

<p align="center">מחוז חיפה מרחב תכנון מקומי חיפה שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/178 ב' - מתחם מגורים מיוחד בין רח' שושנת הכרמל ודרך הים גוש 10807 חלקה 82 חלקי חלקות 116,119 הוגשה ע"י חברת רכש סוכנות שירותי בטוח חיים בע"מ באמצעות אדר' רוזנברג פנינה</p>

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/178 ב' - מתחם מגורים מיוחד בין רח' שושנת הכרמל ודרך הים" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט") התשריט הינו בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית

תשריט בקנ"מ 1:250

הוראות התכנית ב - 7 עמודים

נספח א' - נספח חניה ובינוי מנחה

3. יחס לתכניות אחרות

א. על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים

שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.

ב. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכניות הבאות:

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום	
				להפקדה	למתן תוקף
חפ/178	מורדות כרמל מערבי	611			9.7.36
חפ/229	תכנית המתאר של חיפה	422			15.2.34
חפ/423	תכנית תכנון עיר המורכבת של חיפה מס' 423	629			17.9.39
חפ/1400	תכנית המתאר של חיפה		2642	3.7.80	
חפ/1400 "	אופן חישוב שטח הבניה למגורים		3484		17.9.87
חפ/1400 י"ב	מבנים במרווחים		4402		21.4.96
חפ/1400 י"ב/1	מבנים במרווחים - השלמה		4626		8.3.98
חפ/1400 ש"ש	שטחי שרות ופטורים		4508		30.3.97

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

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במרכז הכרמל בין רח' שושנת הכרמל לבין דרך הים.

4. שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא כ - 1.319 דונם.

ב. ייעודי הקרקע ושטחם בהתאם לטבלה שע"ג התשריט.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הינם בהתאם למוראה בקו כחול עבה ע"ג התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו ובעליה

גוש	חלקה	חלק מחלקה	בעלות
10807	82		חב' רכש סוכנות שרותי בטוח חיים בע"מ
		119,116	עיריית חיפה

7. יוזמי ומגישי התכנית

יוזמי ומגישי תכנית זו היא חברת רכש סוכנות שירותי בטוח חיים בע"מ, רח' יפו 24, חיפה.

טל: 04-8670441

8. עורכת התכנית

עורכת התכנית היא אדרי' רוזנברג פנינה, רח' רקפות 3, חיפה. טל': 04-8371555 - 04 טלפקס: 04-8390258

9. יועצי תנועה

תדס הנדסה אזרחית בע"מ רח' האתגר 1, טירת הכרמל. טל: 04-8577566 - 04 פקס: 04-8577567

10. מטרת התכנית

תגבור זכויות בניה במגרש שייעודו מגורים במטרה להקים מבנה מגורים בן 12 דירות ומתן פתרונות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן לכל הדירות המתוכננות במבנה.

11. באור סימני התשריט

- קו כחול עבה - גבול התכנית.....
- שטח צבוע כתום בהיר..... אזור מגורים א
- שטח צבוע כתום בהיר מותחם כתום..... אזור מגורים מיוחד
- שטח צבוע ירוק בהיר..... שטח ציבורי פתוח
- שטח צבוע חום בהיר..... דרך מאושרת או קיימת
- שטח צבוע אדום בהיר..... דרך מוצעת או הרחבת דרך
- קו אדום רציף..... קו רחוב
- קו אדום מרוסק..... קו בנין קומות על קרקעיות
- קו אדום מרוסק ומנוקד לסירוגין..... קו בנין חניון
- ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול..... מספר דרך
- ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול..... מרווח קדמי מינימלי
- ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול..... רוחב הדרך
- קו ירוק רציף..... גבול חלקה רשומה
- קו ירוק מרוסק..... גבול חלקה רשומה לביטול
- ספרה ירוקה בתוך עיגול בקו מלא..... מס' חלקה רשומה
- ספרה ירוקה בתוך עיגול בקו מרוסק..... מס' חלקה רשומה לביטול
- 4 ספרות בשחור..... מספר מגרש מוצע
- קו אדום דק מרוסק ומנוקד..... קו חשמל
- קו בצבע צהוב..... מבנה להריסה
- עגול מסולסל עם נקודה בתוכו..... עץ קיים

12. שימוש בקרקע

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

13. רשימת התכליות

- א. אזור מגורים מיוחד - ישמש להקמת מבנה מגורים.
- ב. דרכים - כפי שמוגדר בחוק.

14. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו 189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.

15. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- ג. על מבקשי היתרי הבניה להגיש תשריט חלוקה ולאשרו ברשויות התכנון כתנאי לקבלת היתר בניה ולרשמו בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

16. עקרונות והוראות בינוי

- א. שטח הבניה תותר בנית מבנה מגורים בשטח בניה עקרי של 960 מ"ר.
- ב. שטחי שרות שעור שטחי השרות ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/ 229 י" על כל תיקוניה והשלמותיה והשינויים שנעשו בה מזמן לזמן. החניה המקורה הינה תת קרקעית ביחס לדרך היס בלבד ושטחה ייחשב כולו בשטחי השירות.
- ג. מספר יחידות דיור סה"כ יחידות הדיור במבנה יהיו 12.
- ד. גובה הבנין ומספר קומות
1. הבנין המוצע יהיה בן 4 קומות: 4 קומות מגורים מעל קומת חניה גבוהה שתשמש גם למחסנים, מערכות טכניות, מתקני שירות ושירותי בית.
 2. גובה הבנין יהיה 12.00 מ' (+283) מעל מפלס דרך היס. גובה הבנין יהווה הוראה ארכיטקטונית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה.
 3. קומת החניה שבמפלס רח' שושנת הכרמל תהיה גבוהה מהמותר עפ"י חפ/ 229 י", תותקן תקרת ביניים על מנת להתאים את גובה קומת החניה למותר עפ"י חפ/ 229 י".
4. קווי בנין ומרווחים קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

18. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

- א. לא יותקנו צינורות גז על הקירות החיצוניים של הבניינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שישורו ע"י מהנדס העיר.
- ו. תורשה הקמת אנטנה מרכזית אחת לכל בנין שאליה תחובר כל דירה. לא תותר הקמת אנטנה לכל דירה.
- ז. חבור החשמל לבניינים יהיה בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ח. התקנת סורגים ומזגני אוויר תעשה על פי תכנית אחידה שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- ט. הבניין יצופה בחומר קשיח אשר ישתלב עם המבנים בסביבה ובאישור מהנדס העיר.

19. פיתוח המגרש

- א. על יוזמי התכנית לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו' בהתאם לתכנית הפיתוח במסגרת תכנית הבינוי שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- ב. בכל מקום שבו יש לבנות קירות תומכים יש לקבל אישור מוקדם של מחלקת מהנדס העיר באשר למיקומם עיצובם ומימדם.
- ג. עודפי עפר יפוננו לאתר מאושר כחוק.
- ד. בתכנית פיתוח המגרש המלווה את היתר הבניה תשמר הצמחיה הבוגרת במידת האפשר.
- ה. במידה ויפגעו עצים במהלך הבניה, על יזם התכנית לטעת במקומם מסי' זהה של עצים בוגרים.
- ו. כל עץ המיועד לעקירה בגין כל תכנון במגרש, יסומן ע"ג מפת המדידה, יצולם ויובא לקבלת אישור לעקירה ע"י המחלקה לתכנון העיר והיחידה לגנים.
- ז. סוג ואופי הנטיעות יאושרו ע"י היחידה לגנים באגף דרכים תנועה וגנים בעיריית חיפה במסגרת אישור היתר הבניה.

