

מחוז חיפהמרחב תכנון מקומי חיפהשינוי תכנית מתאר מקומית

תכנית מס' חפ/מק/2206

שינוי הוראות בניה בחלקה 167 גוש 108611. שם וחלות התכנית

תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מקומית מס' חפ/מק/2206-שינוי הוראות בניה בחלקה 167 בגוש 10861 ("להלן "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המתוחם בקו כחול בנספח הגבולות וקווי בניין המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל.
נספח הגבולות וקווי בניין הוא בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת את המסמכים הבאים: נספח 1 - נספח גבולות וקווי בניין בקני"מ 1:250. הוראות התכנית סה"כ 6 עמודים.

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 לגבי הקרקע שעליו היא חלה שינוי לתכניות הבאות:

מס' תכנית	שם התכנית	מס'	מס'	תאריך פרסום
		ע"ר	נ"פ	
חפ/229	תכנית המתאר של העיר חיפה	422		מתן תוקף 15.02.34
חפ/61	הדר הכרמל	517		06.06.35
חפ/1400 י"ב/1	מבנים במרווחים	422	2642	21.4.96
חפ/1400	תכנית מתאר חיפה		2642	03.07.80

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

3.4 תכנית זו כפופה לתכניות הבאות:

מס' תכנית		שם התכנית	מס' י"פ	תאריך פרסום	
מס' תוקף	הפקדה			מתן תוקף	
חפ/229 י'		אופן חישוב שטח הבניה למגורים	3484		17.09.87
חפ/229/1		חישוב שטח בניה לאכסדרות וגזוזטראות	4201		14.03.94
חפ/1400 ח"ט		תחנות טרנספורמציה	4536		26.06.97
חפ/מק/1400 ג"ב		גובה בניינים באזורי מגורים	4896		26.06.00

4. המקום

המגרש הכלול בתכנית נמצא ברח' יוסף 36, חיפה.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול עבה על גבי נספח גבולות וקווי בניין התכנית.

6. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 10861-חלקה 167, וחלק מחלקה 352 (חלקת דרך).

7. שטח התכנית

שטח התכנית 380 מ"ר (מדוד גרפית) שטח החלקה + שטח דרך (חלק יחס).

8. יוזם התכנית ובעל הזכויות בקרקע

מר פסח מורגנשטרן, רח' ר' עקיבא 7, חיפה, טל' 050-301349.

9. עורך התכנית

אדריכל יצחק איכבום, רח' קרית ספר 5א, חיפה, טל' 04-8345587.

10. מטרות התכנית

10.1 שינוי בקו בנין קבוע בתכנית ע"פ סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

10.2 תוספת קומה ותוספת שטחי בניה בשיעור של 8.5% המותרים לאישור כהקלה.

בהתאם לסעיף 62 א(א) (9) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

11. שימוש בקרקע

לא ינתן היתר ולא יישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכנית המפורטת ברשימת-התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

12. רשימת תכליות

אזור מגורים ג' + תזית מסחרית, יישמש להקמת בנין מגורים וחזית מסחרית-בהתאם לנקבע בתכנית המתאר של חיפה.

13. הוראות בניה

- 13.1 אחוז הבניה המותר יהיה 140% שטח עיקרי בתוספת 8.5% הניתנים לאשר כהקלה משטח המגרש נטו, דהיינו לאחר הפרשות-לצרכי ציבור.
- 13.2 קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן-בנספח-גבולות וקווי-בנין.
- 13.3 גובה הבניין יהיה 4 קומות.
- 13.4 גג הבניין יהיה שטוח (הגג יעוצב ויטופל כחזית חמישית).

14. שמירה על-צורה חיצונית של הבנין

- 14.1 לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סידוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.
- 14.2 כל התשתיות תהיינה תקינות ותתקיימו קרקעיות ותתחברנה למבנה בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנין.
- 14.3 לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנה, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנה תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.

15. חובת פיתוח המגרש

- 15.1 על בעלי היתר הבניה לבצע על חשבונם את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטענות ו/או גינות, תאורה, היצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.
- 15.2 במסגרת הבקשה להיתר בניה יסומנו העצים בתחום המגרש ויעשה מאמץ לשמור על העצים הקיימים בעת הבניה.
- 15.3 בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנין במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

16. תנאים מיוחדים

לפני הוצאת היתר הבניה יש לקבל אישור היחידה לשימור אתרים.

17. מניעת מטרדים בעת הבניה

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

- 17-1 הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פלגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.
- 17-2 אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
- 17-3 לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל הרשת.
- 17-4 במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- 17-5 העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

18. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ וחופשיים מכל חוב או שעבוד.

19. 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 עפ"י דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.

על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים 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 כתוק.

20. ביוב

לפני התחלת תכנון המבנים להיתר בניה, על היזם/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.

מתכנן הבניין יכול לבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.

לא יחוברו בגריטציה 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 יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין 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.

21. 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 הבניין יכול לבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים, הביוב והניקוז. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו.

בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל-תיעול כחוק.

22. מערכות כיבוי אש

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

אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

23. אצירה והרחקת אשפה

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

24. קווי טלפון

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

25. חשמל

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

26. מרחבים מוגנים

לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מרחב מוגן בהתאם להוראות הג"א ולתקן הישראלי בעת הוצאת הבניה.

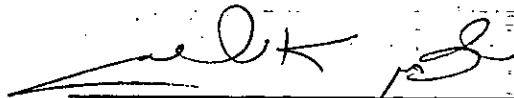
27. תחנות טרנספורמציה

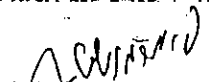
לא תורשה הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/1400 ת"ט.

28. היטל השבחה

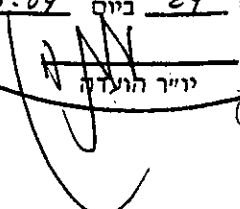
היטל השבחה ישולם כחוק.

חתימות


עורך התכנית


בעלי הקרקע - יוזמי התכנית

ועדה מקומית ת"פ ה
הפקדת תכנית מס' ת.פ. 2206/74/9
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 15 ביום 01-3-04
10/3/04
יו"ר הועדה

ועדה מקומית ת"פ ה
אישור תכנית מס' ת.פ. 2206/74/9
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 29 ביום 19-10-04

יו"ר הועדה