

16.5.2000

מרחב תכנון מקומי, חיפה

שינוי תכנית מיתאר מקומית, תכנית מס' חפ/936/א'

"הרחבת דיור ברחוב עבאס גוש 11362 חלקה 34

הוגשה ע"י דיירי הבית רח' עבאס 83-91 חיפה**1. שם וחלות**

תכנית זו תקרא שינוי תכנית מיתאר מקומית תכנית מס' חפ/ 936 א' הרחבת דיור ברחוב עבאס בגוש 11362 חלקה 34 (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו בקני"מ 1:250 ו- 1:625 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי תכנית זו

- | | |
|-----|-----------------|
| 2.1 | תקנות |
| 2.2 | תשריט |
| 2.3 | נספח בינוי מנחה |

3. יחס לתכניות אחרות

א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המיתאר של העיר חיפה, וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות לתכנית זו.

ב. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול

בה:

מס התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	ת. פרסום להפקדה	ת. פרסום למתן תוקף
חפ/229	תכנית מיתאר של העיר חיפה	422			15.2.34
חפ/1400	תכנית המיתאר של העיר חיפה		2462	3.7.80	
חפ/936	פאר נוף		1216		23.9.65

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

האמור בתכנית זו.

על תוכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית חפ/936 למעט המפורטות

מטה.

4. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בהדר הכרמל ברח' עבאס מס' 83, 85, 87

91, 89 חיפה.

5. הקרקע הכלולה בתכנית זו

הקרקע הכלולה בתוכנית זו כלולה ב:

גוש	חלקה	בעלות
11362	34	פרטית
11362	חלקי חלקות 47, ו-53	חלקות דרך - ע"ח

6. שטח התכנית - שטח התכנית הוא 3.875 דונם בקירוב.
7. גבולות התכנית - גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בתכנית זו בקו כחול עבה על התשריט.
8. בעלי הקרקע - רשות הפיתוח בחכירה לדיירי הבית רח' עבאס 83-91 ברח' עבאס חיפה.
9. יוזמי התכנית
יוזמת התכנית הזו היא דיירי הבית ברח' עבאס 83-91 חיפה.
10. עורך התכנית: עורך התכנית - אדריכל יוסף אברהם - רח' נורית 4, חיפה.
11. מטרות התכנית:
מטרת התכנית היא לאפשר תוספת שטח בניה לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות, קביעת קוי בנין חדשים, הסדרת קוי רחוב והרחבת דרך כל זאת ללא תוספת במספר יחידות דיור קיימות.
12. הסימנים בתשריט

<u>הסימון</u>	<u>הביאור</u>
- קו כחול עבה ורציף	גבול התכנית
- שטח צבוע בכתום	אזור מגורים א'
- שטח צבוע בכתום עם מסגרת כתומה	אזור מגורים מיוחד
- שטח צבוע בחום בהיר	דרך קיימת/מאושרת
- שטח צבוע בורוד	דרך מוצעת או הרחבת דרך
- שטח צבוע חום ומטוייט ירוק	שביל מאושר להולכי רגל
- קו ירוק רצוף	גבול חלקה רשומה
- קו ירוק מקוטע קטעים קצרים	גבול חלקה רשומה לביטול
- קו שחור רציף	גבול מגרש מוצע
- ספרה ירוקה בתוך עיגול ירוק	מספר חלקה קיימת/רשומה
- ספרה ירוקה בתוך עיגול ירוק מקוטע	מספר חלקה רשומה לביטול

מספר מגרש מוצע	- ספרה שחורה בתוך עיגול שחור
קו רחוב	- קו אדום רציף
בנין קיים	- שטח מנוקד ותחום בקו שחור
קו בנין מוצע לבנין עד 4 קי+ע	- קו אדום מקוטע בקטעים ארוכים
קו בנין מוצע לקומת מסד	- קו אדום מקוטע בקטעים קצרים
מרווח (עפ"י חפ/936)	- שטח צבוע ירוק
דרך מיועדת לביטול (עפ"י חפ/936)	- שטח מטוייט בקוים אדומים
שטח ציבורי פתוח (עפ"י חפ/936)	- שטח צבוע ירוק ומטוייט בקוים ירוקים
אתר לבנין ציבורי (עפ"י חפ/936)	- שטח צבוע צהוב מטויט חום
דרך מאושרת (עפ"י חפ/936)	- שטח צבוע אדום - ורמליון
דרך חדשה או הרחבה (עפ"י חפ/936)	- שטח צבוע אדום-כרמין
שביל להולכי רגל (עפ"י חפ/936)	- שטח צבוע אדום כרמין או אדום
	ורמליון ומטויט ירוק

13. שימוש בקרקע

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

14. רשימת התכליות

- 14.1 אזור מגורים א' - מיועד לבנין מגורים.
- 14.2 דרכים - כמוגדר בתכנית המתאר של העיר חיפה.

