



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית - תכנית מספר חפ/2248

"שינוי יעוד חלקה 27 גוש 11565 - רחוב ששת הימים 47, קריית חיים"

הוראות התכנית1. שם ותחולה

תכנית זו תקרא: "שינוי לתכנית מתאר מקומית חפ/2248 ברחוב ששת הימים 47, קריית חיים, חיפה, גוש 11565, חלקה 27, למגורים ב' מיוחד" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול עבה רצוף בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת את המסמכים הבאים:

- 2.1 תשריט בקנ"מ 1:250 - מחייב.
- 2.2 הוראות התכנית (7 דפים) - מחייב.
- 2.3 נספח 1: נספח תנועה בקנ"מ 1:250 - מנחה.
- 2.4 נספח 2: נספח בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:250 - מנחה.

3. יחס לתכניות אחרות

- 3.1 על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית מתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה. הוראות תכנית המתאר הנ"ל על שינוייה, שאינן משתנות מכח תכנית זו ונשארות בתוקפן.
- 3.2 התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	ת. פרסום להפקדה	ת. פרסום למתן תוקף
חפ/1499	שינוי לתכניות בקרית חיים המזרחית - הגדלת אחוזי הבנייה והרחבת דרכים.		1747		19/8/1971
חפ/1499 ב'	הקמת שני בניינים נפרדים על חלקה בקריית חיים המזרחית		2672		13/11/1980
חפ/1499 ג'	הגבלת מספר יחידות דיור על חלקה בקריית חיים מזרחית.		2804		22/4/1982
חפ/62 ב'	הרחבת שכונת עובדים	568			30/8/1936
חפ/62 א'					
חפ/62 א3	אתרים לבניין ציבורי בקריית חיים		966		11/10/1962
חפ/229	תכנית המתאר של חיפה	442			15/2/1934
חפ/229 ה'	קביעת אחוזי בנייה המותרים במרחב תכנון של העיר חיפה באזורים המאושרים למגורים.		3021		2/2/1984
חפ/1400	תכנית המתאר של העיר חיפה		2642	3/7/1980	
חפ/1853	קירוי חניות פרטיות בק. חיים המזרחית.		3690		18/8/1989

3.3 בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו ובין האמור באחת התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

4. מטרת התכנית

שינוי יעוד הקרקע מאתר לבניין ציבורי עם חזית מסחרית לאזור מגורים ב' מיוחד, תוך הגדרת זכויות הבנייה, גובה הבניין, מס' יח"ד המותרות, קווי בניין ומתן הוראות בנייה ופיתוח המגרש.

5. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בקריית חיים, חיפה, רחוב ששת הימים 47, גוש 11565 חלקה 27.

6. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 1438 מ"ר.

7. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למצוין בקו כחול עבה על התשריט.

8. בעל הקרקע

קרן קיימת לישראל, בחכירה ע"י חברת קו-אופ צפון.

9. יוזם התכנית

יוזם תכנית זו: חב' "עתידים להצליח" בע"מ, ח.פ. 513307041.

10. עורך התכנית

שוורצמן אריאל – אדריכל, ת.ד. 7123 חיפה 31071, טל': 04-8243455, טל' נייד: 050-8243455

11. באור סימני התשריט

גבול התכנית	קו כחול עבה רציף
גבול תכנית מאושרת ומספרה (במצב קיים)	קווים מרוסקים כחולים ומס' תב"ע
גבול גוש רשום	קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע שחור
גבול חלקה רשומה	קו מלא בצבע ירוק
מספר חלקה רשומה	ספרה שחורה בתוך עיגול ירוק
אתר לבניין ציבורי	שטח צבוע חום מותחם בקו חום
חזית מסחרית	קו עבה בצבע אפור
מגורים מיוחד	שטח צבוע כחול משובץ בפסים דקים אדומים
איזור מגורים ב'	שטח צבוע כחול
בניין קיים	שטח מגוקד בצבע התשריט
מבנה להריסה	קו בצבע צהוב
קו רחוב	קו דק צבוע אדום
קו בניין	קו דק מרוסק בצבע אדום
מגורים ב' מיוחד	שטח צבוע כחול מותחם בקו עבה כתום
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
מספר הדרך	סיפרה שחורה ברבע העליון של העיגול
מרווח קידמי מינימלי	סיפרה שחורה ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב הדרך	סיפרה שחורה ברבע התחתון של העיגול

12. שימוש בקרקע

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא יישמש הקרקע או בניין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

13. רשימת תכליות

- 13.1 אזור מגורים ב' מיוחד למגורים.
13.2 דרך קיימת, על פי הגדרה לדרך למעט מסילות ברזל.

