

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית חפ/1223 א'  
"שינוי יעוד מאתר לבנין ציבורי למגורים."

הוגשה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית, תכנית חפ/1223 א' - "שינוי יעוד מאתר לבנין ציבורי למגורים" (להלן תכנית זו) והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן התשריט).

2. יחס לתכניות אחרות

א. על התכנית יחולו כל הוראות תכנית המתאר של חיפה וכל התיקונים והשינויים שיחולו בה מזמן לזמן להוציא הוראות תכנית זו.  
ב. תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הכלול בה:

חפ/307 - "כרמי זיתים" שפורסמה למתן תוקף בע"ר 770 מיום 24/3/38

חפ/1223 - "שכון מפונים ברח' אלנבי" שפורסמה למתן תוקף בי"פ 1256 מיום 20.1.66

בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו ובין האמור באחת מהתוכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרע הכלולה בתכנית זו נמצאת בחיפה ברח' כלפון.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא כ- 807 מ"ר בקרוב, מדוד גרפית.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול עבה על גבי התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 10814  
חלקה 10, חלק חלקה 54.

7. יוזמת התכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה.

8. בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל.

9. מטרת התכנית

שינוי יעוד חלקה 10 מאתר לבניני צבור למגורים.  
קביעת שטחי בניה מותרים והוראות בניה.

10. באור סימני התשריט

קו כחול עבה ורצוף	גבול התכנית
קו כחול מקוטע	גבול תכנית בנין עיר מאושרת
שטח צבוע כחול	אזור מגורים ב'
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע אדום בהיר	דרך מוצעת או הרחבת דרך
שטח צבוע חום מותחם חום כהה	אתר לבנין ציבורי
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
קו אדום מקוטע	קו בנין
קו ירוק מקוטע	גבול חלקה קיימת לביטול
קו שחור שלם	גבול מגרש מוצע
קו אדום שלם	קו רחוב
מספר ירוק בתוך עיגול	מס' חלקה לביטול
ירוק בקו מרוסק	מס' מגרש מוצע
מספר שחור בעל 4 ספרות	מס' גוש
מספר שחור בעל 5 ספרות	

11. רשימת תכליות

אזור מגורים ב'	ישמש למגורים
דרכים	בהתאם למוגדר בתכנית המתאר של חיפה

12. שמוש בקרקע

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

13. הפקעות

כל השטחים המיועדים לדרך לפי תכנית זו, נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה וירשמו על שם עיריית חיפה.

14. חלוקה ורישום

- א - הגבולות הנוכחיים של החלקות שאינם זהים עם גבולות האזורים והדרכים הכלולים בתכנית זו, בטלים.
- ב- השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קו רחוב וגבולות המגרשים כמוראה בתשריט.
- ג- מתן היתר בניה מותנה בהגשת מפה לצרכי רישום לאישור רשויות התכנון.
- ד- על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם לרשום את האיחוד והחלוקה בלשכת רישום המקרקעין.

### 15. סלילת דרכים

א- מבקשי היתרי הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת ו/או הרחבת הדרכים הכלולות בתכנית, או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל על פי דרישת מהנדס העיר.

בסלילה ו/או הרחבת הדרכים נכללות המדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים, תאורה כולל עמודים ופנסים והעתקת עמודי חשמל.

ב- בעלי הקרקע או הבאים במקומם חייבים לשלם היטל סלילה כחוק או לבצע בעצמם בפועל כמפורט לעיל בין שהוקמו בניינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו ועפ"י דרישת מהנדס העיר.

### 16. חניה

על מבקשי היתר הבניה לפתור את החניה בתחומי מגרשיהם ובכניסה ויציאה אחת בהתאם לדרישות התקן התקף ביום מתן ההיתר.

### 17. תאורת רחובות

מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם בתחומי התכנית, תאורת רחובות כולל עמודים ופנסים הכל בהתאם לדרישת מהנדס העיר, או לשלם היטל תאורה כחוק.

### 18. הוראות בניה

#### 18.1 שטח הבניה

שטח הבניה למטרות עיקריות 105% משטח המגרש נטו לאחר שהופרשו ממנו השטחים לצרכי ציבור.  
אופן חישוב שטח הבניה המותר למגורים יהיה כפי שנקבע בתכנית תכנון עיר חפ/229 די על שינויה תיקוניה והשלמותיה.

