

25.08.05

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה חיפה
 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חיפה
 שינוי תכנית מתאר מקומית
 תכנית מס' חפ/ 1612 ה'

"שינוי רוחב שד' אח"י אילת בין רח' הראשונים לרח' א. זייד"

- 1 שם וחלות**
 תכנית זו תקרא תכנית מס' חפ/ 1612 ה' "שינוי רוחב שד' אח"י אילת בין רח' הראשונים לרח' א. זייד" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו (להלן "התשריט").
- 2 מיסמכי התכנית**
 לתכנית מצורפים המיסמכים כדלקמן:
 א. הוראות התכנית 5 עמ'
 ב. תשריט בק.מ. 1:500
 ג. נספח תנועה בק.מ. 1:250
 במקרה של סתירה בין המיסמכים הנ"ל יקבע האמור בהוראות התכנית.
- 3 יחס לתכניות אחרות**
 3.1 הקרקע הכלולה בתכנית זו כפופה לתקנות תכנית המתאר של העיר חיפה ולכל השינויים והתיקונים שחלו בה מפעם לפעם במידה ואינן נוגדות את ההוראות המפורטות בתכנית זו.
 3.2 תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכנית חפ/ 1612 ג "שד' אח"י אילת, מינהרה מתחת למסילת הברזל – קירית חיים" אשר פורסמה לתוקף ב"פ 4978 מה- 16.4.01.
 3.3 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכנית הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.
- 4 המקום**
 הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בקרית חיים המזרחית, שד' אח"י אילת בין רח' הראשונים לרח' אלכסנדר זייד.
- 5 שטח התכנית**
 שטח התכנית כ-8.95 דונם מדודים גרפית.
- 6 גבולות התכנית**
 גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.
- 7 הקרקע הכלולה בתכנית זו**
 גוש 11581 חלקות בשלמות: 19,20
 חלק חלקות: 18,21,60,110
 גוש 11575 חלקות בשלמות: 4,39
 חלק חלקות: 5,21,38,40,95
- 8 יזם התכנית**
 חברת יפה נוף - תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ

רח' ביאליק 3 חיפה, טל: 8671849 - 04

בעלי הקרקע

9

1. עיריית חיפה

רח' ביאליק 3, חיפה, טל: 8356810 - 04

2. אחרים

עורך התכנית

10

אדר' חוה רון

רח' פאגלין 8, ת"א, טל: 7414141 - 03

מטרת התכנית

11

- 11.1 צמצום רוחב שד' אח"י אילת בין רח' הראשונים לרח' א. זייד ושינוי הוראות חפ' 1612 ג' לצורך התאמתם לצרכי הציבור הנדרשים בפועל.
- 11.2 צמצום השטח הנדרש למינהור.
- 11.3 ביטול שטחי דרך והשבתם למגרשים המקוריים.
- 11.4 ביטול הריסת חלק מהמבנים.
- 11.5 תיקון תוואי הדרך תוך התאמתו לצרכי הציבור בפועל.
- 11.6 קביעת הוראות בנייה לאזור מגורים ב' מיוחד.

באור סימני התשריט

12

הסימון

באור הסימון

- | | |
|--|----------------------------|
| קו כחול עבה | גבול התכנית |
| קו כחול עבה מרוסק ומספר כחול | גבול תכניות מאושרות ומספרן |
| שטח צבוע תכלת | אזור מגורים ב' מיוחד |
| שטח צבוע חום בהיר | דרך קיימת או מאושרת |
| שטח צבוע אדום בהיר | דרך מוצעת או הרחבת דרך |
| שטח מטויט קווים אלכסוניים בצבע חום בהיר וירוק לסירוגין | שביל להולכי רגל קיים |
| שטח מטויט קווים שחורים | דרך מפלס תחתון - מינהרה |
| שטח צבוע צהוב | מבנה להריסה |
| קו אדום רציף | קו רחוב |
| קו אדום מרוסק | קו בנין |
| קו אדום כהה מרוסק ומנוקד | קו בנין לבניין קיים |
| קו שחור משונן ומספר שחור | גבול גוש ומספרו |
| קו ירוק רציף ומספר ירוק בעיגול | גבול חלקה רשומה ומספרה |
| קו ירוק מרוסק ומספר ירוק | גבול חלקה לביטול ומספרה |
| שטח מטויט קווים אלכסוניים באדום | דרך לביטול |
| מספר שחור ברבע העליון של העגול | מספר הדרך |
| מספר אדום ברבע הצדדי של העגול | מרווח קידמי מינימלי |
| מספר אדום ברבע התחתון של העגול | רוחב הדרך |

13 **שימוש בקרקע**
לא ישמש כל קרקע או בניין בתחומי תכנית זו לכל שימוש שהוא אלא לשימוש המפורט ברשימת השימושים לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע או הבניין.

