



תאריך: 15.9.03
 תאריך עדכון: 4.1.04 / 20.1.04
 8.7.04 / 15.7.04 / 30.3.04
 6.6.05 / 12.12.04

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי, חיפה

"שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/ 2212 "

שינוי הוראות בניה בחלקה 71 בגוש 11201

רח' גלבוע 49, חיפה.

1. שם וחלות.

- 1.1 תכנית זו תקרא "שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/ 2212, שינוי הוראות בניה בחלקה 71 בגוש 11201, רח' גלבוע 49, חיפה.
- 1.2 תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית.

התכנית כוללת את המסמכים הבאים:
 תשריט בקנ"מ 1:250
 הוראות התכנית.
 נספח 1. נספח בינוי פיתוח וחניה מנחה בקנ"מ 1:100 ו-1:250.

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, למעט הוראות העומדות בסתירה להוראות בתכנית זו.

ב. התכנית מהווה שינוי לתכנית הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' י"פ	ת. פרסום להפקדה	ת. פרסום למתן תוקף
1408/9ח	מעונות שלום עליכם פינסקר, חיפה		17.2.69	5.11.70
1400/9ח	תכנית המתאר המופקדת קביעת אחזי בניה	2642	3.7.80	
229/9ח ה'	מותרים בחיפה באזורים המאושרים למגורים	3021		2.2.84

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

4. המקום.

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בשכונת זיו ברח' גלבוע מס' 49, חיפה.

5. שטח התכנית.

שטח התכנית הוא 1097.00 מ"ר. חלוקת השטחים ויעודם יהיו כמפורט בטבלה שבתשריט.

6. גבולות התכנית.

גבולות התכנית מסומנים בקו רצוף עבה בצבע כחול על גבי התשריט.

7. הקרקע הכלולה בתכנית.

גוש: 11201 חלקה: 71, חלק חלקה: 136 (זרף).

8. בעלי הקרקע.

דליה ויאיר רותם, רח' גלבוע 49, חיפה. טל: 8230220 - 04
חנה ומשה גרבלי, רח' גלבוע 49, חיפה. טל: 8229466 - 04
דומיניק וחנוך בן חיים, רח' גלבוע 49, חיפה. טל: 8227767 - 04

9. יחמי התכנית.

יאיר רותם, רח' גלבוע 49, חיפה. טל: 8230220 - 04
משה גרבלי, רח' גלבוע 49, חיפה. טל: 8229466 - 04

10. מגיש ועורך התכנית.

אדריכלית יפה פרחי, רח' קרן היסוד 19, חיפה. טלפקס: 8245778 - 04

11. מטרת התכנית.

- | | |
|------|--|
| 11.1 | שינוי יעוד הקרקע בחלקה לאזור מגורים א' מיוחד, תוך הגדלת שטח הבניה המותר. |
| 11.2 | שינוי בקווי בנין בהתאם לקונסור המבנה הקיים, כמסומן על גבי התשריט. |
| 11.3 | תוספת קומה מבלי לשנות את מפלס התקרה העליונה. |
| 11.4 | תוספת שתי יחידות דיור בקומת קרקע. |
| 11.5 | הרחבת רח' גלבוע. |

12. באור סימוני התשריט.

ביאור הסימון	סימון בתשריט
גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול תכנית מאושרת ומספרה	קו כחול עבה מדוסק ומעליו מספר עם אותיות חפ/פ/...
אזור מגורים א' מיוחד	שטח צבוע כתום תחום בכתום כהה
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
דרך מאושרת	שטח צבוע חום
דרך מוצעת או הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
קו רחוב	קו אדום
קו בניין	קו אדום מדוסק
קו בניין למבנה קיים	קו אדום קצר מדוסק
מספר הדרך	מספר שחור ברבע העליון של העיגול
מרווח קדמי מינימלי	מספר אדום ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב הדרך	מספר אדום ברבע התחתון של העיגול
גבול חלקה רשומה	קו ירוק רציף
מספר חלקה רשומה	מספר ירוק בתוך עיגול ירוק
גבול חלקה לביטול	קו ירוק מדוסק
מספר חלקה לביטול	מספר ירוק בתוך עיגול ירוק מדוסק
מספר קומות מקסימלי	מספר רומי בתחום קו הבניין
קו חשמל	קו אדום עם נקודה לסירוגין

13. 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.

14. רשימת תכליות.

- 14.1 אזור מגורים א' מיוחד ישמש למבנה מגורים.
 14.2 דרך- תשמש למעבר כלי רכב וכמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקח, חשמל ותקשורת) למעט מסילות ברזל.

15. הפקעה ורישום.

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה וירשמו על שם עיריית חיפה בהתאם לסעיפים 180 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

16. חלוקה חדשה.

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
 ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים בשטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות המגרש המוצע כמתואר בתשריט תכנית זו.
 ג. מתן היתר בניה מותנה באישור מפת חלוקה ע"י רשויות התכנון.
 ד. על מבקשי היתר הבניה לרשום את תכנית איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין.

