

6.8.06

3005628

95/70

## מרחב תכנון מקומי - חיפה



שינוי תוכנית מתאר מקומית, תוכנית מספר חפ/מק/2115 א' "שינוי קווי בניין בחלקה 9 בגוש 11691 ברחוב התישבי 86 א' בכרמל"

### 1. שם וחלות התוכנית:

תוכנית זו תקרא "שינוי תוכנית מתאר מקומית, תוכנית מספר חפ/מק/2115 א' "שינוי קווי בניין בחלקה 9 בגוש 11691 ברחוב התישבי 86 א' בכרמל" והיא תחול על השטח המתוחם בקו כחול בנספח גבול תוכנית וקווי בניין, המצורף לתוכנית זו.

### 2. מסמכי התוכנית:

נספח גבולות תוכנית וקווי בניין בקו"מ 1:250 - מסמך מחייב הוראות תוכנית (5 עמודים) - מסמך מחייב.

### 3. יחס לתוכניות אחרות:

- 3.1 על תוכנית זו תחולנה כל התקנות של תוכנית המתאר של העיר חיפה והשינויים והתיקונים שחלו בה מזמן לזמן במידה ואינן נוגדות את ההוראות המפורטות מטה בתוכנית זו.
- 3.2 תוכנית זו מהווה שינוי לגבי השטח עליו היא חלה לתוכנית חפ/125 משנת 1935 ו חפ/416 משנת 1942.
- 3.3 הוראות התוכניות הנ"ל שאינן משתנות מכוח תוכנית זו נשארות בעינן.

### 4. המקום:

הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת ברחוב התישבי 86 א' בשכונת הכרמל; חיפה; וגובלת בוואדי לוטם.

### 5. שטח התוכנית:

שטח התוכנית מדוד ע"י מודד כ - 1110 מ"ר.

### 6. גבולות התוכנית:

גבולות התוכנית מסומנים בקו רציף עבה בצבע כחול על גבי נספח גבולות תוכנית וקווי בניין המצורף לתוכנית זו.

### 7. הקרקע הכלולה בתוכנית:

חלקה 9 בגוש 11691.

**8. בעלי הקרקע :**

שם	כתובת	טלפון	נייד
1. שולמית ויעקב בר-אל	ויתקין 23	04-8252252	052-3997442
2. מאיה בלוך	רמת ישי ת.ד. 1144	04-9534995	052-4461164
3. אלה פילר	התישבי 86 א'	04-8337921	052-2824433
4. איתי ורעיה גלבוע	התישבי 86 א'	04-8312322	050-6466096
5. פאדי סואידן ומילכה מטאנס	התישבי 86 א'	04-8330919	054-4468901
6. שרון ומריוס ראפ	התישבי 86 א'	04-8314614	050-6247983

**9. יוזמי התוכנית :**

1. אלה פילר	התישבי 86 א'	04-8337921	052-2824433
2. איתי ורעיה גלבוע	התישבי 86 א'	04-8312322	050-6466096
3. פאדי סואידן ומילכה מטאנס	התישבי 86 א'	04-8330919	054-4468901
4. שרון ומריוס ראפ	התישבי 86 א'	04-8314614	050-6247983

**10. עורך התוכנית :**

אדריכל מריוס ראפ (מ.ר. 104298)  
התישבי 86 א'

חיפה, 34522

טלפון: 04-8314614, טל' נייד 050-6247983

**11. מטרת התוכנית :**

שינוי קווי בנין בהתאם לסעיף 62 א' (א) (4) לחוק התכנון והבניה, במטרה להסדיר את קו הבניין אל מחוץ לתחום הבניין הבנוי בפועל.

