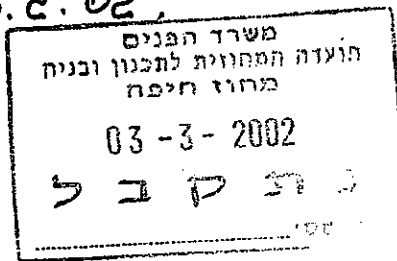


5.2.02



304306

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/2094  
"מתחם ברח' שושנת הכרמל 47,45,43, רח' רקפות 13,11"

1. השם והתחולה

תכנית זו תקרא "שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/2094 "מתחם ברח' שושנת הכרמל 47,45,43, רח' רקפות 13,11" (להלן תכנית זו), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט"). התשריט הינו בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. יחס לתכניות אחרות

- 2.1 על תכנית זו תחולנה כל התקנות של תכנית המתאר של עיר חיפה והשוניים שחלו בה מזמן לזמן, וכן ההוראות המפורטות מטה.
- 2.2 תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכניות המתאר הבאות:

מס' תכנית	שם התכנית	ילקוט הפרסומים בו פורסמה	תאריך הפרסום
חפ/229	תכנית המתאר של חיפה	ע.ר. 422	15.2.34 למתן תוקף
חפ/416	תכנית ת"ע המורכבת של חיפה	ע.ר. 1165	29.1.42 למתן תוקף
חפ/717 א'	אתרים לבניי צבור	י.פ. 1645	5.2.48 להפקדה
חפ/717 ב'	מקומות לבנינים צבוריים (בתי ספר וגני ילדים)	י.פ. 180	9.8.51 להפקדה
חפ/718 א'	פקוח על פתוח הבניה באזור מגורים א'	י.פ. 1554	25.9.69 למתן תוקף
חפ/719	מערכת שבילים ושטחים פנויים בכרמל מערבי בחיפה	י.פ. 90	31.5.1950 למתן תוקף
חפ/229 ב'	הגדלת אחוזי הבניה באזור מגורים א'	י.פ. 1732	24.6.71 למתן תוקף
חפ/1400	תכנית המתאר של חיפה	י.פ. 2642	3.7.80 להפקדה
חפ/229 ה'	קביעת אחוזי הבניה המותרים במרחב תכנון של עיר חיפה, באזורים המאושרים לבניה למגורים	י.פ. 3021	2.2.84 למתן תוקף

- 2.3 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין אחת מהתכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

**3. המקום**  
 שטח התכנית נמצא בחיפה, באזור הכרמל המערבי, רח' שושנת הכרמל 45, 43, 47, רח' רקפות 11, 13.

**4. הקרקע הכלולה בתכנית**  
 הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בגוש 10806 חלקות 62, 63, 64, 67, חלק מחלקה 121 ( רח' שושנת הכרמל ) וחלק מחלקה 118 ( שביל צבורי ורח' רקפות).

**5. שטח התכנית**  
 שטח התכנית הוא 5322 מ"ר (במדידה גרפית).

**6. בעלי הקרקע ויוזמי התכנית**  
 בעלת הקרקע ויוזמת התכנית הינה הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה.

**7. מטרת התכנית**  
 מטרת התכנית הינם:

7.1 יצירת שני אתרים לבנייני צבור לצורכי חינוך ורווחה, תוך אחד ארבעה מגרשים וחלוקתם לשלושה מגרשים חדשים ושינוי סיווג חלק מהשטח ממגורים לאתר לבנין צבורי.

7.2 קביעת הוראות בניה לאתרים לבניינים צבוריים ולמגרש המגורים שיווצר ביתרת השטח.

