

## מרחב תכנון מקומי - חיפה

שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1025/ט' -

"בינוי בחלקה 41 בגוש 10916 - בית מגורים ברחוב צה"ל"

הוגשה ע"י משפחת גלנץ באמצעות אדר' דינה אמר ואומצה ע"י

הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה

משרד הפנים הועדה המהווית לתכנון ובניה מחוז חיפה
11-12-2001
נ ת ק ב ל
תיק מס' .....

1. שם וחלות

תכנית זו תיקרא: שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1025/ט' - "בינוי בחלקה 41 בגוש 10916 - בית מגורים ברחוב צה"ל", (להלן: "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט"). התשריט הוא בקנ"מ 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

לתכנית מצורפים הנספחים הבאים:

1. נספח בינוי מנחה בלבד.
2. נספח הסדרי תנועה וחניה, המחייב רק בנושא הכניסה והיציאה מהמגרש.

2. יחס לתכניות אחרות

- 2.1 על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שיחולו בה מזמן לזמן ושאינם נוגדים תכנית זו.
- 2.2 תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליו היא חלה, שינוי לתכניות הבאות:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/229	תכנית המתאר של העיר חיפה	422			15.2.34
חפ/1400	תכנית מתאר מקומית למרחב התכנון של הועדה המקומית לתכנון ולבניית העיר חיפה		2642	3.7.80	
חפ/1025	מרכז למלאכה ולמסחר בקרית אליהו		1196		1.7.65
חפ/817 א'	תכנון קרית אליהו וסביבתה		635		27.11.58

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

### 3. המקום

הקרקע שעליה חלה תכנית זו נמצאת בקרית אליעזר, במתחם ככר מאירהוף, בחלקה הדרומי הגובל ברחוב צה"ל, צומת רחוב הדרור.

### 4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 1.958 דונם, בקירוב.

### 5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למסומן בקו רצוף עבה בצבע כחול על גבי התשריט.

### 6. הקרקע הכלולה בתכנית ובעליה

גוש 10916 חלקה 41 בבעלות משפחת גלנץ.

גוש 10916 חלקות 51,42,40 וח"ח 52 בבעלות עיריית חיפה.

### 7. יזם התכנית

יזמי התכנית הן משפחות אריה וחנניה גלנץ, מחיפה.

### עורך התכנית

דינה אמר - אברהם קוריאל - אדריכלים.

דרך הים 67, חיפה, טלפון: 04-8371190

### 8. מטרות התכנית

8.1 הקמת מבנה תוך כדי שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח ומשטח חניה פרטית מוצעת לאזור מגורים מיוחד. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לדרך וכן שינוי שביל הולכי רגל לדרך.

8.2 קביעת זכויות הבנייה והוראות הבנייה והפיתוח לשטח הכלול בתכנית.

8.3 קביעת הסדרי התנועה והחניה.

### 9. ביאור סימני התשריט

קו כחול עבה ורצוף	גבול התכנית
קו כחול מרוסק	גבול תכנית מאושרת
קו משוון בכיוונים הפוכים בצבע שחור	גבול גוש

גבול חלקה רשומה	קו ירוק רצוף
מספר חלקה רשומה	מספר ירוק מוקף בעיגול
מספר חלקה לביטול	מספר ירוק מוקף בעיגול מרוסק
אזור מגורים מיוחד	שטח צבוע כתום ומותחם כתום כהה
דרך קיימת/מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת / חניה ציבורית	שטח צבוע אדום
דרך לביטול	שטח מטויט בקווים מקבילים אדומים
חניה פרטית מוצעת - במצב מאושר	שטח צבוע אדום ומטויט בקווים אלכסוניים
	בצבע שחור
שביל הולכי רגל במצב מאושר	שטח צבוע אדום ומטויט בקווים אלכסוניים
שטח ציבורי פתוח	בצבע ירוק
מספר הדרך	שטח צבוע ירוק
מרווח קדמי מינימלי	מספר שחור ברבע העליון של עיגול בדרך
רוחב הדרך	מספר אדום ברבעים הצדדיים של העיגול
קו רחוב	מספר אדום ברבע התחתון של העיגול
קו בניין	קו אדום רצוף
קו בניין לחניה תת קרקעית	קו אדום מרוסק
קו חשמל	קו אדום מרוסק ומנוקד לסירוגין
בנין קיים	קו שלוש נקודות לסירוגין בצבע אדום
בנין להריסה	שטח מנוקד תחום בקו שחור
מספר קומות מירבי מוצע	שטח מנוקד תחום בקו צהוב
בתי מלאכה	מספר רומי
שטח פרטי פתוח	שטח צבוע סגול
קו מדידה	שטח בצבע ירוק תחום ירוק כהה
	קו נקודה קו בצבע שחור

#### 10. השימוש בקרקע

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו כל קרקע או בניין הכלולים בתכנית זו לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

#### 11. רשימת התכליות

##### אזור מגורים מיוחד

ישמש להקמת מבנה מגורים.

