

26.6.05

3005427

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי, חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומי, תכנית מס' חפ/2159 תוספת שטח בניה בחלקה 18 בגוש 11200 ברח' רות הכהן 11 פינת רח' מנדלי מוכר ספרים 13, חיפה

הוגשה ע"י בעלי חלקה 18 בגוש 11200 ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה, חיפה

1. שם וחלות:

תכנית זו תקרא "שינוי תכנית מתאר מקומי, תכנית מס' חפ/2159 תוספת שטח בניה בחלקה 18 בגוש 11200 ברח' רות הכהן 11 פינת רח' מנדלי מוכר ספרים 13, חיפה (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט הינו בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. לתכנית מצורף נספח בינוי עקרוני בק"מ 500:1.

2. יחס לתכניות אחרות:

2.1 על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל התקנות, תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מוזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.

2.2 תכנית זו מהווה לגבי השטח שעליו היא חלה שינוי לת. ב. ע. מס' 375 שאושרה למתן תוקף ביום 7.5.40.

2.3 תכנית זו משפיעה על תכנית חפ/229 ט' הוראות בניה באתרים למבני ציבור שהופקדה ביום 31.12.84.

2.4 על תכנית זו תחולנה כל הוראות ת. ב. ע. 375 למעט ההוראות המפורטות מטה.

3. המקום:

החלקה נמצאת ברח' רות הכהן 11 פינת רח' מנדלי מוכר ספרים 13, חיפה.

4. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות
11200 (מוסדר)	18 (בשלמות)	אגודת זיו ישראל

5. שטח התכנית:

שטח הקרקע הכלול בתכנית זו הוא 2137 מ"ר.

6. יוזמי התכנית:

יוזמי התכנית הם אגודת נחלת הלויים.

7. עורכי התכנית:

עורכי התכנית הם: אבריל את אבריל אדריכלות והנדסה (88) בע"מ

8. בעלי הקרקע: אגודת זיו ישראל.

9. מטרות התכנית: מטרות התכנית הן:

9.1 שינוי הוראות הבניה.

9.2 הגדלת שטח בניה למטרת ישיבה.

10. באור סימני התכנית:

הסימון

הביאור

קו כחול עבה	גבול התכנית
קו כחול עבה מקוטע	גבול תכנית בנין עיר מאושרת
שטח צבוע חום ומותחם חום כהה	אתר לבנין ציבורי
שטח צבוע חום	דרך קיימת
שטח צבוע תכלת	אזור מגורים ב'
מספר בן חמש ספרות בצבע שחור	מס' גוש
קו ירוק	גבול חלקה רשומה
קו ירוק מקוטע	גבול חלקה לבטול
קו מקוטע בצבע אדום	קו בנין
קו מקוטע קטע קצר ארוך בצבע אדום	קו בנין לתחנת טרנספורמציה
ספרה בצבע ירוק מוקפת בעגול ירוק	מספר חלקה רשומה
ספרה בצבע שחור מוקפת בעגול ירוק מקוטע	מספר חלקה לבטול
בספרה שחורה ברבע העליון של עגול	מס' הדרך
בספרות אדומות ברבעים הימני והשמאלי של עגול	קו בנין מינימלי
בספרה אדומה ברבע התחתון של עגול	רוחב הדרך

11. שטח הבניה:

א. שטח הבניה המוצע 555 מ"ר שטח עיקרי כנוספת ל 1795 מ"ר המאושר סה"כ 2350 מ"ר.

ב. שיעור שטחי השירות ואופן חישוב שטחי הבניה לשימושים שאינם מגורים יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/1400 ש"ש על כל תיקוניה, השלמותיה והשינויים שנעשו בה מזמן לזמן.

12. גובה הבניה: גובה הבניה יהיה זהה לגובה הבניין הקיים 12 מ'. במידה וייהרס הבנין הקיים גובה המבנה החדש לא יעלה על 12 מ' מזדוד מנקודה במפלס המדרכה מול אמצע חזית המגרש הפונה לרחי בן - ארצי.
13. שימוש בקרקע: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמשו כל קרקע ו/או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
14. רשימת התכליות: אתר לבנין ציבורי - ישמש למבנה ישיבה ופנימייה ללומדים בה. דרכים - מעבר כלי רכב ותשתיות.
15. חניה: מסי מקומות החניה הנדרש יהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן אישור להיתר הבניה. הכניסה לחניה תהיה מרחי רות בלבד.
16. הפקעה ורישום: כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו - 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ויירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ, וחופשיים מכל חוב או שעבוד.
17. חלוקה חדשה: 17.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
17.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת, שטח רצוף בעל סווג אחד, המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות המגרש המוצע כמתואר בתשריט.
17.3 מתן היתר בניה עפ"י תכנית זו מותנה בהגשת מפה לצרכי רישום לאישור רשויות התכנון. על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם לרשום את המפה לצרכי הרישום בלשכת רשם המקרקעין.
18. פיתוח השטח: 18.1 על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם וכן עבודות השיקום והפתוח בתחום הדרכים הגובלות והמגרשים הגובלים על חשבונם, כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות וגינות, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'.
18.2 בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.
19. מניעת נזקים ומטרדים: על מבקשי היתר הבניה ו/או הבאים במקומם לדאוג למניעת נזקים לבניינים גובלים, הבטחת גישה לבניינים גובלים והבטחת הולכי הרגל בזמן ביצוע העבודות בשטח.

