

שינוי תכנית מתאר מקומית. תכנית מס' חפ/2033, שינוי יעוד לחלקה ברח' משה שרת פינת רח' צייזלינג, גוש 11583, חלקה 89 - קרית-חיים.

יוזמת התכנית - חברת העובדים באמצעות אדריכל אריה וייל. התוכנית אומצה על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "שינוי לתכנית מתאר מקומית חפ/2033, רח' משה שרת, פינת רח' צייזלינג, גוש 11583, חלקה מס' 89 בקרית-חיים", (להלן "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול רציף בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:500, ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. לתכנית מצורף נספח מס' 1 - נספח מנחה לבינוי, לחניה ולפיתוח, המהווה חלק בלתי נפרד ממנה. הנספח כולל 7 גליונות.

2. יחס לתכניות אחרות

א. על תכנית זו יחולו כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה, וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, וכן הוראות תכנית זו.

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

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום לחתן חוקף
62/A/3	אתרים לבנין ציבורי בקרית-חיים		966		11.10.62
229	תכנית המתאר של חיפה	422			15.2.34
1499	שינוי לתכנית בק"ח		1747		19.8.71
1400	תכנית מתאר מקומית למרחב תכנון של הועדה המקומית		2642	3.7.80	
1499ב	הקמת שני בניינים נפרדים על חלקה בק"ח המזרחית		2672		13.11.80
62A	המשך שכונת עובדים	482			27.12.34
חפ/1853	קירווי חניות פרטיות בקרית-חיים מזרחית		3690		18.8.89

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

3. ה מ ק ו ם

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ב-קרית חיים מזרחית, רח' משה שרת 84, פינת רח' צייזלינג, גוש 11583, חלקה 89.

4. שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא 953 מ"ר.
ב. חלוקת השטחים למגורים ולדרכים תהיה בהתאם לטבלה שעל גבי התשריט.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למצויין בקו כחול עבה על התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו ובעלויות

גוש 11583 חלקה 89 - קרן קיימת לישראל בחכירה - ע"י חברת העובדים. בעל זכות: ליאוניד שליפנטוך. הכתובת: רח' דקר 9/48, קרית-מוצקין.

גוש 11583 חלקה 165 (דרך) בעלות - מינהל מקרקעי ישראל.

7. יוזמת התכנית

יוזמת תכנית זו היא חברת העובדים השיתופית הכללית בא"י בע"מ.

8. מטרות התכנית:

- א. לשנות את יעוד חלקה 89 בגוש 11583, מאתר לבנין ציבורי, לאזור מגורים ב';
- ב. לקבוע הוראות הבניה והוראות לפתרון החניה בחלקה הנ"ל;
- ג. להרחיב את הדרכים הגובלות בחלקה.

9 . באור סימוני התשריט

גבול התכנית	קו כחול עבה ורציף
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מרוסק
אזור מגורים "ב"	שטח צבוע כחול
אתר לבנין ציבורי	שטח צבוע חום ומותחם בקו חום
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת או הרחבת דרך	שטח צבוע אדום בהיר
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 אדום מרוסק בקטעים ארוכים
גבול גוש רשום	קו משונן בכוונים הפוכים בצבע שחור
גבול מגרש מוצע	קו שחור
גבול חלקה רשומה	קו ירוק מלא
גבול חלקה לביטול	קו ירוק מרוסק
מספר חלקה רשומה	ספרה ירוקה בתוך עיגול ירוק
מספר חלקה רשומה לביטול	ספרה ירוקה בעיגול מרוסק
מספר מגרש מוצע	מספר שחור בן ארבע ספרות
מבנה להריסה	קו בצבע צהוב
מבנה קיים	שטח מנוקד בצבע התשריט
מספר קומות	ספרה רומית
קומת עמודים	האות ע'

10 . שמוש 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.

11 . רשימת התכליות

מיועד למגורים	אזור מגורים "ב"
כפי שמוגדר בתכנית המיתאר.	דרכים

12. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים לדרכים בהתאם לתכנית זו, נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

13. חלוקה ורישום

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים, שאינם זהים לגבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצאות, הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד, המותחם ע"י קוי רחובות וגבולות החלקות המוצאות, כמתואר בתשריט.
ג. על יוזם התכנית להכין תכנית חלוקה ולאשרה ברשויות התכנון לפני הוצאת כל היתר בניה בחלקה. יוזם התכנית ירשום את החלקה בלשכת רשם המקרקעין.

14. היטל השבחה ישולם כחוק.

15. הוראות בניה

15.1 שטח הבנייה למטרות עיקריות

שטח הבניה המותר למטרות עיקריות במגרש 2001 יהיה 556 מ"ר (כולל זכויות פינה).

15.2 שטח הבניה למטרות שרות

שטחי השרות והשטחים הפטורים יחושבו עפ"י תכנית חפ/229 י', על כל השלמותיה ותיקוניה.

15.3 מספר יחידות הדיור בחלקה לא יעלה על 5.