15. הפקעה ורישום

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

16. שטח הבניה

- 16 1 השטח העיקרי הכולל של כל זירה לאחר ההרחבה לא יעלה על 120 מ"ר
- 16 2 שיעור שטחי השירות ואופן חישוב שטחי הבניה יהיה כפי שנקבע בתכנית חפ 229/י על כל שינוייה ומקומם יוכל להיות מעל או מתחת לפני הקרקע בכפוף להוראות תכנית זו, ותכנית חפ 229/י ושינוייה.
- 16 3 לא תותר תוספת של יחידות דיור למספר יחידות הדיור הקיימות עפ"י תוכניות מאושרות החלות על השטח.

17. קוון בנין ומרווחים

- 17 1 קווי הבנין בתכנית זו יהיו בהתאם למסומן בתשריט.
- 17 2 במקומות בהם תוספת הבניה מתקרבות לגבול החלקה, על מבקש תוספת הבניה להגיש מפה מצבית מעודכנת במטרה להבטיח שהבניה המבוקשת לא תחרוג מגבולות החלקה.
- 17 3 יובטח מעבר חופשי לדיירים בתחום המגרש.
- 17 4 במידה ותוספות הבניה פוגעות בשבילי הגישה לכניסות הבתים, על בעלי היתר הבניה לשקם את השבילים או לבנות שבילים חלופיים במקומם

18. גובה הבנין

- 18.1 גובה הבנין לא יעלה על הגובה הקיים היום במקום.
לא תותר בניית תוספת קומה על הגג בתחום תכנית זו.
- 18.2 תותר יציאה לגג לשימוש כמרפסת גג ובתנאי שינתן פתרון גישה והעמדה על מערכות סולריות, מיזוג אויר וכו'.
- 18.3 גג הבנין יהיה שטוח.

19. תנאים מיוחדים - עיצוב ארכיטקטוני

- 19.1 על מגישי הבקשה להיתר בנייה לתוספת בנייה כלשהי, להגיש תכנית כוללת לבניין כולו, בהתאם להוראות תכנית זו, שתובא לאישור הועדה המקומית. כל היתר נוסף להרחבת דירה אחרת בבניין יינתן בתנאי שההרחבה המבוקשת היא בהתאם לתכנית הכוללת שאושרה והיא ממלאה את כל הוראות תכנית זו ושלבי הביצוע המותרים בה.
- 19.2 תוספות הבנייה ייעשו תוך התאמה עם עיצוב הבניין הקיים.
- 19.3 כל הרחבה תיעשה באופן שתוכל לשאת מבחינה קונסטרוקטיבית את כל ההרחבות שמעליה, ובאופן שתהיה תואמת את התכנית הכוללת שאושרה לבניין כולו, ואשר תאפשר לדיירי הדירות הסמוכות הרחבה בהתאם לתכנית זו.
- לפיכך, במסגרת הבקשה להיתר בנייה ימציא המבקש אישור ממהנדס מוסמך בדבר יציבות המבנה לשאת את העומס הנוסף.
- 19.4 מתן היתר בנייה לתוספות בנייה, מותנה בבנייה בו-זמנית של לא פחות מטור אנכי שלם לכל גובה הבניין. תותר השארת חללים בלתי סגורים בתנאי שימשו מרפסות מקורות (כולל רצפות

(ומעקות) עבור דירות שבעליהן אינם מעוניינים בהרחבתן, אך לא יותרו שתי מרפסות ברצף, עם זאת, בסמכות מהנדס העיר לאשר בנייה של חלק מטור אנכי, בתנאי שתתחיל מקומת הקרקע.

19.5 לא יינתן היתר בנייה לתוספת בנייה לדירה או מרפסת מקורה כלשהי, כל עוד לא נבנתה תוספת הדירה שמתחתיה.

19.6 הגימור יהיה אחיד לכל הבניין, כולל פרטי הפתחים בכל הקומות.

20. שמירה על צורה חיצונית של הבנינים

א. תוספות הבניה יותאמו לבנין הקיים מבחינת החיבור בין הבניה החדשה והקיימת, עיצוב החזיתות, סוג וגודל הפתחים חומרי הגמור וכו' הכל בתיאום ואישור מהנדס העיר.

ב. במקרה של ביצוע בו זמנית של כל בנין בשלמות ניתן יהיה להציע שינוי פרטי חזית שלא בהתאם לעיצוב הקיים ובאישור מיוחד של הועדה המקומית.

ג. לא תותר התקנת מזגנים אלא על פי פתרון כולל לכל הבנין שיהיה חלק מבקשת הבניה.

