

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית  
תכנית מס' חפ/2111

"שינוי סווג חלקות 24 ו-25 בגוש 10819, ברחוב יונתן 3"

1. שם וחלות

- 1.1 תכנית זו תקרא: "שינוי תכנית מתאר מקומית מס' חפ/2111 - שינוי סווג חלקות 24 ו-25 בגוש 10819, ברחוב יונתן 3" (להלן: "תכנית זו").
- 1.2 תכנית זו חלה על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט").  
התשריט ערוך בקנה-מידה 1:500, והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

- 2.1 על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה, וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, במידה שאינם נוגדים את ההוראות המפורטות בתכנית זו.
- 2.2 תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות, ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס' תכנית	שם תכנית	מס' ע.ר.	מס' י.פ.	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן-תוקף
חפ/107	המישור המערבי של המושבה הגרמנית	629	-	-	17.10.36
חפ/413	תכנית תכנון העיר המורכבת של חיפה מס' 413	981	-	-	25.01.40
חפ/229	קביעת אחוזי הבניה המותרים במרחב התכנון של העיר חיפה באזורים המאושרים למגורים	-	3021	-	02.02.84
חפ/1400	תכנית מתאר חיפה	-	2642	03.07.80	-

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ברחוב יונתן 3 ו-3א, בשכונת בת-גלים בחיפה.

4. השטח

שטח תכנית זו הוא 878 מ"ר בקירוב, בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.

5. גבולות תכנית זו

הגבולות מסומנים בקו כחול עבה בתשריט.

6. חלקות קרקע ובעלויות

חלקה 24 בגוש 10819 - בבעלות: רש שמואל ופרלצויג אילן.  
חלקה 25 בגוש 10819 - בבעלות: שמואל ישראל, מובס הדס ומובס רוני.  
חלק חלקה 78 (דרך) בגוש 10819 - בבעלות: עיריית חיפה.

7. יוזם ומגיש תכנית זו

שמואל רש, רחוב הנביאים 28 חיפה 33104, טל. 04-8663264-5.

8. עורכת תכנית זו

יעל פלק, אדריכלית ומתכננת ערים, רחוב דוד פינסקי 34 חיפה 34354, טל. 04-8382740.

9. מטרת תכנית זו

מתן אפשרות להוספת קומה אחת למבנה קיים תוך הגדלת שטח הבניה המותר.

10. באור סימני התשריט

10.1	קו כחול עבה	-	גבול תכנית זו.
10.2	שטח צבוע תכלת	-	אזור מגורים ב.
10.3	קו סגול עבה	-	חזית מסחרית.
10.4	שטח צבוע צהוב	-	אזור מגורים מיוחד.
10.5	שטח מטוייט בשחור	-	זכות מעבר להולכי-רגל.
10.6	שטח צבוע חום	-	דרך מאושרת.
10.7	מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך	-	מספר הדרך.
10.8	מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך	-	מרווח קדמי.
10.9	מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך	-	רוחב הדרך, במטרים.
10.10	קו ירוק דק	-	גבול חלקה רשומה.
10.11	מספר מוקף בעיגול ירוק	-	מספר חלקה רשומה.
10.12	קו אדום דק	-	קו רחוב.
10.13	קו אדום דק מקוטע	-	קו בנין, מרווח סופי.
10.14	קו נקודות אדום	-	קו בנין, מרווח ביניים.
10.15	שטח מותחם ומנוקד בשחור	-	מבנה קיים.
10.16	ספרה רומית בשחור	-	מס' קומות קיים.
10.17	ספרה רומית באדום	-	מס' קומות מוצע.
10.18	קו אדום דק מקוטע עם נקודות	-	קו חשמל קיים.

11. שימוש בקרקע

היתר לבניה או לשמוש בקרקע או בבנין בתחום תכנית זו ינתן רק בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 12 לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

12. תכליות

- |      |                   |   |
|------|-------------------|---|
| 12.1 | דרך               | - כפי שמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת-ברזל.           |
| 12.2 | אזור מגורים מיוחד | - מבנה מגורים אחד.  |
| 12.3 | זכות מעבר         | - זכות מעבר להולכי-רגל, לחלקה 25 בגוש 10819.                                    |
| 12.4 | חזית מסחרית       | - חזית קדמית של מגרש מגורים (חלקה 24) בו מותרים גם שימושים מסחריים בקומת הקרקע. |

13. הוראות בניה

13.1 שטח בניה

- |        |   |
|--------|---|
| 13.1.1 | השטח העיקרי, הכולל מגורים וחזית מסחרית, לא יעלה על 110% משטח המגרש. בחישוב שטח הבניה יכללו כל השטחים המקורים בבנין, למעט שטחי שרות כלהלן. |
| 13.1.2 | שעור שטחי השרות למגורים, ואופן חישובם - יהיה לפי תכנית חפ/229, אופן חישוב שטח הבניה למגורים; על שינוייה, תיקוניה והשלמותיה.               |
| 13.1.3 | שעור שטחי השרות למסחר, ואופן חישובם - יהיה לפי תכנית חפ/1400 ש"ש - שטחי שרות במבנים לתעשייה ולמסחר; על שינוייה, תיקוניה והשלמותיה.        |

