

**מחוז חיפה**  
**מרחב תכנון מקומי חיפה**  
 שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/ 2166 - מתחם מגורים מיוחד בין רח' שושנת  
 הכרמל ורח' רקפות גוש 10806 חלקה 61  
 הוגשה ע"י גב' אקשטיין נורית ומר חיים בלוס באמצעות אדר' רוזנברג פנינה

**1. שם וחלות**

תכנית זו תקרא: "שינוי לתכנית מתאר מקומית ותכנית מס' חפ/ 2166 - מתחם מגורים מיוחד בין רח' שושנת הכרמל ורח' רקפות" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט") התשריט הינו בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

**2. מסמכי התכנית**

תשריט בקני"מ 1:250  
 הוראות התכנית ב- 8 עמודים.  
 נספח א' - נספח חניה ובינוי מנחה.

משרד הפנים  
 חועצה המהוויית לתכנון ובנייה  
 מחוז חיפה  
 30-6-2003  
 נ ת ק ב ל  
 תיק מס' \_\_\_\_\_

**3. יחס לתכניות אחרות**

א. על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן 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	למתן תוקף
חפ/ 416	תכנית תכנון עיר המורכבת של חיפה		1165		29.1.42
חפ/ 423	תכנית תכנון עיר המורכבת של חיפה	629			17.9.36
חפ/ 1400	תכנית המתאר של חיפה		2642	3.7.80	

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

**4. המקום**

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בכרמל המערבי בין רח' שושנת הכרמל לבין רח' רקפות.

**5. שטח התכנית**

- א. שטח התכנית הוא כ - 1.362 דונם.  
 ב. ייעודי הקרקע ושטחם בהתאם לטבלה שעייג התשריט.

**6. גבולות התכנית**

גבולות התכנית הינם בהתאם למוראה בקו כחול עבה עייג התשריט.

**7. הקרקע הכלולה בתכנית זו ובעליה**

גוש	חלקה	חלק מחלקה	בעלות
10806	61		גבי נורית אקשטיין
			ומר חיים בלום.
		118,126	עיריית חיפה

**8. יוזמי ומגישי התכנית**

יוזמי ומגישי תכנית זו הם גבי נורית אקשטיין ומר חיים בלום, רח' נורדאו 21, חיפה. טל: 04-8660944  
 פקס: 04-8642767

**9. עורכת התכנית**

עורכת התכנית היא אדרי' רוזנברג פנינה, רח' רקפות-3, חיפה-טלי: 04-8371555 - טלפקס: 04-8390258

**10. מטרת התכנית**

- א. שינו ייעוד קרקע מאתר לבנין ציבורי ( אשר עפיי היתר בניה כחוק בנוי עליו בנין מגורים ) למגרש שיעודו: מגורים מיוחד.  
 ב. תגבור זכויות בניה במגרש שיעודו: מגורים במטרה להקים מבנה מגורים בן 9 יחידות דיור תוך מתן פתרונות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן.  
 ג. הרחבת רחובות שושנת הכרמל ורח' רקפות.

**11. באור סימני התשריט**

- קו כחול עבה - גבול התכנית  
 שטח צבוע כתום בהיר.....אזור מגורים א  
 שטח צבוע כתום בהיר מותחם כתום.....אזור מגורים מיוחד  
 שטח צבוע חום בהיר מותחם בקו חום כהה.....אתר לבנין ציבורי  
 שטח צבוע חום בהיר.....דרך מאושרת או קיימת  
 שטח צבוע אדום בהיר.....דרך מוצעת או הרחבת דרך  
 קו אדום רציף.....קו רחוב  
 קו אדום מרוסק.....קו בנין  
 קו אדום מרוסק ומנוקד.....קו בנין לגוזזטראות  
 ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול.....מספר דרך  
 ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול.....מרווח קדמי מינימלי  
 ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול.....רוחב הדרך  
 קו ירוק רציף.....גבול חלקה רשומה  
 קו ירוק מרוסק.....גבול חלקה רשומה לביטול  
 ספרה ירוקה בתוך עיגול בקו מלא.....מס' חלקה רשומה  
 ספרה ירוקה בתוך עיגול בקו מרוסק.....מס' חלקה רשומה לביטול  
 4 ספרות בשחור.....מספר מגרש מוצע  
 קו אדום דק מרוסק ומנוקד ב - 2 נקודות.....קו חשמל  
 קו בצבע צהוב.....מבנה להריסה  
 שטח מטויט בקווים אלכסוניים בצבע ירוק בהיר.....מקבץ עצים לשימור

**12. שימוש בקרקע**

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

**13. רשימת התכליות**

- א. אזור מגורים מיוחד - ישמש להקמת מבנה מגורים.  
 ב. דרכים - כפי שמוגדר בחוק למעט מסילות ברזל.