**12. באור סמני התשריט :**

קו כחול עבה רציף	גבול תוכנית
קו אדום רציף	קו רחוב
קו ירוק	גבול חלקה
קו מרוסק בצבע אדום	קו בניין
קו ונקודות בצבע אדום	קו-בניה למרפסות זמיות
מספר ירוק מוקף עיגול	מספר חלקה
שטח מנוקד אפור	בנין קיים

### **13. קווי בנין :**

- 13.1 קווי בנין יהנו בהתאם למסומן בנספח גבול תוכנית וקווי בנין בתחום קווי הבנין למרפסות, תותר הקמת מרפסות זיזיות בכפוף לתוכנית הפ/מק/229/י' 2 - סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לפי סעיף 2 (19) בהקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002.
- 13.2 מיקום חזית הבניין (לא כולל המרפסות הזיזיות) לכיוון ואדי לוטס יקבע סופית במסגרת הבקשה להיתר על פי תוכנית מדידה בה יסומן קו הביוב עירוני העובר בשטח התוכנית, ובאופן שישמר מרחק נקי של 2.70 מטר בינו ובין יסודות הבניין ולא תהינה חריגה. מקו הבניין המצוין על גבי התשריט.

### **14. חומרי גמר :**

חומרי הציפוי של החזיתות הבניין וחומרי בנייה אחרים, חיפוי הגג, חומרים למעקות וסבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר.

### **15. שמירה על הצורה החיצונית של הבניין :**

- 15.1 לא תותר כל פעולה, שתהייה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל, צביעה, סידו, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות סורגים מעקות ומזגנים אלא בחומרים ובצורה אחידה על פי תוכנית שתאושר בהיתר הבניה.
- 15.2 כל התשתיות תהיינה תקינות ותתחברנה למבנה בצורה פנימית כגון : השמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה, בכבלים, וכד'.
- 15.3 לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים, כולל פתחי המרפסות והחלונות, קירות מנוקבים וכד', למעט קירות פירים וארובות אוויר.
- 15.4 לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של הבניין, אלא במקומות שיקבעו בתוכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית, במסגרת הבקשה להיתר.
- 15.5 לא תותר התקנת ארובות של תנורי חימום וכד' בקירות חיצוניים של הבניין אלא במקומות שיקבעו בתוכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית וע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, חיפה.
- 15.6 מיכלי גז ודלק ניתן יהיה להתקין במרווחים ובתנאי שיהיו תת קרקעיים ויעמדו בדרישות הרשויות המוסמכות.
- 15.7 במבנה תותר התקנת אנטנה מרכזית אחת אליה יחברו כל הדירות.

### **16. פיתוח המגרש :**

- 16.1 בקשה להיתר לתוספת בניה על פי תוכנית זו תכלול תוכנית פיתוח ושימור עצים - מפורטת שתוכן ע"י אדריכל נוף על רקע מדידה הכוללת איתור עצים קיימים בכל שטח התוכנית וסימונם לשימור, עקירה ו/או העתקה. תוכנית זו תלווה בהנחיות להגנה על העצים המיועדים לשימור, ותאושר ע"י ההגדה לתכנון נוף ומחלקת הגנים של עיריית חיפה.
- 16.2 טרם תחילת עבודות כלשהן באתר, יבנה קיר אבן בגבול הפיתוח המתוכנן, למניעת גלישת עפר ופגיעה בצמחייה הקיימת.

### **17. מגיעת מטרדים בזמן הבנייה :**

- 17.1 כתנאי לקבלת היתר בנייה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן : בשלב הבנייה תבוצע הרטבה בתחומי המגרש בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.
- 17.2 משאיות פינוי חומר החפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים. הבקשה להיתר חפירה תכלול את פירוט האמצעים לטיפול בגבולו המגרש על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.
- 17.3 פסולת בניה במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוולים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- 17.4 מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אוויר לסביבתו.

### **18. מקלטים / מרחבים מוגנים :**

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התוכנית, אלא אם כלולה בו תוכנית מקלט או למרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המיתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

## **19. חיזוק בפני רעידות אדמה :**

תנאי למתן היתר בניה לתוספות בניה עפ"י תוכנית זו יהיה, כי היתר יכלול חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה עפ"י הוראות תמ"א 38.