20. סלילת דרכים :
- 20.1 מבקשי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת ושיקום הדרכים הכלולות בה כנדרש על פי התכנית או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות-מהנדס העיר.
- 20.2 בסלילה ושיקום הדרכים נכללות המדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ואו העתקתם, תאורה כולל עמודים ופנסים והעתקת עמודי חשמל.
21. תנאים מיוחדים :
- מתן היתר בניה מותנה בשיפוץ הבנין הקיים ובהגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור מהנדס העיר. תכנית הבינוי והפיתוח תהייה בהתאם לנספח הבינוי ותוכן ע"י אדריכל בשיתוף עם אדריכל נוף על רקע מפת מודד מוסמך.
- התכנית תכלול את תכנית המבנה, גובהו, עיצוב חזיתות וחומר גמר, עיצוב הגג, סידור החניה פירוט פיתוח השטח במגרש, גיטון ונטיעות, אצירת אשפה, גדרות מסביב לחלקה, מעקות לקיים ולמוצע וכ"י.
- תקבע חובת גידור לאורך דרך 2211 - רח' בן - ארצי.
22. נטיעות :
- בגבול הדרום מערבי, והדרום מזרחי של החלקה לאורך רח' בן - ארצי יינטעו עצים בוגרים.
23. שמירה על הצורה החיצונית של המבנים :
- 23.1 אופי החזיתות ועיצובן וכן חומר הגמר יותאמו לסביבה הקרובה.
- 23.2 לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סידוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה במתן היתר בניה.
- 23.3 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 כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות למעט קירות הפירים וארובות איורור.
- 23.4 לא תותר התקנת מזגנים ואו מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.
- 23.5 לא יותקנו ארובות בחזית הבניינים. מיכלי דלק וגז יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות ובהתאם לתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 23.6 חומר גמר חזיתות המבנה יהיו מחומרים קשיחים.
- 23.7 החזית החמישית - גג המבנה יכוסה חלוקי נתל ויטופל כחזית חמישית נצפית.
24. עיצוב אדריכלי :
- 24.1 הכניסה למבנה תהיה מרחי רות בלבד והתכנון יותאם לאופי הרחוב ובאישור המחלקה לתכנון גנים.
- 24.2 המרווחים יישארו פנויים מכל בניה למעט פיתוח השטח.

25. איכות הסביבה :
- 25.1 בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו, תאושר ע"י אגוד ערים לאיכות הסביבה.
- 25.2 מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור אגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.
- 25.3 הבקשה להיתר תלווה, במסמך תנועתי של המשאיות שיעסקו בעבודת פינוי החומר שיאושר ע"י מהנדס העיר. משאיות פינוי החומר יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.
- 25.4 הבקשה להיתר תכלול את האמצעים לטיפול בגבולות המגרש על מנת למנוע מפגעים סביבתיים בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.
- 25.5 פסולת בנין מהקומות העליונות של המבנה תוצא באמצעות שרולים ותרוכז במיכלי אשפה מתאימים בתחום המגרש ותפונה לאתר שפיכת פסולת עירוני.
- 25.6 צורכי שימוש באנרגיה יסופקו רק ע"י חשמל מרשת החשמל.
- 25.7 לפני מתן היתר הבניה יערך נספח אקוסטי ע"י יועץ אקוסטי לנושא מניעת רעש, הן לחלק המבנה הקיים והן לתוספת הבניה המוצעת. הנספח יאושר ע"י אגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.
- 25.8 יתאפשר איטום חלונות קיימים בבנייה הקיימת או ביטולם בבניה החדשה בהתאם למסקנות הנספח האקוסטי.

26. חשמל :

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

27. תחנת טרנספורמציה :

תבנה תחנת טרנספורמציה במפלס הרחוב בתחום קווי בנין לתחנת טרנספורמציה כמסומן בתשריט בצד הצפון מערבי של המבנה בתחום המגרש ובהתאם לדרישות חבי החשמל לישראל ולהוראות חפ/1400 ת"ט.

28.1 שירותים :

אספקת מים

לפני התחלת תכנון הבניינים 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.

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.

על מתכנן הבנין 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. מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שירותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.

28.2 ביוב

לפני התחלת תכנון המבנים להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.

מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.

לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.

תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.

לא יינתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

ניקוז תיעול 28.3

לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.
לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

מערכות כיבוי אש 28.4

מפה מצבית שתוכן על פי הנוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.
אישור איגוד ערים לכבאות בבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

תאורה 28.5

מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, כולל עמודים ופנסים או לשלם היטל תאורה.

אצירה והרחקת אשפה 28.6

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

קווי טלפון 28.7

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ואו בתוך המבנים.

מרחבים מוגנים 28.8

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

תאריך

25.12.2005

עורכי התכנית

אבריק את אבדיל
אדריכלות והנדסה 88 בע"מ
רח' אושה 24 ק. מוצקין

בעלי הקרקע

אגודת זיו ישראל
רח' רות הכהן 11 חיפה

יוזמי התכנית

אגודת נחלת הלויים
רח' רות הכהן 11 חיפה

חתימות:



הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מסי חפ/ 2159

הומלץ להפקדה

בישיבה ה" 31 ב" 16.7.03

י.ט.ו. ס.ו. (י.ט.ו. ס.ו.)
 מהנדס העיר

י.ט.ו. ס.ו. (י.ט.ו. ס.ו.)
 יושב ראש הועדה

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

אישור תכנית מס. 2159/02

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 1.8.04 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מסי 2159/02

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5207

מיום 17.7.03

הודעה על אישור תכנית מס. 2159/02

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5500

מיום 27.2.06