8. הסימנים בתשריט

גבול התכנית	קו כחול עבה ורציף -
גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה ומרוסק בקטעים ארוכים -
אזור מגורים א'	שטח צבוע בכתום -
אזור מגורים א' מיוחד	שטח צבוע כתום ומותחם כתום כהה -
אתר לבנין צבורי	שטח צבוע חום ומותחם חום כהה -
דרך מאושרת	שטח צבוע בחום בהיר -
דרך מוצעת או הרחבת דרך	שטח צבוע ורוד -
שביל ציבורי מוצע	שטח צבוע פסים ירוקים וורודים לסירוגים -
מבנה להריסה	שטח מותחם בקו צהוב
גבול מגרש מוצע	קו שחור מלא -
גבול חלקה רשומה	קו ירוק מלא -
גבול חלקה רשומה לביטול	קו ירוק מרוסק -
מספר חלקה רשומה	ספרה ירוקה בתוך עיגול ירוק
מספר חלקה רשומה לביטול	ספרה ירוקה -
מספר מגרש מוצע	מספר שחור בן 4 ספרות -
קו רחוב	קו אדום רציף -
קו בנין	קו אדום מרוסק -
מספר הדרך	ספרה שחורה ברבע העליון של עיגול -
מרווח קדמי	ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול -
חחב הדרך	ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול -
קו טלפון	קו שחור דק מרוסק
קו חשמל/מתח גבוה	קו אדום מרוסק ומנוקד ב- 2 נקודות לסירוגין -
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק בהיר -
שביל ציבורי מאושר	שטח צבוע פסים ירוקים וחום בהיר לסירוגין
מבנה קיים	שטח מנוקד בנקודות שחורות

9. שמוש בקרקע ובבנינים

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

10. רשימת תכליות

- 10.1 אזור מגורים א' מיוחד - ישמש למגורים.
- 10.2 אתר לבנין צבורי - ישמש להקמת מבנה ציבורי למטרות חינוך, בריאות, תרבות ורווחה.
- 10.3 דרכים: ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל והעברת תשתיות.
- 10.4 שטח ציבורי פתוח: ישמש לגינון, נטיעות, פינות משחק וישיבה
- 10.5 שביל ציבורי: ישמש למעבר הולכי רגל והעברת תשתיות

- 11. איחוד וחלוקה**
- 11.1 הגבולות הנוכחיים של החלקות שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- 11.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחוב וגבולות המגרשים כמוראה בתשריט.
- 11.3 מתן היתר בניה מותנה בהגשת מפה לצרכי רישום לאישור רשויות התכנון.
- 11.4 על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם לרשום את האיחוד והחלוקה בלשכת רישום המקרקעין לאחר אישור התכנית על ידי רשויות התכנון כדין.

- 12. הפקעה ורישום**
- 12.1 כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשבילים להולכי רגל נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו- 189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, וחפץ.

- 13. הוראות בניה לאזור מגורים**
- 13.1 שטח הבניה המותר**
- 13.1.1 שטח הבניה העיקרי למגורים במגרש יהיה 1200 מ"ר.
- 13.1.2 אופן חישוב שטחי הבנייה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229 על כל תקוניה והשלמותיה והשינויים שנעשו בה מזמן לזמן.

- 13.2 מספר יחידות דיור**
- מספר יחידות הדיור במגרש לא יעלה על 12.

- 13.3 קווי בנין ומרווחים**
- קווי בנין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.

- 13.4 גובה הבנינים**
- 13.4.1 הגובה המירבי של בנין הינו 4 קומות. קומת עמודים מפולשת תכלל במנין הקומות. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 60 ס"מ מעל מפלס רחוב שושנת הכרמל בפניה הצפון מערבית של המגרש (נקודה H).

13.4.2 תותר קומת חניה תת קרקעית ביחס לנקודה H, אשר לא תחשב במנין הקומות. גג קומת חניה תת-קרקעית במרווחים יגון וירוצף. עובי שכבת האדמה לא יפחת מ-60 ס"מ.

#### 13.5 גגות ומרפסות גג

13.5.1 גמר המרפסות, מרפסות גג וגגות עליונים שטוחים יהיה בחומרים עמידים כגון חצץ דקורטיבי, מרצפות מוזאיקה, קרמיקה, לוחות אבן וכדומה.

