

20/7/95
מהדורה 30/8/96
מהדורה 20/7/97
מהדורה 25/2/99

19.11.99

3 - 3707

מחנה חיפה

מרחב תכנון מקומי - חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/ 2024 "בינוי בחלקות 191, 192, 193, בגוש 10872 בקרבת רחוב אני מאמין".

הוגשה ע"י חברת שקמונה בע"מ. באמצעות ראובן הרץ - אדריכל ובונה ערים, ואומצה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה, חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מקומית. תכנית מס' חפ/ 2024. "בינוי בחלקות 191, 192, 193, בגוש 10872 בקרבת רחוב אני מאמין, חיפה". (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

לתכניות מצורפים הנספחים הבאים:

נספח מס' 1 : נספח תנועה וחניה כפוף לאמור בסעיף 28.

נספח מס' 2 : נספח בינוי מחייב.

2. ביחס לתכניות אחרות

א. על התכנית הזו תחולנה התקנות של תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התקנות והשינויים שחלו בה מזמן לאמן וכל ההוראות המפורטות מטה.

ב. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה.

<u>מס' תכנית</u>	<u>שם התכנית</u>	<u>ע.ר. או י.פ.</u>	<u>תאריך</u>
חפ/ 191	גישה מזרחית לואדי רושמיה	ע.ר. לאישור מס' 5.8.37	708
חפ / 229	תכי המתאר של העיר חיפה	ע.ר. 422	15.2.34
חפ/ 229 ד'	רוחב מיני של רחובות לתנועת כלי רכב.	2262	14.10.76
חפ / 1400	תכנית מתאר חיפה	2642 להפקדה	3.7.80

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

3. המקום:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בקרבת רח' אני מאמין בעיר התחתית בחיפה.

4. שטח התכנית:

שטח התכנית 2.5 דונם בקירוב.

5. גבולות התכנית:

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו:

<u>גוש</u>	<u>חלקה</u>	<u>בעלות</u>
10872	191, 192, 193	חב' שקמונה
	<u>חלק מחלקה</u>	
	851 524	עיריית חיפה
	203 189	
	190	

7. יזמי התכנית:

יוזמת תכנית זו היא חב' שקמונה בע"מ.

8. מטרות התכנית:

- א. לשנות את יעוד החלקות 191 עד 193 בגוש 10872 מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ג' מיוחד במטרה להגדיל את שטח הבניה המותר.
- ב. לאחד את החלקות 191 עד 193 בגוש 10872 למגרש בניה אחד תוך ביטול דרך גישה העוברת בתחום החלקה 191 ואשר מיועדת הייתה לשמש גישה לחלקה 203 בגוש הנ"ל.
- ג. לקבוע דרך גישה ציבורית להולכי רגל ולרכב לחלקות 203 ו - 202 במקום שביל הולכי רגל המאושר בחפ' 191.
- ד. לקבוע הוראות בניה על המגרש המוצע.
- ה. לקבוע את רוחב הדרכים הכלולות בתכנית ואת אופן הרחבתן.

באור סימוני התשריט:

9.

<u>פירוט הסימון</u>	<u>הסימון בתשריט</u>
גבול התכנית	- קו כחול עבה
אזור מגורים "ג"	- שטח צבוע צהוב
שטח ציבורי פתוח	- שטח צבוע ירוק
אזור מגורים "ג" מיוחד	- שטח צבוע צהוב עם מסגרת כתומה
אזור מסחרי	- שטח צבוע אפור
מבנה להריסה	- שטח תחום בקו צהוב
דרך קיימת או מאושרת	- שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת או הרחבת דרך	- שטח צבוע אדום
דרך לביטול	- קווים אדומים מקבילים
מספר הדרך	- ספרה שחורה ברבע העליון של העגול
מרווח קדמי מינימלי	- ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול
רוחב הדרך	- ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול
קו רחוב	- קו אדום
קו בנין	- קו מרוסק אדום
קו בנין לקומות עליונות	- קו נקודה קו
גבול חלקה רשומה קיימת	- קו ירוק
גבול חלקה לביטול	- קו מרוסק ירוק
מספר חלקה רשומה קיימת	- מספר ירוק מוקף בעיגול ירוק
מספר חלקה לביטול	- מספר ירוק
מספר מגרש מוצע	- מספר שחור
קומת עמודים	- אות עי
מספר קומות	- ספרה רומית
בנין קיים	- שטח מותחם עם נקודות בצבע התשריט
קו חשמל	- קו אדום מקוטע עם 2 נקודות

שימוש בקרקע:

10.

