

3005364

28.9.05

28

ספטמבר 2005

מס' התכנית
 חוקה-חשבונית לתכנון ובניה
 2005-10-11
 מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/ 2077 א' - תכנית חלוקה מחדש עפ"י פרק ג'
 סימן ז' ותוספת קומה ברח שמשון 1, גוש 10767 חלקה 4

1. שם וחלות.

תכנית זו תקרא: " שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/ 2077 א' - תכנית חלוקה מחדש עפ"י פרק ג' סימן ז' ותוספת קומה ברח שמשון 1 - גוש 10767 חלקה 4 " (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הני"ל (להלן "התשריט").
 התשריט הינו בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת:

תשריט בקני"מ 1:250

10 דפי תוכנית התכנית

נספח א' - טבלת איזון (שהוכן ע"י השמאי יצחק סיון)

3. יחס לתכנית אחרות.

א. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שנוי לתכניות המתאר הבאות:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' פ"פ	תאריך פרסום	
				למתן תוקף	להפקדה
חפ/136	מרכז-מישור הכרמל	615		30.7.36	
חפ/424	תכנית תכנון העיר המורכבת של חיפה	867		28.2.39	
חפ/229 ה'	קביעת אחוזי הבניה המותרים באזורי המגורים		3021	2.2.84	
חפ/1400	תכנית מתאר של חיפה		2642		3.7.80
חפ/1590	הרחבת רחוב מוריה		2550	12.7.79	
חפ/מק/1400 גב	גובה בנינים באזורי מגורים		4896	26.6.2000	

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

4. המקום.

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ברח' שמשון 1, פינת שד' מוריה.

5. שטח התכנית.

א. שטח התכנית הוא 2:3 דונם.

ב. חלוקת השטחים תהיה בהתאם לטבלת השטחים שע"ג התשריט.

6. גבולות התכנית.

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

7. הקרקע הכלולה בתכנית זו.

גוש	חלקה שלמה	חלק מחלקה
10767	4	
10767		73
10767		74

8. יוזם מגיש התכנית.

זילבר גילה - רח' יהודה גור 21 חיפה - טל: 04-8340234.

9. בעלי הקרקע.

זילבר גילה ופרטיים אחרים.

10. עורכת התכנית.

אדרי' רוזנברג פנינה, רח' רקפות 3 חיפה. טל: 04-8371555, פקס: 04-8389025.

11. מטרת התכנית.

א. חלוקה של חלקה 4 לשני מגרשים חדשים ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז'
לחוק התכנון והבניה.

ב. קביעת זכויות הבניה במגרשים 2001 ו- 2002 בהתאם לזכויות הבניה שאושרו במסגרת
היתרי-בניה.

ג. שינוי סיווג מאזור מגורים א' לאזור מגורים מיוחד.

ד. ביטול השימוש למגורים בקומת קרקע קיימת במגרש-2002, הפיכתה לקומת עמודים
והעברת שטחי המגורים לקומה נוספת (במסגרת מספר קומות מותר) ללא התקנת חניה.

ה. התאמת קווי הבנין לבניה הקיימת, קביעת קווי בנין לבניה חדשה במקרה שהבנין יהרס וכן
קביעת קו בנין לבניה חדשה בקומה עליונה נוספת.

12. באור סימני התשריט.**מקרא מצב מאושר:**

קו כחול עבה	גבול התכנית
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
קו אדום-רציף	קו רחוב
קו סגול בהיר	קו רחוב (במידה שהבנינים יהרסו)
קו אדום דק מרוסק	קו בנין
ספרה שחורה ברבע העליון של העגול	מספר הדרך
ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול	מרווח קדמי מינימלי
ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
קו ירוק מלא/רציף	גבול חלקה רשומה
ספרה ירוקה בתוך עגול	מס' חלקה רשומה
קו שחור משונן בכיוונים הפוכים	גבול גוש
קו חלוקת הצמדות הקרקע עפ"י תשריט רישום	
הבית המשותף לבנין א', ב'	קו שחור מרוסק
סימון הבית עפ"י תשריט רישום הבית המשותף	אות עברית עם גרשיים

מקרא מצב מוצע:

קו כחול עבה	גבול התכנית
שטח צבוע כתום ומותחם בקו כתום כהה	אזור מגורים מיוחד
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
קו אדום כציף	קו רחוב
קו אדום מרוסק	קו בנין
קו אדום מרוסק ומנוקד	קו בנין לבניה חדשה בקומה עליונה נוספת
ספרה שחורה ברבע העליון של העגול	מספר הדרך
ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול	מרווח קדמי מינימלי
ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
קו ירוק מלא/רציף	גבול חלקה רשומה
ספרה ירוקה בתוך עגול	מס' חלקה רשומה
ספרה ירוקה בתוך עגול מרוסק	מס' חלקה רשומה לביטול
קו שחור משונן בכיוונים הפוכים	גבול גוש
קו שחור עבה	גבול מגרש מוצע
מספר בן 4 ספרות בצבע שחור	מס' מגרש מוצע

13. שמוש 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 הבנין.

