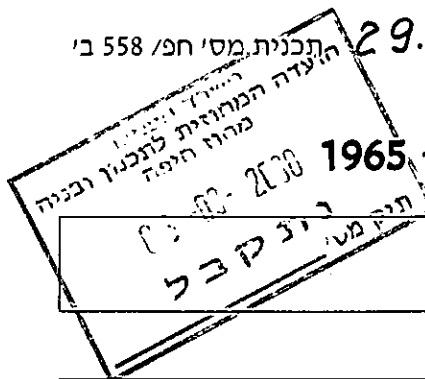


תכנית מס' חפ' 558 ב' 29.7.08.



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפ' 558 ב' - הסדרת בניה קיימת ותוספת זכויות בניה ברח' אילת 10

מחוז : חיפה

מרחב תכנון מקומי : חיפה

סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הודעה על הפקדת תוכנית מס' חפ' 558 ב' / 5759 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 8.1.08 מיום</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה תכנית ת.ע. מס' חפ' 558 ב' הומלץ להפקדה בישיבה ה- 88 ב - 28.5.2007 (-) יונה יהב (-) אריאל וטרמן יושב ראש הועדה מהנדס העיר</p>
<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' חפ' 558 ב'</p>	
<p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 1.4.08 לאשר את התכנית. יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה תכנית ת.ע. מס' חפ' 558 ב' נדונה להפקדה בישיבה ח" 88 ב" 28.05.07 (-) יונה יהב (-) אריאל וטרמן יושב ראש הועדה מהנדס העיר</p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס. חפ' 558 ב' / 5876 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4.12.08 מיום</p>	

דברי הסבר לתוכנית

הדירות במבנה שברח' אילת 10 נמכרו על סמך הסכם שיתוף. לבנין הוצא היתר בניה בשונה מהסכם השיתוף. בנוסף לכך גם בפועל הבנין נבנה בשונה מההיתר. משפ' אלדר שקנו את הדירה עפ"י התכנית המהווה חלק מהסכם השיתוף קבלו בפועל דירה אחרת שלא תאמה את מה שהובטח להם. הם השלימו באופן חלקי את הבניה של הדירה על סמך מה שהובטח להם בהסכם עד שהתברר להם כי הם פועלים ללא היתר ולכן הם עצרו את הבניה ואף לא השלימו את הבניה בתוך הדירה עצמה. מטרת התביעה להסדיר את הבניה הקיימת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז חיפה

תוכנית מס' חפ' 558 ב'**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

חפ' 558 ב' - הסדרת בניה קיימת ותוספת זכויות בניה ברח' אילת 10	שם התוכנית	1.1
975 מ"ר	שטח התוכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה	
30.7.2007	תאריך עדכון	
תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
לא רלבנטי	לפי סעיף	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חיפה
		קואורדינטה X	201330 - 201380
		קואורדינטה Y	744430 - 774470
1.5.2	תיאור מקום	רח' אילת בנוה שאנן	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	חיפה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	חיפה
		שכונה	נוה שאנן
		רחוב	אילת
		מספר בית	10

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11211	מוסדר	חלק מהגוש	72	84

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

1.6.1

התכנית כפופה לכל התכניות המתאריות החלות על העיר חיפה למעט התכניות המתאריות אשר יפורטו להלן:

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ' 558	שינוי	שינוי במרווחים המותרים	907	27.7.39
חפ' 229 ה'	שינוי	שינוי באחוזי הבניה המותרים באזור מגורים א'	3021	2.2.84
חפ' 229 י'	כפיפות	אופן חישוב שטחי הבניה ושטחי השירות למטרות מגורים	3484	17.9.87

