

18.10.99.

3 - 4131

110

- 1 -

מרחב תכנון מקומי - חיפה

שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס' מק/חפ/ 1787 ב'

חלוקה חדשה בגוש 10796 חלקה 56 ומגרשים 2003 ו-א'
עפ"י תכנית חפ/ 1787 א'

מרומי אחוזה
עיריית חיפה

בעלי הקרקע:

מרומי אחוזה

היוזם:

רחל יגלום דוקוב - אדריכלית ומתכננת ערים

עורכת התכנית:

ב. ברמן - מודד מוסמך

מודד מוסמך:

LET 33N/36

חיפה
17.06.96
25.09.97
26.11.97
02.03.98
30.08.99
26.09.99

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס' מק/חפ/ 1787 ב'

חלוקה חדשה גוש 10796 חלקה 56 ומגרשים 2003 ו-א' עפ"י תכנית חפ/ 1787 א'

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: שינוי תכנית מתאר מקומית - תכנית מס' מק/חפ/ 1787 ב' חלוקה חדשה גוש 10796 חלקה 56 ומגרשים 2003 ו-א' עפ"י תכנית חפ/ 1787 א' (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
לתכנית מצורף נספח מס' 1 - הטיית קו מתח עליון נו"ש חיפה מערב.
בין עמודים 274-276.

2. מקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת מדרום לרח' סורוקה וממערב לרח' טברסקי.

3. גבולות התכנית

גבולות התכנית בהתאם למוראה בקו כחול עבה על גבי התשריט.

4. רשימת החלקות/מגרשים הכלולים

גוש	חלקות	חלקי חלקות
10796	79, 56, 55	58, 57, 54, 52
10796		144
10796		

(כפי חפ/ 1787 א' - כלולים במגרשים 2003, א', וחלק מדרך רח' טברסקי)

5. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלולה בה:

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע"ד	מס' י"פ	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/ 10	מגרשים שכל חב' המנח"כ בע"מ על הר הכרמל	246		01.11.29
חפ/ 1787 א'	חלוקה חדשה בהמשך המזלג		3815	15.11.90
חפ/ 1400 יב'	מבנים במרווחים		4402	21.04.96

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

6. שטח התכנית

א. סה"כ שטח התכנית 5160.0 מ"ר.

ב. חלוקת השטחים תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

7. יוזם התכנית

מרומי אחוזה

דרך בר יהודה 147 תל - חנן

טל': 04-8215736, פקס': 04-8215739

8. בעלי הקרקע

מרומי אחוזה

דרך בר יהודה 147 תל - חנן

טל': 04-8215736, פקס': 04-8215739

עיריית חיפה

ת"ד 4811 חיפה, מיקוד 31047

טל': 04-8356356, פקס': 04-8356168

9. עורכת התכנית

רחל יגלום דוקוב, אדריכלית ומתכננת ערים, MSC.

רח' ארלוזורוב 54 חיפה, מיקוד 33651

טל': 04-8622868, פקס': 04-8621559

10. מודד התכנית

ב. ברמן - מודד מוסמך

דרך העצמאות 61 חיפה, מיקוד 33033

טל': 04-8523602, פקס': 04-8529144

11. מטרת התכנית

11.1. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים, עיריית חיפה ובעלים פרטיים,

של המגרשים הכלולים בה, עפ"י סעיף 62 א'(א)(1) לחוק,

לשם חילופי שטחים בין חלקה 56 המסווגת למגורים ומגרש א'

המסווג כשצ"פ בתכנית חפ/1787 א' וזאת במטרה לנצל נכון יותר את השטח,

תוך הפרשת שטח למטרות ציבור מחלקה 56 וקביעת מרווחי בניה מוקטנים

למגרש המוצע.

11.2. שינוי מרווח קידמי לכיוון דרך מס' 2 במגרש 2003 לצורך מתן אפשרות

פתרון חניה מקורה, עפ"י סעיף 62 א'(א)(4) לחוק.

12. באור סימני התשריט

קו כחול עבה
 קו כחול מרוסק
 שטח צבוע כתום
 שטח צבוע ירוק
 שטח צבוע חום בהיר
 שטח צבוע אדום
 קו אדום
 קו אדום מרוסק
 קו אדום מרוסק (ארוך/קצר/קצר)
 קו אדום מרוסק לסרוגין (ארוך/קצר)
 קו משונן בכיוונים הפוכים
 קו ירוק
 מספר ירוק מוקף בעיגול ירוק
 קו ירוק מרוסק
 מספר ירוק
 קו שחור
 מספר שחור בן 4 ספרות
 ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
 ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול
 ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול
 קו אדום מרוסק ומנוקד בנקודה
 קו כחול מרוסק ומנוקד בנקודה
 מרובע עם X מרוסק בתוכו
 קו אדום מרוסק ומנוקד בנקודותיים
 קו כחול מרוסק ומנוקד בנקודותיים
 מרובע עם X בתוכו
 קו שחור מרוסק
 קו כחול
 קו אדום
 מסגרת מנוקדת בנקודות שחורות
 שטח המיועד לזכות מעבר למגרש 2003
 דרך מגרש 2004 לצמיתות.

