

מרחב תכנון מקומי חיפה
שינוי לתכנית מתאר מקומית
תכנית מס' חפ/ 2112 הנקראת "הסדרת בינוי בחלקה
מספר 23 בגוש 10923 בכרמל צרפתי"

שינוי תכנית מתאר מקומית מס' חפ/ 2112 - "הסדרת בינוי בחלקה מספר 23 בגוש
10923 בכרמל צרפתי הוגשה ע"י מוטי זייד ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון
ולבניה חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/ 2112 "הסדרת
בינוי בחלקה מספר 23 בגוש 10923 בכרמל צרפתי" (להלן: "תוכנית זו") והיא תחול
על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן
בשם הנ"ל (להלן: "התשריט").

התשריט הוא בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

2.1 על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה, וכל התיקונים
והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, אם אינם נוגדים את ההוראות המפורטות
מטה.

2.2 תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס' תכנית	שם תכנית	מס' ע.ר.	מס' י.פ.	תאריך פרסום הפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/ 1029	כרמל צרפתי		1768		21.10.71
חפ/ 178	תכנית חלוקה - אזור כרמל מערבי	611			9.7.36
חפ/ 1400	תכנית מתאר של חיפה		2642	3.7.80	
חפ/ 229	תכנית מתאר של חיפה	422			15.2.34
חפ/מק/ 1400ג"ב	גובה בניינים באזור מגורים		4896		26.6.2000

2.3 בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו ובין האמור באחת מהתכניות
הנ"ל, יקבע האמור בתכנית הנ"ל.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו, נמצאת בכרמל צרפתי, רח' ישעיהו 17.

4-שטח התכנית

שטח התכנית הוא 1.450 דונם בקירוב.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית שמסומנים בקו רצוף עבה בצבע כחול על גבי התשריט.

6-הקרקע הכלולה בתכנית זו ובעלי הקרקע

מס' גוש	מס' חלקה	בעלי הקרקע
10923	23	זייד שני
	60,61 ח"ח	עיריית חיפה

7. יוזמי ומגיש התכנית

נוזם התכנית הוא מר מוטי זייד - רח' ישעיהו 17, כרמל צרפתי- טל: 8312030.

8. בעלי הקרקע

זייד שני + עיריית חיפה (דרכים).

9. עורך התוכנית - ש. זייד ובניו בע"מ הנדסה תכנון ומדידות רח' ישעיהו 17 כרמל

צרפתי טל: 04-8312030

10. מטרת התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים א לאזור מגורים מיוחד.

2. קביעת זכויות והוראות בניה בחלקה 23.

11. ביאור סימני התשריט

קו כחול עבה	גבול תכנית
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע כתום עם מסגרת כתומה	אזור מגורים מיוחד
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת או קיימת
שטח מנוקד נקודות שחורות	בנין קיים
קו מרוסק נקודתיים באדום	קו חשמל
קו אדום מרוסק	קו בנין
ספרה שחורה ברבע עליון של עגול	מספר הדרך
ספרה אדומה ברבעים צדדיים של עגול	מרווח קדמי

רוחב הדרך גבול תכנית מאושרת מסי חלקה רשומה גבול חלקה לביטול קו רחוב גבול חלקה רשומה	ספרה אדומה ברבע תחתון של עגול קו כחול מרוסק ספרה ירוקה בעגול ירוק קו ירוק מרוסק קו בצבע אדום קו ירוק
--	---

12. שמוש בקרקע ובנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

13. רשימת תכליות

מגורים מיוחד - ישמש לבנין מגורים.
דרכים - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.

14. הפקעה ורישום

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

15. חלוקה ורישום

15.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים

והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.

15.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף

בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר

בתשריט.

15.3 על מבקשי היתר הבניה להגיש תכנית לצרכי רישום לאישור רשויות התכנון

כתנאי לקבלת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

16. הוראות בניה

16.1 תאריך היתר בניה אחרון 15.05.95.

16.2 שטח הבניה המותר

1. שטח הבניה העיקרי המותר יהיה 90.63% משטח המגרש נטו.

2. שעור שטחי השירות ואופן חישוב שטחי הבניה יהיה כפי שנקבע בתכנית

חפ/ 229 י' על כל שינויו.

