

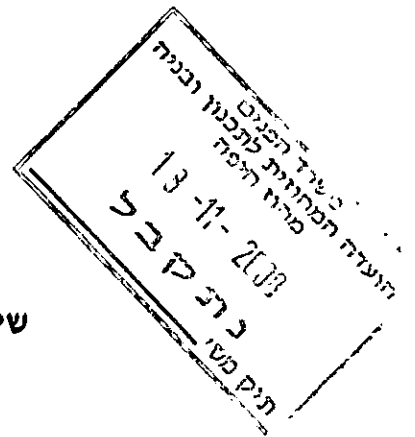
מחוז חיפהמרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית

תכנית מס' חפ/ 1301 ה'

שינוי יעוד חלק מחלקה 57 בגוש 11212 בנוה יוסף

לאיזור מגורים מיוחד

1. שם וחלות התכנית

תכנית זו תיקרא שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/ 1301ה', "שינוי יעוד חלק מחלקה 57 בגוש 11212 בנוה יוסף לאיזור מגורים מיוחד" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשמה (להלן "התשריט"). התשריט בקני"מ 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת את המסמכים הבאים:

- (1) תשריט בקני"מ 1:250
- (2) נספח בינוי בקני"מ 1:100
- (3) הוראות התכנית סה"כ: 8 עמודים.

3. יחס לתכניות אחרות

- 3.1 על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן הוראות המפורטות בתכנית זו.
- 3.2 תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכניות מתאר הבאות:

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום	
				הפקדה	מתן תוקף
חפ/ 229	תכנית מתאר של העיר חיפה	422			15.02.34
חפ/ 1301ג'	שיכון לזוגות צעירים בכביש הבטחון		2067		24.11.74
חפ' 1129א'	אדמות עיריה ורשות הפיתוח במורדות נוה שאן		1404		27.10.67
חפ' 1400	תכנית מתאר חיפה		2642		03.07.80

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

4. **המקום**
הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בנווה יוסף, ברח' ערד 35, גוש 11212, ח"ח 57, וגובלת ברחוב הרב משאש.
5. **שטח התכנית**
603 מ"ר, מדוד גרפית.
6. **גבולות התכנית**
גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.
7. **הקרקע הכלולה בתכנית זו**
גוש 11212, ח"ח 57.
8. **בעל הקרקע**
עיריית חיפה.
9. **יוזם התכנית**
גבי סימי קדוש, שביל שמואל בן שבת 55ב', נווה יוסף, חיפה, טל' 04-8323559.
10. **עורך התכנית**
אדריכל יצחק איכבום, רח' קרית ספר 5א', חיפה, טל' 04-8345587.
11. **מטרת התכנית**
- 11.1 ביטול דרך ציבורית המיועדת לחניה כשטח משופע בו קיים בית מגורים.
- 11.2 ביטול יעוד הבנין להריסה.
- 11.3 שינוי יעוד קרקע מדרך למגורים מיוחד ולשביל הולכי רגל במטרה לאפשר הרחבת מבנה קיים במקום.
- 11.4 קביעת זכויות והוראות בניה.

12. ביאור סימני התשריט

קו כחול עבה ורציף	גבול התכנית
קו כחול עבה מרוסק ומעליו מספר אם אותיות חפ/1301ג'	גבול תכנית מאושרת ומספרה
שטח חום בהיר תחום בקו חום כהה	אתר לבניני ציבור
שטח חום בהיר ועליו קווקו שחור אלכסוני	שטח מיועד לחניה
שטח חום בהיר	דרך מאושרת
שטח מקווקו צהוב	מבנה להריסה
קוים אדומים אלכסוניים	דרך לביטול
שטח כתום עם מסגרת תוחמת כתומה כהה	אזור מגורים מיוחד
שטח חום בהיר מטוייט לסירוגין באלכסון בירוק	שביל
שטח מנוקד בנקודות שחורות	מבנה קיים
קו שחור משונן	גבול גוש
מספר בן 5 ספרות בשחור מלא	מספר גוש
קו ירוק רציף	גבול חלקה רשומה
קו שחור רציף	גבול מגרש מוצע
מספר בן 4 ספרות שחורות	מספר מגרש מוצע
מספר בתוך עיגול ירוק רציף	מספר חלקה רשומה
מספר בתוך עיגול ירוק מרוסק	מספר חלקה רשומה לביטול
ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול	מספר דרך
ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול	מרווח קדמי מינימלי
ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול	רוחב דרך
קו אדום רציף עם המידה	מרווחים
קו אדום מרוסק	קו בנין
קו אדום מקוטע עם נקודתיים	קו חשמל
קו אדום רציף	קו רחוב

