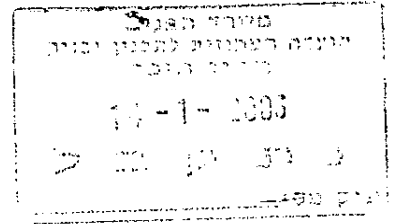


(5)

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה



שינוי לתכנית מתאר מקומית -

תכנית מס חפ/2082

"שינוי יעוד לחלקה 35 בגוש 10786 בר'ח' סמולנסקינ

מאזור מגורים א' לאתר למוסד"

- | | | |
|----------------------------------|---|--------------|
| 04-8658575 טל'
04-8641446 פקס | קופ"ח מאוחדת
סמטת עתלית 6 - חיפה | יזם התכנית: |
| 04-8658575 טל'
04-8641446 פקס | קופ"ח מאוחדת
סמטת עתלית 6 - חיפה | מגיש התכנית: |
| 04-8658575 טל'
04-8641446 פקס | קופ"ח מאוחדת
סמטת עתלית 6 - חיפה | בעל הקרקע: |
| 04-8356356 טל' | עיריית חיפה | |
| 04-8580077 טל'
04-8580066 פקס | עוזי גורדון בע"מ - אדריכל ומתכנן ערים
ר'ח' קרן היסוד 18, טירת כרמל | עורך התכנית: |

מרחב תכנון מקומי - חיפהשינוי לתכנית מתאר מקומית - תכנית מס' חפ/2082שינוי יעוד לחלקה 35 בגוש 10786 ברח' סמולנסקיןמאזור מגורים א' לאתר למוסד

1. שם וחלות
 תכנית זו תקרא: שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/2082 שינוי ייעוד לחלקה 35 בגוש 10786 ברח' סמולנסקין מאזור מגורים א' לאתר למוסד (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט").

2. מסמכי התכנית
 תשריט, קניימ 1:250
 תקנון
 נספח תנועה ותניה מחייב בנושא כניסה ויציאה מהמגרש.

3. יחס לתכניות אחרות
 א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים אשר חלו או יחולו בה וכן ההוראות המפורטות מטה.
 ב. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכניות הבאות:

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום מתן תוקף
חפ 1 ד'		1154			18/12/41
חפ/1400	תכנית מתאר של העיר חיפה		2462	3.7.80	
חפ/229	תכנית מתאר				1934

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

4. המקום:
 הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת באחוזה ברח' סמולנסקין מס' 3.

5. שטח התכנית
 1.04 דונם.

6. גבולות התכנית
 דרומה לרח' סמולנסקין, בין רח' גת לרח' ויתקין.

7. הקרקע הכלולה בתכנית
 בגוש 10786 חלקה 35 וחלק חלקה 13 (חלקת דרך רח' סמולנסקין).

8. יזום ומגיש התכנית
 קופ"ח מאוחדת.

9. פעלי הקרקע

קופ"ח מאוחדת - טלי 8658575
 פקס 8641446
 סמטת עתלית 6, חיפה
 עירית חיפה - טלי 8356356

10. עורך התכנית

עוזי גורדון בע"מ אדריכל ומתכנן ערים
 רח' קרן היסוד 15, טירת כרמל
 טלי 04-8580077 פקס 04-8580066

11. מטרת התכנית

א. שנוי יעוד לחלקה 35 בגוש 10786 ממגורים א' לאתר למוסד.
 ב. קביעת קו בניין לתוספת בנייה ולבנייה חדשה.
 ג. הרחבת רחוב סמולנסקין.

12. באור סימני התשריט

<u>פירוש הסימון</u>	<u>הסימון</u>
קו כחול עבה	גבול תכנית
קו אדום רצוף	קו רחוב
קו אדום מקווקו מרווח	קו בניין מאושר
קו אדום מקווקו	קו בניין לבנייה חדשה
קו אדום מקווקו ומנוקד לסירוגין	קו בניין לתוספת בנייה
קו ירוק מלא	גבול חלקה רשומה
מס' ירוק בתוך עיגול ירוק	מספר חלקה רשומה
קו ירוק מקווקו	גבול חלקה רשומה לביטול
מס' ירוק בתוך עיגול ירוק מרוסק.	מספר חלקה רשומה לביטול
מספר בן 4 ספרות	מס' מגרש מוצע
קו שחור רצוף	גבול מגרש מוצע
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע כתום ומותחם בחום בהיר	אתר למוסד
שטח צבוע חום	דרך קיימת / מאושרת
שטח צבוע ורוד	דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך
ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול	מספר הדרך
ספרה אדומה ברבע שמאלי ו/או ימני של העיגול	מרווח קדמי מינימלי
ספרה שחורה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
שטח מנוקד נקודות שחורות	מבנה קיים
קו בצבע תכלת	קו מים קיים משוער
קו בצבע חום	קו ביוב קיים משוער
חפ' ד' (בצבע כחול)	תכנית גובלת