18.2 מספר קומות: 5 קומות מעל קומת עמודים

18.3 קווי בנין: בהתאם למסומן בתשריט.  
לפחות 25% משטח המגרש המיועד למגורים ישאר פנוי ומגונן (ללא ריצוף). מתחת לשטח זה לא תתאפשר חניה תת קרקעית.

18.4 מספר יח"ד מוצע: שתי יחידות דיור בקומה, סה"כ 10 יחידות דיור.

### 19. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

א. לא יורשה כל שינוי שהוא בצבע החיצוני של הבנין כולל פתחי חלונות ומרפסות.

ב. לא יותקנו צנורות על הקירות החיצוניים של הבנין.

ג. קולטי שמש על גגות הבניינים יותקנו לפי תכנית שתאושר במסגרת הבקשה להיתרי בניה. דודי מים חמים יהיו בתוך הבניינים.

ד. לא תורשה התקנת מתלי כביסה בחזיתות החיצוניות של הבניינים אלא אם הם מוסתרים ע"י מסתורי כביסה שאושרו במסגרת הבקשות להיתרי בניה.

- ה. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ו. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות הבניינים. מיכלי דלק וגז יותקנו במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
- ז. חיבור חשמל לבניינים יעשה בכבל תת קרקעי בלבד.
- ח. לבנין תותקן אנטנה מרכזית לטלוויזיה שאליה יחוברו הדירות. לא תותר התקנת אנטנה לכל דירה בנפרד.
- ט. התקנת סורגים ומזגני אויר תעשה עפ"י תכנית אחידה שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

#### 20. פיתוח המגרש

על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום החלקה בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.  
תכנית הפתוח תכלול קירות תומכים, שבילים, ניקוז, שתילה וכד'.  
בכל מקום בו יש לבנות קירות תומכים יש להתייעץ ולקבל אישור מוקדם של מחלקת מהנדס העיר באשר למיקומם עיצובם ומימדיהם.

#### 21. תחנות טרנספורמציה

- א. לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.
- ב. על מבקשי היתר הבניה לכלול בתכנית הבקשה להיתר בניה, תחנת טרנספורמציה פנימית בהתאם לדרישות ח"ח.
- ג. מיקום ובנית תחנת טרנספורמציה יעשה בהתאם להוראות תכנית תכנון עיר חפ/מק/1400 ת"ט.

#### 22. ניקוז

לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח בהתאם לתכנית המאושרת על ידי מנהל אגף המים והביוב והניקוז ולא תינתן תעודה לשימוש בבנין בטרם בוצע הניקוז לשביעות רצונו.

#### 23. אספקת מים

- א- אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.
- ב- לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עובר צינור מים על בעל בקשת הבניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר. ההעתקה תעשה על חשבון בעלי הקרקע ו/או בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם.

24. בירור

- א- לא תנתן תעודה לשימוש בנין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף התברואה כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
- ב- יש לחבר את הבנין המוצע לביוב הציבורי הקיים ולפני התחברות לתא הביקורת הציבורי יש להתקשר עם מהנדס הביוב.
- ג- כל שינוי או תיקונים בקיום יהיו על חשבון יוזמי התכנית ו/או בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם ויבוצעו ע"י מחלקת הביוב של עיריית חיפה.

25. מקלטים

לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן ישראלי.

26. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק

27. חשמל

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית ( כהגדרת בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל - 1970 ) בהתייכות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.  
 חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בייטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו נאה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דבר.  
 למען הסר ספק נצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בין השנים ה-1970 וה-1971, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הוראה בקיים הטכני האמור ואנו נותר על זכותנו כבטני בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח ואין על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דבר חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

ח ת י מ ר ת

תאריך 17.2.70

מ.י.נ.ה.ל.מ.ק.ר.ת.כ.נ.ו.  
 מינהל משרד התכנון  
 מרחביה חיפה

בעלי הזכות בקרקע

הודעה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה  
תכנית ת.ע. מסי חפ/ 10/223  
הומלץ להפקדה  
בישיבה ה" 88 ב" 30-06-97  
מחנ"ד (10) מושב ראש הועדה  
מהנדס העיר

הודעה על הפקדת תכנית מס. 10/223/א  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4779  
מיום 29.8.99

הודעה על אישור תכנית מס. 10/223/א  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4871  
מיום 11.4.00

משרד הפנים מהוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור הבניה מס. 10/223/א  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 10.11.99 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית