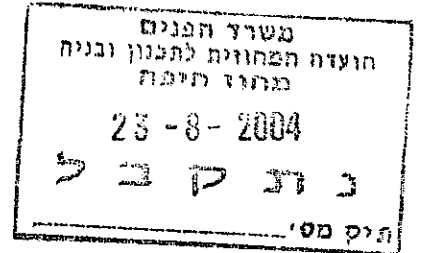


15.8.04.



מ ה ר ז ח י פ ה
מרחב תכנון מקומי, חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס. חפ/2123

שינוי הוראות בניה בגוש 11539 חלקה 39 רח' חומה ומגדל 34

התכנית אומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה

1. שם וחלות התכנית

תכנית זו תקרא: "שינוי הוראות בניה בגוש 11539 חלקה 39 רחוב חומה ומגדל מס. 34 (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה רצוף בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו המסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט הוא בק.מ. 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. אל התכנית מצורף הנספח הבא:
נספח מס. 1 - נספח חניה מחייב- גליון אחד בקנה מידה 1:100.

2. נחס לתכניות אחרות

- 2.1 על תכנית זו תחולנה כל התקנות של תכנית המתאר של העיר חיפה והשינויים והתיקונים שחלו בה מזמן לזמן במידה ואינן נוגדות את ההוראות המפורטות מטה בתכנית זו.
- 2.2 תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכניות המתאר הבאות:

מס. תכנית	שם התכנית	מס. ע.ר.	מס. י.פ.	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום לתנן תוקף
חפ/229 ה'	שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית חפ/229 ה' -קביעת אחוזי הבניה מותרים במרחב התכנון של העיר חיפה באזורים המאושרים למגורים		3021		2.2.84
חפ/1499 ב'	הקמת שני בנינים נפרדים על חלקה בקרית חיים המז' - תקון מס. 1		2672		13.11.80
חפ/1499 ג'	הגבלת מס. יחידות דיור בקרית חיים מזרחית		2804		22.4.82
חפ/1499	שינוי לתכניות בקרית חיים מזרחית הגבלות אחוזי הבניה והרחבת דרכים		1747		19.8.71
חפ/מק/1499ה	מרווח צידי בקרית חיים מזרחית		4990		31.5.01

- 2.3 כל הוראות התכניות הנ"ל שלא שונו ע"י תכנית זו נשארות בתוקפן.
- 2.4 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין אחת מהתכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

3. מקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ברחוב חומה ומגדל 34 קרית היים מזרחית

4. שטח התכנית

שטח התכנית 761 מ"ר מדוד גרפית.

5. גבולות התכנית

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

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו.

גוש 11539 חלקה 39 + חלק מחלקה 79 גוש 11539 רחוב חומה ומגדל.

7. בעלי הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל.

8. יוזמי התכנית

מ.מ.הנדסה בע"מ - רח' יוסף לוי 23
אזור התעשייה ק. ביאליק
טל: 04-8772851 פקס: 04-874576
רישום חברה ח.צ. 520039728

9. עורך התכנית

אדריכל פייביש נתן
חיפה, שער פלמר 1, טל: 04-8645917 פקס. 04-8670407

10. מטרת התכנית

- 10.1 שינוי ליעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ב' מיוחד ע"י הגדלת שטח הבניה המותר, ביטול קומת עמודים ותוספת שתי קומות.
- 10.2 ניתן להשתמש בחלק מקומת הקרקע למטרות חניה.

11. איחוד וחלוקה

הגבולות הנוכחיים של החלקות שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הכלולים בתכנית זו בטלים. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחוב וגבולות כמוראה בתשריט. מתן היתר בניה מותנה בהגשת מפה לצרכי רישום לאישור רשויות התכנון על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם לרשום את האיחוד והחלוקה בלשכת רישום המקרקעין לאחר אישור תשריט האיחוד והחלוקה ע"י רשויות התכנון כדין.

12. שטחי ציבור בבעלות מדינת ישראל

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יוחזרו לעיריית חיפה עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

13. שימוש בקרקע ובבנינים

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו כל קרקע ו/או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות להלן, לגבי האיזור שבו נמצאת הקרקע או הבנין.