14 **רשימת השימושים**
אזור מגורים ב' מיוחד
ישמש למגורים
דרך
על פי חוק התכנון והבנייה תשכ"ה (1965)
ס' 1

שביל הולכי רגל למעבר הולכי רגל, תותר חציית כלי רכב

15 **הפקעה ורישום**
כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188-190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה, וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

16 **חלוקה חדשה**
16.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם תואמים לגבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
16.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות כמתואר בתשריט.
16.3 כתנאי למתן היתר בנייה/סלילה על יוזמי התכנית להגיש לאישור רשויות התכנון, תשריט לצרכי רישום התואם את החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו. התשריט יאושר ע"י רשויות התכנון ויוגש לאישור ולרישום בלשכת רשם המקרקעין.

17 **הוראות בנייה לאזור מגורים ב' מיוחד**
17.1 שטח הבנייה העיקרי
שטח הבנייה העיקרי במגרשי הבנייה הכלולים בתכנית יהיה כמפורט בטבלה להלן:

מס' גוש	מס' חלקה	שטח בנייה עיקרי
11575	4	948.0 מ"ר
11575	39	938.7 מ"ר
11575	40	940.6 מ"ר
11581	19	940.6 מ"ר
11581	20	944.3 מ"ר
11581	60	937.6 מ"ר

17.2 **שטחי שירות**
שטחי השירות יהיו עפ"י תכנית חפ/ 229 י' על שינוייה.


17.3 **קווי בנין**
קווי הבניין יהיו כמוראה במצב מוצע בתשריט.
יותר קו בנין 0 לקומות חנייה תת קרקעיות.

- 17.4 **מספר בניינים במגרש וגובה הבניין**
 ניתן לנצל את שטח הבנייה המותר בבניין אחד או שניים בתנאי שהמרחק בין 2 הבניינים לא יקטן מ- 6 מ'.
 גובה הבניין המותר יהיה 4 קומות על קומת עמודים מפולשת . קומות חנייה תת קרקעיות לא תכללנה במניין הקומות בתנאי שתקרת קומת החנייה העליונה תהיה מתחת למפלס המדרכה הגובלת.
- 17.5 **מספר יחידות דיור במגרש**
 מספר יחידות הדיור בכל מגרש לא יעלה על 8 יחידות.
- 18 **הוראות מיוחדות לביצוע המנהרה**
 שטח המינהור יצומצם לצורך התאמתו לשטח הנדרש בפועל כמסומן בתשריט.
- 19 **בנינים להריסה**
 המבנים, לרבות קירות וגדרות, הקיימים והבולטים לתחום הדרך הציבורית נועדים להריסה.
- 20 **סלילת דרכים**
 על בעלי הקרקע או חוכריה או על מבקשי היתרי הבנייה לסלול את הרחובות הגובלים ברוחבם המלא כולל מדרכות, תיעול מי גשם, שתילה ותאורה כולל עמודים ופנסים או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
- 21 **תשתיות**
- 21.1 **אספקת מים**
 לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים, על היזם ו/או מבקש היתר הבנייה 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 התוכנית, יבוצע על פי דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר הבנייה ו/או בעלי הקרקע.
 על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בנייה 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 בנייה ישלמו היטל מים כחוק.

- 21.2** **ביוב**
 לפני התחלת תכנון המבנים להיתר בנייה, על היזם ו/או מבקש היתר הבנייה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי. מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר בנייה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים, הביוב והניקוז. לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בנייה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים. תאני להוצאת היתר הבניה, יהי אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.
- 21.3** **ניקוז-תיעול**
 לא יינתן היתר בנייה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את החיבור למערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו. מתכנן הבניין 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 אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר בנייה ישלמו היטל תיעול כחוק.
- 21.4** **מערכות 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 להדרנטים קיימים בהתאם לחוק.
- 21.5** **חשמל**
21.5.1 מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה – בקשה להיתר, תאניו ואגרות, תש"ל – 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.
21.5.2 תחנות טרנספורמציה: לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בנייה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות בתחום קווי הבניין, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.
- 21.6** **תאורה**
 התאורה, לרבות פנסים ועמודים בדרכים הכלולות בתכנית זו תותקן ע"י יוזם התכנית ועל חשבונו.
- 21.7** **גדרות**
 הגדרות בתחום התכנית הנ"ל יבנו ע"י יוזמי תכנית זו בגבול החלקה הגובלת בדרך ציבורית על פי תכנית פיתוח שתוכן ע"י אדריכל נוף.

היטל השבחה 22
היטל השבחה ישולם כחוק

חתימות: 23


חברת יפה נוף – תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ
תחילת 3 יופה
תשתיות ובנייה בע"מ
יוזם התכנית:

חנה רון IMS ei
אדריכלות ובנייה בע"מ
רשיון 221

עורך התכנית:
אדר' חנה רון

ahy eylat tak 009

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מסי חפ' / 1612

הומלץ להפקדה

בישיבה ה" 25 ב" 12.8.04

- דר' ו. קוט -

יושב ראש הועדה

מהנדס העיר

11.2.0

משרד הפנים מהוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. זא 1612/5

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 1.2.06 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' זא 1612/5

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5461

מיום 23.11.05

הודעה על אישור תכנית מס. זא 1612/5

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5512

מיום 19.6.06