גבול התכנית
 גבול תכנית מאושרת
 אזור מגורים א'

שטח ציבורי פתוח
 דרך מאושרת
 דרך מוצעת
 קו רחוב
 קו בנין
 קו בנין מערבי למפלס +275.00
 קו בנין מערבי למפלס +278.00
 גבול גוש
 גבול חלקה רשומה
 מספר חלקה רשומה
 גבול חלקה רשומה לביטול
 מספר חלקה רשומה לביטול
 גבול מגרש מוצע
 מספר מגרש מוצע
 מספר הדרך
 מרווח קדמי מינימלי
 רוחב הדרך
 קו חשמל מתח עליון מיועד להעתקה
 הגבלת קו חשמל מיועד להעתקה
 עמוד חשמל מתח עליון מיועד להעתקה
 קו חשמל מתח עליון מוצע
 הגבלת קו חשמל מוצע
 עמוד חשמל מתח עליון מוצע
 קו עתודת זדק
 קו מים קיים משוער
 קו ביוב קיים משוער
 מבנה קיים
 שטח מקווקו בקווים אלכסוניים בצבע
 שחור על רקע התכנית

13. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין וכלא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי התכנית הזו
 לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו
 נמצאים הקרקע או הבנין.

14. רשימת התכליות

- אזור מגורים א' - מיועד לבתי דירות בני שלוש קומות מגורים כמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.
- שטח ציבורי פתוח - מיועד לגינה צבורית הכוללת פינות משחק לילדים
- כפי שמוגדר בתכנית המתאר של העיר חיפה

15. הפקעה

15.1. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, ושטח ציבורי פתוח נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

15.2. כל השטחים המיועדים לציבור יופקעו ויועברו ע"י יוזם התכנית ע"ש העירייה כשהם פנויים מכל מבנה וחפץ וחפשיים מכל שעבוד.

16. חלוקה ורישום

16.1. גבולות חלקות הקרקע והמגרשים הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.

16.2. שטחים לאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים כמתואר בתשריט. (להלן "מגרש")

16.3. חלוקת משנה של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.

16.4. גבולות חלקות מגורים הגובלות בתכנית זו ואינן כלולות בה לא ישונו ע"י תכנית זו.

16.5. טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר			מס. חלקה	סיווג
סה"כ שטח במ"ר	שטח קרקע במ"ר	מס. מגרש	סה"כ שטח במ"ר	שטח קרקע במ"ר	מס. מאושר		
	970	2004		1,420	-	56	מגורים
	1210	2003		1,210	2003	-	
2180			2630				
	474	114		474	-	114	דרך
	41	58		41	-	58	
	195	57		195	-	57	
	30	56				-	
740			710				
	292	54		292		54	שצ"פ
	1083	55		1538		55	
	875	56		-		-	
2250			1830				
<u>5170</u>			<u>5170</u>				<u>סה"כ</u>

17. הגבלות בניה

- 17.1. לא ינתן היתר בניה על כל חלקה הכלולה בתכנית זו כל עוד לא הופרשו ממנה ונרשמו על שם עיריית חיפה אותם שטחי קרקע המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לתכנית זו.
- 17.2. על מבקשי היתר הבניה להגיש תשריט חלוקה ולאשרו ברשויות התכנון כתנאי לקבלת היתר הבניה ולרשמו בלשכת רשם המקרקעין, בהתאם לחוק.
- 17.3. מתן היתר בניה מותנה בהשלמת העתקת עמוד החשמל בהתאם להוראת תכנית
- 17.4. תנאי לקבלת היתר בניה במגרש 2004 יהיה רישום זכות מעבר למגרש 2003 דרך מגרש 2004, לצמיתות, לצורך חניה לרכב.

18. שטח הבניה העיקרי המותר

במגרש 2003 זכויות הבניה כפי שנקבעו בתכנית חפ/ 1787 א'.
 במגרש 2004 שטח הבניה המותר יהיה 65% משטח החלקה המקורית המוקטנת ב- 40% במידה ותידרש מעלית ע"פ חוק ניתן יהיה לקבל תוספת של 5% נוספים עבור מעלית.