20. מניעת מטרדים בעת הבניה

- כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
- בשלב הבניה תבוצע הרטבה בתחומי המגרש בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.
 - משאיות פינוי חומר החפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים. הבקשה להיתר חפירה תכלול את פירוט האמצעים לטיפול בגבולות המגרש על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.
 - פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
 - מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו.
 - לפני תחילת עבודות הבניה תבנה גדר בין גבול החלקה לחלקה 81 – חלקת הגן הציבורי.

21. סלילת הדרכים

- מבקשי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את הרחבת רח' שושנת הכרמל וכן את דרך הים או לשלם היטל כבישים כחוק.
- ביצוע העבודה ייעשה עפ"י תכניות מפורטות מאושרות, שיאושרו ע"י משרד מהנדס העיר.
- על יוזמי התכנית לטעת עצי צל במדרכה כל 10 מ' כחלק מהתחייבות בסלילת הדרכים.

22. תאורה

מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת רחובות כולל עמודים ופנסים לאורך הרחובות הגובלים בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מחלקת תאורה ורמזורים בעירייה או לשלם היטל כחוק.

23. גדרות

הגדרות יהיו חלק מתכנית הפיתוח במסגרת היתר הבניה שתאושר על-ידי מהנדס העיר.

24. חניה

- על מבקשי היתרי הבניה לפתור את החניה הדרושה, בתחום המגרש המיועד למגורים, בהתאם לתקני החניה שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- קומת החניה הינה תת - קרקעית ביחס לדרך הים בלבד. כל שטח החניות המקורות לא יחשב בשטח הבניה העיקרי.
- קומת החניה שבמפלס רח' שושנת הכרמל תהיה גבוהה מהמותר עפ"י חפ' 229 י', תותקן תקרת ביניים על מנת להתאים את גובה קומת החניה למותר עפ"י חפ' 229 י'.
- לא תותר חניה במרווחים למעט חניה תת קרקעית במרווח הקדמי, בתחום קוי הבנין לחניון המסומנים ע"ג התשריט, לכוון דרך הים.

25. חשמל.

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

26. תחנות טרנספורמציה

לא תורשינה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.
הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי מגרש המגורים תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתנאי תכנית חפ/ 1400 ת"ט.

27. מקלטים

לא יוצא כל רישיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט או למתקנים הבאים להגן על הנמצאים בבניין בפני סכנות ביטחוניות או בטיחותיות בהתאם לתקן הישראלי.
גודל השטח יקבע עפ"י דרישות הג"א. ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

28. שירותים**א. ניקוז מי גשם.**

לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר ושיבוצו לשביעות רצונו.

ב. מים וביוב.

אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.
לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עוברים קווי מים או קווי ביוב על מבקש היתר הבנייה להתקשר עם מהנדס המים והביוב העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצנרת הנ"ל או העתקתם למקום אחר אם יידרש הדבר.
כל שינוי בקווי המים והביוב המסומנים על ידי אגף המים והביוב, בריכות מגופים ויתר האביזרים שיגרם עקב בצוע התכנית יבוצע על חשבון מבקש היתר הבנייה או בעל הקרקע.

ג. כיבוי אש.

על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונו.

ד. קווי טלפון וכבלים.

מערכת קווי הטלפון והכבלים לשידורי טלוויזיה בתחום תכנית זו, כולל החיבורים לבניינים תהיה תת קרקעית בלבד.

30. היטל השבחה
היטל השבחה ישולם כחוק.

31. חתימות

"דבש" חתמות
שרותי בנייה והנדסה בע"מ
ת.ד. 993
ט.נ. 2-27044 מיקוד 31009

יוזמי התכנית

רוזנברג פנינה
אדריכלות ובנוי ערים

עורכת התכנית

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. ז. 5178
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 22.5.81 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. ז. 5178
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4945
מיום 21.12.80

הודעה על אישור תכנית מס. ז. 5178
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5058
מיום 7.3.81