

מחוז חיפה**מרחב תכנון מקומי "חיפה"**

תוכנית מפורטת מס' חפ/ 2205

**1. שם ותחולה:**

תכנית זו תקרא "הסדרת בניה קיימת תוך קביעת קווי בנין וזכויות בניה ברחוב הקלעים 8, גוש 10817 חלקה 14" ותחול על שטח מותחם בקו כחול בתשריט המצודף לתכנית המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מסמכי התוכנית:

תקנון בן 6 עמודים, תשריט בקני"מ 250:1.

3. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו יחולו כל תקנות תוכנית המתאר וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות בתוכנית זו. התוכנית מהווה שינוי לתוכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה :

מתן תוקף	הפקדה	מס' תכנית
17.09.36 ע.ר. 629 מיום	09.04.36 ע.ר. 582 מיום	חפ/ 107
02.06.38 ע.ר. 787 מיום	27.01.38 ע.ר. 753 מיום	חפ/ 363
02.02.84 מיום	24.03.83 י.פ. 2907 מיום	חפ/ 229 ה'
	03.07.80 י.פ. 2642 מיום	חפ/ 1400
21.04.96 י.פ. 4402 מיום	23.10.94 י.פ. 4252 מיום	חפ/ 1400 יב'
08.03.98 י.פ. 4626 מיום	11.09.97 י.פ. 4567 מיום	חפ/ 1400 יב/ 1

בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין אחת התוכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

4. המקום:

בת גלים, רח' הקלעים 8, חיפה.

5. הקרקע הכלולה בתוכנית:

גוש 10817, ח' 14, ח"ח 50.

6. שטח התכנית:

כ- 800 מ"ר מדוד גרפית.

7. בעלי הקרקע:

עטייה שלום, פרטיים, עיריית חיפה.

יוזם ומגיש התכנית:

עטייה שלום, רח' הקלעים 8, חיפה, טל: 04-8515681

9. עורך התכנית:

משרד טרכטנברג אלה ת.ד. 284 נשר 36602, טל: 04-3202605, פקס: 04-8202627

10. מטרת התכנית:

- 10.1 קביעת קווי בנין וזכויות בניה על חלקה 14 בגוש 10817 על מנת לאפשר לגליזציה לבניה קיימת.
 10.2 הרחבת דרך.

11. תאור סימני התשריט:**יעודי קרקע הכלולים בתכנית:**

קו כחול	11.1 גבול תכנית
שטח צבוע תכלת	11.2 אזור מגורים ב'
שטח צבוע תכלת עם מסגרת כחולה	11.3 אזור מגורים ב' מיוחד
שטח צבוע חום	11.4 דרך קיימת ו/או מאושרת
שטח צבוע ורוד	11.5 הרחבת דרך
מספר ברבע עליון של עגול מסומן בשטח הדרך	11.6 מספר הדרך
מספר ברבע אמצעי של עגול מסומן בשטח הדרך	11.7 מרווח קידמי
מספר ברבע התחתון של עגול מסומן בשטח הדרך	11.8 רוחב הדרך
מספר בעגול בצבע ירוק	11.9 מספר חלקה רשומה
קו בצבע ירוק	11.10 גבול חלקה רשומה
מספר בעיגול מרוסק בצבע ירוק	11.11 מספר חלקה רשומה לביטול
קו מרוסק בצבע ירוק	11.12 גבול חלקה רשומה לביטול
מספר בעגול בצבע שחור	11.13 מספר מגרש מוצע
קו בצבע שחור	11.14 גבול מגרש מוצע
שטח מנוקד מוקף קו בצבע תשריט	11.15 בניין קיים
קו צהוב מלא	11.16 מבנה להריסה

קו אדום מרוסק	11.17 קו בניין
קו אדום מלא	11.18 קו רחוב
קו אדום מרוסק עם שלוש נקודות	11.19 קו טלפון
קו אדום מרוסק עם שתי נקודות	11.20 קו חשמל

ייעודי קרקע מחוץ לגבולות התכנית:

11.21 שטח לבנייני ציבור שטח צבוע חום בהיר ומוקף חום כהה

12. שימוש בקרקע ובבניינים:

לא תשמש כל קרקע או בנין בתחום תכנית אלא לתכלית המפורטת בתשריט וכאמור בתנאי התכנית.

13. רשימת תכליות:

- 13.1 אזורי מגורים ב' : ישמש למגורים על פי הוראות תכנית המתאר .
- 13.2 אזור מגורים ב' מיוחד : ישמש למגורים על פי הוראות תכנית זו .
- 13.3 דרך : תשמש לדרך כהגדרתה בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילות ברזל .

