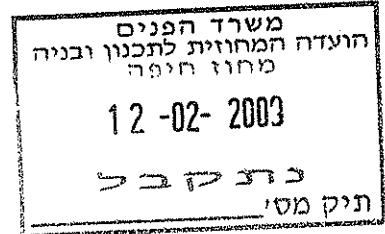


17.11.08.

תאריך : 10.12.07  
תאריך עדכון : 24.9.08



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/מק/2279 "שינוי בקווי בניין והוספת קומה אחת מעל המותר בגוש 12455 חלקה 17, ברח' יואל 5 ו-7 חיפה".

## שם וחלות.

תכנית זו תיקרא שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/מק/2279 "שינוי בקווי בניין והוספת קומה אחת מעל המותר בגוש 12455 חלקה 17, ברח' יואל 5 ו-7 חיפה" והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בנספח הגבולות המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "נספח הגבולות"). נספח הגבולות הינו בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי תכנית זו.

## מסמכי התכנית.

התכנית כוללת את המסמכים הבאים :

- 6 דפי הוראות התכנית
- נספח גבולות וקווי בניין בקנ"מ 1:250
- נספח א' - נספח בינוי מנחה

## יחס לתכניות אחרות.

- על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.
- הוראות תכנית המתאר הנ"ל על שינוייה, שאינן משתנות מכוח תכנית זו נשארות בתוקפן. תכנית זו מהווה, ביחס לשטח הקרקע הכלול בה, שינוי לתכניות הבאות :

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר/מס' י"פ	ת. פרסום להפקדה	ת. פרסום למתן תוקף
חפ/229	תכנית המתאר של העיר חיפה	442		15.2.34
חפ/113	שכונת אנפורטה-שוופנה	432		5.4.34
חפ/1400	תכנית מתאר חיפה המופקדת	2642	3.7.80	
חפ/422	תיקון "לוח דרכים" תכנית תכנון העיר המורכבת של חיפה	708		5.8.37
חפ/363	שינויים בתכנית בניין עיר המקוצרת של חיפה בעניין גובה הבניינים	787		2.6.38

- בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו ובין האמור באחת מהתכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

## המקום.

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בשכונת הדר הכרמל, ברח' יואל 7, חיפה.

## שטח התכנית.

א. שטח התכנית הוא כ-762 מ"ר.

## גבולות התכנית.

גבולות התכנית הינם בהתאם למוראה בקו רצוף עבה בצבע כחול עייג נספח הגבולות.

## הקרקע הכלולה בתכנית.

גוש מוסדר	חלקה	חלקי חלקה
12455	17	35 (דרכים)

## בעלי הקרקע.

חלקה 17 – פרטיים, רשות הפיתוח ובנק למשכנתאות  
חלק חלקה 35 – עיריית חיפה.

## יוזמי התכנית

שרלי חליפה, רח' יואל 7, חיפה. טל: 04-8624931

## עורכי התכנית

אדריכלית יפה פרחי, רח' קרן היסוד 19, חיפה. טלפקס: 04-8245778

## מטרות התכנית

מטרות התכנית הן:

- הסדרת תוספות הבנייה
- הוספת קומה אחת מעל המותר באזור
- שינוי קווי בניין בהתאם לקונטור הבנייה הקיימת

## ביאור סימני נספח הגבולות

## סימון

קו כחול עבה  
קו אדום  
קו אדום מרוסק  
קו אדום עם נקודה לסירוגין  
קו אדום מרוסק מקטע קצר  
מספר שחור ברבע העליון של העיגול  
מספר אדום ברבעים הצדדיים של העיגול  
מספר אדום ברבע התחתון של העיגול  
קו ירוק רציף ומעליו מספר ירוק בתוך עיגול ירוק  
קו ירוק מרוסק ומעליו מספר ירוק בתוך עיגול ירוק מרוסק  
שני קווים צהובים מקבילים מרוסקים  
ספרה שחורה רומית  
קו שחור עם שלוש נקודות לסירוגין  
קו שחור עם שתי נקודות לסירוגין  
מספר ירוק

