



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית – תכנית מספר חפ/מק/1141 כ"ד
"איחוד וחלוקה לחלקות 43, 184 בגוש 12257
ללא הסכמת בעלים"

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/מק/1141 כ"ד, תכנית איחוד וחלוקה לחלקות 43, 184 בגוש 12257 ללא הסכמת בעלים (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח מותחם 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.
תכנית זו מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה.

2. מסמכי התכנית

- 2.1 תקנון.
- 2.2 תשריט בקנ"מ 1:250.
- 2.3 טבלאות הקצאות ואיזון.

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 הוראות המפורטות מטה.
- 3.2 הוראות התכנית המאושרת חפ/1141א' "עיר גנים הוד הכרמל" אשר אינן משתנות מכוח תכנית זו, נשארות בתוקן.
- 3.3 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/1141א'	עיר גנים "הוד – הכרמל"	1087		7.5.64
חפ/1141ב'	עיר גנים – "הוד הכרמל" – דניה	1705		1.3.71

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

4. המקום
תכנית זו נמצאת ברח' שארית הפליטה 9-11, חיפה.
5. שטח התכנית
5-1 — שטח התכנית כ-2159 מ"ר.
6. גבולות התכנית
גבולות התכנית כמסומן בקו כחול עבה על התשריט.
7. הקרקע הכלולה בתכנית זו
גוש 12257 חלקות 43, 184
גוש 12256 ח"ח 221
8. בעלי הקרקע
פרוכטר אלי ורחל, רח' שארית הפליטה 7, חיפה.
מדינת ישראל (חלקת — דרך גובלת).
9. יוזם התכנית
פרוכטר אלי ורחל, רח' שארית הפליטה 7, חיפה.
10. עורך התכנית
אדרי אריה מאייר — ת.ד. 6410 — חיפה 31063 טלי 04-8381736.
11. מטרת התכנית
 - 11.1 תכנית איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמת בעלים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' לחוק ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד לפי סעיף 62א' (א)(1) לחוק.
 - 11.2 שינוי מקום דרך (סובה).

11.3 שינוי בקו הבנין הקבוע בתכנית עפ"י סעיף 62א'(א)(4) בהתאם למסומן בתשריט.

12. באור סימני התשריט

גבול גוש	קו שחור משונן במשולשים שחורים מלאים
מספר גוש	מספר שחור בן 5 ספרות
מספר תכנית מאושרת	מספר כחול בן 4 ספרות ובתחילתו האותיות ח.פ.
גבול תכנית	קו כחול עבה ורציף
גבול תכניות מאושרות	קו כחול עבה מקווקו
אזור מגורים אי מיוחד	שטח צבוע כתום עם מסגרת כתום כהה.
דרך מאושרת	שטח צבוע חום
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
דרך לביטול	שטח מקוקו אדום
גבול חלקה רשומה	קו ירוק רציף
מספר חלקה רשומה	מספר ירוק בתוך עיגול ירוק
גבול חלקה לביטול	קו ירוק מרוסק
מספר חלקה לביטול	מספר ירוק בתוך עיגול ירוק מרוסק
מספר מגרש מוצע	מספר שחור בן 4 ספרות בתוך אליפסה שחורה
גבול מגרש מוצע	קו שחור רציף
קו רחוב	קו אדום רציף
קו בנין	קו אדום מרוסק
קו בנין לבנייה עד גובה 288.0 מ'	קו אדום מרוסק ומנוקד
מספר דרך	מספר שחור ברבע העליון של העיגול
מרווח קדמי מינימלי	מספר אדום ברבעים הצדיים של העיגול
רוחב הדרך	מספר אדום ברבע התחתון של העיגול

13. שימוש בקרקע

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

14. הוראות בניה

לפי הוראות הבניה בחפ/1141 א' למעט:

- 14.1 קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.
- 14.2 תותר הקמת שני בתים בתנאי שהמרחק בין שני הבתים יהיה לפחות 8 מ'.
- 14.3 במגרש המאוחד יותר לבנות 3 יחידות דיור.
- 14.4 שטח הסובה יתוכנן על ידי מהנדס דרכים בהתאם להנחיות אגף דרכים והיחידה לתכנון נוף בעירייה ע"י וע"ח מבקשי היתר הבניה ויהווה תנאי למתן היתר בניה.
- 14.5 לאחר איחוד החלקות גובהו האבסולוטי המקסימלי של שיא הגג בתחום המרווחים הצידיים אשר היו בין קווי החלקות טרם איחודן לא יעלה על 288,0 מ'.

15. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

16. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה וירשמו על שם עיריית חיפה בהתאם לסעיפים 180 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

17. חלוקה חדשה

- 17.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- 17.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.

- 17.3 על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.
- 17.4 על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

18. סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל

- 18.1 יוזמי התכנית/מבקשי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת ו/או הרחבת הדרכים וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
- ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.

- 18.2 בסלילה ו/או שיקום 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 וגנים בעירייה.

- 18.3 העתקה ו/או הנחה של תשתיות ציבוריות תהיה ע"ח יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבניה ובהתאם להנחיות ואישור מנהל אגף המים והביוב.

- 18.4 כל פגיעה בתשתיות ציבוריות או כל שינוי בגין התכנית תהיה ע"ח יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבניה בתיאום ובאישור הגורם האחראי לע התשתית.

19. תאורה

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

20. 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.

21. תחנות טרנספורמציה

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

22. שרותים**22.1. אספקת מים**

לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ואו 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 ואו 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 בהתאם להוראות תוכנית זו.
מיקום וגודל במדים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות מאושר וממוקם ע"י אגף המים והמחלקה למידע תכנון עיר.
בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.

22.2. ביוב

לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ואו 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 בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים והביוב 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 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.

22.3 ניקוז-תיעול

לא יינתן היתר-בניה בשטח תכנית-ז' בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב
והניקוז את החיבור למערכת תיעול מי הגשמים הציבורית מהשטחים
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 הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף
המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

22.4 מערכות כיבוי אש

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

22.5 קוי טלפון כבלים ותקשורת

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

22.6 אצירה והרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש
במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

23. חתימותיוזם התכנית ובעלי זכויות בחלקות 43,184פרוכטר אלי ורחלמאיר אדריכליםת.ד. חיפה 8410
31063

-04-8381936

פ.ד.ס. 04-8388084

עורך התכניתאדריכל אריה מאייר

ועדה מקומית חיפה

שיעור תכנית מס' 1141/מק/99 כ"ד

הועדה המקומית החליטה להעביר את התכנית

בישיבה מס' 79 ביום 08/01/07

יו"ר הועדה

ועדה מקומית חיפה

הפקדת תכנית מס' 1141/מק/99 כ"ד

הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית

13/02/06	80	ביום
27/03/06	63	
24/07/06	70	

(-) ייחב

יו"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 1141/מק/99 כ"ד

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5661

מיום 9.5.07

הודעה על הפקדת תכנית מס' 1141/מק/99 כ"ד

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5605

מיום 17.12.06