

31.10.06 .

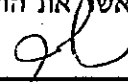
3005723

## מחוז חיפה

### מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מיתאר מקומית תכנית מס' חפ' 1691 ט'  
"שינוי בהוראות בינוי במגרשים 2063 ו- 2064 ברח' הסחלב 5 ו- 7 "

### הוראות התכנית

<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p>אישור תכנית מס. <u>חפ' 1691</u></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>13.12.06</u> לאשר את התכנית.</p> <p></p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p>
---

<p>הודעה על הפקדת תוכנית מס' <u>חפ' 1691</u></p> <p>מסמך בילקוט הפרסומים מס. <u>5553</u></p> <p>מיום <u>17.7.06</u></p>
---

<p>הודעה על אישור תכנית מס. <u>חפ' 1691</u></p> <p>מסמך בילקוט הפרסומים מס. <u>5629</u></p> <p>מיום <u>15.2.07</u></p>
--

ינואר 2006

- מהדורה 1 - 9/04
- מהדורה 2 - 12/04
- מהדורה 3 - 2/05
- מהדורה 4 - 11/05
- מהדורה 5 - 12/05
- מהדורה 6 - 01/06

1. **שם התכנית ותחולתה**  
 תכנית זו תיקרא: "שינוי תכנית מתאר מקומית מס' חפ/ 1691 טי" שינוי בהוראות בינוי במגרשים 2063 ו- 2064 ברח' הסחלב מס' 5 ו- 7 " (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
2. **מסמכי התכנית**  
 התכנית מורכבת מהמסמכים הבאים:  
 א. דפי הוראות (תקנון) בן 6 עמודים.  
 ב. תשריט בקני"מ 1:250.  
 ג. נספח מס' 1 - נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:200.  
 למעט גובה המבנה, בו יהיה מחייב כמפורט בסעיף 15.3.
3. **יחס לתכניות אחרות**  
 3.1 על השטח הכלול בתכנית זו, תחולנה כל התקנות וההוראות של התכנית המאושרת חפ/ 1691 שפורסמה כחוק בי.פ. 3591 בתאריך 9/11/88 למעט ההוראות והשינויים המפורטים בתכנית זו.  
 3.2 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכנית הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.
4. **המקום**  
 הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בחיפה בשכונת רמת אלמוגי ברחוב הסחלב.
5. **גבולות התכנית**  
 גבולות התכנית מסומנים בקו רצוף עבה בצבע כחול על גבי התשריט.
6. **הקרקע הכלולה בתכנית**
- | גוש   | מגרשים    | חלק מחלקות    |
|-------|-----------|---------------|
| 11195 | 2063-2064 | 7,8,10,96,101 |
| 11195 | חלקות דרך | 96,101        |
7. **שטח התכנית**  
 שטח התכנית הוא כ- 3.004 דונם.
8. **בעלי הקרקע**  
 יהודית קורן,  
 מנחם וחסיה כרמל  
 רח' פרץ ברנשטיין 25, חיפה מ-34981  
 טלפקס: 04-8341026
9. **יוזמי התוכנית**  
 יהודית קורן,  
 מנחם וחסיה כרמל  
 רח' פרץ ברנשטיין 25, חיפה מ-34981  
 טלפקס: 04-8341026
9. **עורכי התכנית**  
 עורך התכנית: אדריכל התכנית: שורץ-בסנוסוף, אדר' ובוני ערים בע"מ  
 דרך הים 84, חיפה

**10. מטרות התכנית**

- 10.1 שינוי יעוד הקרקע במגרש 2063 מאזור מגורים ב' לאזור מגורים מיוחד תוך הגדלת זכויות הבניה במגרש, תוספת יח"ד במגרש, הקטנת הגובה המותר במגרש ושינוי בקו בנין צידי במגרש.
- 10.2 חלוקת מגרש 2064 לשני מגרשים חדשים, 1000 ו-2000, תוך שינוי ייעוד במגרש 2000 משטח פרטי פתוח לשטח ציבורי פתוח וקביעת הוראות רישום פיתוח ותחזוקה בשני המגרשים.

**11. באור סימני התשריט**

- |                        |  |
|------------------------|--|
| גבול התכנית            | קו רצוף עבה בצבע כחול  |
| מס' תכנית מאושרת       | מספר כחול  |
| גבול גוש רשום ומספרו   | קו רצוף שחור עם משולשים לכיוונים מנוגדים לסירוגין ומספר שחור |
| גבול מגרש קיים ומספרו  | קו שחור רצוף ומספר שחור                                      |
| גבול מגרש מוצע ומספרו  | קו שחור רצוף ומספר שחור בתוך אליפסה                          |
| גבול חלקה רשומה לביטול | קו ירוק מקווקו   |
| מספר חלקה רשומה לביטול | מספר ירוק בתוך עיגול ירוק מקווקו                             |
| אזור מגורים מיוחד      | שטח צבוע כתום מותחם בכתום כהה                                |
| אזור מגורים א'         | שטח צבוע כתום  |
| אזור מגורים ב'         | שטח צבוע כחול בהיר   |
| דרך קיימת/מאושרת       | שטח צבוע חום בהיר  |
| שטח פרטי פתוח          | שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה                                |
| שטח ציבורי פתוח        | שטח צבוע ירוק  |
| מבנה קיים              | מסגרת שחורה עם נקודות שחורות                                 |
| קו בנין                | קו אדום מקווקו   |
| קו רחוב                | קו אדום  |
| מספר דרך               | מספר שחור ברבע העליון בתוך עיגול בדרך                        |
| מרווח קדמי מינמלי      | מספר שחור ברבע הצדדי בתוך עיגול בדרך                         |
| רוחב דרך               | מספר ברבע התחתון בתוך עיגול בדרך                             |