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.

רשימת תכליות:

11.

אזור מגורים "ג" מיוחד - ישמש להקמת בנין מגורים.

דרכים - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.

שצפ - ישמש לגנון.

אזור מסחרי - השלמת השטח ליעוד המאושר בתלסקה הגובלת.

12. הפקעה ורישום:
כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשצ"פ ונועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו- 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

13. 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 אחיד המתוחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
ג. על יוזם התכנית ו/או בעלי הקרקע להגיש תכנית חלוקה שתאושר ע"י רשויות התכנון לפני מתן היתר בניה ולרשמה בלשכת רישום המקרקעין.

14. שטח ציבורי פתוח:
יוזמי התכנית חייבים לתכנן ולבצע על חשבונם פיתוח השטח הציבורי הפתוח הכלול בתכנית.

15. ביטול דרכים מאושרות:
שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למוראה בתשריט.

16. עקרונות והוראות בינוי
א. תכנית בינוי
1. מתן היתר בניה בגבולות התכנית מותנה בהגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.
2. תכנית הבינוי תכלול:

2.2 העמדת הבנין, כולל חתכים, חזיתות וציון חמרי גמור של חזיתות וגגות.

2.2 פיתוח מגרש המגורים, רחוב המשולב ומדרגות לחבר לרח' אני מאמין כולל גידור, קירות תומכים, פתרון חניה פתוחה - קביעת שטחים מרוצפים ומגוננים, פתרון חניה מקורה.

2.3 פיתוח השטח הציבורי - קביעת שטחים מרוצפים ומגוננים, סוג ריצוף, ריהוט רחוב, קירות תומכים, נטיעות וכ"ו.

2.4 מיקום תחנת טרנספורמציה תוך השתלבותה בפיתוח במגרש או בבנין המוצע על פי דרישת חברת חשמל במידת הצורך.

ב. שטח הבניה המתור :

סך הכל שטח הבניה למטרות העיקריות לא יעלה על 1600 מ"ר ויכלול את כל השטחים המקורים בבנין, להוציא שטחי שרות. שטחי השירות ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ / 229 יי : שינוייה והשלמותיה. מיקום שטחי השירות יכול להיות מעל או מתחת לפני הקרקע וכפוף להוראות תכנית זו ותכנית חפ/ 229 יי שינוייה והשלמותיה.

ג. גובה המבנה

גובה הבנין יהיה 5 קומות מעל קומת עמודים. לא יותרו מבנים בולטים מעל כרכוב העליון של הבנין, פרט למתקני אנרגיה סולרית, אנטנה מרכזית.

ד. מרווחים וקווי בנין:

קווי הבנין יהיו לפי המסומן בתשריט.

17. שמירה על הצורה החיצונית של הבנין:

לא יורשה כל שינוי שהוא בצבע החיצוני של הבנין כולל פתחי החלונות והמרפסות.

א. לא יותקנו צינורות גז על הקירות החיצוניים של הבנין כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות קירות מנוקבים וכו'. למעט קירות הפירים וארובות האוויר.

ב. לא תותר התקנת דוד שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.

ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים.

ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.

ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים, מכלי דלק יותקנו רק במקומות שירשו ע"י מהנדס העיר.

ו. לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה ודירה, אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.

ז. לא יורשה חיבור חשמל לבניינים, אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.

ח. התקנת סורגים ומזגני אוויר תעשה על פי תכנית אחידה שתאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר הבניה.

18. פיתוח המגרש:

על יוזמי התכנית ו/או בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום התכנית, כולל קירות תומכים, גיקוז, שתילה וכו'.

מתן היתר בניה בגבולות התכנית מותנה בהגשת תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית.

הגדרות בתחום תכנית זו יבנו בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

על יוזמי התכנית ו/או בעלי היתר הבניה לפתח על חשבונם שביל המדרגות המחבר את הדרך המשולבת לרח' אני מאמין.

