

8.11.06

מרחב תכנון מקומי, חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית חפ/מק/1875 ב

" שינוי הוראות בנייה במגרש 2021 במדרגות לכיש "

1. שם התכנית וחלות

תוכנית זו תקרא שינוי תוכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/מק/1875 ב' "שינוי הוראות בניה במגרש 2021 במדרגות לכיש" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "נספח גבולות"). נספח הגבולות הוא בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת את המסמכים הבאים:

נספח גבולות בקנ"מ 1:250

הוראות התכנית

נספח חנייה בקנ"מ 1:250 נספח מנחה

נספח בינוי בקנ"מ 1:100 נספח מנחה

3. יחס לתכניות אחרות

- א. על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה. הוראות תכנית המתאר הנ"ל על שינוייה, שאינן משתנות מכח תכנית זו נשארות בתוקפן.
- ב. על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית מאושרת חפ/1875, "חלוקה מחדש בגוש 10787" אשר פורסמה למתן תוקף ב"פ מס' בי.פ. 4591 בתאריך 25.11.97, למעט ההוראות המפורטות מטה.
- ג. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה.

תאריך פרסום		מס' פ	מס' ע"ר	שם התוכנית	מס' תוכנית
מתן תוקף	הפקדה				
21.4.96		4902		תוכנית מתאר חיפה	חפ/1400/יב
15.2.34			422	תוכנית מתאר של העיר חיפה	חפ/229
25/11/97	24/6/93	4591		חלוקה מחדש בגוש 10787	חפ/1875
26/6/00	16/8/99	4896		גובה בניינים באזורי מגורים	חפ/מק/1400 גב'
17/9/87		3484		אופן חישוב שטח הבניה למגורים	חפ/229 י"

\* התוכנית משנה את תוכנית חפ/מק/1400 גב' – בנושא שינוי גובה קומה ממוצע ואת תוכנית חפ/229 י" – בנושא גובה מותר של קומת חניה.

4. **המקום**  
המורדות המערביים של הכרמל ברחוב שכטר יוסף שבהמשך מדרגות לכיש.
5. **שטח התכנית**  
שטח הקרקע הכלול בתכנית זו הוא 796 מ"ר.
6. **גבולות התכנית**  
גבולות התכנית מסומנים בקו רצוף עבה בצבע כחול על גבי התשריט.
7. **הקרקע הכלולה בתכנית ובעלי הקרקע**  
מגרש 2021 ע"פ תוכנית בנין עיר חפ/1875 חלקי חלקות 60, 10, 9 בגוש 10787.
8. **בעלי הקרקע**  
בעלי הקרקע: ארז ליפא וארז מתן.
9. **יוזמי התכנית**  
ארז ליפא וארז מתן.  
שד' סיני 20, חיפה.  
טל: 04-8242292 . פקס: 04-8256174.
10. **עורך התכנית**  
דגן מושלי ארכיטקטים בע"מ  
היוזמה 3 טירת כרמל 39032  
הקיטור 11, חיפה  
טל: 04-8578066-7 פקס: 04-8578069
11. **מטרות התכנית**  
מטרות התוכנית הן:  
11.1 שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק.  
11.2 ביטול חובת גג רעפים, שינוי במעטפת הבניין, שינוי התכסית והוראות לגובה הבניין. הכל בהתאם לסעיף 62 א (א) (5) לחוק, שינוי הוראות בדבר עיצוב אדריכלי  
11.4 שינוי במספר הכניסות והיציאות לדרך הגובלת ושינוי במיקום שטחי השירות לפי סעיף 62 א (א) (9) לחוק, כל עניין שניתן לבקשו כהקלה.

	<b>12. באור סימני תשריט</b>
גבול התוכנית	קו כחול עבה
גבול גוש לביטול	קו שחור משונן בכיוונים נגדיים
מספר גוש	5 ספרות בצבע שחור
גבול חלקה רשומה	קו ירוק כהה אחיד
גבול חלקה רשומה לביטול	קו ירוק מקווקו
מספר מגרש ע"פ חפ/1875	ספרה שחורה מוקפת אליפסה שחור
מספר חלקה רשומה	ספרה בצבע ירוק מוקפת בעגול ירוק
	ספרה בצבע ירוק מוקפת
מספר חלקה רשומה לביטול	בעגול ירוק מקווקו
גבול מגרש מוצע	קו שחור
קו רחוב	קו בצבע אדום
קו בניין	קו אדום מרוסק עבה
קו בניין למרפסות קונזוליות	קו אדום מרוסק דק
	קו מקווקו אדום עם נקודות אדומות
קו בניין לחניה תת קרקעית	בין הקווים

**13. הפקעה ורישום**  
 כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטחים ציבורים פתוחים נועדים להפקעה וירשמו על שם עיריית חיפה בהתאם לסעיפים 180 ו- 189 לחוק תכנון והבנייה תשכ"ה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

**14. הוראות הבניה**  
**14.1 קווי בנין ומרווחים**  
 קווי בניין יהיו כמוראה בנספח הגבולות  
 קווי בנין לחנייה תת קרקעית - קו בנין אחורי 2 מ'  
 קו בנין צידי 0 מ'  
 קו בנין קדמי 2 מ'  
 תותר בנית גשר במרווח אחורי ברוחב 2.5 מ', אשר גבהו בנקודה הגבוהה ביותר לא יעלה 0.5 מ' ממפלס השצ"פ הגובל.

