

22-1-2002

נ ת ק ב ל

תיק מס'

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית
תכנית מס' חפ/2088

"שינוי יעוד בחלקה 18 בגוש 10912, בשד' ההגנה 81"

התכנית הוגשה על-ידי ג'ורג' מזאווי, ואומצה על-ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה

1. שם וחלות

1.1 תכנית זו תקרא: "שינוי תכנית מתאר מקומית מס' חפ/2088 - שינוי יעוד בחלקה 18 בגוש 10912, בשד' ההגנה 81" (להלן: "תכנית זו").

1.2 תכנית זו חלה על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט"). התשריט ערוך בקנה-מידה 1:500, והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. ביחס לתכניות אחרות

2.1 על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה, וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, במידה שאינם נוגדים את ההוראות המפורטות בתכנית זו.

2.2 תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות, ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס' תכנית	שם תכנית	מס' י.פ.	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן-תוקף
חפ/1159	הרחבת דרך יפו בין גן-אליהו ועין-הים	1705		1:3.71
חפ/229	קביעת אחוזי הבניה המותרים במרחב התכנון של העיר חיפה באזורים המאושרים למגורים	3021		2.2.84
חפ/1400	תכנית מתאר חיפה	2642	3:7.80	

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

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת באזור שד' ההגנה מס' 81 (בית מזאווי), סמוך לאזור גן-אליהו.

4. השטח

שטח תכנית זו הוא 4.82 דונם בקירוב, בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.

5. גבולות תכנית זו

גבולות תכנית זו מסומנים בקו כחול עבה בתשריט.

6. חלקות קרקע ובעלויות

גוש	חלקה	חלק חלקה	בעלות
10912	15	-	עיריית חיפה
10912	16	-	רשות הפיתוח (על-די מינהל מקרקעי ישראל)
10912	17	-	רשות הפיתוח (על-די מינהל מקרקעי ישראל)
10912	18	-	גורג'י ונבילה מזאווי
11673	-	21	עיריית חיפה

7. יזום ומגיש תכנית זו

גורג'י מזאווי, שדי ההגנה 81 חיפה.

8. עורכת תכנית זו

יעל פלק, אדריכלית ומתכננת ערים, רחוב דוד פינסקי 34 חיפה.

9. מטרות תכנית זו

9.1 שינוי יעוד של חלק חלקה פרטית 18 (מבונה) משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים (בהתאם לתכנית קודמת חפ/645) תוך קביעת שטח הבניה המותר והוראות בניה.

9.2 הסדרת גישה משדי ההגנה אל מגרש מגורים (חלק חלקה 18). על-די הגדרת זכות מעבר, לכלי-רכב ולהולכי-הרגל.

10. באור סימני התשריט

- 10.1 קו כחול עבה גבול תכנית זו.
- 10.2 קו כחול מקוטע גבול תכנית מאושרת.
- 10.3 שטח צבוע כתום מותחם בכתום כהה אזור מגורים מיוחד.
- 10.4 שטח צבוע ירוק שטח ציבורי פתוח.
- 10.5 שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה שטח פרטי פתוח עם זכות מעבר לציבור (לפי: חפ/545ב).
- 10.6 שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה ומטוייט בקוים ירוקים מצטלבים שטח פרטי פתוח ושמוכות (לפי: חפ/229).
- 10.7 שטח מטוייט בקוים שחורים שטח עם זכות מעבר.
- 10.8 שטח צבוע חום דרך מאושרת.
- 10.9 מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך מספר הדרך.

מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך	10.10	מרווח קדמי מזערי, במטרים
מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך	10.11	רוחב הדרך, במטרים
קו ירוק דק	10.12	גבול חלקה רשומה
קו ירוק דק מקוטע	10.13	גבול חלקה רשומה המוצע לביטול
מספר מוקף בעיגול ירוק	10.14	מספר חלקה רשומה
קו עבה עם משולשים הפוכים לסרוגין בשחור	10.15	גבול גוש
קו אדום דק	10.16	קו רחוב
קו אדום דק מקוטע	10.17	קו בנין מוצע
ספרה רומית בשחור	10.18	מס' קומות קיים
ספרה רומית באדום	10.19	מס' קומות מירבי מוצע
שטח מותחם ומנוקד בשחור	10.20	מבנה קיים
קו צהוב	10.21	מבנה להריסה

11. שימוש בקרקע

היתר לבניה או לשמוש בקרקע או בבנין בתחום תכנית זו ינתן רק בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 12 לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

12. תכליות

כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה ובסעיף 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת-ברזל	12.1	דרך
שטח לגינון ולנטיעות ואו השארותו כטבעו	12.2	שטח ציבורי פתוח
שטח בתחום שטח ציבורי פתוח, בו יותר מעבר לכלי-רכב ולהולכי-רגל, בין שדי ההגנה לבין מגרש מגורים בחלקה 18	12.3	שטח עם זכות מעבר
מבנה מגורים דו-משפחתי אחד	12.4	אזור מגורים מיוחד

13. איחוד וחלוקה

גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם זהים לגבולות האזורים שנקבעו בתכנית זו - יבוטלו בהתאם למסומן בתשריט	13.1
השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל יעוד אחיד, המותחם על-די גבולות האזורים וקווי רחוב כמתואר בתשריט	13.2
על-מבקש היתר הבניה להגיש "תשריט לצרכי רישום" לאישור רשויות התכנון, כתנאי לקבלת היתר בניה, ולרשמו בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לחוק	13.3

14. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים על-פי תכנית זו לדרך ולשטח ציבורי פתוח, יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ויירשמו על-שם עיריית חיפה ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ, ונקיים מכל חוב, זכות ושיעבוד	14.1
השטח המוגדר כשטח עם זכות מעבר, בתחום השטח הציבורי הפתוח, יירשם בלשכת רישום המקרקעין כזיקת הטאה למעבר-כלי-רכב והולכי-רגל	14.2

15. הוראות הבניה

15.1 שטח הבניה

15.1.1 - השטח העיקרי הכולל לא יעלה על 250 מ"ר (לשתי יחיד ביחד), ויכלול את כל השטחים המקורים בבנין למעט שטחי שרות כלהלן.

15.1.2 - שטח שטחי השרות ואופן חישובם יהיה לפי תכנית חפ/229 (אופן חישוב שטח הבניה למגורים) על שינוייה, תיקוניה והשלמותיה.

15.1.3 - הקמת פרגולה תהיה כפופה להוראות תכנית חפ/מק/1400 פ (פרגולות).

15.1.4 - מבנה עזר יותר רק בכפוף להוראות תכנית חפ/1400 יב (מבנים במרווחים).

15.2 גובה הבנין

15.2.1 - בבנין יותרו 2 קומות לכל היותר, והגובה המירבי לא יעלה על 9.0 מ', מדוד מפני הקרקע הטבעית עד קצה מעקה הגג.

15.2.2 - בנוסף לגובה הנ"ל יותר גם מבנה יציאה לגג לפי הוראות תכנית חפ/229 (אופן חישוב שטח הבניה למגורים) על שינוייה, תיקוניה והשלמותיה.

15.2.3 - כל הגגות יהיו שטוחים.

15.2.4 - ההוראות האמורות בדבר גובה הבנין וצורת הגג תהווה "דרישות ארכיטקטוניות" כמשמעותן בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשכ"ז-1967.

15.3 מרווחי הבניה

מרווחי הבניה המזעריים יהיו לפי קוי הבנין המסומנים על-גבי התשריט.

16. גדרות

תותר הקמת גדרות רק על-פי תכנון הנדסי ואדריכלי מפורט, שאושר על-ידי מהנדס העיר.

17. חומרי בניה

בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר, גוונים ופרטי בנין יחודיים של חזיתות וגגות הבנין ותובטח התאמה לאופי המבנה הקיים לשבועות רצון מהנדס העיר.