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי רוזנברג פנינה	אוקטובר 2007		16		מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי רוזנברג פנינה	יולי 2007	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אדרי רוזנברג פנינה	יולי 2007	1		1:100	מנחה	נספח א – נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייחסים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המתייחסים לבין המנחים יגברו המסמכים המתייחסים. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייחסים לבין המסמכים המתייחסים לתשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית										
גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				04-8323554	רח' אילת 10, חיפה				משפ' אלדר	
										מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
			04-8323554	רח' אילת 10, חיפה				משפ' אלדר		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	תלמה רבין	יעל רוזנפלד
			8107210	רח' רות 45, חיפה		06175673				
			9831089	רח' העמק 16, קיריית טבעון		5702733				
	8568128		8356356	רח' חסן שוקרי 14, חיפה	עיריית חיפה					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
Pnina-ro@zahav.net.il	04-8643132		04-8666950	ביאליק 7, חיפה	---	33168	5406058	פנינה רוזנברג	אדריכל	
meteeb@levenberg.co.il	04-8512706		04-8536607	שד' בן גוריון 32 חיפה		503		אפריים לבנברג	מהנדס גאודט ומודד	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הסדרת תוספות בניה קיימות בדירת משפ' אלדר בקומת הקרקע ובקומה הראשונה של הדירה. הרחבת דרך מס' 5 מ – 10 מ' ל – 11.5 מ'.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. תוספת שטח בניה בקומת הקרקע ובקומה א' של הדירה בשטח של 35 מ"ר מעבר לשטחי הבניה שאושרו בהיתר הבניה למבנה.
ב. הסדרת המרווחים המותרים לפי קונטור הבנין הקיים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.975 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	767.03		35	732.03	מ"ר	מגורים
	7		אין שינוי	7	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	1001	
מגורים א'	2001	
דרך מוצעת	3001	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד מגורים א'	
4.1.1 שימושים	
ישמש למגורים.	
4.1.2 הוראות	
א. עיצוב אדרכלי -	ראה תנאים מיוחדים בסעיף 6.1 בתכנית זו
ב. חומרי גמר -	החומרים והציפויים של חזיתות המבנה בהם בוצעו תוספות הבניה יהיו מחומרים זהים לחומרים בחזיתות המבנה הקיים לשביעות רצון מהנדס העיר.

4.2 יעוד דרך	
4.2.1 שימושים	
תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.	
4.2.2 הוראות	
א.	
ב.	
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		קדמי ימוני צידי-שמאלי	קווי בנין (מטר)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (%) משטח ת"ה (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר		שטח הכניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידי-שמאלי	צידי-ימוני					מתחת לבניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת הכניסה הקובעת	עיקרי (1) שרות	עיקרי (2) שרות					
5.0-6.5	3.5-4.0	3.6-4.0	10.5	-	4	18.67	7.9	7	50%	95%	836.53	104.5	732.03	880	2001	מגורים N				
											35.00									
											99%	871.53	104.5	767.03						

(1) לפי הוראות תכנית חפ' 558 אחוזי הבניה מחושבים משטח חלקה מקורית שהוא 892 מ"ר
 (2) שיעור שטחי השירות למגורים ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ' 229 י' על כל תיקוניה והשלמותיה ביום הוצאת היתר הבניה ולא יותר משטחי השירות הרשומים בטבלה זו.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים מיוחדים**

- א. תוספת הבניה המוצעת תמומש אך ורק בדירת משפ' אלדר:
 בקומת הקרקע במקום המחסנים 4 ו 5 – תהיה יחידת 2 חדרים ושרותים תוך הסדרת הכניסה לדירה. כמו כן הרחבת המטבח.
 בקומה הראשונה הרחבת חדר השינה עד לקו הקומה שמתחת.
- ב. חזיתות תוספות הבניה יצופו בחומרים זהים לחומרי הגמר של חזיתות הבניה הקיים.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

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.

6.3 שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא יותקנו חוטי טלפון ותקשורת וצינורות אחרים על הקירות החיצוניים של המבנה.
- ב. חבור החשמל למבנה יהיה בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ג. התקנת סורגים ומזגני אוויר תעשה על פי תכנית אחידה שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

6.4 פיתוח המגרש

על מבקשי ההיתר לתוספת הבניה לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום השטח שבבעלותם תוך היותם אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנין במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

6.5 מקלטים

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/ או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.

6.6 תשתיות**א. אספקת מים**

לפני התחלת תכנון המבנה 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 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 המבנה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבנינים חדשים ומיקום חיבור 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 יכול לבקשה 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. אצירה והרחקת אשפה.

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

ו. קווי טלפון ותקשורת.

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים.

6.7 הוראות בנושא חשמל

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

6.8 הפקעות לצרכי ציבור

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.

6.9 חלוקה ורישום

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 סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.

ג. יוכן תשריט איחוד וחלוקה לצרכי רישום ויאושר במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר הבניה.

ד. תשריט האיחוד והחלוקה ירשם בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

6.10 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לקיים. קיימות 10 חניות עבור 7 יח"ד (2-1 חניות ליח"ד).

6.11 עתיקות

במידה והרחבת הבניינים תחייב ביצוע עבודות חפירה לרבות חפירות לתשתיות תת קרקעיות ו/או ביסוסים חדשים, יש לפנות לרשות העתיקות לקבלת הנחיות ותנאי הרשות לצורך ביצוע העבודות.

6.12 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
התכנית תבוצע בשלב אחד		

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית יהיה תוך 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
24.7.08			025264979	משפ' אלדר	מגיש התוכנית
24.7.08			025264979	משפ' אלדר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				עיריית חיפה	בעלי עניין בקרע
			06175673	תלמה רבין	
			5702733	יעל רוזנפלד	
			5406058	אדרי' רוזנברג פנינה	עורך התכנית
		רוזנברג פנינה אדריכלות ערים			