**14.2 גובה הבניין**  
 א. גובהו המקסימלי של הבנין לא יעלה על 12.4 מ' מדוד מפני הרחוב מול אמצע חזית הבנין. מעל גובה זה לא יותר גג רעפים ו/או מבנה יציאה לגג.

**14.3 מעטפת הבניין**  
 תותר בניית קומות המבנה ללא נסיגה כלפי הרחוב.

- 14.4 גגות**
- א. יותר גג בשיפוע משתנה חד שיפועי מחומרים שונים כגון: נחושת, אבץ, אלומיניום, פלדה וכדומה.
- ב. צורת הגג תהיה טעונה אישור מה"ע.
- 14.5 תכסית**
- התכסית של קומת החניון לא תעלה על 75%
- התכסית של קומות המבנה לא תעלה על 50%
- 15. חניה**
- 15.1 למגרש יותרו 2 כניסות לחניה בהתאם לנספח חניה.
- 15.2 מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.
- 15.3 גובה קומת החניון לא יעלה על 2.60 מ' כולל קורות קונסטרוקטיביות.
- 15.4 גובה קיר החניה הפונה לרחוב לא יעלה על 3.3 מ' ומעליו יותר מעקה קל. בגובה זה יכלל מילוי אדמה של לפחות 75 ס"מ.
- 15.5 בקומת החניה יותרו שטחי שירות. שטחי השירות הפטורים משטח עיקרי יהיו בהתאם לתכנית חפ/229 י' על שינוייה. כמו כן, תותר הקמת מבנים לבלוני גז ומוני מים כחלק בלתי נפרד ממבנה החניה בהתאם להוראות תכנית חפ/1875.
- 16. חשמל**
- "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 ובאשורם".
- 17. תשתיות**
- 17.1 אספקת מים**
- לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור המים, על היזם /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 התוכנית, יבוצע על פי דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר הבניה /או בעלי הקרקע.
- על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים ובהתאם להוראות תוכנית זו.

מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים.

בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.

#### 17.2 ביוב

לפני התחלת תכנון המבנים להיתר בניה, על היזם /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 בניה, יהיה 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 שתוכנית הביוב הנוגעת לבניין בוצע לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

#### 17.3 חומרי גמר

גמר קירות הפיתוח יהיה אבן טבעית.

#### 17.4 ניקוז - תיעול

לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את החיבור למערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתוכנית 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 שתוכנית הניקוז הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

#### 17.5 מערכות כיבוי אש

מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תוכנית 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 בהתאם לחוק.

18. מניעת מטרדים בעת הבניה

כתנאי לקבלת היתר בניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

18.1 בשלב הבניה תבוצע הרטבה בתחומי המגשר בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.

18.2 משאיות פינוי חומר החפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים. הבקשה להיתר חפירה תכלול את פירוט האמצעים לטיפול בגבולות המגרש על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.

18.3 פסולת בניין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרוכו במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניין.

18.4 מכונות 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.

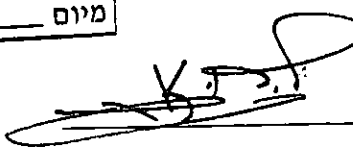
הודעה על הפקדת תכנית מסי מ/מ/ק/1875/2  
פורסמה בילקוט הפרסומים מסי 5501  
מיום 28.2.06

19. השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

הודעה על אישור תכנית מסי מ/מ/ק/1875/2  
פורסמה בילקוט הפרסומים מסי 5622  
מיום 31.1.07

חתימות

חתימת יוזמי התוכנית ובעלי הקרקע: 

חתימת עורכי התוכנית: ד"ר מושלך ארכיטקטים בע"מ

תאריך: 16.11.06

<p>ועדה מקומית <u>חיפה</u></p> <p>אישור תכנית מסי <u>מ/מ/ק/1875/2</u></p> <p>הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בסיבבה מסי <u>72</u> ביום <u>11.09.06</u></p> <p>י"ד הועדה </p>	<p>ועדה מקומית <u>חיפה</u></p> <p>הפקדת תכנית מסי <u>מ/מ/ק/1875/2</u> ב'</p> <p>הועדה המקומית החליטה להפיק את התכנית בישיבה מסי <u>52</u> ביום <u>10.10.05</u></p> <p>(-) י"הב י"ד הועדה</p>
---	--