16. גובה הבניינים

גובה הבנין יהיה עד 3 קומות מעל קומת העמודים. גובה הבנין ממפלס רח' משה שרת מאמצע חזית הבנין ועד פני התקרה האופקית העליונה לא יעלה על 12 מ'.

17. קוי בנין ומרווחים

17.1 קוי הבנין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.

17.2 לא תותר בניה במרווחים, אלא בכפוף לתכנית חפ/1400/י"ב, על תקוניה.

18. מספר בניינים
על מגרש 2001 ייבנה בנין אחד בלבד.

19. שמירה על הצורה החיצונית של המבנים

- א . לא יותקנו כל צנורות על הקירות החיצוניים של המבנה, כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות וכו', למעט קירות הפירים וארובות האורור.
- ב . מסתורי כביסה יהיו חלק מעיצוב חזית הבנין ויהיו בנויים מחומרים עמידים, שיתאימו לחומרי הבניה של החזית וישתלבו בה.
- ג . לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים.
- ד . לא יותקנו ארובות לתנורי חימום. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיושבו ע"י מהנדס העיר.
- ה . לא תותר התקנת כבלי חשמל, טלפון, טלוויזיה, טלוויזיה בכבלים - על הקירות החיצוניים של המבנים. מערכות התשתית והטלוויזיה תהיינה תת-קרקעיות ופנימיות למבנה.
- ו . לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה על כל דירה ודירה, אלא אנטנה מרכזית, שאליה תחוברנה כל הדירות. בבנין תבוצענה הכנות פנימיות לקליטת תשתית הטלוויזיה בכבלים, ולא תותר התקנה חיצונית לדירות.
- ז . לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים, אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת, המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ח . הבקשה להיתר הבניה תכלול איתור מחייב למערכת סולרית ופתרון למסתור דודי שמש.
- ט . חזיתות המבנים יצופו באבן או בחומר קשיח אחר לשביעות רצון מהנדס העיר.
- י . התקנת גדרות, מעקים וסבכות תהיה רק בחומר ובצורה אחידים, עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- י"א . הבקשה להיתר תכלול פתרון להצבת מזגנים בצורה שיימנעו מפגעי רעש ומפגיעה במראה חזיתות הבניינים. הפתרון להסתרת המזגנים יהיה חלק בלתי נפרד מהעיצוב הארכיטקטוני של החזית, ויחייב גם אם לא יורכבו מזגנים בשלב הבניה, אלא לאחר מכן. התקנת המזגנים תיעשה עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- י"ב . צנורות מי גשם ניתן יהיה להרכיב על החזיתות רק בתנאי שיהיו עפ"י פתרון ארכיטקטוני כולל, שיוגש בשלב היתר הבניה ויקבל אישור מהנדס העיר.

20. חניה

- 20.1 מבקש היתר הבניה יהיה חייב לפתור את החניה הדרושה בתחומי המגרש עפ"י התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.
- 20.2 לחניה תהיה כניסה ויציאה אחת, והיא תהיה מרח' ציזלינג בנקודה הרחוקה מפינת רח' משה שרת. רוחב הכניסה והיציאה לא יעלה על 5 מ'.
- 20.3 במקרה שלא ניתן יהיה מסיבות טכניות או תפעוליות לפתור את החניה הדרושה, יהיה רשאי מהנדס העיר לאשר כניסה נוספת לחניה.
- 20.4 תושאר רצועת גינון של לפחות 1 מ' בין החניה לבין כל אחת מהדרכים. לאורך רצועה זו ינטע עץ אחד לכל 6-7 מ', לאורך חזית כל אחד מהרחובות.
- יש לנטוע בשטח החניה עצי צל, אחד לכל 4-5 מקומות חניה.

21. פיתוח המגרש

על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל שבילים, קירות תומכים, נקוז, שתילה וכו'.

22. עצים

כל העצים מחוץ לתחום קוי הבנין העיליים ומחוץ לתחומי מרתף החניה, אם יבנה, נועדים לשימור. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית שטח וחניה על גבי מפת מדידה, ובה יצוינו העצים הקיימים, כולל סימון סוגי העצים והעצים, אותם יש כוונה לכרות - לאישור מהנדס העיר.

23. גדרות

הגדרות בתחום תכנית זו ייבנו כדלקמן:
א. בצד הדרך: גדר אבן שגובהה עד 50 ס"מ, ומעליה גדר שקופה.
האבן והבניה יהיו מסוג שיאושר ע"י מהנדס העיר.
ב. בין חלקות בנייה באזור מגורים - גדר רשת וגדר חיה.

24. בניינים להריסה

כל המבנים המסומנים בתשריט כנועדים להריסה, ייהרסו ע"י יוזמי התכנית ועל חשבונם במועדים שיקבעו ע"י מהנדס העיר.

