

## מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תוכנית מתאר מקומית מס': חפ / מק / 2227

שינוי קווי בנין בגוש 11571 חלקה 20, רח' בוסל 39 קרית חיים מערבית

### 1. שם וחלות:

תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/מק/2227, "שינוי קווי בנין בגוש 11571 חלקה 20, רחוב בוסל 39 קרית חיים מערבית (להלן "תכנית זו"), והיא תחול על השטח התחום בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט הוא בק.מ. 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

### 2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת את המסמכים הבאים:

2.1. נספח גבול תכנית וקווי בנין, בק.מ. 1:250 - הנספח מחייב..

2.2. הוראות התכנית, הכוללות סה"כ 5 עמודים - המסמך מחייב..

### 3. יחס לתכניות אחרות:

3.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 בתכנית זו.

3.ב. 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/222	עמק זבולון - מפרץ חיפה		782		12.5.1938
חפ/731	פרצלציה בקרית חיים המערבית		35		3.12.1948

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

4. המקום: רחוב בוסל 39 קרית חיים מערבית.

5. שטח התכנית: שטח התכנית הוא : 814 מ"ר.

**6. גבולות התכנית:**

גבולות התכנית הם בהתאם למסומן בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו.

7. **הקרקע הכלולה בתכנית:** גוש 11571 חלקה 20, ותלק מחלקות 80, 97.

8. **יוזמי התכנית:** (א) אלי בן שמחון, רחוב בוסל 39 קרית חיים מערבית 26281.

(ב) משה גבאי, רחוב בוסל 39 קרית חיים מערבית 26281.

9. **בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל. רחוב פל-ים 15, ת.ד. 548 חיפה 33095.

10. **עורך התכנית:** אדריכל אילן אפטר. רחוב ציזלינג 43 קרית חיים 26271.

11. **מטרת התכנית:** שינוי קווי בנין לצורך לגליזציה של הבנייה הקיימת, בהתאם לסעיף

62א' (א) (4) בחוק התכנון והבניה.

**12. באור סימני נספח גבולות התכנית:**

מספור כחול.....	מס' תכנית מאושרת
קו כחול עבה.....	גבול תכנית זו
מספר שחור.....	מס' גוש
קו ירוק רצוף.....	גבול חלקה
מספר ירוק בתוך עיגול.....	מס' חלקה
קו אדום רצוף.....	קו רחוב
קו אדום מקווקו.....	קו בנין
שטח מנוקד.....	מבנה קיים
מספר שחור ברביע העליון של העיגול בדרך.....	מס' הדרך
מספר אדום ברביע התחתון של העיגול בדרך.....	רוחב הדרך
מספר אדום ברביע צדדי של העיגול בדרך.....	מרווח קדמי מינימאלי

13. **קווי בנין:** קווי בנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט המצורף לתכנית זו.

**14. חומרי גמר:**

החומרים והציפויים של חזיתות וגגות המבנים, וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנים וחומרי הפיתוח, יהיו מחמרים עמידים, ולשביעות רצון מהנדס העיר.

**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 חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.

**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 מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המתנוחם ע"י קוונז רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
- ג. על יוזמי תוכנית זו, או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.

**17. איכות הסביבה: הבקשה להיתר בניה טעונה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.****18. 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 בעניין שמירה על שלמות צינור המים הקיים, או העתקתו למיקום אחר אם יידרש הדבר. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים, ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים, שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות אגף המים, ועל השבון מבקשי היתר הבניה ו\או בעלי הקרקע. על מתכנן הבניה לכלול בבקשה להיתר בניה, סימון מיקומו של מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר על ידי אגף המים. בעלי הבקשה להיתר ישלמו היטל מים כחוק.

**19. ביוב:**

לפני התחלת תכנון המבנים, על היזם ו\או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבנינים חדשים, ומיקום לקו הביוב הציבורי. מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי, מאושר על ידי אגף המים והביוב. לא יחוברו בגריבטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים. תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על הדרישות. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין, לפני שיחובר לקו ביוב ציבורי קיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים הביוב והניקוז, ותכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשיעור רצונו. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

**20. 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 הבניין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי, ואופן חיבורם למערכת הציבורית, מאושר על ידי אגף המים, הביוב והניקוז. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש לבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז, שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לביעור רצונו. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

**21. סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל:**

א. יוזמי התכנית חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת ואו הרחבת הדרכים וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית או לשלם היטל כבישים כחוק, הכול 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 השיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ואו העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.

**22. מערכת כיבוי אש:**

מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו, תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מטר מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים הקיימים ובהתאם לחוק.

**23. היטל השבחה: היטל השבחה ישולם כחוק.**

**24. חתימות:**

**יוזמי התכנית:**

מר אלי בן שמחון

מר משה גבאי

**עורך התכנית:**

אדריכל אילן אפרת

אילן אפרת - אדריכל  
רשיון 101141

**בעל הקרקע:**

מנהל מקרקעי ישראל

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תודיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. תשימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחס תכנית או לכל בעל עין אחר בשטח התכנית כל עוד לא תיקנה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות-שטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוק וצפ"י כל דין. לביען הסדר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בנתישתנו על תכנית-הבריה או הדאג בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו וכויות כלשהן בעתה, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו ככח הסכם כאמור. על דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק לטובת מטרות תכנוניות.

אדריכל מר אילן אפרת  
מנהל מקרקעי ישראל  
מחוז חיפה  
24/10/22

התאחדות רכביה  
20-12-2007  
ת.ד. 51-1-1

ועדה מקומית חיפה  
הפקדת תכנית מס' חפ/מק/2227  
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 51 ביום 26/9/05  
י. יהב  
יו"ר הועדה

~~ועדה מקומית חיפה  
הפקדת תכנית מס' חפ/מק/2227  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 90 ביום 25/6/07  
יו"ר הועדה~~

ועדה מקומית חיפה  
אישור תכנית מס' חפ/מק/2227  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 90 ביום 25/6/07  
יו"ר הועדה המחוזית  
פ.א. ח.א.