19. שטחי שרות

שטח הבניה המותר יהיה בהתאם להוראת תכנית חפ/ 229, י' על עידכונה ותיקונה.

20. מרווחים

קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.
 מרווח קידמי למבנה שרות לחניה במגרש 2003 יהיה 0- ובהתאם למוראה בתשריט קווי הבנין האחוריים מערבילים במגרש 2004, יראו כהוראת עיצוב אדריכלי כמשמעותה בחוק.

21. גובה בנינים

21.1. במגרש 2003 עפ"י המאושר בתכנית 1787 א' ובהתאם לתוספת הקומה שנית כהקלה בהיתר הבניה, שניתן טרם הפקדת תכנית זו.

במגרש 2004 יותרו שלש קומות מגורים מעל קומת עמודים.
 מפלסי הבנין יקבעו בהתייחסות למפלס קומת קרקע של הבנין במגרש 2002 אשר גובהו נקבע ל-279.5+. גובה רצפת קומת קרקע בבנין המוצע לא יעלה על 272.00+. גובה רצפת קומה ב' לא יעלה על 275.00+. גובה רצפת קומה ג' לא יעלה על 278.00+. גובה שיא גג הרעפים לא יעלה על 3.30. הבקשה להיתר בניה במגרש 2004 תכלול נתוני מפלס קומת קרקע במגרש 2 קרקע טבעית.

21.2. גובה המסד בנקודה הגבוהה ביותר לא יעלה על 1.75 מ' מעל פני קרקע טבעית, מדוד בכל חתך וחתך.

21.3. תותר הקמת גג רעפים בהתאם לתכנית חפ/ 229 י' על שינויה ועידכונה

21.4. הוראות גובה הבנין הינן הוראות עיצוב אדריכלי כמשמעותן בחוק.

22. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

- 22.1. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבניינים, כולל פתחי המרפסות וחלונות הפנים של המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- 22.2. פתרון להתקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים יהיה חלק מהבקשה להיתר בניה ויכלול את אופן הסתרת הדוד והקולטים לשביעות רצון משרד מהנדס העיר.
- 22.3. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים. מתקני כביסה ישולבו בחזיתות הבניינים באופן שיהיו נתונים בין שני קירות מהצדדים המוסתרים מן הרחוב, לשביעות רצון משרד מהנדס העיר.
- 22.4. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- 22.5. לא תורשה הקמת אנטנת טלוויזיה לכל דירה ודירה, אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה במבנה.
- 22.6. לא ירשה חיבור חשמל לבניינים, אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.
- 22.7. לא יותקנו ארובות לתנודי חימום בחזיתות הבניינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאשרו ע"י משרד מהנדס העיר.
- 22.8. התקנת מזגני אויר תהיה בחזיתות הבתים בצורה אחידה כחלק בלתי נפרד מהחזית ותוגש לאישור בבקשה להיתר הבניה.

23. חניה

על כל בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו יש להתקין חניה פרטית בתחום המגרש עם כניסה ויציאה אחת לכביש הגישה. שיעור החניה יהיה לפחות בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף ביום הוצאת היתר הבניה.

24. פיתוח חלקה

על בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילת עצים בכמות של 5-10 בכל חלקה, הכל בהתאם לדרישות הועדה המקומית. הגדרות בצד הנמוך של המגרשים יבנו לפני תחילת עבודת החציבה במקום כדי למנוע שפך חציבה מעבר לגבולות מגרש הבניה. אין לשפוך פסולת חציבה מחוץ למגרש, אלא במקום שפך שאושר על ידי עיריית חיפה. תכנית פיתוח המגרש בק"מ 1:100 תוגש כחלק מהבקשה להיתר.

25. מבני עזר במרווחים

במגרש 2003 תותר הקמת גג במרווח קדמי למבני חניה כמסומן בתשריטת קירוני לחניות מרח' טברסקי. במגרש 2004 יותרו מבני עזר בהתאם ל חפ/ 1400 י"ב על תיקוניה ועידכונה.

26. גדרות וקירת תומכים

26.1. הגדרות בתחום התכנית יבנו כדלקמן :

26.1.1. גדר אבן בגובה 70 ס"מ או בגובה מעקה בטיחות מינימלי עפ"י הנדרש במקום.

בגבול עם השטח הציבורי הפתוח הגדר תצופה אבן לחזית השצ"פ.

26.2. הקירות התומכים בתחום תכנית זו יבנו מאבן : האבן והבניה יהיו מסוג שיאושר ע"י משרד מהנדס העיר.