25. הרחבת וסלילת דרכים

מבקשי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את הרחבת הדרכים הכלולות בו. בסלילה נכללים המדרכות, התקנת הנקוז למי גשם ושתילת והעתקת עמודי חשמל, התקנת פנסים וחיבורם, נטיעת עצים וריהוט רחוב או תשלום היטל כבישים כחוק, הכל עפ"י החלטת מהנדס העיר. הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין אם הוקמו בניינים על מגרשיהם ובין אם לאו.

26. העתקת ארון סעף של "בזק"

העתקת ארון סעף תבצע על חשבון יוזמי התכנית.

27. תאורה

מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם בחזית המגרש תאורת רחובות, כולל עמודים ופנסים וחיבורם, או לשלם היטל תאורה, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

28. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

1. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק בולט ממנו מתחת לקוי חשמל עליים. בקרבת קוי חשמל עליים, 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.

מרחק	סוג קו החשמל
2 מ'	ברשת מתח נמוך
5 מ'	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8 מ'	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
10 מ'	בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

2. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.

29. תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בנייה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות בתחום קווי הבנין, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

30. מקלטים

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט או למרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולהוראות הג"א, ולא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

31. שירותים

א. ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח בצוע נקוז השטח בהתאם לתכניות המאושרות ע"י אנף המים והביוב, ושיבוצעו לשביעות רצונו. על יוזמי תכנית זו לשלם היטל ניקוז בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

ג. אספקת המים

1. אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תיעשה ממערכת אספקת המים של ועד קרית חיים. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר הגשת תכניות קוי מים מאושרות ע"י ועד קרית-חיים. לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עובר צנור מים, על בעל בקשת הבניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר, אם יידרש הדבר. העתקת הצנור, אם תידרש, תבוצע על חשבון בעלי היתר הבניה.

2. לחבר את הבנין המוצע לביוב הציבורי הקיים, ולפני החיבור תחא הביקורת הציבורי, יש להתקשר עם מהנדס הביוב בעיריה. לא ינתן תעודת-לשימוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים לפני מתן אישור ממנהל ההנדסה כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין צעה לשביעות רצונו.

3. שינוי או תיקון שידרש יהיה על חשבון מבקש היתר הבניה בוצע ע"י מחלקת הביוב של העיריה. על בעל הבקשה להיתר בניה לשלם היטל ביוב כחוק.

הידרנטים

על מבקשי היתר הבניה להתקין על אדמתם הידרנטים לכבוי אש, לפי דרישת מכבי-אש ולשביעות רצונם.

לפי החלטות ועדת עקרונות תכנון...
 לשירות התכנון המוסמך...
 קיימתנה...
 התכנית...
 גורמים...
 הסכמה...
 חותמת...
 למען...
 בקני...
 בקני...
 מי...
 אחרת...
 שנתנת...
 מאת...

32. חתימות :

חתימת עורך התכנית	חתימת בעל הקרקע	חתימת יוזמת התכנית
שם: וייל אריה	שם: קק"ל	שם: [מחוקק]
ת"ז 06747596	ת"ז (נא כתיבה מברכה)	ת"ז [מחוקק]
אריה וייל, אדריכל WEIL ARCHITECT	כצב זכות עריקה צאובד שבצאביטלון ס.ס. 1646592	שמואל בארכאד SHAMUEL BARCHAD עורך-דין * ADVOCATE *

15/1/99

המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מסי חפ/ 2033

הומלץ להפקדה
בישיבה ה" 66 ב" 8.7.96

י"ד ד' 1717
מהנדס העיר

מ"צ נ"ע
שב ראש הועדה

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

אישור תכנית מס. י"א 2033

הועדה הממוזגת לתכנון ולבניה החליטה
ביום 27.4.99 לאשר את התכנית.


יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. י"א 2033

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4770
מיום 12.1.99

הודעה על אישור תכנית מס. ח"מ 2033

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4873
מיום 18.4.00

מס' ת"פ 28/99-2033

28/99

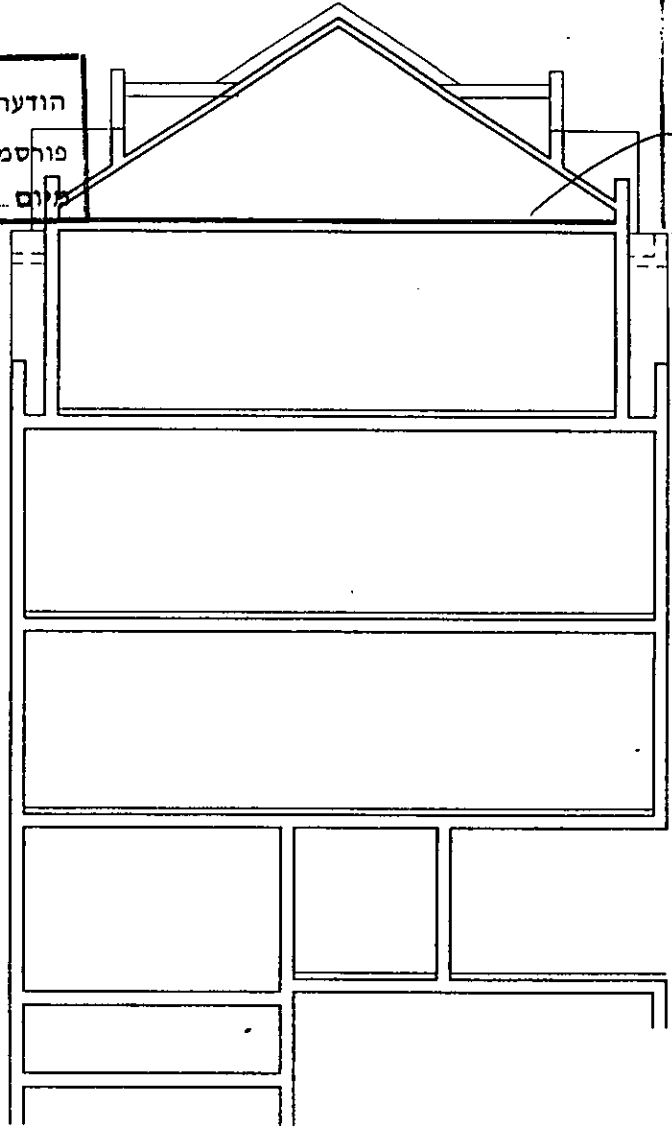
הודעה על הפקדת תכנית מס. 2033/ע.
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4770
 מיום 12.1.99

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. 2033/ע.

זועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 27.1.99 לאשר את התכנית.

הודעה על אישור תכנית מס. 2033/ז.
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4873
 מיום 18.4.99

יו"ר הועדה המחוזית



הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
 תכנית ת.ע. מס' חפ/2033
 הומלץ להפקדה
 בישיבה ה' בתאריך 27.1.99
 ממונה
 ממונה
 ממונה
 ממונה

ק.מ. 1:100

חתך עקרוני א-א

אדריכל אריה וייך

ספר 1

שרת 84

אריה וייך
 A. WEIL, ARCHITECT

28/5/99

הודעה על הפקדת תכנית מס. 2033/ע.
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4770
 מיום 12.1.99
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 27.1.99 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

