

## מחוז חיפה

## מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/ 2196 - הסדרת בניה קיימת ותוספת זכויות  
בניה ברח' סמולנסקין 15, גוש 10786 חלקה 112.

**1. שם וחלות**

תכנית זו תקרא: "שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/ 2196 - הסדרת בניה קיימת ותוספת זכויות בניה ברח' סמולנסקין 15 גוש 10786 חלקה 112." (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 חניה מנחה.

**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 לתכנית:

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום	
				למתן תוקף	להפקדה
חפ/ 1 ד'	אחוזת שמואל	1154		18.12.41	
חפ/ 229ה	קביעת אחוזי הבניה המותרים במרחב התכנון של העיר חיפה באזורים המאושרים לבניה למגורים		3021	2.2.84	
חפ/ 1400	תכנית המתאר של חיפה		2642	3.7.80	

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

14

**4. המקום**

בפינת רחוב סמולנסקין ורח' ויתקין, בשכונת אחוזה.

**5. שטח התכנית**

א. שטח התכנית הוא כ - 1277 מ"ר

ב. יעודי 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
10786	112	113
10779		116

**8. יוזמי התכנית**

דן ונעמי מושלי, רח' סמולנסקין 15, חיפה. טל: 04-8340398, פקס: 04-8258470  
אברהם וזיוה גצלר, רח' סמולנסקין 15, חיפה. באמצעות עו"ד שרף, טל: 04-8625252 פקס: 04-8623222

**9. בעלי הקרקע**

דן ונעמי מושלי רח' סמולנסקין 15, חיפה. טל: 04-8340398, פקס: 04-8258470  
אברהם וזיוה גצלר, רח' סמולנסקין 15, חיפה. באמצעות עו"ד שרף, טל: 04-8625252 פקס: 04-8623222  
דוד ומרים דודסון, רח' סמולנסקין 15, חיפה.

**10. עורכת התכנית**

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

## 11. מטרות התכנית

- א. שינוי ייעוד ממגורים א למגורים מיוחד.
- ב. תוספת שטח בניה מותר בחלקה, על מנת לאפשר תוספת בניה בקומת הקרקע ותוספת בניה על גג הבנין הקיים .
- ג. שינוי קווי הבנין תוך התאמתם לבניה הקיימת וכן במטרה לאפשר בניה בקומת הקרקע.
- ד. הרחבת רח' סמולנסקין מ – 10.00 מ' ל - 13.00 מ' ורח' ויתקין מ – 10.00 מ' עד 11.50 מ' .

## 12. באור סימני התשריט

### מקרא מצב מאושר

- קו כחול עבה..... גבול התכנית
- שטח צבוע כתום ..... אזור מגורים א
- שטח צבוע ירוק בהיר..... שטח ציבורי פתוח
- שטח צבוע חום בהיר ..... דרך מאושרת או קיימת
- קו אדום רציף..... קו רחוב
- קו אדום מרוסק..... 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 מלא..... מס' חלקה רשומה
- קו שחור משונן לסירוגין..... גבול גוש
- קו מרוסק ומנוקד בשתי נקודות בצבע אדום..... קו חשמל
- שטח מנוקד ..... בנין קיים

## מקרא מצב מוצע

קו כחול ..... גבול תכנית  
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  
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  
קו ירוק מרוסק ..... גבול חלקה רשומה לביטול  
ספרה ירוקה בתוך עיגול בקו ירוק ..... מס' חלקה רשומה  
ספרה ירוקה בתוך עיגול בקו ירוק מרוסק ..... מס' חלקה רשומה לביטול  
מספר בן 4 ספרות בצבע שחור ..... מס' מגרש מוצע  
קו שחור משונן לסירוגין ..... גבול גוש  
קו מרוסק ומנוקד בשתי נקודות בצבע אדום ..... קו חשמל  
שטח מנוקד ..... בנין קיים  
קוים בצבע צהוב ..... מבנה להריסה

### 13. 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.

### 14. רשימת התכליות

- א. אזור מגורים מיוחד - ישמש בנין למגורים .
- ב. דרכים - כפי שמוגדר בסעיף 1 בחוק התכנון והבניה למעט מסילות ברזל.

### 15. 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.

### 16. איחוד וחלוקה

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. מתן היתר בניה עפ"י תכנית זו מותנה בהגשת מפה לצרכי רישום לאישור רשויות התכנון.

ד. על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם לרשום את המפה לצרכי הרישום בלשכת רשם המקרקעין.

### 17. הוראות הבניה

מס' יחידות דיור	מס' קומות	אחוזי בניה מכסימליים מותרים		קווי בנין			שטח המגרש לצורך חישוב שטח הבניה	ייעוד
		שטח שירות	שטח עיקרי	אחורי	צדדי	קדמי		
6	3	הערה 1	78%	כמסומן ע"ג התשריט			833 מ"ר	אזור מגורים מיוחד

הערה 1 : שעור שטחי השרות למגורים ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229 י"ע על כל תיקוניה והשלמותיה והשינויים שנעשו בה מזמן לזמן.

### 18. תנאים מיוחדים

א. תוספות הבניה תאושרנה ע"י מהנדס העיר לאחר שיבחן כי הן שומרות על אופיו הארכיטקטוני של המבנה הקיים.

ב. בעת הוצאת היתר הבניה, תיבחן האפשרות לפעול בהתאם לתמ"א 38 לחיזוק המבנה ולשיפור המיגון.

**19. 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 שיושרו ע"י מהנדס העיר.
- ו. תורשה הקמת אנטנה מרכזית אחת לכל הבנין 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. גמר חזיתות תוספות הבניה יותאמו לבנין הקיים לרבות חזית חמישית.

**20. פיתוח המגרש**

- א. על יוזמי התכנית לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום הקרקע שבבעלותם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו' בהתאם לתכנית הפיתוח במסגרת תכנית הבינוי שתוגש בשלב הבקשה להיתר ותאושר ע"י מהנדס העיר.
- ב. 25% משטח המגרש יהיה פנוי מבינוי ומגונן.

**21. מניעת מטרדים בעת הבניה**

- כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבניה ולנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה :
- א. בשלב הבניה תבוצע הרטבה בתחומי המגרש בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.
- ב. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם וחומרי חפירה בשטח.
- ג. חומרי גלם או חפירה על גבי משאיות יכוסו למניעת פיזורם ברוח.
- ד. הבקשה להיתר חפירה תכלול את פרוט האמצעים לטיפול בגבולות המגרש על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.
- ה. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- ו. עודפי עפר יפוננו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.
- ז. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אוויר לסביבתו. מיקום המכוונות יסומנו בבקשה להיתר ומיקומם יאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר הבניה.

## 22. סלילת הדרכים

- א. מבקשי היתרי הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את הרחבת וסלילת כל הדרכים הכלולות בה והגובלות 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.
- ב. במסגרת הרחבת הדרכים ימופו העצים הקיימים ויעשה מאמץ לשמדם.

## 23. תאורה

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

## 24. חניה

- א. פתרונות החניה ליחיד החדשות יינתנו בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה שיהיו תקפות בעת מתן ההיתר.
- ב. פתרונות החניה יינתנו ככל הניתן ללא פגיעה בעצים קיימים.

## 25. חשמל

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

## 26. 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.

## 27. מקלטים

- לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט או למתקנים הבאים להגן על הנמצאים בבניין בפני סכנות ביטחוניות או בטיחותיות בהתאם לתקן הישראלי.
- גודל השטח יקבע עפ"י דרישות הג"א. ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א. או שיינתן ע"י הג"א פטור מהתקנתו.

28. שירותיםא. אספקת המים.

1. לפני התחלת תכנון מבנה 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.
2. 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.
3. 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 שירותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים.
4. בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל מים כחוק.

ב. ביוב.

1. לפני התחלת תכנון המבנה להיתר בניה, על יזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבנינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.
2. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר הבניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.
3. לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.
4. תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.
5. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים ולפני מתן אישור מנהל אגף המים הביוב והניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
6. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

ג. ניקוז - תיעול.

1. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.
2. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.
3. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, לפני מתן אישור מנהל אגף המים הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
4. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

ד. מערכות כיבוי אש.

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