26.3. על בעלי היתר הבניה בתחום התכנית לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכדו'. קירות תומכים אחוריים וצדדיים יבנו לפני התחלת הבניה. שפכים ופסולת בניה יועברו למקום שפך מאושר ע"י עיריית חיפה.

27. סכילת דרכים ופיתוח שצ"פים

27.1. בעלי היתר הבניה למגרש 2004 חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סכילת הדרכים והשבילים הכלולים בה. בסכילה נכללות המדרכות, התקנת ניקוז למי גשם, תאורה - כולל עמודים ופנסים, ויתר הפרטים המפורטים בחוק עזר חיפה (סכילת רחובות).

הם יהיו חייבים לשלם עבור הסכילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו, וזאת על פי תכנית שתוכן על ידם ותאושר על ידי אגף לתכנון דרכים תנועה וגנים.

27.2. פיתוח שטח ציבורי פתוח. בעלי היתר הבניה למגרש 2004 חייבים לבצע על חשבונם פתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית, כולל מגרש משחקים לילדים ומבוגרים, שבילים ותאורה, בהתאם לתכנית מפורטת שתוגש לאישור מחלקת תכנון גנים לפני הוצאת היתר בניה, אולם על עבוד הפיתוח בהתאם להחלטת מהנדס העיר. כתנאי להוצאת היתר בניה, על יזם התכנית, להגיש לאישור משרד מהנדס העיר, באמצעות אדריכל נוף, תכנית לפיתוח השטח הציבורי הפתוח הכלול בתחומי תכנית זו. גמר פיתוח השטח הציבורי הפתוח יהיה תנאי לאכלוס הבנין.

28. אספקת חשמל

28.1. אספקת חשמל לבנינים תהיה על ידי כבלים תת-קרקעיים.

28.2. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מדודים מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין חלק בולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2.0 מטרים.
בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5.0 מטרים.
הגבלות קו מתח עליון יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

28.3. אין לבנות את המבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלה רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

29. תחנת טרנספורמציה

על מגישי בקשות הבניה לכולל בתכניותיהם תחנת טרנספורמציה פנימית, באם תדרש ע"י חברת החשמל, ובהתאם להוראות תכנית חפ' / 1400 ת"ט. בכל מקרה לא תותרנה תחנות טרנספורמציה על עמודים. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר לתחנת הטרנספורמציה.

30. פרוזדור עתודת הדלק

אין לבנות כל בנין מעל השטח השמור לעתודת קו הדלק, כבישים ושטחים ציבוריים בשטח יתוכננו ויבוצעו בתאום עם חברת קו מוצרי הדלק.

31. ממ"דים

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית לממ"ד בהתאם לתקן הישראלי. לא תוצא תעודת שימוש בבנין, אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של מהנדס הג"א.

32. שרותים

32.1. אספקת מים

- 32.1.1. אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו, תעשה ממערכת אספקת המים המרכזית של עיריית חיפה.
- 32.1.2. לפני הוצאת כל רשיון בניה בשטח בו עובר צינור מים, על בעל הבקשה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

32.2. ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף התעבורה ושיבוצעו לשביעות רצונו.

32.3. ביוב

- 32.3.1. לא תנתן תעודה לשימוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים לפני מתן אישור מנהל אגף התברואה כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
- 32.3.2. על מגישי בקשת הבניה לפנות לאגף המים והביוב לפני התחלת התכנון לצורך קבלת נתונים על גובה בריכת הביוב אליה יש להתחבר עם הביוב הפרטי.

32.4. הידרנטים

על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות הצונם.

32.5. מתקנים לאצירת אשפה

המתקנים יהיו בהתאם להנחיות מה"ע ובהתאם לדרישות ולאישורו של מנהל התפעול.

33. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

34. מחויביות

כל החובות המוטלות בתכנית זו על יוזם התכנית יחולו גם על מי שיבוא במקומו

מרומי אחוזה
שקמה 2 רוממה חיפה

ת.ד. 0619 חיפה
טל. 04-247344

מרומי אחוזה : יוזם התכנית:

מרומי אחוזה
שקמה 2 רוממה חיפה

ת.ד. 3619 חיפה
טל. 04-353344

מרומי אחוזה : בעלי הקרקע:

עיריית חיפה

רחל יגלום דוקוב, מדינת ישראל

רשמי 78300
רחי ארלוזורוב 44 חיפה 33651
טל/פקס 8621559, 8622868-04

רחל יגלום דוקוב : עורכת התכנית:

ב. ברמן

כתובת: מוסמך
עצמאי טל. 523602

ב. ברמן : מודד מוסמך:

