

18.3.08.

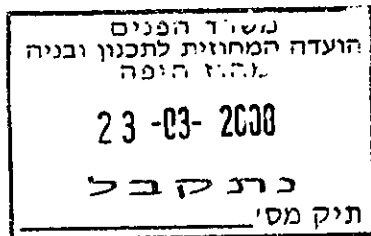
3006005

מרץ 2008

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/1438 ד' - מגורים ברח' טבנקין 19 ,
בגוש 11211 חלקה 15

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/1438 ד' - מגורים ברח' טבנקין 19 , בגוש 11211 חלקה 15 " (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט") התשריט הינו בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.



2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת :

א. תשריט בקני"מ 1:250

ב. 9 דפי הוראות תכנית

ג. נספח א' - נספח בינוי וחניה מנחה בקני"מ 1:125.

3. יחס לתכניות אחרות

א. על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים

שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.

ב. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכניות הבאות :

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום	
				להפקדה	למתן תוקף
חפ/1438	פאר נוה שאנן		2048		24.9.74
חפ/1438א'	התאמת תכניות ת"ע חפ/1157 ט' וחפ/1438 - נוה שאנן		2554		23.7.79
חפ/1438ב'	התאמת תכניות חפ/1157 ט', חפ/1438 - נוה שאנן		4153		28.10.93
חפ/1157ט'	יזרעאליה מערב		2227		13.6.76
חפ/1400	תכנית המתאר של חיפה		2642	3.7.80	
חפ/229ה'	קביעת אחוזי הבניה באזורי המגורים		3021		2.2.84
חפ/229 י'	אופן חישוב שטח הבניה למגורים		3484		17.9.87
חפ/1400 יב	בניה במרווחים		2831		21.4.96
חפ/1400 יב/1	בניה במרווחים - השלמה		4626		8.3.98

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

4. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בנוה שאנן בין רח' טבנקין ודרך יד לבנים.

5. שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא כ - 833 מ"ר

ב. ייעודי הקרקע ושטחם בהתאם לטבלה שע"ג התשריט.

6. גבולות התכנית

גבולות התכנית הינם בהתאם למוראה בקו כחול עבה ע"ג התשריט.

7. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש	חלקה	חלקי חלקה
10921		45
11211	15	124

8. יוזמי התכנית

יוזם התכנית אבי רחמים נכסים בע"מ, רח' הגליל 24, חיפה. טל: 8228328-04, פקס: 8224001-04

9. בעלי הקרקע

אבי רחמים נכסים בע"מ, פרטיים ועיריית חיפה (דרכים)

10. עורכת התכנית

עורכת התכנית היא אדר' רוזנברג פנינה, רח' ביאליק 7, חיפה. טל: 8666950-04 פקס: 8643132-04.

11. עורכי נספח בינוי וחניה מנחה.

אדר' עמרי ילין בשיתוף אדר' מרי פולרסקי, רח' הירקון 30, חיפה. טל: 8243915-04 פקס: 8343835-04

12. מטרות התכנית

א. שינוי יעוד חלקה 15, מייעוד מגורים א' לייעוד מגורים מיוחד.

ב. קביעת זכויות בנייה והוראות בניה למגרש שייעודו מגורים מיוחד.

ג. דרך יד לבנים תורחב ב - 1 מ' על חשבון החלקה.

ד. ביטול חלק מחניה ציבורית ברח' טבנקין.

13. באור סימני התשריט

מקרא מצב מאושר

קו כחול עבה גבול התכנית
קו תכלת מקוטע גבול תכנית מאושרת
שטח צבוע כתום אזור מגורים א
שטח צבוע כתום מותחם בצבע כתום כהה אזור מגורים א' מיוחד
שטח צבוע חום בהיר דרך מאושרת או קיימת
שטח צבוע פסים אלכסוניים חום בהיר וירוק לסירוגין שביל הולכי רגל
שטח צבוע חום בהיר מרושת בקווים אדומים אזור חניה ציבורית
שטח צבוע כתום מרושת בקווים אדומים אזור חניה פרטית
קו אדום רציף קו רחוב
קו אדום מרוסק בקטעים גדולים קו בנין
ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול מספר דרך
ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול מרווח קדמי מינימלי
ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול רוחב הדרך
קו ירוק רציף גבול חלקה רשומה
ספרה ירוקה בתוך עיגול בקו ירוק מס' חלקה רשומה
קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע שחור גבול גוש