14. הוראות הבניה:

- א . גובה הבניין - 3 קומות .
- ב . שטח הבניה העיקרי יהיה 105% משטח המגרש נטו , לאחר ההפרשות לדרך .
- ג . שטח הבניה למטרות שירות יהיה בהתאם לתכנית חפ/ 229 י / 1 .
- ד . קוי הבניין - יהיו כמסומן בתשריט .
- ה . במגרש יהיו 4 יחידות דיור .

15. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים :

על בעלי הקרקע לבצע או להשתתף בהתקנת הגנים בשטחים ציבוריים פתוחים הכלולים בתחומי התכנית חפ / 107 לפי דרישת מהנדס העיר ולשביעות רצונו .

16. חניה

על מגישי הבקשה להיתר בניה לכלול פתרון חניה בתחום המגרש על פי תקן החניה התקף ביום מתן היתר הבניה .

2. סלילת דרכים

יוזמי תכנית זו יבצעו על חשבונם את הרחבת הדרך המוצעת או ישלמו היטל דרכים כחוק על פי החלטת מהנדס העיר. בסלילה יכללו המדרכות, התאורה, העתקת והשלמת הגדר בין הרחוב והבניין, החיבור לתשתית הקיימת.

18. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים 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 תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין.

19. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים בתכנית זו לדרך מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח.
שטחים אלה ירשמו על שם עיריית חיפה ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.

20. מבנים להריסה

כל המבנים המסומנים בתשריט כנועדים להריסה יפונו ויהרסו ע"י מבקש היתר הבניה ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.

21. תנאים מיוחדים :

תנאי להיתר בניה יהיה אישור מפקח הועדה המקומית לביצוע:

1. פירוק קטע הגג הבולט מעבר לקו המבנה שבעלות המבקש ותיקון הגג כך שלא יחרוג לכיוון דירת המתנגדים.
2. הריסת המדרגות החיצוניות בחזית הדרומית של המבנה ואטימת פתח הכניסה בקיר החיצוני של דירת המבקש.
3. מיגון אקוסטי לתוספת הבניין, כתוצאה מהקרבה לדרך פרברית מס' 4, במידה ויידרש המיגון ייעשה ע"י היזם ועל חשבונם.

22. תשתיות :**22.1 מים וביוב**

א. לפני הוצאת היתר בניה 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 שיידרש.

- ב. בניה / סלילה תחל רק לאחר תיאום מוקדם עם יחידת האחזקה באגף המים והביוב, על מנת למנוע הפרעות בביצוע העבודה.
- ג. כל שינוי בקו המים והביוב, העתקת צנרת ומיגונה, יבוצעו על חשבון מבקש ההיתר או בעלי הקרקע לאחר קבלת אישור מנהל אגף המים והביוב בעירת חיפה.

22.2 ניקוז מי גשמים

הוצאת היתרי סלילה / בנייה ופיתוח, על פי תכנית זו, תותנה בהבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית שתאושר על ידי מנהל אגף ניקוז בעירת חיפה ולשביעות רצונו.

22.3 תקשורת

עבודת העתקת צנרת ו / או מיגונה יעשו בתיאום עם חברות התקשורת והקבלים.

22.4 אצירת אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

22.5 חשמל

מרווחי בטיחות מקווי חשמל קיימים

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

22.6 תחנות טרנספורמציה

לא תותר תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחומי תכנית זו. תחנות טרנספורמציה יוקמו על פי הוראות תכנית חפ/ 1400 ת"ט.
בתחום דרך תותר הקמת תחנת טרנספורמציה מתחת למפלס תנועת כלי הרכב בלבד, כפוף לאישור מיוחד של מהנדס העיר.
על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית זו.

22.7 מערכת כיבוי אש

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

22.8 תאורה

יוזמי התכנית, בעלי הקרקע ו / או בעלי היתר הסלילה חייבים להתקין על חשבונם תאורת הדרכים הציבורית, כולל עמודים ופנסים.

23. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

24. חתימות:

מגיש ויוזם התכנית: 

טרכטנברג אלה
אדריכלות ושמואל מקרקעין
ת"ד 484 נשר
עורך התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
תכנית ת.ע. מסי חפ/ 2205
הומלץ להפקדה
בישיבה ה" 5 ב" 22.9.03
(-) ד"ר י. ט
מהנדס העיר
(-) נ. יהב
יושב ראש הועדה

א. י. א.

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 2205/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 22.9.05 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מסי 2205/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5367
מיום 15.1.05

הודעה על אישור תכנית מס. 2205/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5511
מיום 27.3.06