14. הוראות בנייה

- 14.1 השטח העיקרי הממוצע לדירה יהיה 100 מ"ר ובכל מקרה לא יפחת מ- 85 מ"ר ליח"ד.
14.2 לא תותר בנייה במרווחים אלא בכפוף לתכנית חפ/1400/י"ב על תיקוניה.
14.3 קומת הקרקע תשמש בחלקה למגורים ו/או לקומת עמודים מפולשת ו/או לחנייה ותיכלל במניין הקומות.
14.4 גג המבנה יהיה שטוח. על הגג יותרו מתקנים טכניים בלבד בגובה המינימלי הנדרש (סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת כאמור בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב, סעיף 2(19)).

15. טבלת זכויות בנייה ומגבלות בנייה באזור מגורים ב' מיוחד

תכסית	קווי בניין			גובה בניין ומספר קומות	מספר יח"ד	אחוזי בנייה למטרות שירות	אחוזי בנייה עיקריים	
	צדדי	אחורי	קדמי				מעל מפלס הקרקע	110%
45%	בהתאם לתשריט ונספח הבינוי	בהתאם לתשריט ונספח הבינוי	בהתאם לתשריט ונספח הבינוי	12* מ' 4** קומות 1***	11*	שטחי השירות והשטחים הפטורים יחושבו על פי תכנית חפ/229 י על כל השלמותיה ותיקוניה	מעל מפלס הקרקע	110%

- * סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת כאמור בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית, התשס"ב, סעיף 2(19)).
** מספר הקומות כולל את קומת העמודים.
*** קומת המרתף תשמש למחסנים ולחנייה.

16. שטחים משותפים מגוננים

25% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בנייה על ותת קרקעית ומגוננים, שטחים אלו יירשמו כשטח משותף לכל דיירי החלקה.

17. מספר בניינים

בחלקה 27 בגוש 11565 ייבנה בניין אחד בלבד.

18. שמירה על הצורה החיצונית של המבנים

- 18.1 לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של המבנה, כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות וכו', למעט קירות הפנים וארובות אורור.
18.2 מסתורי כביסה יהיו חלק מעיצוב חזית הבניין והיו בוויים מחומרים עמידים, שיתאימו לחומרי הבנייה של החזית וישתלבו בה.
18.3 לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים.
18.4 לא יותקנו ערובות לתנורי חימום. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיוורשו ע"י מהנדס העיר.

- 18.5 לא תותר התקנת כבלי חשמל, טלפון, טלוויזיה, טלוויזיית כבלים על הקירות החיצוניים של המבנים. מערכות התשתיות והטלוויזיה תהיינה תת-קרקעיות ופנימיות בלבד.
- 18.6 לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה על כל דירה ודירה, אלא אנטנה מרכזית, שאליה תחוברנה כל הדירות. בבניין תבוצענה הכנות פנימיות לקליטת תשתיות הטלוויזיה בכבלים ולא תותר התקנה חיצונית לדירות.
- 18.7 לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת, המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- 18.8 הבקשה להיתר הבנייה תכלול איתור מחייב למערכת סולרית ופתרון לדודי שמש.
- 18.9 חזיתות המבנים תצופינה באבן או חומר קשיח אחר לשביעות רצון מהנדס העיר.
- 18.10 התקנת גדרות, מעקים וסככות תהיה רק בחומר ובצורה אחידים, עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- 18.11 הבקשה להיתר תכלול פתרון להצבת מזגנים בצורה שימנעו מפגעי רעש ותמנע פגיעה במראה חזיתות הבניינים. הפתרון להסתרת המזגנים יהיה חלק בלתי נפרד מהעיצוב הארכיטקטוני של החזית ויחייב גם אם לא יורכבו מזגנים בשלב הבנייה, אלא לאחר מכן. התקנת המזגנים תיעשה עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- 18.12 צינורות מי גשם ניתן יהיה להרכיב על החזיתות רק בתנאי שיהיו עפ"י פתרון ארכיטקטוני כולל, שיוגש בשלב היתר הבנייה ויקבל אישור מהנדס העיר.

19. חנייה

- 19.1 מבקש הבנייה יהיה חייב לפתור את התנייה הדרושה התחומי המגרש לפי תקן של 1.5 חניות ליח"ד. סה"כ 17 חניות.
- 19.2 לתנייה תהיה כניסה מרחוב ששת הימים.

20. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים, בהתאם לתכנית זו, לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה ויירשמו על שם עיריית חיפה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.

