

13.11.06.

3005699

1.06.

משרד הפנים
המנהל הכללי
מחלקת הדואר
16-11-2006
כ ר ת
ת.ד.מ.ס. 9999

שינוי יעוד מאגזר מגורלם אי לאזר

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית – תכנית מספר חפ/2238 "שינוי יעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים מיוחד".

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/2238 שינוי מאזור מגורים א' לאזור מגורים מיוחד (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "תשריט"). התשריט הוא בקנ"מ 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית

- 2.1 תקנון בן 10 עמודים.
- 2.2 תשריט בקנ"מ 1:250.
- 2.3 נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:250.
- 2.4 נספח תנועה וחניה בקנ"מ 1:250 המחייב בנושא כניסה ויציאה לחניה בלבד.

3. יחס לתכניות אחרות

- 3.1 על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, אם אינם נוגדים את ההוראות המפורטות מטה. כל הוראות תכנית מתאר הנ"ל אשר אינם משתנות מכוח תכנית זו נשארות בתוקף.
- 3.2 תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס' תכנית	שם התכנית	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/1400	תכנית מתאר של העיר חיפה 1967	2642	3.7.80	
חפ/1157 י"	שינוי לתכנית מתאר מקומות, מרכז מסחרי ואזורי ביזרעאליה – חיפה	2474		29.10.78

בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו ובין האמור באחת מהתכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

4. המקום

תכנית זו נמצאת בתחום שכונת יזרעאליה ברחוב חניתה 48.

5. שטח התכנית

- 5.1 שטח התכנית כ-1051.00 בקירוב.
 5.2 חלוקת השטחים (בין אזור מגורים מיוחד ודרכים) תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

6. גבולות התכנית

גבולות התכנית כמסומן בקו כחול עבה על התשריט.

7. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש 10879 (שומא) חלקה 306, ח"ח 307, ח"ח 305, ח"ח 308 וח"ח 271.
 גוש 10922 (מוסדר) ח"ח 12.

8. בעלי הקרקע

צפירה בן חנניה ע"י עו"ד מנחם לוינסון מיופה כח-גוש 10879 (שומא) חלקה 306,
 עיריית חיפה – גוש 10879 (שומא) ח"ח 306, ח"ח 307, ח"ח 305, ח"ח 308 וח"ח 271
 (דרך).
 גוש 10922 (מוסדר) שומא ח"ח 12.

9. יוזם התכנית

נוגה ליכטר – רח' פרץ ברנשטיין 4 – חיפה – 04-8341013.
 אביגייל ויסוצקי – רח' גיורג' בראק 3 – ק. אתא – 04-8720904.
 ע"י עו"ד מנחם לוינסון, מיופה כח שדרות פל-ים חיפה 04-8682580.

10. עורך התכנית

אדר' אריה מאייר – ת.ד. 6410 – חיפה 31063 טל' 04-8381736.

11. מטרת התכנית

שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים א' לאזור מגורים מיוחד תוך הגדלת זכויות הבניה וגובה הבניה המותר, תוך שינוי קווי הבנין וקביעת הוראות הבניה להקמת בנין מגורים. שינוי יעוד הקרקע בח"ח 305 משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים מיוחד.

12. באור סימני התשריט

גבול גוש	קו שחור משונן
מספר גוש	מספר בן 5 ספרות בצבע שחור
מספר תכנית מאושרת	מספר בן 4 ספרות בצבע כחול והאותיות חפ בתחילתו
גבול תכנית	קו כחול עבה ורציף
גבול תכניות מאושרות	קו כחול עבה מקווקו
גבול חלקה רשומה	קו ירוק רציף
מספר חלקה רשומה	מספר ירוק בתוך עיגול ירוק
גבול חלקה לביטול	קו ירוק מקווקו
מספר חלקה לביטול	מספרי רוק בתוך עיגול מקווקו
דרך מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק בהיר
אזור מגורים מיוחד	שטח צבוע כתום עם מסגרת כתומה כהה
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
מספר דרך	מספר שחור ברבע העליון של העיגול
מרווח קדמי מינימלי	מספר אדום ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב דרך	מספר אדום ברבע התחתון של העיגול
מבנה קיים	שטח מנוקד בנקודות שחורות
בנין להריסה	קו צהוב מרוסק
גדר להריסה	קו צהוב מרוסק
גבול מגרש	קו שחור רציף
קו רחוב	קו אדום רציף