13.5.2 תחול חובה להסתיר את כל המתקנים הטכניים על הגגות באופן ובצורה כפי שיקבע בתנאי מתן היתר הבנייה.

#### 14. הוראות בניה לאתר לבנין צבורי

##### 14.1 שטח הבניה המותר

14.1.1 שטח הבניה העיקרי במגרש מס' 1001 לא יעלה על 80% משטח המגרש נטו.

14.1.2 שטח הבניה העיקרי במגרש מס' 1002 לא יעלה על 100% משטח המגרש נטו.

14.1.3 אופן חישוב שטחי הבנייה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ' 1400 ש"ש על כל תקוניה והשלמותיה והשינויים שנעשו בה מזמן לזמן.

##### 14.2 קוי בנין ומרווחים

קוי בנין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.

##### 14.3 גובה הבנינים

14.3.1 הגובה המירבי של בנין הינו 3 קומות. קומת עמודים מפולשת תכלל במנין הקומות.

14.3.2 במגרש 1002 מפלס קומת הכניסה לא יעלה מעל מפלס רחוב הרקפות באמצע חזית המגרש, למעט השפועים הנדרשים לניקוז. במידה והשמוש באתר ידרוש זאת, בסמכות הועדה המקומית לאשר מפלס אחר, במסגרת הבקשה להיתר הבניה. תותר קומת חניה תת קרקעית, אשר לא תחשב במנין הקומות. גג קומת החניה התת-קרקעית במרווחים יגון וירוצף. עובי שכבת האדמה לא יפחת מ-60 ס"מ.

**14.4 גגות ומרפסות גג**

14.4.1 גמר המרפסות, מרפסות גג וגגות עליונים שטוחים יהיה בחומרים עמידים כגון חצץ דקורטיבי, מרצפות מוזאיקה, קרמיקה, לוחות אבן וכדומה.

14.4.2 תחול חובה להסתיר את כל המתקנים הטכניים על הגגות באופן ובצורה כפי שיקבע בתנאי מתן היתר הבנייה.

**15. שמירה על צורה חיצונית של בנינים**

15.1 לא תותקן צנרת מכל סוג שהוא על הקירות החיצוניים של הבנין כולל פתחי מרפסות וחלונות, פנים המרפסות קירות מנוקבים וכו', למעט פירים וארובות האיוורור.

15.2 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.

15.3 לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.

15.4 לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.

15.5 לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

15.6 במגרש מגורים לא תורשה הקמת אנטנה לטלויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.

15.7 חיבור החשמל לבנינים יעשה ע"י כבל תת קרקעי בלבד.

15.8 הבנינים בתחום התכנית יהיו מצופים בציפוי קשיח שיאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

15.9 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.

**16. רצועת גינון בחזית המגרש**

רצועת גינון ונטיעות ברוחב 1 מ' מקו הרחוב, תבוצע בתחום המרווח הקדמי בחזית המגרש לכיוון רח' שושנת הכרמל ולכיוון השביל הצבורי. תכנית נטיעות, גינון והשקיה בתחום הרצועה תוגש לאישור מתי' גנים כתנאי למתן היתר הבניה.

