

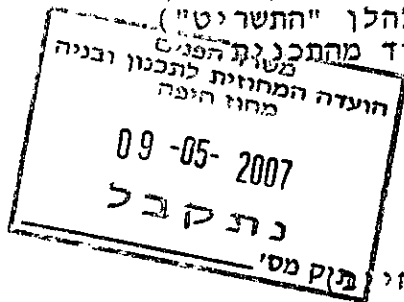
# מחוז חיפה מרחב תכנון מקומי - חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/2230  
"לגליזציה ברח' בית אלפא 9 בגוש 11567 חלקה 353 קרית חיים המערבית"

1. שם וחלות.

תכנית זו תקרא : "לגליזציה ברח' בית אלפא 9 בגוש 11567 חלקה 353 קרית חיים המערבית"

גוש : 11567 , חלקה : 353. ותחול על השטח המותחם בקו רצוף עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והקרוב בשם הנ"ל (להלן "התשריט").  
התשריט הוא בקנ"מ 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית הפנים מחוז חיפה



2. מסמכי התכנית.

התכנית כוללת את המסמכים הבאים :  
תשריט בקנ"מ 1:250

הוראות התכנית סה"כ 6 עמודים

נספח מס' 1 - נספח הגדרת דירות (נספח מחי)

נספח מס' 2 - נספח בינוי הגג (נספח מחיב)

3. יחס לתכניות אחרות.

א. על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, אם אינם נוגדים את ההוראות המפורטות מטה.

ב. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה :

מס' התכנית חפ/834	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	ת. פרסום להפקדה	ת. פרסום למתן תוקף
חפ/834	חלוקת אדמת קרן קיימת לישראל		331		28.1.1954
חפ/229 ה'	קביעת אחוזי הבניה המותרים		3021		2.2.1984
חפ/1400	תכנית המתאר של חיפה	2642		3.7.1980	

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

4. המקום.

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ברח' בית אלפא 9 קרית הים מערבית.

5. שטח התכנית.

שטח התכנית 895 מ"ר מדוד גרפית.

6. גבולות התכנית.

גבולות התכנית מסומנים בקו רצוף עבה בצבע כחול על גבי התשריט.

7. הקרקע הכלולה בתכנית :

גוש : 11567 , חלקה : 353 , חלקי חלקות : 588 , 485.

8. בעלי הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל - שד' הפל"ים 15 חיפה טל. 8630855  
בחכירה לשכטר מרדכי ונחמה, לינד יצחק וברוך רפאל ורחל רח' בית אלפא 9 קרית  
הים.

9. יוזמי התכנית :

חוכרים שכטר מרדכי וברוך רפי, רח' בית אלפא 9 קרית הים מערבית טל. 8424784

10. עורך התכנית :

גוטהולץ גדעון - אדריכל ובונה ערים, רח' ההגנה 15 קרית מוצקין טל. 8701857

11. מטרת התכנית :

לגליזציה לתוספות בניה קיימות תוך הגדלת זכויות הבניה ושינוי קווי הבניין.

12. באור סימני התשריט :

באור הסימן	הסימן
גבול התכנית	קו כחול רצוף עבה
גבול מגרש	קו שחור רצוף
מס' מגרש	מספר בצבע שחור בתוך אליפסה שחורה
גבול חלקה רשומה	קו ירוק רצוף
מס' חלקה רשומה	מספר בצבע ירוק בתוך עיגול ירוק
גבול חלקה לביטול	קו ירוק מקוטע
מס' חלקה לביטול	מספר בצבע ירוק בתוך עיגול ירוק מקוטע
אזור מגורים ב'	שטח צבוע כחול
אזור מגורים ב' מיוחד	שטח צבוע כחול מותחם בקו כחול כהה
דרך מאושרת	שטח צבוע חום
הרחבת דרך	שטח צבוע אדום בהיר
שביל להולכי רגל	שטח צבוע חום בהיר מטויט לסרוגין כירוק בהיר
מספר הדרך/השביל	ספרה שחורה ברבע עליון של עיגול
מרווח קדמי מינימלי	ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של עיגול
רוחב הדרך/השביל	ספרה אדומה ברבע תחתון של עיגול
קו רחוב	קו אדום רצוף
קו בניין	קו אדום מקוטע
מבנה קיים	שטח מנוקד התחום בקו שחור
מבנה להריסה	שטח צבוע צהוב
מספר הגוש	מספר בן חמש ספרות בצבע שחור
מס' תכנית מאושרת	האותיות והספרות חפ/834 בצבע כחול

13. שימוש בקרקע.

לא ינתן היתר בניה להקמת בניין ולא ישמשו כל קרקע או בניין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

14. רשימת תכליות :

מגורים ב' מיוחד. - ישמש למגורים.  
דרך. - תשמש למעבר כלי רכב וכמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילות ברזל.  
שביל להולכי רגל. - ישמש למעבר הולכי רגל.

