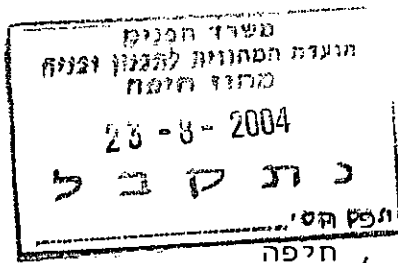


16.8.04 .

82/5



3-4507

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי, חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס. חפ/2124

שינוי הוראות בניה בגוש 11585 חלקה 72 רח' אהרונוביץ 3/5

התכנית אומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה

1. שם וחלות התכנית

תכנית זו תקרא: "שינוי הוראות בניה בגוש 11585 חלקה 72 רחוב אהרונוביץ מס. 3/5 (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 בקנ.מ. 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. אל התכנית מצורף הנספח הבא:
נספח מס. 1 - נספח חנייה מחייב - גליון אחד בקנה מידה 1:100.

2. יחס 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 למתן 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

- 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 אהרונוביץ 3/5 קרית חיים מזרחית

4. שטח התכנית

שטח התכנית 1070 מ"ר מדוד גרפית.

5. גבולות התכנית

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

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו.

גוש 11585 חלקה 72 + חלק מחלקה 151 גוש 11585 רחוב אהרונוביץ.

7. בעלי הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל.

8. יוזמי התכנית

חברת צאלים בע"מ
רח' אח"י אילת 32 קרית חיים
טל/פקס 04-8414171
רישום חברה ח.צ. 51-1582702

9. עורך התכנית

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

10. מטרת התכנית

שינוי ייעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ב' מיוחד ע"י הגדלת שטח הבניה המותר, ביטול קומת עמודים תוספת שתי קומות וקביעת כמות מקומות החניה שתסופק במגרש.
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 יזכרו 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

A.

ראור

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 מאושר

מבנה קיים

מספר קומות מירבי מותר

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 המירבי לשימושים עיקריים למגורים לא יעלה על 833 מ"ר.
16.2 גובה הבנין - 15.78 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 ניכרת.
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 האיוורור.
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 יעשה 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 ויחייב 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 (התקנות מקומות חניה) תשמ"ג 1983. מתן היתר הבניה יהיה מותנה באישור תכנית חניה מפורטת ע"י האגף לתכנון דרכים, תנועה ומחלקת תכנון עיר בעיריית חיפה.

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 לבניינים 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 הבניינים המוצעים לביוב הציבורי הקיים ולפני התחברות לתא הבקורת הציבורי יש להתקשר עם מהנדס הביוב. כל שינוי או תיקונים בקווים 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.

25. הרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה יותקנו בתחומי המגרש ובהתאם לדרישות מחלקת תברואה עירונית וכפי שיאושרו ע"י מהנדס העיר בעת הבקשה להיתר בניה.

26. תאורה

מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת רחוב ושבילים בתחום התכנית כולל עמודים ופנסים, בהתאם לחוקי העזר, או לשלם היטל תאורה.

27. חשמל

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

28. הוראות בניה לתחנת טרנספורמציה

לא תורשה תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. מתן היתר בניה לתחנת טרנספורמציה מותנה בהגשת תכנית בינוי לתחנת טרנספורמציה לאישור מהנדס העיר. חומרי גמר של מבנה התחנה יהיו בשילוב עם חומרי הגמר של בניינים קיימים ויאושרו ע"י מהנדס העיר.

29. חתימות

צאליים
קבלו את בנין נעים

מנהל תכנון

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם יחידות התכנון המוסמכות.

תימנתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליזום זכויות או לכל בעל ענין אחר בשטח תכנית כל עוד לא העקצה השטח תמם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין התימתנו זו באה במקום צמת כל בעל זכות בשטח המדון ו/או כל רשות מוסמכת לפי כל הדין.

זו הסדר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם השטח הכלול בתכנית, אין בהתימתנו על התכנית הכרה או תרואה ז הזכר כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י יכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועמ"י כל דבר יפורש תמנתנו אך ורק מנקודת מבט חבונות.

מנהל תכנון
מחוז ארץ ישראל
מחוז תל אביב

11/8/06

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה	
תכנית ת.ע. מסי חפ/2124	
הומלץ להפקדה	
בישיבה ה" 41 ב" 02.10.00	
(-) ג.פ.שד	(-) זד' י. רוט
יושב ראש הועדה	מהנדס העיר

נ.פ.ו.י.

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 2124/ס
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 17.2.04 אשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מסי 2124/ס
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5205
מיום 10.7.03

הודעה על אישור תכנית מס. 2124/ס
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5347
מיום 30.11.04