שמואל ברכוב
 עורך דין
 * ADVOCATE *
 SHMUEL BARCOB

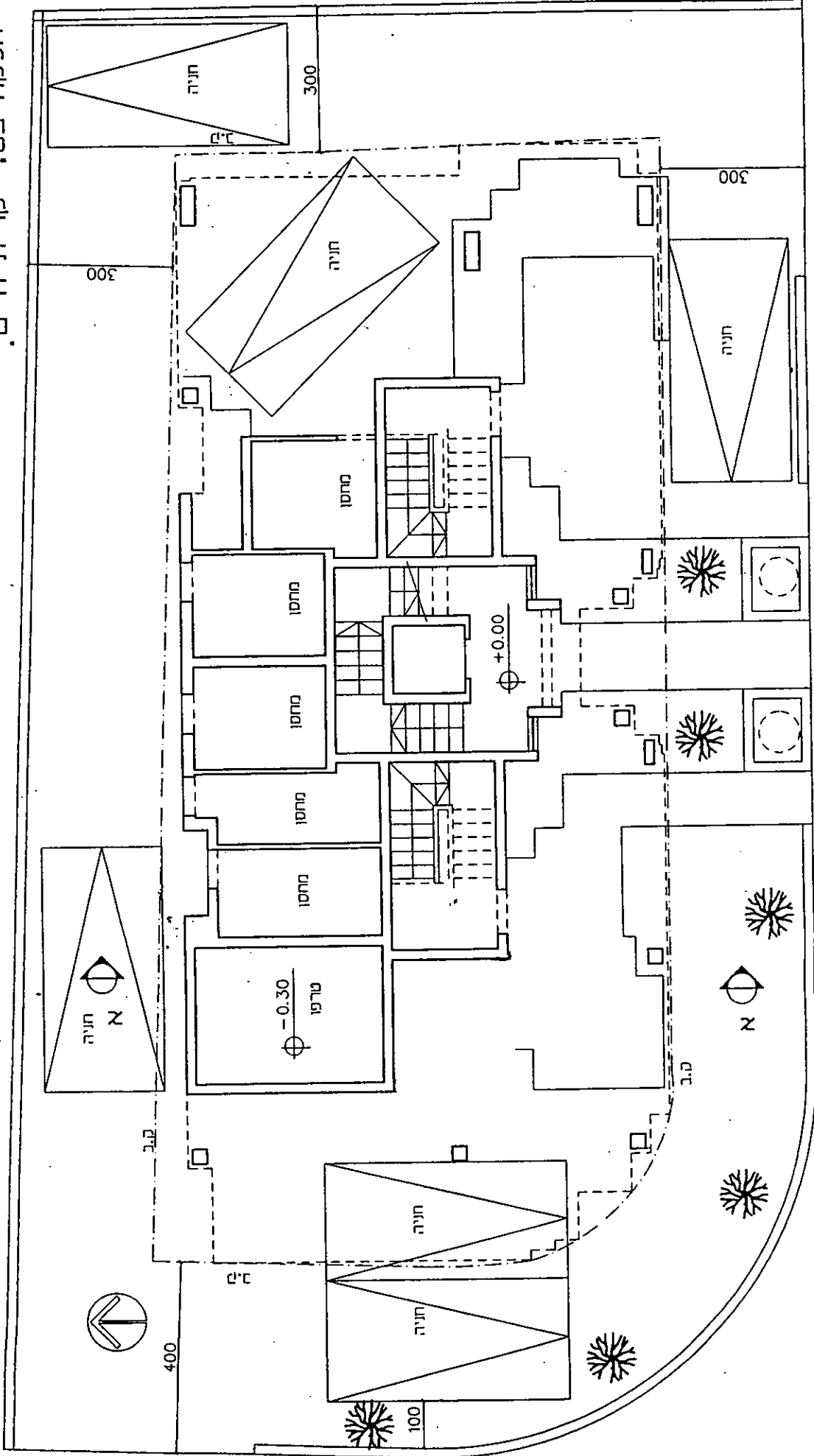
ממנה

4-1
 28/5/99

בעל דמות גריקע
 לאוניד שכי אפילוד
 פ.ז. 1646592

(Signature)

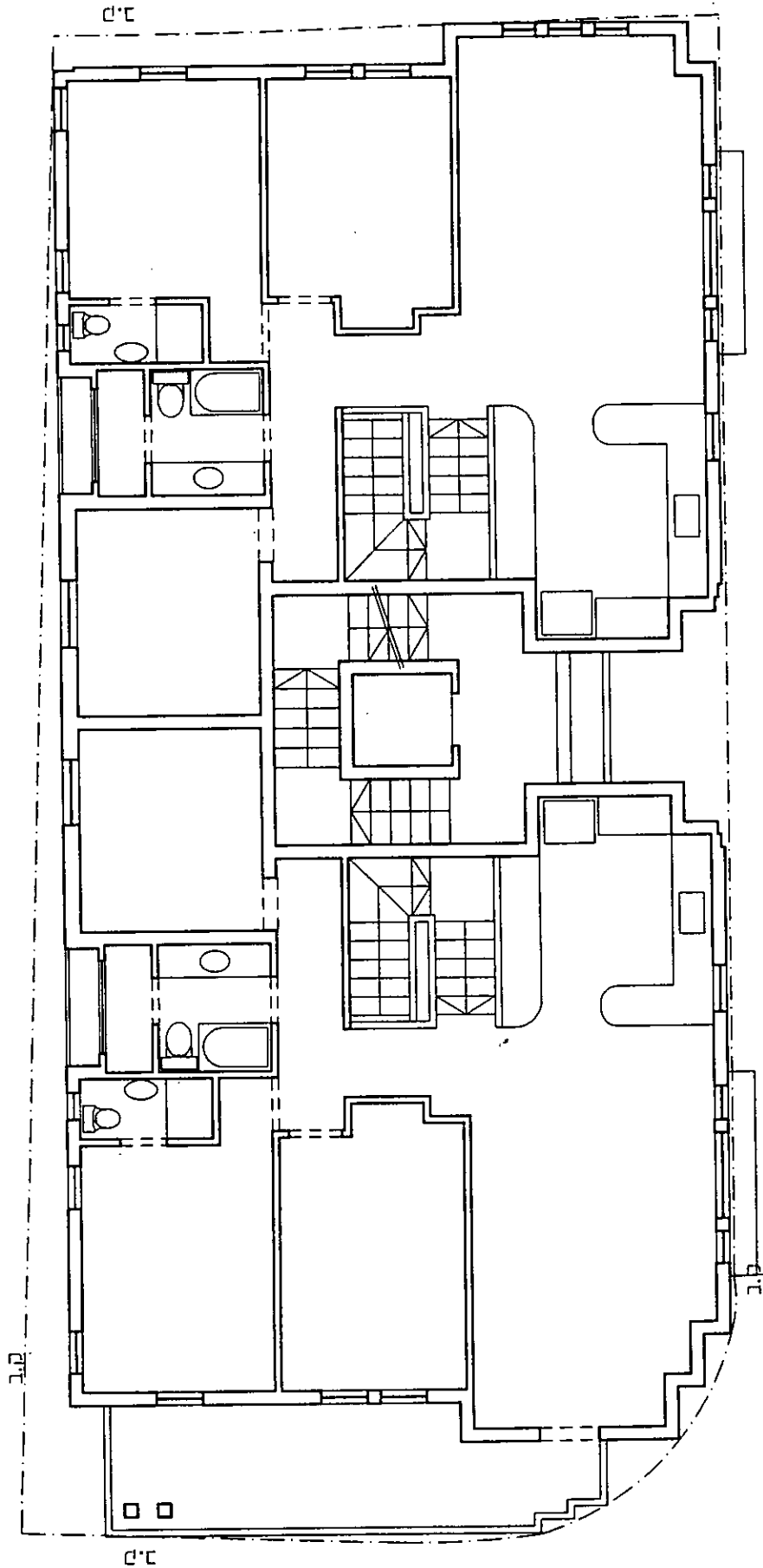
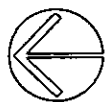
נספח בינוי מנחה מספר-1
לתכנית ת"ע מס' חפ 2033
שינוי יעוד לחכקה ברח' משה שרת
פינת רח' צייזלינג. גוש 1583
חכקה 89. קרית חיים.