13.2 גובה בנין

- |        |   |
|--------|---|
| 13.2.1 | כמסומן בתשריט באגפי הבנין השונים. הגובה המירבי לא יעלה על 12.0 מ'; מדוד מפני המדרכה במרכז החזית הקדמית של הבנין עד קצה מעקה גג הבנין. |
| 13.2.2 | בנוסף לגובה הנ"ל יותר גם מבנה יציאה לגג לפי הוראות תכנית חפ/229, אופן חישוב שטח הבניה למגורים; על שינוייה, תיקוניה והשלמותיה.         |
| 13.2.3 | כל הגגות יהיו שטוחים.   |

13.3 מרווחי בניה

מרווחי הבניה המזעריים יהיו לפי קוי הבנין המסומנים בתשריט וכמפורט להלן:

- |        |                                |  |
|--------|--------------------------------|--|
| 13.3.1 | קדמי/צדדי - לבנין חדש:         | 3 מ', כמסומן בתשריט כ"קו בנין סופי".   |
|        | לבנין קיים:                    | לפי המרווח הקיים המסומן בתשריט כ"קו בנין ביניים". כל תוספת בניה (לבנין הקיים) תהיה לפי "קו בנין סופי", למעט תוספת מעל הבנין שתהייה לפי הבנין הקיים והמסומן בתשריט כ"קו בנין ביניים". |
| 13.3.2 | אחורי - בחלקה 25:              | 6.5 מ', כמסומן בתשריט.   |
| 13.3.3 | לאורך הגבול בין חלקות 24 ו-25: | תותר רק בניה בקיר משותף או בקיר ללא פתחים.   |

14. גדרות

תותר הקמת גדרות רק על-פי תכנון הנדסי ואדריכלי מפורט, שיאושר על-ידי מהנדס העיר.

15. חומרי בניה

בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר, גוונים ופרטי בנין יחודיים של חזיתות וגגות הבנין, ותובטח התאמה לאופי המבנה הקיים לשביעות רצון מהנדס העיר.

16. שמירת הצורה החיצונית של המבנה

- 16.1 לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין, כולל: צביעה, סיד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת שבכות, מעקות ומזגנים - שלא על-פי תכנון שלגביו ניתן היתר בניה.
- 16.2 כל התשתיות למבנה חדש (כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, תקשורת) תהיינה תקניות ותת-קרקעיות ותתחברנה למבנה בצורה פנימית. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים, כולל: פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכד'; למעט קירות פירים וארובות.
- 16.3 לא תותר התקנת זרועות למתלי-כביסה ומסתורי-כביסה על מרפסות וחלונות הבנין, אלא במקומות שייקבעו בתכנית שתאושר על-ידי הועדה המקומית, ובלבד שיובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.
- 16.4 לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים, אלא במקומות שייקבעו בתכנית שתאושר על-ידי הועדה המקומית.
- 16.5 לא תותר התקנת ארובות של תנורי חימום וכד', אלא במקומות שייקבעו בתכנית שתאושר על-ידי הועדה המקומית ועל-ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- 16.6 מיכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות, ובהתאם לתכנית שתאושר על-ידי הועדה המקומית.
- 16.7 קולטי שמש, דודים ואנטנות יותקנו לפי תכנית שתאושר על-ידי מהנדס העיר.

17. חניה

החניה תוסדר בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983 ועל-פי התקן למקומות חניה התקף ביום הוצאת היתר הבניה.

18. חשמל

- 18.1 לא ינתן היתר בניה/סלילה מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה, שיימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של הדרך.  
ברשת מתח נמוך - 2.0 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5.0 מ'.  
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו - 11.0 מ'.
- 18.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל.

19. מים וביוב

19.1 לפני הוצאת כל היתר בשטח בו עובר צינור מים או ביוב - על מבקש ההיתר להתקשר עם מהנדס המים והביוב העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצינורות או העתקתם למקום אחר אם ידרש.

19.2 כל שינוי בקו המים והביוב, העתקת צנרת ומיגונה - יבוצעו על-חשבון מבקש ההיתר או בעלי הקרקע לאחר קבלת אישור מנהל אגף המים והביוב בעיריית חיפה.

20. ניקוז

20.1 הוצאת היתר תותנה בהבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית שתאושר על-ידי מנהל אגף ניקוז בעיריית חיפה ולשביעות רצונו.

20.2 על בעלי הקרקע לשלם היטל ניקוז בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

21. היטל השבחה


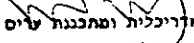
היטל השבחה ייגבה וישולם כחוק.

22. חתימות וחותמות

22.1 יוזם התכנית

22.2 עורכת התכנית

22.3 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, חיפה

  
  
יעל פלק אדריכלית ומתכנתת ערים  
רחוב פינסקי 114, חיפה 34384

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

אישור תכנית מס. 2111

הועדה המהווית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 26.10.99 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המהווית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 2111 / זכ  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4773  
מיום 24.6.99

הודעה על אישור תכנית מס. 2111 / זכ  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4862  
מיום 09.3.00