

מחוז חיפהמרחב תכנון מקומי חיפהשינוי תוכנית מתאר מקומיתתוכנית מס' חפ/מק/1444 ד' - תיקון 1שינוי הוראות בניה במגרש 2001 גוש 10920

1. שם וחלות התוכנית  
תוכנית זו תקרא "שינוי תוכנית מתאר מקומית, תוכנית מספר חפ/מק/1444 ד' תיקון 1, שינוי הוראות בניה במגרש 2001 בגוש 10920.  
התוכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בנספח גבולות, נספח מס' 1 המצורף לתוכנית והמסומן בשם הנ"ל בק.מ. 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.
- נספח מס' 2  
נספח בינוי מנחה המחייב בנושא רחבת הכניסה בחזית המבנה בפינת רח' קהילת סלוניקי וקדושי דמשק, והמסומן בקווים אלכסוניים ובאות אי על גבי הנספח.
- נספח מס' 3  
נספח תנועה הכולל הסדרי תנועה בצומת הרחובות והסדרי חניה.
2. יחס לתוכניות אחרות  
על תוכנית זו תחולנה כל הוראות תוכנית חפ/מק/1444 ג' שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3205 מיום 29.5.85 למעט ההוראות המפורטות מטה.
3. המקום  
המגרש הכלול בתוכנית נמצא באזור גשר פז, בין רח' החשמל ורחוב קהילת סלוניקי.
4. גבולות התוכנית  
בהתאם למסומן בקו כחול עבה על גבי התשריט.
5. הקרקע הכלולה בתוכנית  
גוש 10920 חלקי חלקות 97, 98, 96 המהווים את מגרש 2001 על פי תוכנית חפ/מק/1444 ג'.

6. שטח התוכנית  
שטח התוכנית כ-1215 מ"ר מדוד גרפית.
7. יוזמי התוכנית  
מר אורי פרץ, סמטת שהם 3, רמת השרון, טל' 03-5496013.
8. בעלי התוכנית  
משפחת פרץ, סמטת שהם 3, רמת השרון, טל' 03-5496013.
9. עורכי התוכנית  
דינה אמר (10441) ואברהם קוריאל (38571) אדריכלים, דרך הים 67, חיפה.
10. מטרת התוכנית  
1. הגדלת מספר יחידות הדיור בהתאם לנקבע בחוק התכנון והבניה בסעיף 62 א' (א)8, מ-6 ל-13 יחידות דיור.  
2. תוספת שטחי בניה וקומות במסגרת ההקלה המותרת עפ"י סעיף 62 א' (א)9, לחוק.
11. שימוש בקרקע  
לא ינתן היתר ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תוכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
12. רשימת תכליות  
אזור מגורים ב' – ישמש להקמת בנין מגורים בהתאם לנקבע בתוכנית המתאר של חיפה.  
דרכים – כפי שמוגדר בתוכנית המתאר של חיפה.
13. הוראות בניה  
1. מספר יחידות הדיור המותר לבניה יהיה 13 יח"ד.  
2. שטח הבניה המותר יהיה 715 מ"ר שטח עיקרי (עפ"י תוכנית חפ/1444 ג' – 672 מ"ר. הקלה של 6% משטח המגרש מהווים 43 מ"ר – סה"כ 715 מ"ר).  
תותר תוספת שטח בניה בשיעור של 5% משטח המגרש נטו בגין בניית מעלית, במידה והתקנתה נדרשת עפ"י החוק.

3. שיעור שטחי השרות ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתוכנית חפ/229 יי על כל תיקוניה והשלמותיה ושינויים שנעשו בה מזמן לזמן.

4. קוי הבנין יהיו בהתאם לתוכנית חפ/1444 גי המאושרת.

5. גובה הבנין המוצא בכל חתך יהיה 4 קומות מגורים מעל קומת עמודים וקומת מסד.

#### 14. חניה

14.1 החניה תהיה בתחום המגרש. הכניסות תהיינה בהתאם לנספח התנועה והנחיה.

14.2 על מבקשי היתר הבניה לפתור את החניה הדרושה בתחום המגרש בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה ובכפוף להוראות תוכנית זו.

14.3 מתן היתר הבניה יהיה מותנה באישור תוכנית חניה מפורטת ע"י האגף לתכנון דרכים, תנועה וגנים והמחלקה לתכנון העיר, בעיריה.