19. **בנינים להריסה:**
כל המבנים המסומנים בתשריט הנועדים להריסה יהרסו כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.
20. **חנייה:**
יוזמי התכנית ו/או בעלי היתר הבניה לפתור את בעיית החנייה בתחומי המגרש לפי התקן ביום הוצאת היתר הבניה.
21. **מס השבחה**
בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו יהיו חייבים לשלם היטל השבחה בהתאם לחוק.
22. **סלילת דרכים.**
יוזמי התכנית ו/או בעלי היתר הבניה, יבצעו את סלילת ו/או הרחבת הדרכים הכלולות בתכנית ו/או ישלמו היטל סלילה כחוק.
בסלילה נכללות המדרכות, התקנת הניקוז למי גשם ושתילה והעתקת עמודי חשמל ויתר הפרטים המפורטים בחוקי עזר של עיריית חיפה. הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעל, בין שהוקמו בניינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.
בעלי היתר הבניה יהיו חייבים לבצע את הפיתוח הנייל גם בחזית האתרים שיועברו על ידם על שם העירייה.
23. **תאורה:**
בעלי היתר הבניה ו/או יוזמי התכנית חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, ככרות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים.
24. **איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**
לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | <u>מרחק</u> | <u>סוג קו חשמל:</u> |
|--------------------|----------------------------|
| 2 מטרים | ברשת מתח גמוך |
| 5 מטרים | בקו מתח עליון עד 22 ק"ו |
| 8 מטרים | בקו מתח עליון עד 110 ק"ו |
| 10 מטרים | בקו מתח עליון עד 150 ק"ו |
- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן משני מטרים מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
25. **תחנות טרנספורמציה:**
לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת חשמל.

מרחב מוגן 26.

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי; ולא תוצא תעודת שימוש בבנין, אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ היגא.

שירותים 27.

ניקה מי-גשם 27.1

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף המים והביוב ושיבוצעו לשביעות רצונו. על בעלי הקרקע לשלם היטל ניקוז בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

אספקת מים 27.2

- א. לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עובר צינור מים או ביוב על מבקש היתר הבניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצינור הנ"ל או העתקתם למקום אחר אם ידרש הדבר.
- ב. כל שינוי בקווי המים והביוב המסומנים ע"י אגף המים והביוב בברכיות מעל מגופים ויתר אביזרים, שייגרם עקב ביצוע תכנית זו יבוצע על חשבון מבקש ההיתר ו/או בעלי הקרקע.

היזרנטים 27.3

על בעלי הקרקע ו/או בעלי היתר הבניה להתקין על המגרש היזרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונו.

27.4 קווי טלפון וטלוויזיה בכבלים

קווי טלפון, טלוויזיה בכבלים וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת-קרקעיים בתחומי תכנית זו.
כל החיבורים יהיו תת-קרקעיים.

27.5 הרחקת אשפה

א. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יהיו באופן ובמספר שיתאימו לדרישות מחלקת התברואה העירונית וכפי שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית בעת מתן היתרי הבניה.

ב. שיטת איסוף האשפה תהיה במכולות אשפה ועגלות אשפה.

27.6 בטיחות אש

על בעלי הקרקע להגיש תכניות בניה למכבי אש לצורך קבלת סידורי "בטיחות אש".

28. נספח התחבורה

נספח התחבורה שאושר יהיה מחייב ויהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

תאריך: _____ 99

[Signature]
"שקמונה"
יזמי התכנית - עירונית
וביה מחשלתית - עירונית
לשקום הדיור בחיפה, בע"מ

[Signature]
"שקמונה"
בעלי הקרקע:
חברה ממשלתית - עירונית
לשקום הדיור בחיפה, בע"מ

[Signature]
עורך התכנית:
"אורי הירץ אדריכל"
מחלקת אדריכלות
סניף חיפה
פ.מ. 256574

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס. חפ/2024
הומלץ להפקדה
בישיבה ה" 61 ב" 29.4.96

- דר' ו. ורדי -
מהנדס העיר

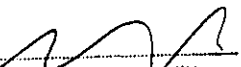
- ע. חנוך -
יושב ראש הועדה

2.0

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

אישור תכנית מס. חפ/2024

הועדה המהווית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.9.99 לאשר את התכנית.


יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. חפ/2024

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4764
ביום 8.6.99

הודעה על אישור תכנית מס. חפ/2024

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4853
ביום 9.2.00