17. תנאים מיוחדים.

הבקשה להיתר תותנה בהצגת תכנית מאושרת ע"י אגף המים והביוב לניקוח המבנה לכיוון רח' גלבוע.

18. הוראות בנייה.

א. יעוד הקרקע.

לאזור מגורים א' מיוחד.

ב. שטח הבניה.

סה"כ שטח הבניה בחלקה לא יעלה על 595 מ"ר.
אזפן חישוב שטחי השרות למגורים יהיה כפי שנקבע בתכנית חפ/229 י' על כל השינויים וההשלמות שנעשו מזמן לזמן.

ג. גובה המבנה.

גובה המבנה יהיה 4 קומות+ עליית גג.

ד. קווי בניין ומרווחים.

קווי הבניין יהיו על פי המסומן בתשריט.

ה. מס' יח"ד.

סה"כ מס' יחידות הדיור בחלקה לא יעלה על 5.

ו. חומרי גמר.

החומרים והציפויים של חזיתות וגגות המבנה וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנה וחומרי הפיתוח יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מה"ע.

19. שמירה על הצורה החיצונית של הבניין.

- א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל צביעה, סידוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.
- ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אוויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.
- ד. הערות א'-ג' לעיל תקפות לגבי תוספת הבניה ואינן תקפות לגבי המבנה הקיים.

20. פיתוח המגרש.

על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם, הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה. בעלי היתר הבניה יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

21. סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל.

- א. יחמי התכנית/ מבקשי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת ו/או הרחבת הדרכים וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.
- ב. בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוח למי גשם, נסיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים, פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.
- ג. העתקה ו/או הנחה של תשתיות ציבוריות תהיה ע"ח יחמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבניה ובהתאם להנחיות ואישור מנהל אגף המים והביוב.
- ד. כל פגיעה בתשתיות ציבוריות או כל שינוי בגין התכנית תהיה ע"ח יחמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבניה בתיאום ובאישור הגורם האחראי על התשתית.

22. חניה.

על מבקשי היתר הבניה לפתור את החניה הדרושה בתחום מגרשם. מספר מקומות החניה יהיה לפי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.

23. גדרות ומעקות.

גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.

24. תאורה.

מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם את תאורת הרחובות, שבילים כולל עמודים ופנסים עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה או לשלם היטל תאורה כחוק הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

25. מניעת מטרדים בעת הבניה.

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

- א. אחסון חומרי גלם בתחומי המגרש, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
- ב. במהלך הבניה תרכז פסולת הבנין ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- ג. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

26. מקלטים ומרחבים מוגנים.

לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.

27. שרותים.

- א. אספקת מים.
 - 1.א 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 יידרש הדבר.
 - 2.א כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.
 - 3.א 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.
 - 4.א מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים.
 - 5.א בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.

ב. חשמל.

- ב.1. לא ינתן היתר בניה למבנה חדש או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | |
|--|---------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים | 2.0 מ' |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים | 1.5 מ' |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5.0 מ' |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') | 11.0 מ' |
| בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') | 25.0 מ' |

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- ב.2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
- | | |
|---------------------------------------|--------|
| מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו | 2.0 מ' |
| מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו | 1.5 מ' |
| מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט | 5.0 מ' |
- ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ג. ביוב.

- ג.1. לפני התחלת תכנון המבנים להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי ליחידות הדיור החדשות ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.
- ג.2. המתכנן יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוח.
- ג.3. לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלטי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.
- ג.4. תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע אונה על דרישותיו.
- ג.5. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

ד. ניקוח- תיעול.

- ד.1. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בסדרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוח את החיבור למערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.
- ד.2. מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים, הביוב והניקוח.
- ד.3. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

ה. קווי סלפון כבלים ותקשורת.

- קווי סלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת-קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנים.

1. אצירה והרחקת אשפה.

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

28. עתיקות.

כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 והתקנות לפיו.

29. השבחה.

היטל השבחה ישולם כחוק

30. חתימות.

תאריך
15.7.04

עורך התכנית
יפה פרחי
(יפה פרחי)

יחמי התכנית
יאיר רותם
אויב

בעלי הקרקע
יאיר רותם
אויב

הודעה על הפקדת תוכנית מס' <u>2212/05</u>
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>5391</u>
מיום <u>17.4.05</u>

משה גרבל

מזק

משה גרבל

מזק

חנוך בן חיים

משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס. <u>2212/05</u>
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>12.7.05</u> לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

31. אישורי הועדות.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה	
תכנית ת.מ. מס' <u>2212</u> פ"א	
הומלץ להפקדה	
בישיבה ח - <u>20</u> ב - <u>17.5.04</u>	
(-) ? רום	(-) ? יהב
מועדס העיר	יושב ראש הועדה

ס.א.א

הודעה על אישור תכנית מס. <u>2212/05</u>
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>5461</u>
מיום <u>23.11.05</u>