

16.9.07,

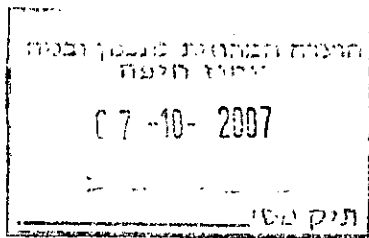
3005894

20

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

תחום שיפוט מוניציפלי העיר חיפה



תוכנית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית

חפ/ 2161

"ביטול חובת שני בניינים, שינוי קווי בניין ותגבור זכויות בנייה בשדרות מאפו 15

גוש 10779, חלקה 77"

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 2161/22

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 17.10.06 לאשר את התכנית.

*[Signature]*  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 2161/22  
פרסמה בילקוט הפרסומים מס. 5518  
מיום 10.7.06

הודעה על אישור תכנית מס. 2161/22  
פרסמה בילקוט הפרסומים מס. 5744  
מיום 27.11.07

# מחוז חיפה

## מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תוכנית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית מס' חפ/ 2161  
"ביטול חובת שני בניינים, שינוי קווי בניין ותגבור זכויות בנייה בשד' מאפו 15  
גוש 10779 חלקה 77"

### 1. שם וחלות:

תכנית זו תיקרא שינוי תכנית מתאר מקומי, תוכנית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית מס' חפ/ 2161  
"ביטול חובת שני בניינים, שינוי קווי בניין ותגבור זכויות בנייה בשד' מאפו 15  
גוש 10779 חלקה 77", (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 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

### 2. מסמכי התכנית:

תשריט בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב.  
תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.  
נספח א': נספח בינוי, תכנית סביבה בקנ"מ 1:200 - מסמך מנחה.  
נספח ב': נספח בינוי, תאור המבנה בקנ"מ 1:200 - מסמך מנחה.

### 3. יחס לתכנית אחרות:

א. על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו  
בה מזמן לזמן, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.  
ב. תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/ 229 ה'	קביעת אחוזי בניה בחיפה באזורים המאושרים למגורים		3021		2.2.84
חפ/ 1400	תכנית מתאר חיפה		2642	3.7.80	
חפ/ 718 א'	פיקוח על פיתוח הבניה באזור מגורים א'		1554		25.9.69
חפ/ 71 ד'	תיקון תכנית אחוזת סמואל	1154			18.12.41
חפ/ 229	תכנית מתאר של העיר חיפה	422			15.2.34

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו  
עדיפה.

4. המקום: שד' מאפו 15 חיפה. הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת במדרון דרומי בשכונת אחוזה שעל הכרמל.

5. שטח התכנית: שטח הקרקע הכלול בתכנית זו הוא כ- 1,014 מ"ר (מדידה ממחושבת על גבי תשריט המודד).

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

7. הקרקע הכלולה בתכנית: גוש 10779, חלקה 77.

8. בעלי עניין:  
בעל הקרקע: גבריאל הכהן, רח' הכשרת הישוב 14, חיפה, טלפקס 04-8345971  
זום התוכנית: נחמה וגבריאל הכהן, רח' הכשרת הישוב 14, חיפה, טלפקס 04-8345971  
עורך התוכנית: צבי שקולניק אדריכל ומתכנן ערים רח' השרון 22 א' חיפה טל 8514085 - 04

9. מטרות התכנית:  
 . ביטול חובת בניית שני בניינים  
 . שינוי קווי בניין  
 . שינוי מיעוד מגורים א' למגורים ב'  
 . תגבור זכויות הבנייה

10. הגדרות ומנחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

11. באר סימני התשריט:

סימן	משמעותו
קו כחול עבה רציף	גבול התכנית
קו אדום	קו רחוב
קו אדום מקווקו	קו בנין
קו אדום מקווקו ומנוקד	קו בנין תת קרקעי
קו דק בצבע ירוק	גבול חלקה קיימת
סיפרה בצבע ירוק מוקפת בעיגול ירוק	מספר חלקה קיימת
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע תכלת	אזור מגורים ב'
שטח צבוע חום	דרך קיימת
שטח תחום בקו צהוב מקווקו	מבנה קיים להריסה
סיפרה ברבע הקדמי של הרוזטה	מספר הדרך
סיפרה ברבעים הצדדיים של הרוזטה	מרווחים קדמיים מינימליים
סיפרה ברבע האחורי של הרוזטה	רוחב הדרך

12. טבלת שטחים:

איזור	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים
אזור מגורים א'	1.014	100%	1.014	100%
אזור מגורים ב'	—	—	1.014	100%
סה"כ:	1.014	100%	1.014	100%

**כללי:** לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

**מגורים ב' -**

השטח המסומן בתשריט בצבע תכלת הוא מגורים ב'. השטח ישמש להקמת דירות מגורים. כל שימוש אחר בבנין מלבד מגורים יהווה סטייה ניכרת כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) 2002.

**14. טבלת זכויות והגבלות בניה:**

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

צפיפות מס' יה"לדונם	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קוי בניין			שימושים עיקריים	
	מס' קומות	מס' קומות במסדרים	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שדות *** במ"ר	שטחים עיקריים *	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה **	קדמי	אחורי	צדדי		
10	5	17.5	85 % עיקרי + 300 מ"ר שטחי שדה + 380 מ"ר חניה ונת קרקעית	40%	300 + 380 לפי פרט A	85%	17%	68%	10.0 מעל לקרקע	10.0 מעל ומתחת לקרקע	4.0 מעל ומתחת לקרקע	1000	מגורים

\* שטח הבניה העיקרי לשימוש מגורים יהיה 85% משטח החלקה נטו לאחר הפרשות לצרכי ציבור.