- 13. שימוש בקרקע**
לא ישמשו כל קרקע בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות.
- 14. רשימת התכליות**
- | | | | |
|----|-----------|---|---|
| א. | דרכים | - | ישמשו למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות. |
| ב. | אתר למוסד | - | ישמש למרפאה שכונתית. |
- 15. הפקעה ורישום**
כל השטחים המיועדים לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ויירשמו ע"ש עיריית חיפה (ללא תמורה) כשהם פנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.
- 16. חלוקה**
- 16.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים, שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- 16.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות, הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סווג אחיד, המותחם על ידי קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות בתשריט המצורף.
- 16.3 על מבקשי היתר הבנייה להגיש תכנית חלוקה לצרכי רישום, לאישור רשויות התכנון, כתנאי לקבלת היתר בנייה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.
- 17. תנאים מיוחדים**
- א. מתן היתר הבניה לשימוש כמרפאה מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה בכל האספקטים הסביבתיים העלולים לנבוע ואשר יש לנקוט באמצעים טכניים למניעתם:
1. נושא פסולת פתגונית, מקום איסוף ויעד.
 2. בכל נושא סביבתי אשר עלול לגרום למטרד.
- ב. מתן היתר הבניה לשימוש כמרפאה מותנה באישור משרד הבריאות.
- ג. יעשה מאמץ לשמירה מירבית של העצים הקיימים בתחום המגרש. מתן היתר בניה מותנה בסימון העצים הקיימים בחזית הבניין והעצים המיועדים לעקירה כתוצאה מפתוח החניה, על גבי תשריט מדידה מעודכן.
- ד. תנאי להיתר בניה יהיה בדיקת הצורך בבדיקה אקוסטית תוך התייחסות לאופי האזור כאזור מגורים.
- 18. עקרונות והוראות בנייה**
- 18.1 שטח הבנייה העיקרי יהיה 60% משטח המגרש לאחר שהופרשו ממנו השטחים לצרכי ציבור. שטחי השרות והשטחים הפטורים מחישוב שטח הבניה לשימוש המרפאה יהיו על פי התכנית ח.פ. 1400 ש"ש על תיקוניה והשלמותיה.

18.2 קווי בניין

- א. קווי בניין לתוספת בנייה יהיו כמסומן בתשריט.
- ב. במידה והבניין הקיים יהרס – קו בניין לבנייה חדשה יהיה כמפורט להלן –
- קדמי - 5 מ'
- צדדי - 4 מ'
- אחורי - 6.5 מ'

19. מפרדה ויזואלית

בגבולות החלקות 26, 27, 28, 34 עם החלקה 35 בתחום חלקה 35 תוקם מפרדה ויזואלית כדלהלן:

תוקם גדר בגובה 1.80 מ' מצופה אבן נסורה משני צידיה עם קופינג אבן נסורה. בחזית הדרומית ינטעו עצים בוגרים מסוג ברוש אריזוני במרחק של 3.5 מ' זה מזה. בחזית המערבית ינטעו עצים בוגרים מסוג כליל החורש וברוש במרחק של 3.5 מ' זה מזה.

20. סלילת דרכים

מבקשי היתר הבנייה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את הרחבת וסלילת כל הדרכים הכלולות והגובלות במגרשם בלבד, או לשלם היטל כבישים כחוק - הכל כפי שיקבע מהנדס העיר. בהרחבה נכללות - מדרכות, התקנת תיעול מי-גשם, שתילה, העתקת עמודי חשמל וקירות תומכים כפי שיידרש.

21. תאורה

מבקשי היתר הבנייה יתקינו על חשבונם תאורת רחובות, כולל עמודים ופנסים בדרכים הכלולות והגובלות במגרשם בלבד.

22. חניה

- 22.1 החנייה תהיה בתחום המגרש עם כניסה ויציאה אחת לדרך הגובלת.
- 22.2 על מבקשי היתר הבנייה לפתור את החנייה בתחום המגרש בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה ובכפוף להוראות תכנית זו.
- 22.3 הסדרי כניסה ויציאה מהמגרש יהיו בהתאם לנספח התנועה.

23. חשמל

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה – בקשה להיתר, תנאים ואגרות תש"ל 1970), בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

24. מרחב מוגן

לא יוצא כל רשיון בניה לבניה חדשה או תוספת בניה מעל 12 מ"ר בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי, ולא תוצא תעודת שימוש בבניין, אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונות של יועץ הג"א.

א. ניקוז מי גשם

לא יוצא היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף דרכים ותנועה.

ב. אספקת מים

1. אספקת מים לבנין בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת מים של עיריית חיפה.
2. לפני הוצאת כל רשיון בניה בשטח בו עובר צנור מים, על בעל בקשת היתר הבניה להתקשר עם אגף התפעול לקבל הוראות לשמירה על שלמות צנור המים הקיימים או העתקתו למקום אחר באם יידרש הדבר.
3. כל העתקה או שינויים בקווים הקיימים תבוצע ע"י היזם.

ג. ביוב

לא תינתן תעודה לשימוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים ולפני מתן אישור ראש מינהל התפעול, כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. על המתכנן לדאוג להפרדת מערכת השפכים של הבניין ולבנות בריכות מיוחדות עם שקיות לאיסוף הנוזלים במעבדות השונות.

ד. הידרנטים

על בעל בקשת הבניה להתקין הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.

26. היטל השבחה ישולם כחוק.

חתימות ואישורים

חיים אדר' שטיין. מנהל
מרכז אזורי המס. חיפה
קופת תל"ש מאוחדת

1. בעלי הקרקע, יוזם ומגיש התכנית:
קופ"ח מאוחדת
סמטת עתלית 6 - חיפה

עיריית חיפה

עוזי גורדון בע"מ
קרן היסוד 18
טירת-כרמל 39026
טל. 04-8580077
פקס. 04-8580046

2. עורך התכנית:
עוזי גורדון בע"מ, אדריכל ומתכנן ערים
רח' קרן היסוד 18, טירת-כרמל

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה
תכנית ת.ע. מס' חפ. 2082
הומלץ להפקדה
בישיבה ה-18 ב - 11.10.99
(-) ע. מצנע
(-) י. רזס
יושב ראש/הועדה
סגן/העיר

חיים אדר' שטיין

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1955
אישור תכנית מס. 2082/01
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 7.5.02 לאשר את התכנית.
י"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 2082/01
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4996
חיים 25.6.01

הודעה על אישור תכנית מס. 2082/01
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5166
מיום 13.3.03