21. פיתוח המגרש

- 21.1 על בעלי היתר הבנייה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינות, תאורה, ריצוף, מעקות וכו', הכול בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בנייה.
- 21.2 בעלי היתר הבנייה או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין, נקי ופנויים מכל מכשול.
- 21.3 תושאר רצועת גינה של לפחות 1 מ' בין התנייה לבין הדרך. בחזית הדרך יינטע עץ כל 6 – 7 מ'.
- 21.4 יש לטעת בשטח התנייה עצי צל אחד לכל 4 – 5 חניות.
- 21.5 בתחום חלקה 27 לאורך גבול החלקה הגובל בחלקה 28 תהיה רצועת גינות ברוחב שלא תקטן מ- 1.5 מ'.
- 21.6 בתחום חלקה 27 לאורך גבול החלקה הגובל בחלקה 41 תהיה רצועת גינות שלא תקטן מ- 3 מ'.
- 21.7 25% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בנייה על ותת קרקעית ומגוננים. שטחים אלו יירשמו כשטח משותף לכל דיירי הבניין.
- 21.8 על מבקשי היתר בנייה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל שבילים, קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'.

22. גדרות

גדרות בתחום תכנית זו תבנינה כדלקמן:

- 22.1 בצד הדרך והשביל הציבורי: גדר אבן שגובהה עד 50 ס"מ ומעליה גדר שקופה. האבן והבנייה יהיו מסוג שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- 22.2 תותר גדר בנוייה להפרדה בין חלקות 27 ו-28 בגוש 11565.

23. סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל

- 23.1 יוזמי התכנית/מבקשי היתר הבנייה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת ו/או הרחבת הדרכים וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית או לשלם היטל כבישים כחוק, הכול בהתאם לדרישת מהנדס העיר.
- ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשו עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה.
- 23.2 בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקם, תאורה כולל עמודים, פנסים והעתקת עמודי תשלום וכן שינויים בהסדרי התנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה.

24. בניינים להריסה

כל המבנים המסומנים בתשריט כנועדים להריסה, יהרסו ע"י יוזמי התכנית ועל חשבונם במועדים שייקבעו ע"י מהנדס העיר. העבודה תכלול פינוי פסולת והשארת השטח נקי ממטרדים. במידה והבניינים כוללים חומר אסבסטי, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר, אך ורק עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

25. מניעת מטרדים בזמן הבנייה

- מתן היתר בנייה מותנה בהתחייבות הזמים למנוע מטרדים בעת הבנייה כדלקמן:
- 25.1 הבניין יכוסה כל עת הבנייה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.
- 25.2 אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
- 25.3 לצורכי עבודות הבנייה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
- 25.4 במהלך הבנייה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרזולים, תרוכו במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניין.
- 25.5 העבודות תבוצענה תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים השכנים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.
- 25.6 בתקופת הבנייה על היזם לשמור על שעות המנוחה ועל מניעת רעש במידת האפשר.
- 25.7 יש להקפיד על הניקיון בשטחים הציבוריים הסמוכים לאתר הבנייה וכן להימנע במידת האפשר מגרימת אבק ולכלוך.

26. תאורה

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

27. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל

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

28. תנאים למתן היתר בנייה

- 28.1 כתנאי למתן היתר בנייה יתקבל אישור חברת החשמל למיקומו החדש של עמוד החשמל המיועד להעתקה לשביעות רצון אגף הדרכים.
- 28.2 עמוד החשמל יועתק על חשבון היזם וכתנאי למתן היתר הבנייה תינתן התחייבות היזם בנושא.

29. תחנת 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/מק/1400 ת"ט.

30. מקלטים/מרחבים מוגנים

לא יוצא כל היתר בנייה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס פיקוד העורף.

31. שירותים

31.1 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 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 שרותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים.
בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.

31.2 ביוב

לפני תכנון המבנים להיתר הבניה, 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 יחברו 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 לבניין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

31.3 ניקוז - תיעול

לא יינתן היתר הבניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את החיבור למערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתוכנית 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 לבניין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

31.4 מערכות 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 להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

31.5 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.

31.6 אצירה והרחקת אשפה

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

32. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

33. חתימה

בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל

ירומי התכנית

עתידים להצליח בע"מ

ח.פ. 51330741

עורך התכנית

שוורצמן אריאל - אדריכל

ח.ד. 7123 חיפה 31071

טל: 04-8243455

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שוו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחס התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא תוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו כאה במקום הסכמת כל בעל זכות-שטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה וע"פ כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם יעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרת או תרומה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבעול בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות חוקית העומדת לנו מכת הסכם כאמור, וזו, שכן חתימתנו והסכם אודות שטח זה, אינו יעיל כלפינו.

עו"ד יצחק גע"מ
הח.פ. 513307041
מחוז חיפה

שוורצמן אריאל
אדריכל
מחוז חיפה

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

2248/05 אישור תכנית מס.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 5.6.07 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

2248/05 חרדעה על הפקדת תוכנית מס.
5611 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
31.12.06 מיום

2248/05 חרדעה על אישור תכנית מס.
5777 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
20.2.08 מיום