16.3 גובה הבנין

הבנין יהיה בן 3 קומות + עליות גג.

16.4 קווי בנין

כפי שמסומן בתשריט.

16.5 תוספת שטח הבניה מעבר למאושר בהיתר הבניה תהיה בקומת הקרקע של

המבנה.

17. שמירה על צורה החיצונית של הבנינים

1. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים אל הבנינים כולל פתחי המרפסות

החלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.

2. לא תותר התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי

תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.

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

4. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.

5. לא יותקנו ארונות לתנורי חמום בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יותקנו רק

במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.

6. לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית

שאליה מחוברת כל דירה.

7. לא יורשה חיבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.

18. סלילת דרכים

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או חוכריה ו/או יוזמי התכנית ו/או בעלי היתר

הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בתכנית או

לשלם היטל סלילה כחוק, הכל בהתאם להחלטת מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים

בעירייה. הם היו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בנינים על

מגרשיהם ובין שלא הוקמו.

19. תאורה

בעלי הקרקע ואו חוכרי הקרקע ואו בעלי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, כולל עמודים ופנסים.

20. חומרי גמר

חומרי הציפוי של חזית הבנין יהיה אבן כמו הבנין המקורי. חיפוי גגות מעקות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר.

21. פתוח המגרש

על בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, נקוז, שתילה וכ"ו בהתאם לתכנית פתוח שתוכן על ידי אדרי נוף.

22. גדרות

הגדרות בתחום תכנית זו תבונה כדלקמן:

גדרות שקופים ממוטות ברזל ואבן בגובה מינימלי של 50 ס"מ לפי פרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.

23. חניה

על יוזמי התכנית ואו מגישי היתרי בניה לפתור את החניה הדרושה בתחום המגרש לפי תקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

24. חשמל

אספקת החשמל כולל החיבורים לבתים בתחומי תכנית זו תהיה באמצעות כבלים תת קרקעים.

25. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות תכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורים.

26. תחנות טרנספורמציה

לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחומי תכנית זו אלא בתוך המבנים בלבד בתחום קוי הבנין, כל זאת בהתאם לדרישות חברת חשמל.

27. שרותיםא. נקוד-מי גשם

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

ב. אספקת המים

אספקת-המים לבנינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

ג. ביוב

לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אשר מהנדס העיר תכנית לביוב ציבורי.

לא תנתן תעודה לשמוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים ולפני מתן אישורה מנהל האגף המים והביוב כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

כל שינוי או תיקונים בקווים יהיו על חשבון יוזמי התכנית ואו על בעלי הקרקע ואו בעלי היתר הבניה ויבוצעו ע"י מחלקת הביוב של עיריית חיפה.

ד. הוצאות אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה יותרו במסגרת התכנית ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית.

ה. קווי טלפון וטלויזיה בכבלים

קווי טלפון, טלויזיה וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים יהיו תת קרקעים ואו בתוך המבנים.

28. מקלטים/מרחבים מוגנים

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלול בו מקלט או מרחבים

מוגנים בהתאם לתקן הישראלי.

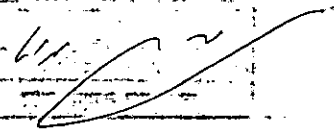
לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של מהנדס

העיר.

29. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

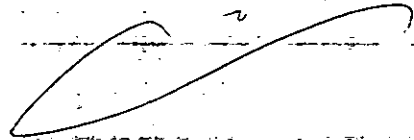
מגיש ויוזם התכנית:



עורך התכנית:

ש. זייד ובניו בע"מ
הנדסה ומקדמה
ישעיהו 17
כרמל צופתי

בעל הקרקע:



מספרינו : KAL - 2631

MOTTI 99

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מסי חפ/ 2112
הומלץ להפקדה
בישיבה חי' 32 ב" 15.5.00

דל' ו. רוט
מהנדס העיר

צ. 47. 4
ישב ראש הועדה

20
מר

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
2112/21
אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 31.7.02 לאשר את התכנית.
י"ר הועדה המחוזית

2112/21
הודעה על הפקדת תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5073
מיום 8.5.02

2112/21
הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5137
מיום 10.12.02

משרד הפנים
מחוז חיפה
י"ר הועדה המחוזית