#### 15. דרכים

15.1 מבקשי היתר הבניה או הבאים במקומם חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת ו/או הרחבת הדרכים הכלולות בה כדרוש לפי התוכנית, 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.

15.2 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 וע"פ דרישת מהנדס העיר.

15.3 מגישי תוכנית זו ישתתפו בסלילת הדרכים הכלולים בתוכנית, ובביצוע מערכת ניקוז ותאורה בהתאם לאמור בתוכנית חפ/1444 גי.

#### 16. תאורה

מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת רחובות ושבילים בתחום התוכנית כולל עמודים ופנסים, בהתאם לחוקי העזר, או לשלם היטל תאורה.

**17. שמירה על צורה חיצונית של בנינים**

17.1 לא תותקן צנרת מכל סוג שהוא על הקירות החיצוניים של הבנין, כולל פתחי מרפסות וחלונות, פנים המרפסות, קירות נוקבים וכו' למעט פירים וארובות האיוורור.

17.2 תותקן מערכת סולרית לבנינים בתחום התוכנית על פי החוק. לא יותקנו דודים חשופים על גגות הבנינים. הבקשה להיתר תכלול תוכנית למיקום הדודים אשר תאושר יחד עם היתר הבניה. לא תותר התקנת דודים שלא על פי תוכנית זו.

17.3 לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.

17.4 לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.

17.5 לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים. מיכלי הדלק יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

17.6 במגרש מגורים לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.

17.7 חיבור החשמל לבנינים יעשה ע"י כבל תת קרקעי בלבד.

17.8 הבנינים בתחום התוכנית יהיו מצופים בציפוי קשיח שיאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

17.9 הבקשה להיתר תכלול פתרון להצבת מזגנים בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה במראה חזיתות הבנינים. הפתרון להסתרת המזגנים יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית וחייב גם אם לא יורכבו מזגנים בשלב הבניה אלא לאחר מכן. התקנת המזגנים תעשה עפ"י תוכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

**18. חובת פיתוח המגרשים**

על מבקשי היתר הבניה או הבאים במקומם לבצע על חשבונם את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה, נטיעת עצים, ריהוט רחוב, תאורה וכו', כפי שיאושר במסגרת הבקשה להיתר הבניה.

**עתיקות** 19.

השטח כלול באזור המוגדר כשטח עתיקות. לא יוצא בו היתר בנייה ללא אישור רשות העתיקות.

**תשתיות** 20.

**20.1 אספקת מים**

א. אספקת המים לבנינים בשטח תוכנית 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 העתקו למקום אחר אם יידרש הדבר. ההעתקה תעשה על חשבון בעלי הקרקע ו/או בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם.

**20.2 ביוב**

א. לא תנתן תעודה לשימוש בנין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף התברואה, כי תוכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

ב. יש לחבר את הבנינים המוצעים לביוב הציבורי הקיים ולפני התחברות לתא הביקורת הציבורי יש להתקשר עם מהנדס הביוב.

ג. כל שינוי או תיקונים בקווים, יהיו על חשבון יוזמי התכנית ו/או בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם ויבוצעו ע"י מחלקת הביוב של עיריית חיפה.

**20.3 ניקוז מי גשם**

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

**21. בטיחות אש**

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

22. אצירת והרחבת אשפה  
מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה, יותקנו בתחומי המגרש ובהתאם לדרישות מחלקת התברואה העירונית וכפי שיאושרו ע"י מהנדס העיר בעת הבקשה להיר בניה.

23. מרחבים מוגנים  
לא יוצא היתר בניה בשטח התוכנית אלא אם כלול בו מרחב מוגן בהתאם להוראות הג"א ולתקן הישראלי בעת הוצאת היתר הבניה.

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

25. תחנות טרנספורמציה  
לא תורשה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תוכנית זו.  
על מגישי בקשות בניה לכלול בתוכניותיהם תחנת טרנספורמציה פנימית בהתאם לדרישת חברת החשמל ובכפוף למגבלות חפ/1400 ת"ט.

26. חתימות  
דינה אמר - אדריאל אברהם  
אדריכלים ומועמדי ערים  
דרך הים 17 ח'פה 34744  
טל. 8371190 - פקס: 8371200

14.6.01 עורכי התוכנית

יוזמי התוכנית - בעלי הקרקע

יולי 1998

החלטה להפקדה 16.8.99

ספט. 1999

תיקון 1 - פבר 2000

מאי 2000

מתן תוקף 12.2.01

יוני 2001