חוכנית פיתוח וחניית
שרת 84

ק.מ. 1:100
אדריכל אריה וייץ

דף מס' 2

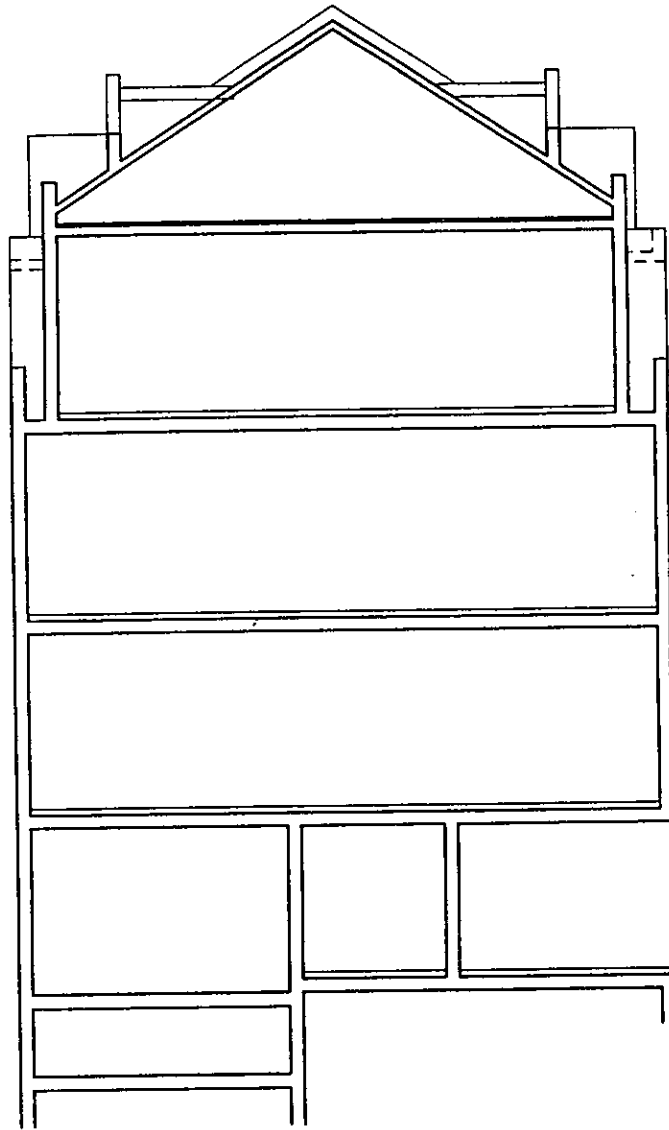


ק.מ. 1:100

אדריכל אריה וייך

תוכנית קומה טיפוסית

שרת 84



