

11.3.07.

3005776

18

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה
 מחוז חיפה
 12-03-2007
 כתקבל
 תיק מס'

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה
שינוי תוכנית מתאר מקומית

תוכנית מס' חפ/1944 א' – בינוי ברח' יאיר כץ 7

שם וחלות .1

תכנית זו תקרא: תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/1944 א' – "בינוי ברח' יאיר כץ 7" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המתוחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו (להלן: "התשריט"). התשריט בקני"מ 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

מסמכי התכנית .2

התוכנית כוללת את המסמכים הבאים:

- א. תשריט בקני"מ 1:250.
- ב. הוראות התוכנית.
- ג. נספח מס' 1 – נספח בינוי בקני"מ 1:250 – מנחה.
- ד. נספח מס' 2 – נספח תנועה וחניה בקני"מ 1:250 – מחייב בכניסות והיציאות מהחניה.

המקום .3

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במרכז הכרמל, ברח' יאיר כץ 7.

שטח התכנית .4

- א. שטח התכנית הוא 1180 מ"ר (מדוד גרפית במחשב).
- ב. חלוקת השטחים תהיה בהתאם לטבלה ע"ג התשריט.

גבולות התכנית .5

גבולות התכנית הינם בהתאם למוראה בקו כחול עבה ע"ג התשריט.

הקרקע הכלולה בתכנית זו .6

גוש 10809 – חלקה 92, ח"ח – 87,500.

7. יחס לתכניות אחרות

- א. 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.
- ב. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שנוי לתכניות הבאות:

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום	
				להפקדה	למתן תוקף
חפ/1400	תכנית מתאר של העיר חיפה 1967		2642	03.07.80	
חפ/853א'					
חפ/229ד'					
חפ/229ה'	קביעת אחוזי בניה באזורים מאושרים למגורים		3021		02.02.84
חפ/1400 יב'	בניה במרווחים		4402		21.04.96
חפ/1400 / יב'-1	בניה במרווחים		4626		08.03.98
חפ/423		629			17.9.36
חפ/1778			2919		12.5.83
חפ/136		615			30.7.36

- ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת מהתכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

8. יזמי התכנית

י.מ. כוכב השקעות – נוף כרמל בע"מ טל: 04-8670743, פקס: 04-8663760.

9. בעלי הקרקע

י.מ. כוכב השקעות – נוף כרמל בע"מ טל: 04-8670743, פקס: 04-8663760.

10. עורכי התוכנית

אדר' אריה מאייר, ת.ד. 6410, חיפה 31063. טל': 04-8381736, פקס: 04-8388084.

11. מטרות התכנית

- א. שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים א' מיוחד כפוף להגבלות לאזור מגורים מיוחד לצורך הקמת בניין מגורים חדש ושינוי יעוד שביל הולכי רגל לדרך.
- ב. שינוי בהוראות הבניה: הגדלת זכויות הבניה, הגדלת מספר הקומות המותר, שינוי בקווי בנין.
- ג. הרחבת רחי יאיר כץ מול המגרש.
- ד. קביעת הסדרי כניסה ויציאה לחניה בתחום המגרש.

12. באור סימני התשריט

גבול גוש	קו שחור עם משולשים עיליים ותחתיים
מספר גוש	מספר בן 5 ספרות בצבע שחור
מספר תכנית מאושרת	מספר בצבע כחול
גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מקוקו
גבול תכנית מוצעת	קו כחול עבה
גבול חלקה רשומה	קו בצבע ירוק
מספר חלקה רשומה	ספרה ועיגול בצבע ירוק
גבול חלקה לביטול	קו בצבע ירוק מקוקו
מספר חלקה לביטול	ספרה ועיגול בצבע ירוק מקוקו
דרך מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
אזור מגורים א' עם הגבלות	שטח צבוע כתום כהה
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום בהיר
אזור מגורים מיוחד	שטח צבוע כתום מותחם כתום כהה
הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
שביל הולכי רגל	שטח מטוייט בצבע ירוק

מספר דרך	מספר ברביע עליון של עיגול
מרווח קדמי מינימלי	מספר ברביע צידי של עיגול
רוחב דרך	ספרה ברביע תחתון של עיגול
מבנה קיים	מרובע עם רקע מנוקד
בנין להריסה	קו מרוסק צהוב
אתר למוסד	שטח צבוע כתום בהיר מותחם חום
גבול מגרש	קו בצבע שחור
קו רחוב	קו בצבע אדום
קו בניין	קו מקוטע בצבע אדום
קו חשמל	קו נקודותיים קו בצבע אדום
מספר מגרש	ספרה ואלפסה בצבע שחור

13. שימוש בקרקע

לא ינתן 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 הבניין.

