

21.10.07 .

5900



מרחב תכנון מקומי, חיפה

חפ/מק/2241

תכנית בנין עיר חפ/מק/2241
"שינוי קווי בנין בגוש 10823 חלקות 1,2"

19.10.05
24.12.05
13.2.06
23.5.06
25.10.06
29.8.07

מרחב תכנון מקומי, חיפה

תכנית בנין עיר חפ/מק/2241

"שינוי קווי בנין בגוש 10823 חלקות 1,2"

1. שם וחלות התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית בנין עיר חפ/מק/2241 "שינוי קווי בנין בגוש 10823 חלקות 1,2" והיא תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט. התשריט בקני"מ 1:250 מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית:

- א. תשריט בקני"מ 1:250
- ב. תקנון בן 7 עמודים.
- ג. נספח תנועה וחניה.

3. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו תחולנה כל התקנות של תכנית המתאר של העיר חיפה והשינויים והתיקונים שחלו בה מזמן לזמן במידה ואינן נוגדות את ההוראות המפורטות בתכנית זו.

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע.ר.	מס' י.פ.	תאריך פרסום להפקדה למתן תוקף	תאריך פרסום
חפ/421	תכנית תכנון העיר המורכבת של חיפה	898	-	29.06.39	-
חפ/510	חיפה העתיקה	764	-	2.9.37	-
חפ/1400	תכנית מתאר חיפה	-	2642	-	3.7.80

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

4. המקום:

החלקות הכלולות בתכנית נמצאות בין רח' יפו (דרום מערב) לדרך עוקף יפו (צפון מזרח) ובית הקברות היהודי (דרום מזרח).

5. שטח התכנית:

2618 מ"ר מדוד

6. גבול התכנית:

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול רציף ע"ג התשריט.

7. הקרע הכלולה בתכנית:

גוש 10823 חלקות 1 ו-2 במלואן, גוש 10823 חלקי חלקות דרך 105, 94, 65

8. יוזמי התכנית:

מאפיית נסרי נעמה בע"מ – רחוב יפו 128 חיפה. טל': 04-8416403
מוסד נעמה בע"מ – רחוב יפו 128 חיפה. טל': 04-8553392

9. בעלי הזכויות בקרקע:

א. וואקף של הכנסייה היוונית קתולית של חיפה (חלקה 1).

רח' הגפן 33 חיפה טל. 048523114

ב. נסרי בן דאוד נעמה (חלקה 2).

גיברה בן דאוד נעמה (חלקה 2).

ג. מישל בן דאוד נעמה (חלקה 2).

ד. חזנה נעמה (חלקה 2).

מיוצגים ע"י פייר נעמה מרחוב הצלבנים 21 חיפה טל. 0544289153

וע"י אמיל נעמה מרחוב עבאס 63 חיפה טל. 0505370451

ה. רשות הפיתוח (חלקה 2).

רח' פל-ים 15 ת.ד. 548 חיפה טל. 048630923

10. עורך התכנית:

פאר משה, משרד לתכנון ויעוץ הנדסי בע"מ

רח' לבונטין 14 חיפה טל. 048664248

אדריכל מלכא אייל 048664248

11. מטרת התכנית:

א. שינוי בקווי בניין לפי סעיף 62 א' (א) (4) ו-62 א' (א) (5) לחוק התכנון והבניה, במטרה לאפשר לגליזציה לבניה קיימת.

ב. הרחבת דרך (2073) ל-13 מ' לפי חפ/229 ד' בכפוף לנספח תנועה וחניה.