**12. שימוש בקרקע**

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא תשמש שום קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא פרט לזו המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

**13. רשימת התכליות**

- 13.1 **אזור מגורים מיוחד**  
מיועד להקמת מבנה מגורים בהתאם לאמור בסעיף 15.
- 13.2 **שטח פרטי פתוח**  
מיועד לגינון, בהתאם לאמור בסעיף 16.
- 13.3 **שטח ציבורי פתוח**  
שטח בו ישמר אופי הסביבה הטבעית של מעלה הואדי ללא פיתוח אינטנסיבי

**14. הפקעה ורישום**

כל השטחים הפרטיים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ויירשמו על שם עיריית חיפה, כשהם פנויים מכל מבנה, דייר או חפץ וחופשיים מכל שיעבוד או חוב.

.15

**הוראות הבניה**

- 15.1 שטח הבניה העיקרי במגרש 2063 לא יעלה על 625 מ"ר. שטחי השירות יחושבו בהתאם להוראות תכנית חפ/ 229 י' על שינוייה והשלמותיה.
- 15.2 גובה הבניה במגרש 2063 לא יעלה על קומת חניה + 4 קומות + גג רעפים.
- 15.3 גובה שיא גג הרעפים לא יעלה על גובה מפלס +00 או מפלס הגינה של מגרש 2065 הנמוך מבין שניהם.
- 15.4 קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.
- 15.5 סה"כ מסי' יח"ד במגרש 2063 לא יעלה על 6 יח"ד.

.16

**הוראות פיתוח**

- 16.1 הפיתוח והתחזוקה בתחום מגרש מס' 1000 יהיה באחריות מבקשי היתר הבניה במגרש 2063 ויהווה תנאי היתר איכלוס למבנה במגרש 2063. הפיתוח יכלול גינון ונטיעות.
- 16.2 הפיתוח והתחזוקה במגרש 2000 יהיה באחריות עיריית חיפה.
- 16.3 במגרש 2000 המיועד לשצ"פ ישמר אופי הסביבה הטבעית של מעלה הוואדי ללא פיתוח אינטנסיבי.
- 16.4 בין מגרש 1000 ומגרש 2000 תוקם גדר בנויה מצופה אבן לכיוון מגרש 2000. הגדר תוקם ע"י מבקשי היתר הבניה במגרש 2063. מתן היתר איכלוס למבנה במגרש 2063 יותנה בביצוע הגדר כאמור.

.17

**חלוקה חדשה ורישום**

- 17.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- 17.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצרת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- 17.3 על מבקשי היתר הבניה לבצע תכנית חלוקה ולרשמה בלשכת רישום המקרקעין באופן הבא:  
מגרש 1000 יירשם על שם בעלי הקרקע במגרש 2063.  
מגרש 2000 יירשם על שם עיריית חיפה כשהוא פנוי מכל מבנה דייר וחפץ.  
מגרשים 2063 ו- 1000 יחשבו כמגרש אחד לצרכי תכנון. לא ניתן יהיה לערוך עסקאות במקרקעין אלו בנפרד. הערה זו תרשם בלשכת רשם המקרקעין בשתי החלקות האמורות.
- 17.4

.18

**אספקת מים**

- לפני התחלת תכנון המבנים בשטח זו עובר צינור מים, על היזם ו/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 התכנית, יבוצע על פי דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.
- על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים ובהתאם להוראות תכנית זו.
- מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שירותי הכברות ומאושר ע"י אגף המים. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.

.19

**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 לבניינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.

מתכנן הבניין יכול לבקשה 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 הבניה, 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 שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.  
 בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

#### 20. ניקוז - תיעול

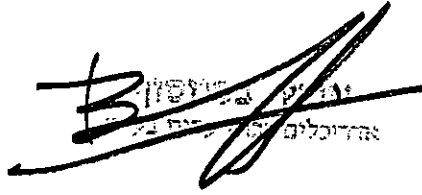
לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את החיבור למערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו. מתכנן הבניין יכול לבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש 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 בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

#### 21. 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. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

~~~~

עורך התכנית

יזם ומגיש התכנית מאמק כרמל חס'ה כרמל

יזם ומגיש התכנית והוא אהב סקמ יג'ו- קרן

בעל הקרקע מאמק כרמל חס'ה כרמל והוא אהב קג

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה	
תכנית ת.ע. מס' 1691/04 ס'	
הומלץ להפקדה	
19.10.04 - ב	בישיבה ה - 29
22.11.04 - ב	בישיבה ה - 31
(-) א. ווסרמן	(-) י. יהב
מהנדס העיר	יושב ראש הועדה

ה. ש. ס.