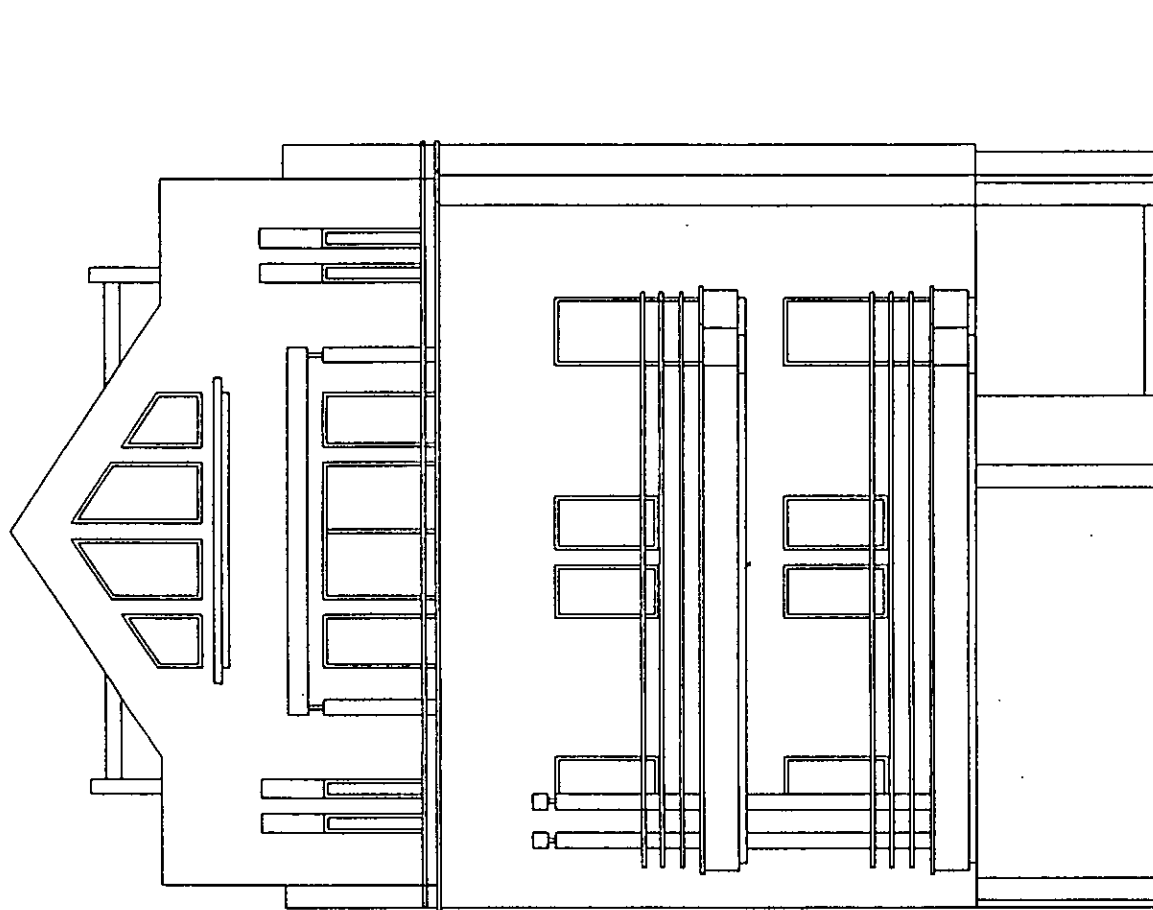
ק.מ. 1:100

חתך עקרוני א-א

אדריכל אריה וייך

שרת 84

דף מס' 4



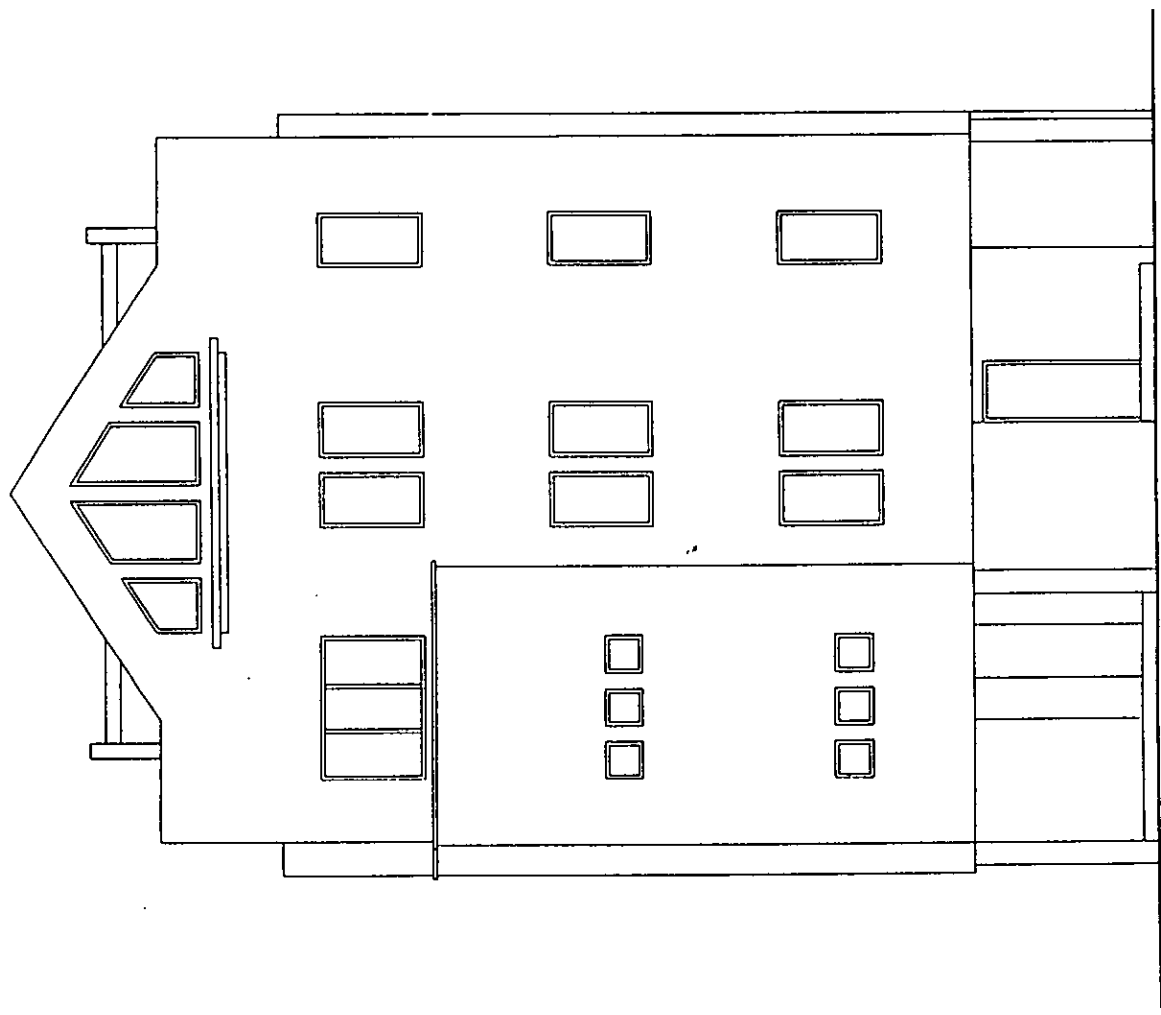
ק.מ. 1:100

חזית מטבחית

אדריכל אריה וייך