15. 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 הפשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

16. חלוקה חדשה.

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים בשטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות המגרש המוצע כמתואר בתשריט תכנית זו.
- ג. מתן היתר בניה מותנה באישור מפת חלוקה ע"י רשויות התכנון.
- ד. על מבקשי היתר הבניה לרשום את תכנית איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין.

17. הוראות בניה.

- א. שטח הבניה. שטח הבניה העיקרי המותר יהיה 518.54 מ"ר אשר 44 מ"ר מתוכם מיועדים לדירת מר רפי ברוך.
- ב. גובה הבניה. 2 קומות, כאשר תותר תוספת קומה שלישית חלקית כמצויין ע"ג התשריט.
- ג. קווי בניין ומרווחים. קוי הבניין יהיו ע"פ המסומן בתשריט.
- ד. חמרי גמר. החמרים והציפויים של הזיתות וגגות המבנים וכן חמרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנים וחמרי הפתוח יהיו מחמרים הזהים לחמרים הקיימים.
- ה. שטחי השירות יהיו ע"פ התכנית חפ/229 י' על כל השלמותיה ותיקוניה.

18. תנאי למתן היתר בניה.

- מתן היתר בניה בחלקה מותנה :
- א. בהריסת המחסן והגדרות שנמצאים בתחום הרהבת הדרך ומסומנים ע"ג התשריט להריסה.
  - ב. בהריסת הקרוי הקל הקיים על גג המבנה.
  - ג. חלק הבניין המשמש כיום כמטבח בדירה ב' והחורג מקו הבניין בצד הדרום מערבי של הבניין, יהרס בעת חלופי בעלות על הדירה. תירשם הערת אזהרה ב"טאבו" לעניין ההריסה.
  - ד. בעת מתן היתר בניה תיתן הזעדה המקומית את דעתה לעיצוב הזית הבניין בשלמותו.

19. מבנים להריסה.

- א. כל המבנים המסומנים (כולל שתי סככות) בתשריט כנועדים להריסה יפונו ויהרסו ע"י מבקשי היתר הבניה ועל חשבונו כתנאי למתן היתר בניה.
- ב. לגבי חלק הבניין המשמש כיום כמטבח בדירה ב' המסומן להריסה : יחול האמור בסעיף 18 ג' לעיל.

20. סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל.

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

ב. בסלילה ושיקום הדרכים נכללים : קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת ניקוז 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 בעיריה.

21. תאורה.

מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם את תאורת הרחובות, שבילים ותאורת השטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים או לשלם היטל תאורה כחוק הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

22. חשמל.

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרה לתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל - 1970) בהתייעצות מבקש היתר הבניה עם חברת החשמל ובאישורם.

23. שירותים.

א. אספקת מים.

לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור 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 הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבינינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים ובהתאם להוראות תכנית זו.  
מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.

ב. 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 הבניין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.

ג. ניקוז ותיעול.

לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר אגף המים, הביוב והניקוז את החיבור למערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית 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.

ד. מערכות כיבוי אש.

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

ה. קווי טלפון כבלים ותקשורת.

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

ו. אצירה והרחקת אשפה.

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

24. השבחה.

היטל השבחה ישולם כחוק.

25. מועד ביצוע התכנית.

הוראות תכנית זו יבוטלו תוך 3 שנים מיום אישור התכנית במידה ולא יוצא היתר בניה על פי הוראות תכנית זו.

26. התימות :

יזומי התכנית

עורך התכנית

בעלי הקרקע

גדעון גוטהולץ

אדריכל ובוני ערים

רשיון מס' 37443

26.4.2007

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. תמימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחס תכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא תוקמה השטח והתחם צמחו הסכם מתאים בנינו, ואין תמימתנו זו בגישת המוסדות המוסמכים כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוק וע"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בתמימתנו על התכנית, הבהרה או הדאגה בקיום הסכם באמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו טכח הסכם באמור וע"י כל דין, שכן תמימתנו נובעת אך ורק משמורת ממש תכנית.

התאחדות רסקי  
אדריכלי ע"י תכנון  
מנהל משרד עיריית תל אביב

6/5/07

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה  
תכנית ת.ע. מס' חפ/2230  
הומלץ להפקדת  
בישיבה ה" 28 ב" 2.8.54  
(-) 27.11.54 יושב ראש הועדה  
(-) 2.11.54 מהנדס העיר  
פ.א. - 20

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. 2230/א  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 15.11.56 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 2230/א  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5531  
מיום 23.5.56

הודעה על אישור תכנית מס. 2230/א  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5705  
מיום 20.8.57