**14. הפקעה ורישום**

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

## 15. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- ג. על מבקשי היתרי הבניה להגיש תשריט חלוקה ולאשרו ברשויות התכנון כתנאי לקבלת היתר בניה ולרשמו בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

## 16. עקרונות והוראות בנין

- א. שטח הבניה: אחוזי הבניה המותרים (שטח עיקרי) יהיו עד 90% משטח המגרש נטו.
- ב. שטחי שרות: שעור שטחי השרות ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ" 229 מ' על כל תיקוניה והשלמותיה והשינויים שנעשו בה מזמן לזמן. החניה המקורה הינה תת קרקעית ביחס לרח' רקפות בלבד ושטחה ייחשב כולו בשטחי השירות.
- ג. מספר הקומות בבנין: הבנין המוצע יהיה בן 4 קומות מדורגות מעל קומת חניון מקורה. הדירוג יהיה כלפי רח' שושנת כרמל.
- ד. קווי בנין ומרווחים: קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט. לא תותר כל בניה במרווחים לרבות חניה. מרווחי הצד הגובלים בחניון ימולאו ככל שניתן תוך התאמה למפלסי הדגרות ולמפלסי הקרקע הגובלים בחלקה.
- ה. מס' יחידות הדיור: מס' יחידות הדיור במגרש יהיה 9 יח"ד. חריגה במספר יח"ד תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

### 17. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

- א. לא יותקנו צינורות גז על הקירות החיצוניים של הבניינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיושרו ע"י מהנדס העיר.
- ו. תורשה הקמת אנטנה מרכזית אחת לכל בנין שאליה תחובר כל דירה. לא תותר הקמת אנטנה לכל דירה.
- ז. חבור החשמל לבניינים יהיה בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ח. התקנת סורגים ומזגני אוויר תעשה על פי תכנית אחידה שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- ט. הבניין יצופה בחומר קשיח ועמיד אשר ישתלב עם המבנים בסביבה לשביעות רצון מהנדס העיר.

### 18. פיתוח המגרש

- א. על יוזמי התכנית לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו' בהתאם לתכנית הפיתוח במסגרת תכנית הבינוי שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- ב. בכל מקום שבו יש לבנות קירות תומכים יש לקבל אישור מוקדם של מחלקת מהנדס העיר באשר למיקומם עיצובם ומימדם.
- ג. עודפי עפר יפנו לאתר מאושר כחוק.
- ד. בתכנית פיתוח המגרש המלווה את היתר הבניה תשמר הצמחיה הבורגרת במידת האפשר. הצמחיה הקיימת תסומן על גבי תכנית הפיתוח.
- ה. הברושים הקיימים בגבול בין חלקות 61 ו-60 ישומרו. מתן היתר בניה יעשה בתאום ובאישור אגרונום על מנת להבטיח את שימור הברושים.

### 19. מניעת מטרדים בעת הבניה

- א. כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
  - א. בשלב הבניה תבוצע הרטבה בתחומי המגרש בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.
  - ב. משאיות פינוי חומר החפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים. הבקשה להיתר חפירה תכלול את פירוט האמצעים לטיפול בגבולות המגרש על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.
  - ג. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוללים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
  - ד. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אוויר לסביבתו.

**20. סלילת הדרכים**

- א. מבקשי היתר הבניה חייבים להשתתף ב הרחבת רח' שושנת הכרמל ורח' רקפות או לשלם היטל כבישים כחוק.
- ב. ביצוע העבודה ייעשה עפ"י תכניות מפורטות. מאושרות, שיאושרו ע"י משרד מהנדס העיר.
- ג. על יוזמי התכנית לטעת עצי צל במדרכה כל 10 מ' כחלק מהתחייבות בסלילת הדרכים.

