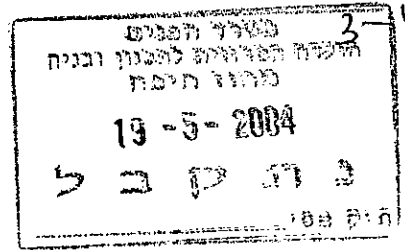


17.5.04

41/700



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית - תכנית מספר חפ/2184 "שינוי יעוד מאתר לבנין ציבורי לאזור מגורים ב' מיוחד".

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/2184 "שינוי יעוד מאב"צ לאזור מגורים ב' מיוחד (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המתוחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט"). התשריט הוא בקני"מ 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית

- 2.1 תקנון בן 8 עמודים.
- 2.2 תשריט בקני"מ 1:250.
- 2.3 נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:250.
- 2.4 נספח תנועה וחניה בקני"מ 1:250 המחייב בכניסה והיציאה לחניה בלבד.

3. יחס לתכניות אחרות

- 3.1 על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, אם אינם נוגדים את ההוראות המפורטות מטה.
- 3.2 תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס' תכנית	שם התכנית	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/1400	תכנית מתאר של העיר חיפה 1967	2642	3.7.80	
חפ/1795	תוספת בנייה ושיפור מערכת הדרכים בקרית אליהו	4450		20.10.96

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

4. **המקום**
- תכנית זו נמצאת בתחום קרית אליעזר ברחוב הזית 22ד'.
5. **שטח התכנית**
- 5.1 שטח התכנית כ- 1355 מ"ר בקירוב.
- 5.2 חלוקת השטחים (בין אזור מגורים ב' מיוחד ודרכים) תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.
6. **גבולות התכנית**
- גבולות התכנית כמסומן בקו כחול עבה על התשריט.
7. **הקרע הכלולה בתכנית זו**
- גוש 10816 חלקה 55, ח"ח 125, ח"ח 129.
8. **בעלי הקרקע**
- קדושים ורדי בע"מ, מרכז בעלי מלאכה 40, תל אביב.
עיריית חיפה (חלקות הדרך).
9. **יוזם התכנית**
- קדושים ורדי בע"מ, מרכז בעלי מלאכה 40, תל אביב.
10. **עורך התכנית**
- אדר' אריה מאייר, ת.ד. 6410 חיפה 31063.
11. **מטרת התכנית**
- שינויי ייעוד הקרקע מאתר לבניין ציבורי לאזור מגורים ב' מיוחד תוך הגדלת זכויות הבניה וגובה הבניה המותר, תוך שינוי קווי הבניין וקביעת הוראות הבנייה להקמת בניין מגורים.

	12.	<u>באור סימני התשריט</u>
קו שחור משונן		גבול גוש
מספר בן 5 ספרות בצבע שחור		מספר גוש
מספר בן 4 ספרות בצבע כחול והאותיות חפ בתחילתו.		מספר תכנית מאושרת
קו כחול עבה ורציף		גבול תכנית
קו ירוק רציף		גבול חלקה רשומה
מספר ירוק בתוך עיגול ירוק		מספר חלקה רשומה
שטח צבוע חום בהיר		דרך מאושרת
שטח צבוע ירוק בהיר		שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע תכלת עם מסגרת כחולה		אזור מגורים ב' מיוחד
מספר שחור ברבע העליון של העיגול		מספר דרך
מספר אדום ברבעים הצדדיים של העיגול		מרווח קדמי מינימלי
מספר אדום ברבע התחתון של העיגול		רוחב דרך
שטח מנוקד בנקודות שחורות		מבנה קיים
האות "ע"		קומת עמודים
ספרות רומיות		מספר קומות המבנה
שטח צבוע חום עם מסגרת חום כהה		אתר לבניין ציבורי
קו אדום רציף		קו רחוב
קו אדום מרוסק		קו בניין
קו אדום מרוסק ומנוקד		קו חשמל

13. **שימוש בקרקע**
לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

14. **רשימת תכליות**
14.1 אזור מגורים ב' מיוחד ישמש להקמת מבנה למגורים.
14.2 דרכים - ישמשו למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות.