14.1.2 אופן חישוב שטחי השירות והשטחים הפטורים במבנה המגורים ביום מתן היתר הבנייה, יהיה בהתאם לאמור בתכנית חפ/229 י' על כל תיקוניה ושינוייה, ולגבי השימוש המסחרי - בהתאם לאמור בתכנית חפ/1400 שש - שטחי שירות ופטורים.

#### 14.2 גובה הבניין

גובה הבניין לא יעלה על 7 קומות מעל קומת עמודים. מעל מפלס הגג יותר חדר מכונות מעלית וחדר מדרגות ליציאה לגג. תותר תוספת קומת מרתף חניה.

#### 14.3 קווי הבניין

קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

#### 14.4 חומרי גמר

חומרי הציפוי של חזיתות הבניין, חיפויי גגות, מעקות ושככות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים, כפוף לאישור מהנדס העיר.

#### 14.5 גגות

במסגרת הבקשה להיתר בנייה יטופל גג הבניין כ"חזית חמישית" מבחינת חומרי החיפוי והסתרת מתקנים, לשביעות רצון מהנדס העיר.

#### 15. פיתוח המגרש

15.1 מתן היתר הבנייה מותנה בהגשת תכנית פיתוח מפורטת שתאושר ע"י מהנדס העיר. תכנית הפיתוח תכלול פירוט ריצופים, גדרות, אדמה גננית, מיקום צמחייה ועצים, כולל במרווח הקדמי של חלקת הבנייה, כניסה לחניה ויציאה ממנה, הכל לפי הנחיות היחידה לתכנון גנים ולשביעות רצון מהנדס העיר.

15.2 על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל גדרות, ניקוז, שתילה וכו', בהתאם לתכנית הפיתוח, המהווה חלק מהבקשה להיתר.

#### 16. מניעת מטרדים בעת הבניה

כתנאי לקבלת היתר בניה יתחייבו יוזמי התכנית למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:  
16.1 בכל שלבי הבנייה שבהם פני הקרקע הינם סלע או שטח חשוף ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף על ידי הרטבה.

- 16.2 כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חמרי גלם למניעת פיזורם ברות.
- 16.3 מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש, במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האויר לסביבה.
- 16.4 עודפי חציבה יפוננו לאתר מאושר על ידי עיריית חיפה.

### 17. שמירה על הצורה החיצונית של המבנים

- 17.1 לא תותר כל פעולה שתהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סידוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת שבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בהיתר הבניה.
- 17.2 כל התשתיות, כגון חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה בכבלים יותקנו כל צנורות על הקירות החיצוניים של הבנין, כולל פתחי מרפסות וחלונות, פנים מרפסות, קירות מנוקבים וכו', למעט קירות פירים וארובות איזורור.
- 17.3 לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של הבנינים, אלא במקומות שייקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 17.4 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.
- 17.5 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.
- 17.6 תותר התקנת 2 אנטנות מרכזיות, אחת לתקשורת ואחת לטלויזיה.
- 17.7 לא תותר התקנת סורגים מסוגים שונים ובצורות שונות, אלא בחומר ובצורה אחידה על פי תכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.

**18. הריסת מבנים קיימים**

כל המבנים המסומנים בתשריט כנועדים להריסה הכלולים בתכנית זו יפונו וייהרסו על ידי מבקשי היתר הבנייה. ההריסה תהיה על ידם ועל חשבונם ותבוצע לא יאוחר מ-6 חודשים מיום הוצאת היתר הבנייה.

**19. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים**

19.1 על בעלי היתר הבניה לבצע על חשבונם את כל פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית, על פי תכנית פיתוח שתאושר על ידי מהנדס העיר.

19.2 תכניות הפיתוח יכללו: גינון, שתילה, גדרות, קירות, ניקוז, השקיה, תאורה, כולל עמודים ופנסים, שבילי גישה וכו'.

התכניות תתואמנה עם היחידה לתכנון גנים ותאושרנה ע"י מהנדס העיר.

19.3 לא ינתן טופס איכלוס עד לאחר השלמת הפיתוח של השצפ"ים.

**20. פיתוח דרך לכניסת כלי רכב לחניה פרטית (חלקה 51)**

התכנית תכלול את הדרך ברוחבה המלא, כאשר רצועה ברוחב מינימלי נדרש תשמש לתנועת כלי הרכב והולכי הרגל והיתרה תגונן ותינטע. התכנית תכלול אלמנטים פיזיים אשר יבטיחו תנועת כלי רכב לחלקה 41 ותאפשר תנועת הולכי רגל חופשית. התכנית תכלול פרטי ריצוף, גינון, נטיעות, השקיה, תאורה כולל עמודים ופנסים. התכנית תוכן בתיאום עם היחידה לתכנון גנים בעיריית חיפה.

**21. סלילת דרכים ושבילים**

בעלי היתר הבנייה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בתכנית או לשלם היטל סלילה כחוק, הכל בהתאם להחלטת מהנדס העיר. בסלילת הדרכים נכללים המדרכות, התקנת ניקוז למי גשם, שתילת עצים, העתקת עמודי חשמל, תאורת רחובות, עמודים ופנסים, קירות תומכים ומעקות לפי דרישת מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעיריה. הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקם בנין על מגרשם ובין שלא הוקם.

