



שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1342 ג',
תוספת זכויות בניה ברח' חיים שפירא 14-16, קרית שמואל

1. שם וחלות

תכנית זו תיקרא: "שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1342 ג' "תוספת זכויות בניה ברח' חיים שפירא 14-16, קרית שמואל, " (להלן: "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

תכנית זו כוללת תשריט ותקנות (8 דפים).

2. יחס לתכניות אחרות

2.1 על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה. הוראות תכנית מתאר הנ"ל, על שינוייה, שאינן משתנות מכוח תכנית זו נשארות בתוקפן.

2.2 תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליו היא חלה, שינוי לתכנית הבאות:

| מספר התכנית | שם התכנית | מס' י.פ. | תאריך פרסום להפקדה | תאריך פרסום למתן תוקף |
|-------------|--------------------------|----------|--------------------|-----------------------|
| חפ/222 | עמק זבולון - מפרץ חיפה | 782 | | 12.5.1938 |
| חפ/1342 | קרית שמואל (ק/139) | 1037 | | 18.9.1963 |
| חפ/1400 | תכנית המתאר של העיר חיפה | | 3.7.80 | |

2.3 על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית מאושרת חפ/1342 - "ק-139 קרית שמואל ב" למעט המפורט מטה.

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

3. המקום

הקרקע שעליה חלה תכנית זו נמצאת בקרית שמואל, רח' חיים שפירא 14 - 16.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא כ-2.71 דונם.

4.1 חלוקת השטחים (אזור מגורים, דרכים וכו'), תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

5. גבולות התכנית
גבולות התכנית מסומנים בקו רצוף עבה בצבע כחול על גבי התשריט.
6. הקרקע הכלולה בתכנית
גוש 10427 ח'י 28, ח"ח 65
גוש 10444 ח'י 1217 ח"ח 1205 ו-1208
7. בעלי הקרקע
קרן קיימת לישראל
8. נוזמי התכנית
יוזמת התכנית היא הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - חיפה.
9. עורך התכנית
משרד מהנדס העיר
10. מטרות התכנית
תוספת שטחי בניה לצורך הרחבת חנויות בתחום סטווין קיים בבנין מגורים עם חנויות.

11. ביאור סימני התשריט

| | |
|---|--|
| גבול התכנית | קו כחול עבה ורצוף |
| גבול תכנית מאושרת | קו כחול מרוסק |
| אזור מגורים ב' | שטח צבוע תכלת |
| אזור מגורים ג' | שטח צבוע צהוב |
| אתר לבנין צבורי | שטח צבוע חום ומותחם בקו חום כהה |
| שטח ציבורי פתוח | שטח צבוע ירוק |
| שביל ציבורי מאושר | שטח צבוע בפסים חום בהיר וירוקים לסירוגין |
| דרך מאושרת | שטח צבוע חום בהיר |
| בנין לחנויות ו-3 קומות מגורים (במצב מאושר) | שטח צבוע כתום ופס סגול |
| חזית מסחרית | פס סגול |
| בנין קיים | שטח מנוקד תחום בקו שחור |
| מבנה להריסה | שטח מנוקד תחום בקו צהוב |
| קו רחוב | קו אדום רצוף |
| קו בנין | קו אדום מרוסק |
| גבול גוש | קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע שחור |
| מס' גוש | מספר בן 5 ספרות |
| גבול חלקה רשומה | קו ירוק רצוף |
| מספר חלקה רשומה | מספר ירוק בתוך עיגול ירוק |
| מס' מגרש קיים | אות עברית |
| גבול מגרש מוצע | קו שחור רצוף |
| מספר מגרש מוצע | מספר שחור בן 4 ספרות |

| | |
|--|------------------------|
| קו ירוק מרוסק | גבול חלקה רשומה לביטול |
| מספר ירוק מוקף בעיגול ירוק מרוסק | מספר חלקה רשומה לביטול |
| קו שחור מרוסק ומנוקד בשלוש נקודות לסירוגין | קו טלפון |
| קו אדום מרוסק ומנוקד בשתי נקודות לסירוגין | קו חשמל |
| מספר שחור ברבע העליון של העיגול | מספר הדרך |
| מספר אדום ברבעים הצדדיים של העיגול | מרווח קדמי |
| מספר אדום ברבע התחתון של העיגול | רוחב הדרך |

12. השימוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו קרקע או בנין הכלולים בתכנית זו לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

13. רשימת התכליות

| | |
|---|-------------------------------|
| מגורים מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית | אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית |
| ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל, העברת תשתיות, חניות ציבוריות | דרכים, שבילים ומדרכות נטועות |

14. הפקעה ורישום

מקרקעי ישראל בהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית על פי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

15. חלוקה חדשה ורישום

- 15.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- 15.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים, כל אחד, שטח רצוף בעל סיווג אחיד, המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים, כמתואר בתשריט.
- 15.3 על מבקשי היתר הבנייה להגיש תכנית לצורכי רישום לאישור רשויות התכנון כתנאי לקבלת היתר בניה
- 15.4 על מבקשי היתר הבניה לרשום את מפת האיחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין, כחוק.

16. הוראות בניה

16.1 שטח הבנייה העיקרי

סה"כ שטח העיקרי המותר לבניה במגרש 1000 הינו 1285 מ"ר. שטח זה כולל 130 מ"ר מיועדים להרחבת החנויות בקומת הקרקע, בתחום הסטווין בלבד ובכפוף להוראות סעיף 16.3.

16.2 גובה בנין

הגובה המותר הינו 3 קומות מגורים מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית.

16.3 שטחי שירות

חישוב שטחי השירות לחנויות יעשה בהתאם לאמור בתכנית חפ/1400/שש - שטחי שירות ופטורים, על כל תיקוניה ועדכוניה.

חישוב שטחי השירות למגורים יהיה בהתאם לתכנית חפ/229 יי על כל שינוייה והשלמותיה.

16.4 תכנית בניון

מתן היתר הבניה הראשון לתוספת שטח לחנות מותנה בהגשת תכנית בינוי שתשקף את הגדלת כל החנויות, חזיתות המבנה, חומרי גמר, מיקום גודל וצורת פתחים, מיקום שלטים, מיקום מזגנים וכו'. הגדלת כל שאר החנויות תעשה בהתאם לתכנית זו.

16.5 קווי הבנין

קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

16.6 חמרי גמר

חמרי הציפוי של חזיתות החנויות וחמרי בנייה אחרים, יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מהנדס העיר.

17. פיתוח המגרשים

על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו', בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית, ולשביעות רצון מהנדס העיר.

18. הריסת מבנים

מתן היתר בניה להרחבת החנות בקומת העמודים אליה מסופח המבנה המסומן להריסה מותנה בבצוע הריסתו בפועל.

19. איכות הסביבה

מתן היתר בניה מותנה באישור איגוד ערים לאיכות סביבה.

20. שמירה על הצורה החיצונית של המבנים

20.1 לא תותר כל פעולה שתהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניינים כולל צביעה, סידוד, סגירה או פתיחה של פתחים, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בהיתר הבניה.

20.2 בבניה החדשה כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית, כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים, כולל פתחי חלונות, קירות מנוקבים וכ"ל, למעט קירות פירים וארובות איורור.

20.3 בבניה החדשה לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של הבניינים, אלא במקומות שייקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.

20.4 בבניה החדשה לא תותר התקנת ארובות של תנורי חימום וכד' בקירות חיצוניים של בנין אלא במקומות שייקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית וע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.

20.5 מיכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות, ובהתאם לתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. מיכלי גז ודלק ניתן יהיה להתקין מחוץ לקווי הבנין ובתנאי שיהיו תת-קרקעיים ויעמדו בדרישות הרשויות המוסמכות.

21. סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל

בעלי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בה או לשלם היטל סלילה כחוק, הכל בהתאם להחלטת מהנדס העיר. בסלילה נכללים המדרכות, התקנת ניקוז למי גשם, שתילת עצים, העתקת עמודי חשמל, תאורת רחובות, קירות תומכים ומעקות לפי דרישת מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעיריה. הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בניינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.

ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל יעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י משרד מהנדס העיר.

22. תנועה וחניה

22.1 לתוספת הבניה על פי תכנית זו לא תדרש התקנת חניה.

23. תאורה

בעלי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, הככרות, שבילים להולכי רגל, כולל עמודים ופנסים, או לשלם היטל תאורה כחוק.

24. שירותים

24.1 אספקת המים

24.1.1 לפני התחלת כל תכנון בשטח בו עובר צינור מים, על מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

24.1.2 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.

24.1.3 על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוגי המים הפרטיים ופרט חיבורי מוגי 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.

24.1.4 בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.

24.2 ביוב

24.2.1 לפני התחלת כל תכנון, על מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבנינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.

24.2.2 מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.

24.2.3 לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.

24.2.4 תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.

24.2.5 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.

24.2.6 בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

24.3 ניקוז - תיעול

24.3.1 לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.

24.3.2 מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז

24.3.3 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.

24.3.4 בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

24.4 מערכות כיבוי אש

24.4.1 מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.

24.4.2 אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתיחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

24.5 אצירת והרחקת אשפה

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

24.6 קווי טלפון

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

24.7 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 .

25. תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה יוקמו על פי הוראות תכנית תכנון עיר חפ/1400/תט - תחנות טרנספורמציה. לא תותרנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בתחומי תכנית זו.

עורכי התכנית

בעלי הזכויות בקרקע

יוזמי התכנית

אין להחזיר את התכנית לקצוניה להגשות בתנאי שזו תהיה מתואמת עם
 שירות התכנון והבניה
 והתחייבויות הנתה לשיעור המסויף בלכת שזו בה כדי להקנות כל זכות ליוזם
 התכנית או לכל בעל עניין בה בתכנית כל עוד לא הוקמה השטח
 ונחתם ע"י הו"מ או ש"מ הו"מ והו"מ המוסמך או באה במקום
 התכנית כל בעל זכות במסגרת התוכן המאוכלס רשות מוסמכת לענין כל
 מזה וענין כל דין.
 לכתן דבר מסך משימה מהו כי עם נכחה או ייחודה על ידיה הסכם
 בין המסך הממשל המסויף או אף מוסמכתו של התכנית הברה או תודאה
 בקיום המסך כמפורט /או יחידה/ או וזאתו המסויף בגלל הפרתו ע"י
 מי שרכש נכסו על פני זכויות כלשהן בנכסו /או על כל זכות
 אחרת המובנת לנו מזה המסך כמפורט וענין כל דין. שכן התחייבו
 שנתנה אף זוכה מ/אזרח במסגרת התכנית.

מנהל מקרקעי ישראל
 ויקטור מילר
 אדריכל, מח' תכנון
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז חיפה

28/9/04
 מרד

| | |
|------------------------------------|--------------|
| הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה | |
| תכנית ת.ע. מסי חפ' / 1342 ע | |
| הומלץ להפקדה | |
| בישיבה ח"י 79 ב" 24.6.02 | |
| (-) עו"ד יהב | (-) ד"ר ירוט |
| יושב ראש הועדה | מהנדס העיר |

י.ח.ו.

| |
|------------------------------------|
| משרד הפנים מחוז חיפה |
| חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 |
| אישור תכנית מס' 1342/ח |
| הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החלוטה |
| ביום 3.12.03 לאשר את התכנית |
| י"ר הו"מ המחוזית |

| |
|--------------------------|
| החזעה על התקנות המסויפות |
| מס' 5224 |
| ביום 14.9.03 |

| |
|---------------------------------|
| החזעה על אישור תכנית מס' 1342/ח |
| מס' 5202 |
| ביום 2.6.04 |