מקרא מצב מוצע

קו כחול עבה גבול התכנית
שטח צבוע כתום מותחם בצבע כתום כהה אזור מגורים מיוחד
שטח צבוע חום בהיר דרך מאושרת או קיימת
שטח צבוע אדום בהיר דרך מוצעת או הרחבת דרך
שטח צבוע חום בהיר מרושת בקווים מרוסקים אדומים ... אזור חניה ציבורית לביטול
קו אדום רציף קו רחוב
קו אדום מרוסק בקטעים גדולים קו בנין
קו אדום מרוסק בקטעים קטנים קו בנין לגזוזטראות
ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול מספר דרך
ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול מרווח קדמי מינימלי
ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול רוחב הדרך
קו ירוק רציף גבול חלקה רשומה
ספרה ירוקה בתוך עיגול בקו ירוק מס' חלקה רשומה
קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע שחור גבול גוש

14. שימוש בקרקע

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

15. רשימת התכליות

- א. אזור מגורים מיוחד - ישמש להקמת בנין מגורים בן 8 יח"ד
ב. דרך - כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.

16. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו 189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.

17. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
ג. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר בניה.
ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

18. טבלת זכויות והגבלות בניה

סה"כ מס' יחיד למגרש	גובה בניה מכסימלי		שטח בניה מכסימלי במ"ר						קווי בנין			גודל מגרש במ"ר	אזור
	מס' קומות	במטר	לכיסוי הקרקע (תכסית)	סה"כ	שטחי שירות הערה 2	שטחים עיקריים הערה 1	מתחת למפלס הכניסה, שטח שירות הערה 2	מעל מפלס הכניסה עיקרי ושירות	קדמי	אחורי	צדדי		
8	4 קומות למגורים מעל קומת עמודים אשר תשמש גם לחניה, מרתף למחסנים וקומה חמישית חלקית (ראה סעיף 19 ב')	20 מ' ממפלס רח' טבנקין (כולל מתקנים טכניים)	50%	1400	552	848	100 מחסנים	1300	בהתאם למסומן בתשריט	כולל ק. חניון מקורה		573	מגורים מיוחד

הערה 1: שטח עיקרי ממוצע לדירה לא יעלה על 100 מ"ר לדירה, למעט הדירות להן יוספו חדרי יציאה לגג (כאמור בסעיף 19 ב').

הערה 2: שעור שטחי השרות למגורים ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/ 229 י" על כל תיקוניה והשלמותיה והשינויים שנעשו בה מזמן לזמן. בנוסף יחושבו בשטחי השירות שטחי חדר המדרגות, לובי כניסה ראשי ולוביים קומתיים. תותר העברת שטחי שירות בין מפלס עילי לתת קרקעי.

19. הוראות נוספות

- א. מתן היתר בניה למגורים בשטח התכנית מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש, בקני"מ 250:1. תכנית הבינוי והפיתוח תהיה בהתאם לנספח הבינוי והחניה המנחה.
- ב. הקומה החמישית החלקית בבנין תכלול 2 חדרי יציאה לגג בשטח של 24 מ"ר כ"א שיהוו חלק אינטגרלי מדירת המגורים בקומה מתחת. לא תותר כניסה נפרדת מחדר המדרגות המשותף. החדרים האמורים ישתלבו עם המתקנים הטכניים ותשמר גישה לשטח המשותף בגג.
- ג. המרתף ישמש למחסנים דירתיים אשר ימוקמו בקונטור המבנה.

20. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

- א. לא יותקנו צינורות גז על הקירות החיצוניים של הבניינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ו. תורשה הקמת אנטנה מרכזית אחת לכל בנין שאליה תחובר כל דירה. לא תותר הקמת אנטנה לכל דירה.
- ז. חבור החשמל לבניינים יהיה בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ח. התקנת סורגים ומזגני אוויר תעשה על פי תכנית אחידה שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- ט. הבניין יצופה בחומר קשיח ועמיד לשביעות רצון מהנדס העיר.

21. פיתוח המגרש

- א. על יוזמי התכנית לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו' בהתאם לתכנית הפיתוח במסגרת תכנית הבינוי שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- ב. הפיתוח כלפי רח' יד לבנים יהיה באותו מפלס הפיתוח של חלקה 14 הגובלת ומאותם חומרי גמר.
- ג. בכל מקום שבו יש לבנות קירות תומכים יש לקבל אישור מוקדם של מחלקת מהנדס העיר באשר למיקומם עיצובם ומימדם.
- ה. על מבקשי ההיתר לטעת עצים במדרכה כחלק מההתחייבות בסלילת הדרכים.
- ו. בתחום המגרש כלפי רח' טבנקין ויד לבנים, על קרקע טבעית, תוקצה רצועת גינון שרוחבה לא יפחת מ – 1.5 מ'. רצועת גינון כאמור תוקצה במידת האפשר גם במקביל לשביל הולכי רגל.

22. מניעת מטרדים בעת הבניה

כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

- א. בשלב הבניה תבוצע הרטבה בתחומי המגרש בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.
- ב. משאיות פינוי חומר הפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים. הבקשה להיתר הפירה תכלול את פירוט האמצעים לטיפול בגבולות המגרש על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.
- ג. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרוכו במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- ד. עודפי עפר יפוננו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.
- ה. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכדי יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו. מיקום המכוונות יסומנו בבקשה להיתר ומיקומם יאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר הבניה.

23. סלילת הדרכים

מבקשי היתרי הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את הרחבת וסלילת כל הדרכים הכלולות בה והגבולות במגרשם בלבד או לשלם היטל כבישים כחוק הכל כפי שיקבע מהנדס העיר. בהרחבה נכללות מדרכות, התקנת תיעול מי גשם שתיה, העתקת עמודי חשמל וקירות תומכים כפי שיידרש.

24. תאורה

מבקשי היתרי הבניה חייבים להתקין על חשבונם את תאורת הרחובות, כולל עמודים ופנסים או לשלם היטל תאורה כחוק, הכל בהתאם לדרישות משרד מהנדס העיר.

25. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש, בתקן חניה של מקום חניה אחד לכל יחיד.

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 תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.
הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי מגרש המגורים תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתנאי תכנית חפ/ 1400 ת"ט.

28. מקלטים/ מרחבים מוגנים

לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.

29. 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 צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש 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 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 הבניה 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 הבנין יכלול בבקשה להיתר הבניה 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 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 אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.
מתכנן הבנין 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 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 הבניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

ד. 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.

ה. קוי טלפון, כבלים ותקשורת.

מערכת קוי הטלפון והכבלים לשדורי טלוויזיה או כל סוגי תקשורת אחרים בתחומי תכנית זו, כולל החיבורים לבנינים יהיו תת קרקעיים ו/ או בתוך המבנה.

ו. אצירה והרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת תכנית פיתוח המגרש במסגרת הבקשה להיתר בנייה ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית.

30. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

31. חתימות

יזמי התכנית
רשמי
מ"מ
01-1639940

רוזנברג פנינה
אדריכלית

עורכת התכנית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' <u>3/1438/05</u>
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>5735</u>
מיום <u>8.11.07</u>

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה
תכנית ת.ע. מס' חפ' / 1438 א'
הומלץ להפקדה
בישיבה ה- 71 ב - 7.8.2006
(-) יונה יהב _____
(-) אריאל וטרמן _____
יושב ראש הועדה
מהנדס העיר

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. <u>3/1438/05</u>
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום <u>5.2.08</u> לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. <u>3/1438/05</u>
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>5811</u>
מיום <u>26.5.08</u>