**21. תאורה**

מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על תשבונם תאורת רחובות כולל עמודים ופנסים לאורך הרחובות הגובלים בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מחלקת תאורה ורמזורים בעירייה או לשלם היטל כחוק.

**22. גדרות**

הגדרות יהיו חלק מתכנית הפיתוח במסגרת היתר הבניה שיאושר על-ידי מהנדס העיר.

**23. חניה**

- א. על מבקשי היתרי הבניה לפתור את החניה הדרושה בתחום המגרש המיועד למגורים, בהתאם לתקני החניה שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- ב. החניה הינה תת - קרקעית ביחס לרח' רקפות בלבד. כל שטח החניה המקורה לא יחשב בשטח הבניה העיקרי.
- ג. לא תותר חניה במרווחים לרבות חניה תת קרקעית.

**24. חשמל**

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

**25. תחנות טרנספורמציה**

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.

הקמת תחנות טרנספורמציה בתחומי מגרש המגורים תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתנאי תכנית חפ/ 1400 ת"ט.

**26. מקלטים**

לא יוצא כל רישיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט או למתקנים הבאים להגן על הנמצאים בבניין בפני סכנות ביטחוניות או בטיחותיות בהתאם לתקן הישראלי. גודל השטח יקבע עפ"י דרישות הג"א. ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

**27. שרותים.****א. ניקוז מי גשם**

מערכת הניקוז לאזור תבחן ביחס למערכת הניקוז העירונית, תיבדק התאמה לתוספת הבניה החדשה המתוכננת ותוכן פרשה טכנית ותכנית כללית לפתרון ניקוז המים. ניקוז גגות הבנינים (המרזבים) יחובר בתשתית תת"ק למערכת תיעול מי הגשמים העירונית התיאום עם אגף המים, הביוב והניקוז. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים בתכנית זו ובלבד שלא תהיה פגיעה במי התהום. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק. לא יינתן אישור לטופס 4 לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

**ב. אספקת מים**

אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה. מערכת אספקת המים לאזור תבחן ביחס לתכנית האב לאספקת מים ותוכן פרשה טכנית ותכנית כללית לאספקת המים לאזור. לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עובר צינור מים על מבקש היתר הבנייה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר. כל שינוי בתוואי קו המים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב בצוע התכנית, יבוצע על חשבון מבקשי היתר הבנייה ו/ או בעלי הקרקע. על מתכנן הבנין להגיש תוכנית לאישור מיקום מד המים הכללי של הבתים ודרישות שירותי הכבאות.

**ג. ביוב**

מערכת הביוב לאזור תבחן ביחס לתכנית האב לביוב, תבדק התאמה לתוספת הבניה החדשה המתוכננת ותוכן פרשה טכנית ותכנית כללית לפתרון סילוק השפכים. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת הביוב הציבורית לשטחים בתכנית זו. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

על הקבלן לבקש הנחיות להתקנת ביוב פרטי לבניינים החדשים  
לא יינתן אישור לטופס 4 לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל  
אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.  
לא יחוברו לביוב הציבורי מפלסי הבניינים הנמוכים מרום מכסה תאי הבקרה הציבוריים שאליו מתחברים  
בגרביטציה. פתרון ספציפי יינתן ע"י המתכנן ויועבר לאישור אגף המים, הביוב והניקוז.

ד. כליבי אש

על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לליבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.  
המתקנים ישולבו בתכניות הפיתוח.

ה. קווי טלפון, כבלים ותקשורת.

מערכת קווי הטלפון והכבלים לשידורי טלוויזיה או כל סוגי תקשורת אחרים בתחומי תכנית זו, כולל  
החיבורים לבניינים יהיו תת קרקעיים ו/ או בתוך המבנה.

ו. אצירה והרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת תכנית פיתוח המגרש במסגרת הבקשה  
להיתר בנייה ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית.

28. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

29. חתימות

יוזם התכנית ובעל הקרקע

רוזנברג פנינה  
אדריכלות ובנוי ערים

עורכת התכנית



משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 2166/03

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 3.6.03 לאשר את התכנית.

י"ר חוּלְעָה אֶמְקוּזִית

הודעה על המקדת תכנית מס. 2166/03  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5117  
מיום 16.1.03

הודעה על אישור תכנית מס. ת/2166/03  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5212  
מיום 31.7.03