14. רשימת תכליות

- א. אזור מגורים מיוחד ישמש להקמת מבנה מגורים.
- ב. דרכים ישמשו למעבר כלי רכב כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה לא כולל מסילת ברזל ולרבות תשתיות עירוניות.

15. הוראות בניה

- א. סך הכל שטח הבנייה יהיה כדלקמן:
- סך הכל שטח למטרות עיקריות לא יעלה על 1,300 מ"ר.
 - סך הכל שטח למרפסות מקורות לא יעלה על 130 מ"ר.
- ב. תכסית מבנה המגורים לא תעלה על 50%.
- ג. אופן חישוב שטחי השרות והשטחים הפטורים במבנה במגורים ביום מתן היתר בניה, יהיה בהתאם לאמור בתכנית חפ/229 י' על כל תיקוניה ושינוייה.
- ד. גובה הבנין מעל רח' יאיר כץ יהיה 4 קומות מגורים + קומת עמודים / חניה. מתחת לרחוב יאיר כץ, קומה למטרות חניה ושטחי שרות.
- ה. קווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט. תותר בליטה נקודתית של חניה על קרקעית כלפי המרווח האחורי שלא תעלה על 60% מהמרווח, בהתאם לנספח התנועה המאושר.
- ו. הבניין יכלול עד 16 יח' דיור.
- ז. יוקצו לפחות 20% מתכסית המגרש לגינון.
- ח. במסגרת הבקשה להיתר בניה יטופל גג הבניין כ"חזית חמישית" מבחינת חומרי החיפוי והסתרת המתקנים, לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ט. חומרי החיפוי של חזיתות הבניין, חיפוי גגות ומעקות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים כפוף לאישור מהנדס העיר.

16. תנאים למתן היתר בניה

- א. הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר התכנית תערך על רקע מפת מדידה עדכנית ותאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי

והפיתוח תציג את המבנה כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון שימור ונטיעות עצים וכד'. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה.

ב. הגשת תכנית לפיתוח שטח הדרך בחזית המגרש כלפי הרחוב ע"י מבקשי היתר הבניה. התכנית תוגש בתיאום ועל פי הנחיות אגף דרכים והיחי לתכנון נוף בעיריה.

17. שימור עצים:

העצים הקיימים בתחום המגרש ובתחום השטח המיועד להרחבה של רחוב יאיר כץ ואשר יוגדרו ע"י היחידה לתכנון נופי כעצים לשימור, ישמרו ע"פ הנחיות ודרישת היחידה לתכנון נוף ויוצגו במסגרת תכנית הפיתוח כפי שתאושר ע"י אגף דרכים והנחיות לתכנון נוף.

18. תנאי למתן היתר איכלוס למבנה

ביצוע הפיתוח בשטח הדרך בחזית המגרש כלפי הרחוב ע"י מבקשי ההיתר וזאת בהתאם לתכנית פיתוח כפי שאושרה ע"י אגף דרכים והיחי לתכנון נוף בעירייה.

19. חניה

פתרון החניה יהיה בתחום המגרש לפי תקן החניה התקף ביום מתן היתר בנייה ובהתאם לנספח התנועה והחניה המצורף לתכנית.

20. מבנים להריסה

כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה בתחום הרחבת הדרך, יפונו ויהרסו ע"י מבקש היתר הבניה ועל חשבוננו כתנאי למתן היתר בניה.

21. הפקעה ורישום

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

22. מניעת מטרדים בעת הבניה

- (א) כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.
- (ב) בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
- (ג) כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
- (ד) מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.

סילוק פסולת יבשה ממבנים להריסה

כל המבנים המיועדים להריסה יפונו ויהרסו ע"י מבקשי היתרי הבניה. התכנית להריסה תכלול תכנית פינוי הפסולת להשאת השטח נקי ממטרדים, אופן הוצאת פסולת ההריסה, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת בנייה, הובלת חומרי בנייה וכד'.

תנאים למתן היתר בנייה: "לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאי ואגרות, טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:

* **לפני הוצאת היתר הבניה** – קבלת הערכת כמות פסולת הבניין

המשוערת מביצוע פרויקט בנייה הריסה או סלילה מבעל ההיתר.

* **בהיתר הבנייה** – הצבת זרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות

שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר

באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

* **בגמר הבנייה** – לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות –

בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה

(פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי

ההיתר".