14. רשימת התכליות.

אזור מגורים- מיוחד - ישמש למגורים.
דרכים - כפי שמוגדר בחוק למעט מסילות ברזל.

15. הפקעה ורישום.

- א. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
- ב. השטחים הנ"ל יועברו לעיריית חיפה כשהם פנויים מכל מחזיק ו/או הטוען לזכות כלשהיא ומכל מבנה.

16. חלוקה חדשה.

- א. תכנית החלוקה הזנה תכנית חלוקה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- ב. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות יעודי הקרקע המוצעים בתכנית זו, בטלים.
- ג. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- ד. על יוזם התכנית להכין תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

17. שטח הבניה המותר.

- א. במגרש 2002 תותר תוספת קומה תוך העברת שטח עיקרי של 70 מ"ר מקומת קרקע בנויה לאחר הפיכתה לקומת עמודים.
- ב. במגרש 2001 שטח הבניה המותר יהיה בהתאם למותר באזור מגורים א' עפ"י התכניות המאושרות ולא פחות משטח הבניה הקיים.
- ג. שעור שטחי השרות ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/ 229 י' על כל שינוייה, תיקוניה והשלמותיה.
- ד. קומת הקרקע במגרש 2002 תפונה מכל בניה למעט מחסנים ותהפוך לקומת עמודים, גובה קומת העמודים לא יעלה על 2.20 מ'.

18. קוי בנין ומרווחים.

א. קווי הבנין לבנייה הקיימת יהיו בהתאם למסומן ע"ג התשריט.

ב. קווי הבנין לבנייה חדשה במקרה ובניין ייהרס יהיו כדלקמן:

מגרש 2001:

קו בנין קדמי לכיוון רח' שמשון – 3.00 מ'

קו בנין קדמי לכיוון רח' מוריה – 5.00 מ'

קו בנין צדדי לכיוון חלקה 3 – 4.00 מ'

קו בנין צדדי לכיוון מגרש 2002 – 2.50 מ'

מגרש 2002:

קו בנין קדמי לכיוון רח' שמשון – 3.00 מ'

קו בנין צדדי לכיוון חלקה 5 – 6.00 מ'

קו בנין צדדי לכיוון חלקה 3 – 4.00 מ'

קו בנין צדדי לכיוון מגרש 2001 – 2.50 מ'

19. גובה הבנינים

א. במגרש 2002 תותר תוספת קומה אחת מעל הבנין הקיים לאחר פינוי המגורים מקומת

הקרקע והפיכתה לקומת עמודים. גובה קומת העמודים לא יעלה על 2.20 מ' וזאת ע"י

התקנת רצפה נוספת. (ראה חתך עקרוני ע"ג התשריט).

ב. לא תותר עליית גג במבנה במגרש 2002.

ג. במגרש 2001 גובה הבנין יהיה עפ"י הקיים, במידה וייהרס הבנין יהיה הגובה עפ"י התכנית

חפ/מק/1400 גב המאושרת.

20. גג הבנין

גגות הבנינים יהיו עפ"י המותר בתכניות המאושרות.

21. שטח-המגרשים

שטח מגרש 2001 – 799 מ"ר

שטח מגרש 2002 – 515 מ"ר. שטח זה יהיה השטח המינימלי של המגרש.

שטח המגרשים נקבע בהתאם למדידה גראפית.

22. תנאים מיוחדים .

א. תנאי למתן היתר בניה על פי התכנית יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין, ע"י ג"ר הועדה המקומית, כי השימוש בקומת הקרקע הוא כשימוש בקומת-עמודים מפולשת המיועדת לשמש כשטח שירות והיא שייכת לכל דיירי הבניין.

ב. לא יוצא היתר בניה לקומה המנוצעת בתכנית, אלא לאחר פינוי קומת הקרקע ממגורים.