קו בניין	קו אדום מרוסק
קו חשמל	קו אדום מרוסק ומנוקד
קו מים עירוני "Ø8"	קו תכלת מרוסק ומנוקד
קו ביוב קיים משוער	קו אדום מרוסק ומנוקד
קו ניקוז קיים משוער	קו ירוק רציף
מספר מגרש	מספר שחור בתוך אליפסה
עצים מומלצים לשימור	סימון של עץ בתוך עיגול

13. שימוש בקרקע

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו כל קרקע או בניין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

14. רשימת תכליות

- 14.1 אזור מגורים מיוחד ישמש להקמת מבנה למגורים.
- 14.2 דרכים ישמשו למעבר כלי רכב כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה לא כולל מסילות ברזל ולרבות תשתיות עירוניות.
- 14.3 שצ"פ – בתחום השצ"פ מותר פיתוח סביבתי, ריהוט חוץ כולל תאורה ונטיעות, מתקני משחק לילדים ומרחבי ירק לנופש ומשחקים, עפ"י תכנית שתאושר ע"י מח' הבניה ומהנדס העיר.

15. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ושטח ציבורי פתוח נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב ופנויים מכל מבנה דייר וחפץ.

16. חלוקה חדשה

- 16.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.

- 16.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחוב וגבולות כמתואר בתשריט.
- 16.3 על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.
- 16.4 על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

17. הוראות בניה

17.1 תכנית בינוי ופיתוח

מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה ע"י הועדה המקומית, התכנית תהווה חלק בלתי נפרד מבקשת היתר הבניה ותהיה בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח ונספח התנועה והחנייה, המצורפים לתכנית זו. התכנית תוכן ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מפת מדידה מעודכנת של מודד מוסמך.

התכנית תכלול בין היתר:

איתור הבניין, מידותיו, עיצוב חזיתות וחומרי גמר, עיצוב הגגות כחזית חמישית כולל פתרון מתקני גג, קביעת מיקום שטחי הגינון על קרקע טבעית, תכנית חנייה, תכנית פיתוח של כל שטח המגרש שתכלול גינון ונטיעות, מערכת השקייה, מתקנים לאצירת אשפה, גדרות ומעקות.

לא יותר חיפוי אספלט ברחבת הכניסה המשמשת גם לחנייה.

17.2 שטח הבניה

- 17.2.1 סך כל שטח הבניה למטרות עיקריות לא יעלה על 850 מ"ר.
- 17.2.2 תכסית מבנה המגורים לא תעלה על 50%.
- 17.2.3 אופן חישוב שטחי השירות והשטחים הפטורים במבנה המגורים ביום מתן היתר בניה, יהיה בהתאם לאמור בתכנית חפ/229 י"על כל תיקוניה ושינוייה.

17.3 גובה הבנין

גובה הבנין לא יעלה על 4 קומות מגורים מעל קומת עמודים חלקית משולבת במגורים, מדוד מפלס רח' חניטה עליון, בנוסף תותר קומת עמודים ומרתף למטרת חניה ומחסנים במפלס רח' חניטה תחתון. תותר קומה טכנית חלקית לשימושי מעלית בלבד.

לא יותרו חדרי יציאות לגג.

17.4 קווי בניין

קווי הבנין בהתאם למסומן בתשריט.

17.5 מס' יח"ד

הבניין יכלול עד 10 יח' דיור.

17.6 שטחי גינון

יוקצו לפחות 20% מתכסית המגרש לגינון.