הוראות בניה 15.

- 15.1 סך כל שטח הבניה למטרות עיקריות לא יעלה על 1200 מ"ר. הבניין יכלול עד 12 יח' דיור.
- 15.2 תכסית מבנה המגורים לא תעלה על 50% ויוקצו לפחות 20% מתכסית המגרש לגינון ללא בנייה תת קרקעית וריצוף.
- 15.3 אופן חישוב שטחי השירות והשטחים הפטורים במבנה המגורים ביום מתן היתר בניה, יהיה בהתאם לאמור בתכנית חפ/229 י' על כל תיקוניה ושינוייה.
- 15.4 גובה הבניין לא יעלה על 4 קומות מגורים מעל קומת עמודים. מעל מפלס הגג יותר חדר מכונות מעליות, חדרי מדרגות יציאה לגג. מעקה הגג יהיה בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- 15.5 קווי הבנין בהתאם למסומן בתשריט.
- 15.6 תותר הבלטת מרפסות זיזיות מגוף הבניין מעבר לקו בנין קדמי ואחורי עד בליטה של 2 מ' כמוראה בנספח הבינוי.
- 15.7 חומרי הציפוי של חזיתות הבניין, חיפוי גגות ומעקות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים, כפוף לאישור מהנדס העיר.
- 15.8 במסגרת הבקשה להיתר בנייה יטופל גג הבניין כ"חזית חמישית" מבחינת חומרי החיפוי והסתרת המתקנים, לשביעות רצון מהנדס העיר.
- 15.9 מתן היתר הבנייה מותנה בהגשת תכנית פיתוח מפורטת שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.
- תכנית הפיתוח תכלול ריצופים וגדרות כולל הגדר בגבול עם מגרש השצ"פ, אדמה גננית, מיקום ושטילת צמחים ועצים כולל במרווח הקדמי של חלקת הבנייה, כניסות לחניה ויציאה ממנה, הכל כפוף לנספח הבינוי המצורף לתכנית.

חניה 16.

- פתרון החניה יהיה בתחום המגרש על פי תקן החניה התקף ביום מתן היתר בנייה ובהתאם לנספח התנועה והחניה המצורף לתכנית.

17. סלילת דרכים

- 17.1 יוזמי התכנית/מבקשי היתר הבנייה חייבים לסלול את הרחוב הגובל בחזית החלקה כולל חיבור לכביש הקיים, הסדרת הצומת וכן מדרכה, תיעול מי גשם, תאורה או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לנספח התנועה ולדרישות מהנדס העיר.
- 17.2 ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.
- 17.3 בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.

18. חשמל

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

תחנת טרנספורמציה

- לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.
הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/1400 ת"ט.

19. מקלטים או מרחב מוגן

- לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.

20. שירותים**20.1 אספקת מים**

- לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.

כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע. על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים ובהתאם להוראות תכנית זו. מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.

20.2 ביוב

לפני התחלת תכנון המבנים להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבנינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז. לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים. תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

20.3 ניקוז-תיעול

לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז. את החיבור למערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק. תכנית הניקוז תציע פתרונות להחדרת הנגר העילי לקרקע.

20.4 מערכות כיבוי אש

מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

20.5 קוי טלפון כבלים ותקשורת

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.

20.6 אצירה והרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

21. מניעת מטרדים בעת הבניה

מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

- 21.1 הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.
- 21.2 אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
- 21.3 לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
- 21.4 במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- 21.5 העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

היטל השבחה .22

היטל השבחה ישולם כחוק.

חתימות

יוזם התכנית ובעל הקרקע

קדושים ורדי בע"מ

קדושים-ורדי בע"מ

עורך התכנית

אדריכל אריה מאייר

מאיר אדריכלים

שד/מורה 40 חיפה

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

2184/59 אישור תכנית מס.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 31.3.54 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הועדה על הפקדת התכנית מס. 2184/59
 בהשמת בילקוט הפרסומים מס. 5306
 ביום 18.2.54

הועדה על אישור תכנית מס. 2184/59
 בהשמת בילקוט הפרסומים מס. 5306
 ביום 21.6.54