14. סימני התשריט

סימון

קו כחול עבה ורציף

קו ירוק מלא

ספרה ירוקה בתוך עיגול ירוק

קו ירוק מרוסק

ספרה ירוקה בתוך עיגול ירוק מרוסק

שטח צבוע כחול

שטח צבוע כחול במסגרת כחולה

שטח צבוע חום בהיר

ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול

ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול

ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול

קו אדום רציף

קו אדום מרוסק בקטעים ארוכים

שטח מותחם בקו שחור מנוקד בצבע התשריט

ספרה שחורה רומית

נקודת ייחוס לגובה המבנה

באר

גבול התכנית

גבול חלקה קיימת או רשומה

מספר חלקה קיימת או רשומה

גבול חלקה לביטול

מספר חלקה לביטול

אזור מגורים ב'

אזור מגורים ב' מיוחד

דרך מאושרת

מספר הדרך

מרווח קדמי מינימלי

רוחב הדרך

קו רחוב

קו בנין

מבנה קיים

מספר קומות מירבי מותר

A.

15. רשימת תכליות

- 15.1 איזור מגורים ב' מיוחד - למגורים
15.2 דרכים - בהתאם לסעיף 1 בחוק למעט מסילת ברזל

16. הוראות הבנייה

- 16.1 שטח הבניה המרבי לשימושים עיקריים למגורים לא יעלה על 692 מ"ר.
16.2 גובה הבנין - 15.31 מ' ממפלס הדרך הגובלת באמצע חזית הבנין ועד שיא הגג. מספר הקומות יהיה 5 קומות.
16.3 מרווחים - כמסומן בתשריט
16.4 גובה הבנין והמרווחים יהיו הוראת עיצוב ארכיטקטוני כמשמעותה בתקנות סטייה נכרת.
16.5 מספר יחידות דיור - 7

17. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

לא תותקן צנרת מכל סוג שהוא על הקירות החיצוניים של הבנין כולל פתחי מרפסות וחלונות, פנים המרפסות קירות מנוקבים וכו', למעט פירים וארובות האידורור.
תותקן מערכת סולרית לבנינים בתחום התכנית על פי החוק.
לא יותקנו דודים חשופים על גגות הבנינים.
הבקשה להיתר תכלול תכנית למיקום הדודים אשר תאושר יחד עם היתר הבניה.
לא תותר התקנת דודים שלא על פי תכנית זו.
לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.
לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
במגרש מגורים לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
חיבור החשמל לבנינים ייעשה ע"י כבל תת קרקעי בלבד.
הבנינים בתחום התכנית יהיו מצופים בציפוי קשיח שיאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.
הבקשה להיתר תכלול פתרון להצבת מזגנים בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה במראה חזיתות הבנינים. הפתרון להסתרת המזגנים יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית ויחלב גם אם לא יורכבו מזגנים בשלב הבניה אלא לאחר מכן.
התקנת המזגנים תעשה עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

18. חובת פיתוח המגרשים

על מבקשי היתר הבניה או הבאים במקומם לבצע על חשבונם את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה, נטיעת עצים, ריהוט רחוב, תאורה וכו', כפי שיאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

19. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בחלק מקומת הקרקע עם כניסה ויציאה לדרך הגובלת.

החניה תהיה בהתאם לנספח החניה המצורף לתכנית ולא בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

20. דרכים

מבקשי היתרי הבניה או הבאים במקומם חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת ו/או הרחבת הדרכים הכלולות בה כנדרש לפי התכנית, או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל עפ"י דרישת מהנדס העיר, בסלילה ו/או הרחבת הדרכים נכללות המדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים, תאורה והעתקת עמודי חשמל.

21. ניקוז מי גשם

לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח בהתאם לתכנית המאושרת ע"י מנהל אגף המים והביוב והניקוז ולא תינתן תעודה לשימוש בבנין בטרם בוצע הניקוז לשביעות רצונו.

22. אספקת מים

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

23. ביוב

לא תינתן תעודה לשימוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף התברואה כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

יש לחבר את הבנינים המוצעים לביוב הציבורי הקיים ולפני התחברות לתא הבקורת הציבורי יש להתקשר עם מהנדס הביוב. כל שינוי או תיקונים בקוים יהיו על חשבון יוזמי התכנית ו/או בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם ויבוצעו ע"י מחלקת הביוב של עיריית חיפה.

24. בטיחות אש

על בעלי הקרקע להגיש תכניות הבניה למכבי אש לצורך קבלת סידורי בטיחות אש.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
 תכנית ת.ע. מסי חפ/ 2123
 הומלץ להפקדה
 בשיבה ח"י 41 נ"ב 02.10.00
 (-) עמנואל יושב ראש הועדה
 (-) דד ה. דוט מהנדס העיר

נ.ב. א.

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. חפ/2123
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 17.2.04 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מסי חפ/2123
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5189
 מיום 27.5.03

הודעה על אישור תכנית מס. חפ/2123
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5347
 מיום 30.11.04