## **20. שירותים :**

- 20.1 לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני לצורך קבלת הוכחות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקה למקום אחר אם ידרש הדבר.
- 20.2 כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התוכנית, יבוצע על פי דרישות אגף המים על השבון מבקש היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.
- 20.3 על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מדי המים הכללי, מיקום מדי המים הפרטיים ופרט חיבור מוני מים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים ובהתאם להוראות תכנית זו. מיקום וגודל המדים יהיה כהתאם לדרישות שרותי הכבאות מאושר וממוקם ע"י אגף המים והמהלקה למידע תכנון עיר.
- 20.4 בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.

## **21. ביוב :**

- 21.1 לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנהיית בדבר התקנת ביוב פרטי לבניה חדשה ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.
- 21.2 מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.
- 21.3 לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.
- 21.4 תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.
- 21.5 לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיהובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתוכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
- 21.6 בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

## **22. ניקוז - תיעול :**

- 22.1 לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את החיבור למערכת תיעול מי הגשמים הציבורית מהשטחים הכלולים בתוכנית זו.
- 22.2 מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.
- 22.3 לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיהובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שתוכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
- 22.4 בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

## **23. מערכות כיבוי אש :**

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

## **24. אצירה והרחקת אשפה :**

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו במסגרת תוכנית הבינוי ויאושרו על ידי מהלכת התברואה העירונית.

**25. קווי טלפון ותקשורת :**

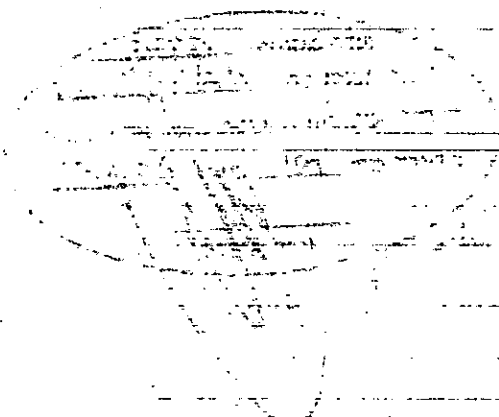
קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהונתו קרקענים בתחומי תוכנית זו. כל הדיבורים למבנים ומתקנים יהיו תחת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.

**26. השמל :**

26.1 מרווחי הבטיחות-מקווי השמל קיימים יסומנו במפה מצבית ( שהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת השמל ובאישורם.  
26.2 לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמודים בתחומי תוכנית זו. על מגישי בקשות להיתר בניה לכלול בתוכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת השמל ובכפוף לתוכנית ח"פ/400-ת"ט.

**27. תשלומי חובה :**

היטל השבחה, אגרות היטלים ותשלומי חובה אחרים בקשר לתוכנית, לבניה ולשימוש בשולמו כדון.



חתימות:

בעל הקרקע שהינם יזמי התוכנית

- 1- אלה פילר - איה סעיד
- 2- איתי ורעה גלבע איה
- 3- פאדי סואידן ומילכה מטאנס
- 4- שרון ומרגוס ראפ איה

*Handwritten signatures and initials:*  
 איה סעיד  
 איתי ורעה גלבע  
 פאדי סואידן  
 שרון ומרגוס ראפ

בעל הקרקע שאינם יזמי התוכנית

- 1- שולמית ויעקב בר-אל
- 2- מאיה בלוד

עורך התוכנית:

אדריכל מרגוס ראפ

התישב 86 א' חיפה

מ.ה. 104298

*Handwritten signature:* איה סעיד

ועדה מקומית חיפה  
 אישור תכנית מס' ח/מ/ק/2115 א  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' 61 כיום 27.2.06  
 יו"ר הועדה [Signature]

ועדה מקומית חיפה  
 הפקדת תכנית מס' ח/מ/ק/2115 א  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
 בשיבה מס' 51 מיום 26.9.05  
 יו"ר הועדה [Signature]

הודעה על אישור תכנית מס' ח/מ/ק/2115 א  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5578  
 מיום 12.9.06

הודעה על הפקדת תכנית מס' ח/מ/ק/2115 א  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5468  
 מיום 12.10.05