי בקוי המים המסומנים ע"י אגף המים והביוב בבדיקות מעל מגופים ויתר אביזרים, שייגרס עקב ביצוע תכנית זו, יבוצע ע"י חשבון מבקש ההיתר ו/או בעלי הקרקע.

20.3 ביוב

- 20.3.1 יש להעתיק את קו הביוב הציבורי שעובר על תוואי הגבול שבין הגושים 12257 ו-12268.
- 20.3.2 מיקום הקו החדש יהיה בגבול המגרש החדש 2001 באותו האופן שבו הוא עובר בהמשכו, בגבול מגרשי המגורים.
- 20.3.3 העתקת קו הביוב הציבורי תבוצע על חשבון עיריית חיפה.
- 20.3.4 יש לחבר את הבניינים המוצעים לביוב הציבורי ולפני החיבור לתא הביקורת הציבורי יש להתקשר עם מהנדס הביוב העירוני.
- 20.3.5 לא תינתן תעודה לשימוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי, ולפני קבלת אישור מנהל אגף המים והביוב כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
- 20.3.6 על בעל הבקשה להיתר בניה לשלם היטל ביוב כחוק.

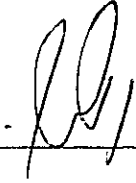
21. מרחבים מוגנים

- לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלול בו מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי.
- לא תוצע תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של מהנדס הג"א.

22. היטל השבחה

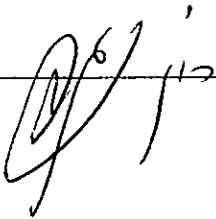
- היטל השבחה, ישולם כחוק.

23. חתימות



יוזם התכנית

דרורי ניצן

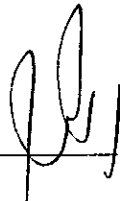


עורכת התכנית

רון נגה - אדריכלית



מנהל האגף לנכסי העירייה
חיפה



בעלי הקרקע

עיריית חיפה

דרורי ניצן

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מסי חפ/ 1141 ב'
הומלץ להפקדה
 בישיבה ה" 85 ב" 1915/97

(-) ד"ר י. לוט
 מהנדס העיר

(-) דלרם זאנע
 יושב ראש הועדה


הר

לג

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 5114/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 4.10.99 לאשר את התכנית.


 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 5114/א
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4788
 מיום 26.7.99

הודעה על אישור תכנית מס. 5114/א
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4844
 מיום 17.1.2000