ג. שטחי הבניה הקיימים ללא היתר במגרש-2002 במרווח הקדמי לכוון דרך מס' 864, יורסו למעט השטחים הניתנים לאישור בהתאם לתכנית-בנין-עיר מתארית נושאית מאושרת.

23. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים .

א. לא יותקנו צנורות גז על קירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.

ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.

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

ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.

ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.

ו. תורשה הקמת אנטנה מרכזית אחת לכל הבנין שאליה תחובר כל דירה.

24. בינוי ופיתוח המגרש .

על יוזמי התכנית לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, נקוז, שתילה וכו'.

25. סלילת הדרכים .

מבקשי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את הרחבת הדרכים הכלולות בה, כולל מדרכות, תיעול מי גשם, תאורת רחובות, העתקת עמודי חשמל ונטיעת עצי שדרה, או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישת מהנדס העיר.

ביצוע הדרכים והמדרכות יעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י משרד מהנדס העיר.

26. תאורה.

מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על השבונם תאורת הרחובות, השבילים והשטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים או לשלם היטל תאורה כחוק, הכל בהתאם לדרישות משרד מהנדס העיר.

27. חניה.

א. לא יותקנו מקומות חניה על פי התקן עבור הבניה המוצעת על פי תכנית זו.
 ב. במידה והבנין יהרס וייבנה בנין חדש תותקן חניה בתחומי המגרש בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת ההיתר לבניה חדשה.

28. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי 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.

29. מקלטים / מרחבים מוגנים.

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

30. שרותים.**א. ניקוז**

מערכת הניקוז לאזור-תבחן ביחס למערכת הניקוז העירונית, תבדק התאמה לתוספת הבניה החדשה המתוכננת ותוכן פרשה טכנית ותכנית כללית לפתרון ניקוז המים. ניקוז גגות הבנינים (המרזבים) יחובר בתשתית תת"ק למערכת תיעול מי הגשמים העירונית התיאום עם אגף המים, הביוב והניקוז.

לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים בתכנית זו.
 בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

לא יינתן אישור לטופס 4 לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

ב. מים

אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה. מערכת אספקת המים לאזור תבחן ביחס לתכנית האב לאספקת מים ותוכן פרשה טכנית ותכנית כללית לאספקת המים לאזור. לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עובר צינור מים על מבקש היתר הבנייה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר. כל שינוי בתוואי קו המים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב בצוע התכנית, יבוצע על חשבון מבקשי היתר הבנייה ו-1/ או בעלי הקרקע על מתכנן-הבנין להגיש תוכנית לאישור מיקום מד המים הכללי של הבתים ודרישות שירותי הכבאות.

ג. ביוב

מערכת הביוב לאזור תבחן ביחס לתכנית האב לביוב, תבדק התאמה לתוספת הבניה החדשה המתוכננת ותוכן פרשה טכנית ותכנית כללית לפתרון סילוק השפכים. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת הביוב הציבורית לשטחים בתכנית זו. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק. על הקבלן לבקש הנחיות להתקנת ביוב פרטי לבניינים החדשים. לא יינתן אישור לטופס 4 לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. לא יחוברו לביוב הציבורי מפלסי הבניינים הנמוכים מרום מכסה תאי הבקרה הציבוריים שאליו מתחברים בגרביטציה. פתרון ספציפי יינתן ע"י המתכנן ויועבר לאישור אגף המים, הביוב והניקוז.

ד. מערכות כיבוי אש

על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכיבוי אש או כל דרישה אחרת של שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.

ה. קווי טלפון וכבלים

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

31. מניעת מטרדים בעת הבניה

- כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
 - א. בשלב הבניה תבוצע הרטבה בתחומי המגרש בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.
 - ב. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
 - ג. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש, במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו.

32. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

33. חתימות

הודעה על הפקדת תוכנית מס' <u>16/2077/00</u>
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>5318</u>
מיום <u>1.8.04</u>

איתן - ארז

יוזם ומגיש התכנית -

*רוזנברג פנינה
אדריכלת תכנון ערים*

עורכת התכנית -

משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' <u>16/2077/00</u>
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
כיום <u>28.6.05</u> כאשר את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה
תכנית ת.ע. מס' חפ' / <u>2077 א'</u>
הומלץ להפקדה
בישיבה ה- <u>97</u> ב- <u>14.04.03</u>
(-) עמרים מצוע (-) יעקב רוז
יושב ראש הועדה מהנדס העיר

הודעה על אישור תכנית מס' <u>16/2077/00</u>
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>5485</u>
מיום <u>25.1.05</u>