\*\* בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות בניה ממעל למתחת למפלס הכניסה.

\*\*\* שטחי השירות הינם שטחי שירות כמפורט בחוק התכנון והבניה.

A. מחסנים (10 דירות X 6 מ"ר) : 60 מ"ר

ח' מדרגות כולל מעלית (5 קי X 21 מ"ר) : 105 מ"ר

מבואה : 30 מ"ר

ממ"דים (10 דירות X 7.5) : 75 מ"ר (כפוף לשנויים בהוראות פיקוד העורף

לעת מתן היתר בניה.)

חדרי מע' טכניות (חשמל, גז, מכונות) : 30 מ"ר

סה"כ שטחי שירות : 300 מ"ר

חניה מקורה (תת קרקעית) : 380 מ"ר

**15. הוראות ארכיטקטוניות**

1. 25% משטח המגרש יהיה מגונן ופנוי מבינוי על ותת קרקעי. בחזית הקדמית בתחום המרווח הקדמי הפנוי מכל בינוי עליו ותת קרקעי, במרווח של 5 מ' מקו הרחוב, יינטעו עצים בוגרים לפי הנחיית עיריית חיפה.
2. גובה המבנה – גובה המבנה יהיה עד 5 קומות מעל מפלס הרחוב ולא יעלה על 17.5 מ' כולל קומת כניסה בגובה עד 3 מ'. הוראה זו תחשב כהוראה ארכיטקטונית וכל סטייה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לחוק.
3. מסי יחידות דיור בבניין לא יעלה על 10.
4. שטח הדירה לא יפחת מ-80 מ"ר שטחים עיקריים.

**16. הוראות בניה:**

**א. גגות**

הגגות יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. לבקשה להיתר יש לצרף תכנית גגות אשר תתאר את המתקנים הטכניים המתוכננים על הגג שתהא חלק בלתי נפרד מתכניות הבינוי והפיתוח שתוגשנה לאישור הועדה המקומית.

**ב. חומר גמר**

החומרים והציפויים של חזיתות וגגות המבנים וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנים וחומרי הפיתוח יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מה"ע.

**17. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים.**

- א. לא תותב כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחת של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.
- ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.

**18. פיתוח המגרש:**

על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכול בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה.

בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

**19. סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל.**

- א. 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 ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.
- ב. בסלילה/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.

החניה תמוקם בתחומי המגרש, בקומת הקרקע ובחניון תת קרקעי. מסי מקומות החניה יקבע על פי תקן החניה התקף בזמן מתן היתר הבניה ולא יפחת מ- 1.5 מקומות חניה ליחיד.

## 21. גדרות ומעקות.

גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.

## 22. 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.

## 23. מניעת מטרדים כעת הבניה.

מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

- א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.
- ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
- ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
- ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרוולים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימאלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

## 24. מבנים להריסה.

כל המבנים המסומנים בתשריט כנועדים להריסה יפונו ויהרסו ע"י מבקשי היתר הבניה ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.

## 25. איכות הסביבה.

הבקשה להיתר בניה טעונה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

## 26. חשמל.

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תשי"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

## 27. תחנות טרנספורמציה.

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

## 28. מקלטים ומרחבים מוגנים.

לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כולל בו מקלט ואו מרחבים מוגנים ואו כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.

**א. אספקת מים.**

לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים, 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 שייגרס 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 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 ואו מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבנינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי. המתכנן יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז. לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלטי 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 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.

**ג. ניקוז-תיעול.**

לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישור 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 הגשם 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.

**ד. 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 להדרנטים הקיימים ובהתאם לחוק.

**ה. קווי טלפון כבלים ותקשורת.**

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

**ו. אצירת והרחקת אשפה.**

מקומות למבנים ולמתקנים לאצירת אשפה והרחקתה, יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התבואה העירונית.

א. פיתוח שטחי ציבור.

על יוזמי תכנית זו להשתתף בפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית מס' חפ/189-180.

ב. הפקעות.

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 180 ו-189 לחוק התכנון והבניה (תשכ"ה) וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שעבוד ופנויים מכל מבנה.


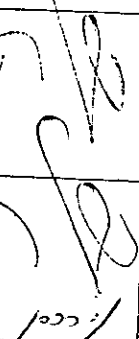

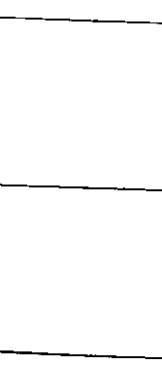
ג. תנאים מיוחדים.

על היזמים לשאת בעלות שינויים בהסדרי התנועה והחניה כולל שינויים בסלילה ובפיתוח בתחום הדרך הגובלת באם ידרשו שינויים כאלו על מנת לממש את המוצע בתכנית זו.

ד. היטל השבחה.

היטל השבחה ישולם כחוק.



	<p>גבריאל הכהן רח' הכשרת הישוב 14, חיפה טלפקס 04-8345971</p>	<p><u>בעל הקרקע:</u></p>
	<p>נחמה וגבריאל הכהן רח' הכשרת הישוב 14, חיפה טלפקס 04-8345971</p>	<p><u>זום התוכנית:</u></p>
	<p>נחמה וגבריאל הכהן רח' הכשרת הישוב 14, חיפה טלפקס 04-8345971</p>	<p><u>מגיש</u> <u>התוכנית:</u></p>
	<p>צבי שקולניק - אדריכל ומתכנן ערים רח' השרון 22 א', חיפה - 35012 טל: 04-8514085 - פקס: 04-8522388</p>	<p><u>עורך</u> <u>התוכנית:</u></p>