18. שמירת הצורה החיצונית של המבנה

18.1 לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין, כולל: צביעה, סיד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת שבכות, מעקות ומזגנים - שלא על-פי תכנון שלגביו ניתן היתר בניה.

18.2 כל התשתיות (כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, תקשורת) תהיינה תקינות ותת-קרקעיות ותתחברנה למבנה בצורה פנימית. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים, כולל: פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכד', למעט קירות פירים וארובות אורור.

18.3 לא תותר התקנת זרועות למתלי-כביסה ומסתורי-כביסה על מרפסות וחלונות הבנין, אלא במקומות שייקבעו בתכנית שתאושר על-ידי הועדה המקומית, ובלבד שיובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.

18.4 לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים, אלא במקומות שייקבעו בתכנית שתאושר על-ידי הועדה המקומית.

18.5 לא תותר התקנת ארובות של תנורי חימום וכד', אלא במקומות שייקבעו בתכנית שתאושר על-ידי הועדה המקומית ועל-ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה.

18.6 מיכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות, ובהתאם לתכנית שתאושר על-ידי הועדה המקומית.

18.7 קולטי שמש, דודים ואנטנות יותקנו לפי תכנית שתאושר על-ידי מהנדס העיר.

18.8 לא תותר התקנת שלטי פרסומת מכל סוג שהוא.

19. חניה

החניה תוסדר בתחום מגרש המגורים הפרטי ועל-פי התקן למקומות חניה הותקף ביום הוצאת היתר הבניה.

20. מבנים להריסה

כל המבנים המצויים בשטח המיועד בתכנית זו לשטח ציבורי פתוח - מיועדים להריסה.

21. חשמל

21.1 לא ינתן היתר בניה/סלילה מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה, שיימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של הדרך.
ברשת מתח נמוך - 2.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו - 8.0 מ'

21.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

21.3 לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בתחום דרך תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות מתחת למפלס תנועת כלי-רכב בלבד, כפוף לאישור מיוחד של מהנדס העיר.
בתחום מגרש הבניה - תחול חובת הקמת תחנת טרנספורמציה פנימית בהתאם לדרישות חברת החשמל. הקמת התחנה תותר לפי תכנית שתבטיח שילובה במבנה או בגדר.

22. מים וביוב

22.1 לפני הוצאת כל היתר בשטח בו עובר צינור מים או ביוב - על מבקש ההיתר להתקשר עם מהנדס המים והביוב העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצינורות או העתקתם למקום אחר אם ידרש.

22.2 כל שינוי בקו המים והביוב, העתקת צנרת ומיגונה - יבוצעו על-חשבון מבקש ההיתר או בעלי הקרקע לאחר קבלת אישור מנהל אגף המים והביוב בעיריית חיפה.

23. ניקוז

23.1 הוצאת היתר תותנה בהבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית שתאושר על-ידי מנהל אגף ניקוז בעיריית חיפה ולשביעות רצונו.

23.2 על בעלי הקרקע לשלם היטל ניקוז בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

24. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה וישולם כחוק.

25. חתימות וחוזמות

25.1 יוזם ומגיש תכנית זו

25.2 עורכת תכנית זו

25.3 הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה

יעל פלק אדריכלית ומתכננת ערים
רחוב פינסקי דרך חיסה 34354

הודעה על הפקדת תכנית מס. 2088/07
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4853
מיום 9.2.00

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
תכנית ת.ע. מס' חפ/ 2088
הומלץ להפקדה
בישיבה ה" 101 ב"ה 26.1.98
יושב ראש הועדה (י) מאנן
מהנדס העיר (י) ז'י' ו' כ' ט

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 2088/07
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 7.6.00 לאשר את התכנית.
י"ר הועדה המחוזית

25.4 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, חיפה

הודעה על אישור תכנית מס. 2088/07
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5061
מיום 21.3.02