- 17. חובת פיתוח המגרשים**
- 17.1 על מבקשי היתר הבניה או הבאים במקומם לבצע על חשבונם את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה, נטיעת עצים, רהוט רחוב, תאורה וכו', כפי שיאושר במסגרת הבקשה להיתר הבניה.
- 17.2 פתוח המגרש יהיה כפוף להוראות סעיף 5.2 של תקנות תכנית חפ/1400 י"ב/1 כאשר השטח החייב להשאר פנוי מבנוי וריצוף לגינון ונטיעות לא יקטן מ-25% משטח המגרש.
- 18. חניה**
- 18.1 החניה תהיה בתחום המגרש עם כניסה ויציאה אחת לדרך הגובלת.
- 18.2 על מבקשי היתר הבניה לפתור את החניה בתחום המגרש בהתאם לתקן בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה ובכפוף להוראות תכנית זו.
- 18.3 מתן היתר הבניה יהיה מותנה באישור תכנית חניה מפורטת ע"י האגף לתכנון דרכים, תנועה וגנים, והמחלקה לתכנון עיר בעיריית חיפה.
- 19. דרכים**
- מבקשי היתרי הבניה או הבאים במקומם חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת ו/או הרחבת הדרכים הכלולות בה כדרוש לפי התכנית, או לשלם היטל כבישים כחוק, בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו, הכל על פי דרישת מהנדס העיר. בסלילה ו/או הרחבת הדרכים נכללות המדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים, תאורה והעתקת עמודי חשמל.
- 20. גדרות**
- 20.1 כל הגדרות הגובלות במדרכה בתחום תכנית זו יצופו אבן ויבוצעו על פי הפרטים שיובאו לאשור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- 21. תאורה**
- 21.1 מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת רחובות ושבילים בתחום התכנית כולל עמודים ופנסים, בהתאם לחוקי העזר, או לשלם היטל תאורה.
- 22. מרווחי בטיחות מקוי חשמל קיימים**
- 22.1 מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה המצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תשי"ל/1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורה.

**23. תחנות טרנספורמציה**

23.1 לא תורשה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו, על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימית בהתאם לדרישת חברת החשמל ובכפוף למגבלות חפ/1400 ת"ט.

**24. מרחבים מוגנים**

24.1 לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למרחבים מוגנים בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין, אלא אם המתקן בוצע לשביעת רצונו של יועץ הג"א.

**25. ניקוז מי גשם**

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

**26. אספקת מים**

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

26.2 לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עובר צינור מים על בעל בקשת הבניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר. ההעתקה תעשה על חשבון בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם.

**27. ביוב**

27.1 לא תנתן תעודה לשימוש בנין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים והביוב כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

27.2 יש לחבר את הבנינים המוצעים לביוב הציבורי הקיים ולפני התחברות לתא הביקורת הציבורי יש להתקשר עם מהנדס הביוב..

27.3 כל שינוי או תיקונים בקוים יהיו על חשבון בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם ויבוצעו ע"י מחלקת הביוב של עיריית חיפה או ע"י בעלי היתר הבניה.



**28. בטיחות אש**

28.1 על בעלי היתר הבניה להגיש תכניות הבניה למכבי אש לצורך קבלת אישור סידורי בטיחות אש.

**29. אצירת והרחקת אשפה**

29.1 מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה יותקנו בתחומי המגרש ובהתאם לדרישות מחלקת התברואה העירונית וכפי שיאושרו ע"י מהנדס העיר בעת הבקשה להיתר בנייה.

**30. היטל השבחה**

היטל השבחה ישולם כחוק.

**31. מבנים להריסה**

כל המבנים המסומנים להריסה בתחום התכנית יהרסו ויפנו ע"י יוזמי התכנית מיד לאחר אישור היתר הבניה במגרש.

בעלי הקרקע והיזמים: עורך התכנית:

יוסף ברנסון  
מנהל אגף הנכסים  
עיריית חיפה  
10/11/02

חודעה על הפקדת תכנית מס. 2094/21  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4932  
מיום 9.11.00

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה  
תכנית ת.ע. מסי חפ/2094  
הומלץ להפקדה  
בישיבה ה-2 ב - 4.1.99  
(-) ע. חזנע  
(-) ד"ר י. רוט  
יושב ראש הועדה מהנדס העיר

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והמניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. 2094/21  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 21.11.01 לאשר את התכנית.  
י"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה  
תכנית ת.ע. מסי חפ/2094  
הומלץ למתן תוקף  
בישיבה ה-64 ב-2.11.2001  
עמרם מצנע  
ד"ר יעקב רוט  
מהנדס העיר  
יושב ראש הועדה מהנדס העיר  
2002

10.1

הודעה על אישור תכנית מס. 2094/21  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5082  
מיום 9.6.02