13. השימוש בקרקע

לא יינתן רישיון להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

- 14. רשימת תכליות**
- 14.1 **מגורים מיוחד** – ישמש להקמת מבנה אחד ובו דירת מגורים אחת בלבד ששטחה ברוטו לא יעלה על 120 מ"ר.
- 14.2 **שביל** – כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.
- 14.3 **דרכים** – כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.
- 15. הפקעות ורישום**
- כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ושבילים נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ויירשמו על שם עיריית חיפה ללא תמורה כשהם פנויים מכל דייר וחפץ.
- 16. חלוקה חדשה**
- 16.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- 16.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
- 16.3 על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.
- 16.4 על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.
- 17. הוראות הבניה**
- 17.1 **שטח הבניה**: שטח הבניין הקיים + המוצע לא יעלה על 120 מ"ר, הכולל שטח עיקרי ושטחי שירות.
- 17.2 **מספר יחידות דיור**: לא יעלה על דירת מגורים אחת.
לא תותר תוספת יחידות דיור. הוראה זו תיחשב כהוראה ארכיטקטונית אשר סטייה ממנה תהיה סטייה ניכרת, כאור בתקנות התכנון והבניה.
- 17.3 **גובה הבנין**: גובה הבינוני יהיה עד 2 קומות מעל קומת מסד שגובהה לא יעלה על 1.8 מ' מעל פני קרקע טבעית.
- 17.4 **מרווחי בניה**: יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

18. שמירה על הצורה החיצונית של המבנים

- 18.1 לא יותקנו צינורות על הקירות החיצוניים של הבנין, כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו', למעט קירות הפירים וארובות האוורור.
- 18.2 החיבורים לתשתיות יהיו תת-קרקעיים ופנימיים, כולל חיבורי חשמל, מים, ביוב, טלפון, כבלים וכו'.

19. תנאים למתן היתר בניה

- 19.1 שטח המגרש יגודר ע"פ גבולות המגרש.
- 19.2 על מבקש היתר הבנייה מוטלת חובה לשפץ את המבנה הקיים ולהתאימו לבניה החדשה כך שהאופי החזותי של הבנין יהיה אחיד.

20. חניה

תוסדר חניה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה התקף ביום הוצאת היתר הבניה.

21. תכנית בינוי ופיתוח

מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה ע"י מהנדס העיר. התכנית תהווה חלק בלתי נפרד מבקשת היתר הבניה. התכנית תיערך ע"י אדריכל, על רקע מפת מדידה מעודכנת ותכלול בין היתר: את העמדת המבנה, דרכי הגישה, מפלסים, מעברים, מהלכי מדרגות, כולל חתכים וחזיתות, פירוט חומרי גמר, חומרי פיתוח, גדרות ופרטיהם. כחלק מתכנית הבינוי והפיתוח יוצע גידור מתאים ואחיד שניתן לשלב עם צמחיה לאורכו בגבולות המגרש. הגדר תאושר במסגרת אישור תכנית הבינוי והפיתוח הטעונה כולה אישור מהנדס העיר.

22. פיתוח המגרש

על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם, כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

23. **סלילת דרכים**
 על מבקשי היתרי הבניה לסלול את הרחובות הגובלים ברוחבם המלא, כולל מדרכות, תיעול מי-גשם, שתילה ותאורה כולל עמודים ופנסים או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
24. **עתיקות**
 לא יוצא היתר בניה ו/או חפירה בתחום התכנית אלא לאחר אישור אגף העתיקות.
25. **תאורה**
 בעלי היתר בניה חייבים להתקין את חשבונם תאורת רחובות ושבילים כולל עמודים ופנסים.
26. **בנייה משמרת מים בתחום המגרש**
 מי הנגר העילי יישמרו ככל הניתן בתא השטח המיועד לבנייה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית ניקוז לשימור מי נגר עילי שתיערך בהתאם לעקרונות בניה משמרת מים, כך שמרבית השטח הפנוי במגרש יתוכנן בתכנית קרקע מתאימה להחזרת מי נגר עילי.
27. **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 עפ"י 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 שירותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.
28. **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 בניה 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 אכלוס 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.

29. 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 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 אכלוס 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 בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

30. 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. אצירה והרחקת אשפה

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

32. קווי טלפון

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת-קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנים.

33. חשמל

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

34. מרחבים מוגנים

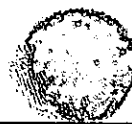
לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מרחב מוגן בהתאם להוראות הג"א ולתקן הישראלי בעת הוצאת היתר הבניה.

35. תחנות טרנספורמציה

לא תורשה הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/1400 ת"ט.

36. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם רחוק.

חתימות

יוזם התכנית

בעל הקרקע

א.י.ט.ק.ט. י.צ.ת.ק. א.י.ט.ק.ט.
 3018 מ"מ
 עורך התכנית

לשיר היום ג'ט סי' ק'ט'ט'ט'ט'
 24/10/18
 דוד סהנא עו"ד
 רח' החינוך חיפה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
תכנית ת.ע. מסי חפ/1301
הומלץ להפקדה
בישיבה ה" 56 - ת" 19.12.05
(-). א. י. ר. י.
יושב ראש הועדה
(-). א. א. ו. ט. ר. א.
מהנדס העיר

הודעה על הפקדת תוכנית מסי
פרסמה בילקוט הפרסומים מס. 5793
מיום 9.4.08

הודעה על אישור תכנית מס.
פרסמה בילקוט הפרסומים מס. 5897
מיום 8.1.09

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון וחבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. זא/1301/05
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 9.7.08 לאשר את התכנית.
יו"ד הועדה המחוזית