## ביאור הסימון

גבול התכנית  
קו רחוב  
קו בניין  
קו בניין למרפסות מקורות  
קו בניין לקומת קרקע  
מספר הדרך  
מרווח קדמי מינימלי  
רוחב הדרך  
גבול חלקה רשומה ומספרה  
גבול חלקה לביטול ומספרה  
מבנה להריסה  
מספר קומות  
קו טלפון  
קו חשמל  
מגרש חדש

**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.

**רשימת התכליות.**

אזור מגורים ג' בכל הקומות.  
דרך – כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה למעט מסילת ברזל ולרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשרות).

**הפקעה ורישום.**

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

**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, הכוללים כל אחד מהם שטח רצוף בעל סיווג אחד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בנספח הגבולות.
- ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.
- ד. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

**עקרונות והוראות בינוי****א. גובה הבניין.**

עפ"י תכנית זו בבניין תהיינה 4 קומות.

**ב. קווי בניין ומרווחים.**

קווי הבניין יהיו על פי המסומן בנספח הגבולות.

**ג. תנאים מיוחדים.**

1. במבנה יותרו גגות וגגונים שטוחים בלבד.
2. בקשה להיתר לתוספת בנייה עפ"י תכנית זו תשקף בין היתר את חומרי הגמר בחזיתות המבנה. הבקשה תוגש בתאום ובאישור היחידה לשימור במשרד מהנדס העיר.

**שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים.**

- א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל צביעה, סיווד סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.
- ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.

ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.

#### פיתוח המגרש.

על בעלי היתר התכנית לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'.

בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

#### סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל.

א. על יוזמי התכנית/מבקשי היתר הבניה להוציא לפועל על חשבונם את סלילת ו/או הרחבת הדרכים וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר. ביצוע הדרכים, המדרגות והמעברים להולכי הרגל יעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.

ב. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרגות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.

#### חניה.

לא תידרש חניה לתוספת הבניה המוצעת.

#### גדרות ומעקות.

גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.

#### תאורה.

על מבקשי היתר הבניה להתקין על חשבונם את תאורת הרחובות, השבילים ותאורת השטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה או לשלם היטל תאורה כחוק הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

#### חשמל.

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

#### תחנות טרנספורמציה.

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

#### מניעת מטרדים בעת הבניה.

מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

- א. אחסון תומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
- ב. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.

- ג. במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרולים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר מוכרז לשפיכת פסולת בנין.  
 ד. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

### מבנים להריסה

המבנים המסומנים בנספח הגבולות כנועדים להריסה יפונו וייהרסו ע"י מבקשי היתר הבנייה ועל חשבונם עפ"י לוח זמנים שייקבע ע"י מהנדס העיר.

### מקלטים ומרחבים מוגנים.

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

### 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 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 הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים 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 בניה 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 לבניינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.  
 מתכנן הבניין 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.

### ג.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 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.

### ד.מערכות כיבוי אש.

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

## ג.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 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.

## ד.מערכות כיבוי אש.

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

## ה.קווי טלפון כבלים ותקשורת.

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

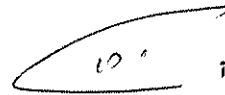
## ו.אצירה והרחקת אשפה.

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

## השבחה.

היטל השבחה ישולם כחוק

## חתימות:



יוזם התכנית : שרלי חליפה

רח' יואל 7, חיפה.

עורכת התכנית : יפה פרחי – אדריכלית ובונה ערים

רח' קרן היסוד 19, חיפה.

יפה פרחי

ועדה מקומית חיפה
אישור תכנית מס' חפ/מק/2279
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 160 ביום 27.10.08
ק/א/פ/ו
י"ד הועדה

ועדה מקומית חיפה
הפקדת תכנית מס' חפ/מק/2279
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 93 ביום 6.08.07
(-) י. י' הב
י"ד הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' חפ/מק/2279
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5906
מיום 28.1.09.

הודעה על הפקדת תכנית מס' חפ/מק/2279
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5818
מיום 16.6.09.