בחזית רחוב צה"ל ובחזית הדרום-מזרחית של המבנה לאורך המדרכות יישתלו עצי שדרה או עצי צל במרווחים שלא יעלו על 8.00 מטר בין עץ לעץ. עצי השדרה יהיו מוגנים ע"י מגינים הניתנים לפירוק, הכל על פי הנחיות היחידה לתכנון גנים, שתהווה החלק מהתנאים להיתר הבנייה.

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

## 22. תנועה וחניה

22.1 על בעלי היתר הבניה לפתור את החניה בתחום מגרשם, על פי התקן התקף  
 ביום מתן היתר הבניה.

22.2 מתן היתר בנייה לחניון תת קרקעי מותנה בקבלת אישור איגוד ערים לאיכות  
 הסביבה, לתנאים ולאמצעים שיש לנקוט על מנת להבטיח את אוורור החניון  
 ושהחניון לא יהווה מטרד לסביבה.

מתן היתר להפעלת החניון מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי  
 ננקטו כל האמצעים ומולאו כל ההנחיות להבטחת אוורור החניון, וכי החניון לא  
 יהווה מטרד לסביבה.

22.3 הסדרי הכניסה אל המגרש והיציאה ממנו יהיו בהתאם למוראה בנספח התנועה  
 והחניה המהווה חלק מתכנית זו.

## 23. תאורה

מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם את תאורת הרחובות, כולל עמודים  
 ופנסים, על פי תכנית שתוכן על ידם ותאושר במסגרת תכנית הבינוי, או לשלם היטל  
 תאורה כחוק, הכל ב התאם לדרישות מהנדס העיר.

## 24. חשמל

24.1 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.

## 24.2 תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה יוקמו על פי הוראות תכנית תכנון עיר חפ/1400/תט -  
 תחנות טרנספורמציה. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח  
 תכנית זו.

## 25. שירותים

### 25.1 ניקוז מי גשמים

לא ינתן היתר בנייה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות על ידי אגף המים והביוב.

### 25.2 אספקת המים

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

25.2.2 לפני הוצאת כל היתר בשטח בו עובר צנור מים, על מבקש ההיתר להתקשר עם מנהל אגף המים, הביוב והניקוז לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצנורות הנ"ל או העתקתם למקום אחר, אם ידרש הדבר.

25.2.3 כל שינוי בקווי המים המסומנים ע"י אגף המים והביוב בבריכות מעל מגופים ויתר אביזרים, שייגרם עקב ביצוע תכנית זו, יבוצע על ידי מבקש היתר הבנייה ועל חשבונו.

### 25.3 ביוב

25.3.1 יש לחבר את הבנין המוצע לביוב הציבורי הקיים, ולפני החיבור לתא הביקורת הציבורי יש להתקשר עם מהנדס הביוב העירוני.

25.3.2 לא תינתן תעודה לשימוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים, ולפני קבלת אישור מנהל אגף המים והביוב כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו, ובלבד שלא תהיה פגיעה במי תהום.

25.3.3 כל שינוי או תיקונים בקווים, שייגרמו עקב ביצוע תכנית זו, יהיו על חשבון בעלי היתר הבנייה ויבוצעו ע"י מחלקת הביוב של עיריית חיפה.

25.3.4 לא יחוברו לביוב הציבורי הקיים מפלסי הבנין הנמוכים מרום מכסה תא הביקורת שאליו מתחברים.

24.3.5 על בעל הבקשה להיתר בנייה לשלם היטל ביוב כחוק.



**25.4 אצירת אשפה**

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת תכנית פיתוח המגרש במסגרת הבקשה להיתר בנייה ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית.

**26. בטיחות אש**

על בעלי היתר הבניה להתקין על אדמותיהם הידרנטים לכיבוי אש, לפיד רישת מכבי האש ולשביעות רצונם.

**27. קווי טלפון וטלויזיה בכבלים**

קווי טלפון, טלויזיה בכבלים וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים לבניין יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנה.

**28. מקלטים/מרחבים מוגנים**

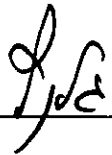
לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלול בו מקלט או מרחבים מוגנים בהתאם לתקן הישראלי.  
לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של מהנדס הג"א.

**29. היטל השבחה**

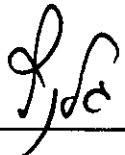
היטל השבחה יגבה כחוק.

**30. חתימות:**

יוזמי התכנית:



בעלי הזכויות בקרקע:



דינה אמן - קוריאל אברהם  
אנדוליס ומתכנני ערים  
חיד הים 67 תל אביב 34744  
טל 8371190 פקס 8371760

00.11.01

עורכי התכנית:

להפקדה - ינואר 2001

למתן תוקף - נובמבר 2001

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה

תכנית ת.ע. מטי חפא 1025/0

### הומלץ להפקדה

בישיבה ה - 25 ב - 17.1.00

(-) ע. מצנע יושב ראש הועדה  
(-) ד"ר י. דרור מהנדס העיר

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 1025/0

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 24.10.01 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 1025/0

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5051

מיום 16.8.01

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1025/0

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5012

מיום 16.8.01