שרת 84

דף מס' 5



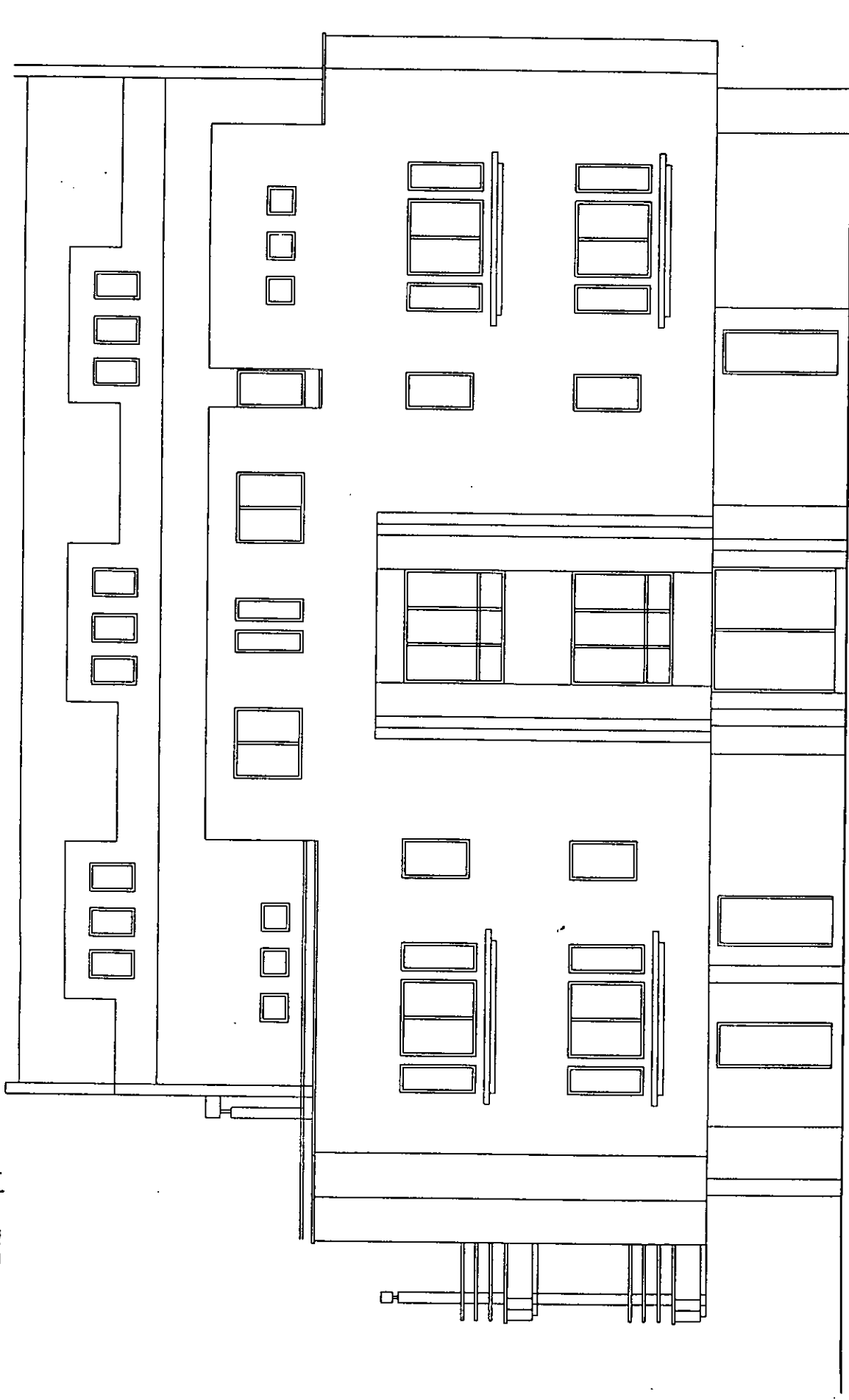
חזית מורחית

שרת 84

ק.מ. 1:100

אדריכל אריה נייב

דף מס' 6



ק.מ.ס. 100:1

אדריכל אריה וייך

חזית דרומית

"שרת 84"