ד. לא תותר התקנת ארובות לתנורים ומיכלי דלק אלא אם כן יוצע פתרון כולל כחלק מבקשת היתר הבניה.

ה. התקנת דודי שמש על גגות הבתים יהיו בהתאם לתכנית כוללת שתראה את מקום כל הדודים והקולטים לפי מספר הדירות וכן פתרון להסתרתם, מעקות וכד'.

ו. לא תותר התקנת צנרת מים, גז, ארובות וכבלי חשמל וטלפון על הקירות החיצוניים של הבנין. במקרה שלא נתן בשום פנים למלא הוראה זו יש להקפיד על הסתרת הצנורות או הכבלים בעזרת פרופיל מתאים.

ז. פתרון למסתורי הכביסה (כולל גגון) יהווה חלק מהבקשה להיתר לתוספת הבניה, המסתורים יהיו בנויים מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבנין.

21. פתוח המגרש

על מגישי הבקשה להיתר בניה להגיש תכנית פתוח המגרש אשר תראה את השינויים שיחולו בפתוח השטח כתוצאה מבנית התוספות לדירות ולהיות אחראי לבצועם.

התכנית תכלול פתוח גנני, קירות תומכים, ושבילי גישה לבתים. עם סיום הבניה על מגישי הבקשה להיתר לסלק את פסולת הבניה, שפך החפירה או החציבה על חשבונם למקום שפך מאושר על ידי מחלקת הגנים של העיריה עליהם להחזיר את השטח לקדמותו הכל בהתאם לתכנית הפתוח שתאושר ותהווה חלק מהיתר הבניה.

22. דרכים

22.1 מבקשי היתרי הבניה או הבאים במקומם חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת ו/או הרחבת הדרכים הכלולות בה כדרוש לפי התכנית, 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 והעתקת עמודי חשמל.

22.2 מבקשי היתר הבניה או הבאים במקומם חייבים לשלם היטל סלילה כחוק או לבצעה בעצמם בפועל כמפורט לעיל בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו ועפ"י דרישת מהנדס העיר.

23. תאורה

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו, ו/או בעלי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת רחובות, כולל עמודים ופנסים בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י משרד מהנדס העיר, ו/או לשלם אגרת תאורה בהתאם לחוק העזר העירוני.

24. חשמל

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

25. מקלטים ו/או ממד"ים/ממק"ים

לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

26. שירותים

26.1 ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר ושיבוצעו לשביעות רצונו.

26.2 אספקת מים

אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו, תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עובר צנור מים, על בעל בקשת הבניה להתקשר עם אגף המים והביוב לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

כל שינוי בקווי המים המסומנים ע"י אגף המים, בבריכות מעל מגופים ויתר אביזרים שיגרם עקב ביצוע התכנית יבוצע על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.

26.3 ביוב

לא תנתן תעודה לשימוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים והביוב כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר לביוב הציבורי ורק לאחר שינתן אישור מנהל אגף המים והביוב שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

26.4 הידרנטים

על בעל הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או בעלי היתר הבניה להתקין על אדמתם הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

26.5 קוי טלפון תקשורת בכבלים

מערכת קוי טלפון ותקשורת בכבלים בתחום תכנית זו יהיו תת קרקעיים כולל החיבור לבנינים.

27. בטיחות באש

על בעלי הקרקע להגיש תכנית הבניה למכבי אש לצורך קבלת אישור סידורי בטיחות אש.

28. אצירת והרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה יותקנו בתחומי המגרש ובהתאם לדרישות מחלקת התברואה העירונית וכפי שיאושרו ע"י מהנדס העיר בעת מתן היתר הבנייה.

29. חתימות

בעלי הקרקע והיזמים:

עורך התכנית:

יוסף אברהם

אדריכל ובונה ערים

אברהם יוסף

אדריכל

מס' רשיון 26598

טל 04-8260266

תאריך: _____

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
 תכנית ת.ע. מס' חפ' / 936
 הומלץ להפקדה
 בישיבה ה' 116 ב' 14-9-98
 (-) עמרים מצנע
 יושב ראש הועדה
 (1) 33' 7. כו"ט
 מהנדס העיר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
 תכנית ת.ע. מס' חפ' / 936
 הומלץ למתן תוקף
 בישיבה ה' 23 ב' 14-02-00
 עמרים מצנע
 יושב ראש הועדה
 מהנדס העיר

משרד הפנים מהוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' חפ' / 936
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה ההליטה
 ביום 22.7.00 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המקומית

הודעה על הפקדת תכנית מס' חפ' / 936
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4809
 מיום 14.10.99

הודעה על אישור תכנית מס' חפ' / 936
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4899
 מיום 5.7.00