(א) במידה והבניינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי

מאסבסט, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק

ע"פ הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.

(ב) פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות

שרוול מתאים.

(ג) הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני

לפסולת בנין.

עבודות עפר חציבה ומילוי:

תנאים נוספים לקבלת היתר בנייה:

(1) חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף, ייצוא

עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש

בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.

(2) חובת מחזור פסולת בנין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.

(3) חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר.

מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי
אכן ננקטו האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.

23. חלוקה חדשה

23.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות

האיזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.

23.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם

כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחוב וגבולות
כמתואר בתשריט.

23.3 על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה

לצורכי רישום ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.

23.4 על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד

והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

24. סלילת דרכים

24.1 יוזמי התכנית/מבקשי היתר הבניה חייבים לסלול את הרחובות

הגובלים בחלקה, וכן מדרכות, תיעול מי גשם, תאורה או לשלם היטל
כבישים כחוק, הכל בהתאם לנספח התנועה ולדרישות מהנדס העיר.

24.2 ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה ע"פ תכניות

שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.

24.3 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.

24.4 כחלק מזכות הדרך 451 תוקצה מדרכה להולכי רגל שתאפשר חיבור לשביל.

25. 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.

26. 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 ובאישורם.

27. מקלטים או מרחב מגן

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

28. שירותים

28.1 אספקת מים

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 היטל מים כחוק.

28.2 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 לבניינים 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 יחוברו 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.

28.3 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.

28.4 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.

28.5 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.

28.6 אצירה והרחקת אשפה

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

29. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

30. חתימותיוזם התכנית

י.מ. כוכב השקעות בדל"ן בע"מ
ח.פ. 51-2846504
רח' קיבוץ גלויות 23 חיפה

י.מ. כוכב השקעות – נוף כרמל בע"מ

בעלי הקרקע

י.מ. כוכב השקעות בדל"ן בע"מ
ח.פ. 51-284653-4
רח' קיבוץ גלויות 23 חיפה

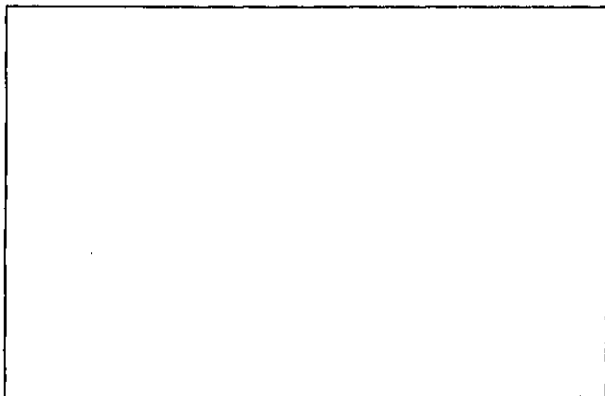
י.מ. כוכב השקעות – נוף כרמל בע"מ

עורך התכנית

אדריכל אריה מאייר

ת.ד. 31063 חיפה 04-8381750

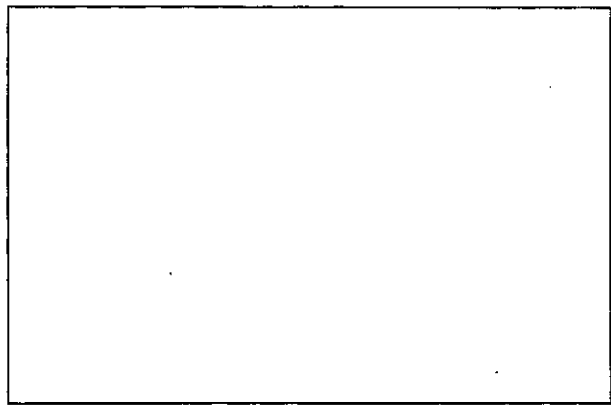
פקס: 04-8388084



הועדה הטקומית לתכנון ובניה - חיפה	
תכנית ת.ע. מסי חפ'א 1944 א'	
הומלץ להפקדה	
בישיבה ה - 58 - ב - 16/01/2006	
(-) י. יהב	(-) א. וטרמן
יושב ראש הועדה	מהנדס העיר

.א.
ok

<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p>אישור תכנית מס. זא/1944/א</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 2.1.07 לאשר את התכנית.</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p>



<p>הודעה על אישור תכנית מס. זא/1944/א</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5657</p> <p>מיום 30.4.07</p>
--

<p>הודעה על הפקדת תוכנית מס. זא/1944/א</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5590</p> <p>מיום 23.10.06</p>
--