17.7 חומרי גמר

חומרי הציפוי של חזיתות הבנין, חיפוי גגות ומעקות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים, כפוף לאישור מהנדס העיר:

17.8 מרפסות זיזיות יותרו בתחום קו הבנין.

18. פיתוח המגרש

על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשים כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

19. גדרות ומעקות

גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

20. חניה

פתרון החניה יהיה בתחום המגרש על פי תקן החניה התקף ביום מתן היתר בניה ובהתאם לנספח התנועה והחניה המצורף לתכנית.

22. מניעת מטרדים בעת הבניה

- מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
- 22.1 הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.
 - 22.2 אכסון חומרי גלם בתפוזרת יהיה בתחומי המגרש ויעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
 - 22.3 במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת הבנין.
 - 22.4 העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

23. שיקום נופי

על מבצעי הבנייה חלה חובה לבצע שיקום נופי על השטחים שייפגעו במהלך העבודות ולהשלימם בד ובד עם השלמת העבודה בתאום ובאישור היחידה לתכנון נוף במשרד מהנדס העיר וכתנאי לאיכלוס הבניין.

24. עתיקות

כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 והתקנות לפיו.

25. סלילת דרכים

- 25.1 יוזמי התכנית/מבקשי היתר הבניה חייבים לסלול את הרחוב הגובל בחזית החלקה, וכן מדרכה, תיעול מי גשם, תאורה או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לנספח התנועה המצורף לתכנית זו ולדרישות מהנדס העיר.
- 25.2 ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה ע"פ תקניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.
- 25.3 בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים, פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה בעירייה.

26. תאורה

מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם את תאורת הרחובות, שבילים ותאורת השטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים עפ"י תכנית הבינוי ופיתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה או לשלם היטל תאורה כחוק הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

27. חשמל

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

28. תחנת טרנספורמציה

לא תורשנה הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/1400 ת"ט.

29. מקלטים או מרחב מגן

לא יוצא כל היצר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.

30. שירותים

30.1 אספקת מים

אם בזמן הריסת הבניין הקיים, תפירת המגרש ובנית בניין חדש בחלקה הנ"ל יתגלה בכל זאת כי צינור המים הראשי העירוני עובר בתחום החלקה הנידונה העתקתו תהיה ע"ח עיריית חיפה.

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 הטל מים כחוק.

30.2 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 לבנינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר הבניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז. לא יחויבו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים. תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה באישור האגף כי החיבור המוצע העונה על דרישותיו. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין 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.

30.3 ניקוז – תיעול

לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את החיבור למערכת 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.

תכנית הניקוז תציע פתרונות להחדרת הנגר העילי לקרקע.

30.4 מערכת כיבוי אש

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

30.5 קווי טלפון כבלים ותקשורת

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

30.6 אצירה והרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית.

31. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

32. חתימות

יוזם התכנית

נוגה ליכטר אריה - אלה

אביגייל ויסוצקי אריה - אלה

(ע"י עו"ד מנחם לוינסון מיופה כח)

חידוש על הפקדת תוכנית מס	2238/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס	5518
מיום	10.7.06

בעלי הקרקע

בשם צפירה בן חנניה אריה - אלה

(ע"י עו"ד מנחם לוינסון מיופה כח)

משרד הפנים מחוז חיפה	מאיר אדריכלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	ת.ד. 31063 חיפה
אישור תכנית מס	טל: 04-8381736
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	פקס: 04-8388084
ביום 5.9.06	
לאשר את התכנית	
יו"ר הועדה המחוזית	

עורך התכנית

אדריכל אריה מאיר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
תכנית ת.ע. מס' חפ' 2238
הומלץ להפקדה
בישיבה ה" 30 ב" 2.11.04
(-). ד. רות
יושב ראש הועדה
מהנדס העיר

חידוש על אישור תכנית מס	2238/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס	5621
מיום	30.1.07

פ.ע.א.