12. קווי בנין:

חלקה 1: כמסומן בתשריט

חלקה 2: כמסומן בתשריט

13. באור סימני התשריט:

גבול תכנית	קו רציף כחול עבה
אזור מגורים ג'	שטח צבוע צהוב
דרך קיימת ומאושרת	שטח צבוע חום בהיר
הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
מספר הדרך	מספר שחור ברבע עיגול עליון
מרחק מקו בנין	מספר אדום ברבע עיגול צידי
רוחב הדרך במטרים	מספר אדום ברבע עיגול תחתון

קו מרוסק בצבע אדום	קו בנין
קו אדום רציף	קו רחוב
קו סגול רציף	חזית חנויות
קו ירוק רציף ומספר ירוק בעיגול	גבול חלקה קיימת ומספרה
שטח מנוקד שחור	מבנה קיים
חפ/510 (בצבע כחול)	מס' תכנית מאושרת

14. שימוש בקרקע:

לא יינתן היתר 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.

15. רשימת התכליות:

1. דרך – תשמש למעבר כלי רכב וכמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילות ברזל.
2. אזור מגורים ג' ע"פ תכנית חפ/510.
3. חזית חנויות ע"פ תכנית חפ/510.

16. הפקעות ורישום:

- 16.1 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, כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.
- 16.2 הפקעה ורישום- קרקע מנהל מקרקעי ישראל
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יוחזרו לעיריית חיפה במחיר סמלי עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל. הרשות המקומית רשאית להפקיע את זכות השימוש והחזקה במקרקעי ישראל המיועדים לדרכים, שבילים, דרכים משולבות, אתרים ובנייני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים בלבד על פי תכנית זו לתקופה קצובה.

17. חלוקה חדשה:

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המתוחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
- ג. על יוזמי תכנית זו או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.
- ד. על יוזמי תכנית זו או הבאים במקומם, לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

18. שירותים:

18.1 אצירה והרחקת אשפה:

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

18.2 ניקוז – תיעול:

לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת 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. 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.

18.3 אספקת המים:

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 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 הבניין 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 ישלמו היטל מים כחוק.

18.4 ביוב:

לפני תחילת 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 יכלול בבקשה 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, הביוב והניקוז, שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

18.5 הידרנטים:

על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי האש ולשביעות רצונם.

18.6 קווי תקשורת:

כל קווי התקשורת החדשים (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית, יהיו תת קרקעיים.

כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.

18.7 תאורה:

מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת רחובות בהתאם לדרישות מהנדס העיר. מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.

19. עתיקות:

כל עבודה בתחום השטח, המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 והתקנות לפיו.

20. היטל השבחה:

ישולם כחוק

21. חתימות:

יוזמי התכנית:

מאפיית נסרי נעמה בע"מ:

מוסד נעמה בע"מ

שטח מורשה מסי 512020006
חיפה רח' יפו 128

בעלי הזכויות בקרקע:

א. וואקף של הכנסייה היוונית קתולית של חיפה

ב. נסרי בן דאוד נעמה

ג. ג'ברה בן דאוד נעמה

ד. מישל בן דאוד נעמה

ה. חזנה נעמה

ו. רשות הפיתוח

עורך התכנית:

פאר משה

משרד לתכנון ויעוץ הנדסי בע"מ
לברוקוויז 14, ת"ד 3333

פאר משה, משרד לתכנון ויעוץ הנדסי בע"מ

אייל מלכא אדריכל

מ.ר. 113181

הסמך 14, ת"ד 3333

אדריכל מלכא אייל - מ.ר. 113181. ת.ז. 24968489

הועדה המקומית:

ועדה מקומית חיפה

אישור תוכנית מסי 99 / מק / 2241

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מסי 90 ביום 25.06.07

י"ד הועדה

ועדה מקומית חיפה

הפקדת תוכנית מסי 99 / מק / 2241

הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מסי 47 ביום 18.07.06

י. יחב
י"ד הועדה

הודעה על אישור תכנית מסי 99 / מק / 2241
פורסמה בילקוט הפרסומים מס 5746
מיום 5.12.07

הודעה על הפקדת תכנית מסי 99 / מק / 2241
פורסמה בילקוט הפרסומים מס 5641
מיום 15.3.07