

12.3.09.

2

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/מק/2223 " שינוי קווי בנין בחלקה 35 בגוש 10802 ברח' העוגן 36 "



1. שם וחלות

תכנית זו תיקרא שינוי תכנית מתאר מקומית מס' חפ/מק/2223 " שינוי קווי בנין בחלקה 35 בגוש 10802 ברח' העוגן 36 " (להלן תכנית זו) והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן התשריט). התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית.

התכנית כוללת את המסמכים הבאים :

תשריט בקני"מ 1:250

הוראות התכנית סה"כ 8 עמודים

3. יחס לתכניות אחרות.

א. על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.

הוראות תכנית המתאר הנ"ל על שינוייה, שאינן משתנות מכח תכנית זו נשארות בתוקפן.

ב. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה :

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י.פ.	ת. פרסום להפקדה	ת. פרסום למתן תוקף
חפ/166	מנזר הכרמליתים		515		30/05/35
חפ/645	תכנית החנויות של ואדי ג'אמל		1255		18/03/43
חפ/928	שיכון עממי עין היס		1310		20/10/66
חפ/1309	הרחבת רחוב העוגן		1497		02/01/69
חפ/1400	תכנית המתאר של חיפה		2642	03/07/80	

02/02/84		3021		קביעת אחוזי הבניה המותרים באיזורים המאושרים למגורים	חפ/מק/1400/ג"ב
26/06/00		4896		גובה בנינים באיזורי מגורים	חפ/מק/1400/ג"ב

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

4. המקום.

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ברחוב העוגן 36, בשכונת עין הים, חיפה.

5. שטח התכנית.

שטח התכנית הוא כ-1324 מ"ר.

6. גבולות התכנית.

גבולות התכנית מסומנים בקו רצוף עבה בצבע כחול על גבי התשריט.

7. הקרקע הכלולה בתכנית.

גוש מוסדר 10802 חלקה 35 בשלמותה וח"ח 96 גוש מוסדר 11672 ח"ח 26.

8. בעלי הקרקע.

אניס בלאן רח' העוגן 36, חיפה טל' 04-8533831

רשות הפיתוח (עמידר) רח' יפו 88, חיפה טל' 04-8565511

בעלי קרקע על הדרכים: עיריית חיפה.

9. יוזמי התכנית.

אניס בלאן רח' העוגן 36, חיפה טל' 04-8533831

10. עורך התכנית.

מהנדס ח. נקארה רח' הבנקים 2, חיפה טל' 04-8507021

11. מטרות התכנית.

א. שינוי קוי הבנין, בהתאם לסעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה, בחזית הדרומית, הפונה לרחוב העוגן, ובחזית הצפון מערבית, הפונה לרחוב התורן, תוך הצמדתם לחזיתות המבנה.

ב. על פי הרחבת רחוב התורן ל-13 מ' עפ"י סעיף 62 א (א) (2) לחוק התכנון והבניה.

ג. תוספת שטח בניה הניתן במסגרת הקלה עפ"י סעיף 62 א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.

12. ביאור סימני התשריט.

קו כחול עבה	גבול תכנית
קו כחול עבה מרוסק ומעליו מספר עם אותיות	גבול תכנית מאושרת ומספרה
קו ירוק רציף	גבול חלקה רשומה
קו ירוק מרוסק	גבול חלקה רשומה לביטול
מספר ירוק בתוך עיגול ירוק	מספר חלקה רשומה
מספר ירוק בתוך עיגול ירוק מרוסק	מספר חלקה רשומה לביטול
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת
שטח צבוע ורוד	הרחבת דרך
שטח מנוקד בנקודות שחורות	מבנה קיים
קו אדום רציף	קו רחוב
קו אדום מרוסק	קו בנין
קו צהוב מרוסק	מבנה /חלק ממבנה להריסה
קו שחור משונן	גבול גוש
מספר בן 5 ספרות בצבע שחור	מספר גוש
מספר שחור בן ארבע ספרות	מספר מגרש מוצע
רוזטת הדרך	מספר הדרך בצבע שחור
ברבע העליון של העיגול	מרווח קדמי מינימלי בצבע אדום
ברבעים הצידיים של העיגול	רוחב הדרך בצבע אדום
ברבע התחתון של העיגול	

13. שימוש בקרקע.

לא ינתן היתר 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 התכליות.

איזור מגורים א – ישמש למגורים. עפ"י המפורט בתכנית המתאר של חיפה על שינוייה והשלמותיה.

דרך – תשמש למעבר כלי רכב וכמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילות ברזל.

15. הפקעה ורישום.

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה ויירשמו על שם עיריית חיפה בהתאם לסעיפים 180 ו- 189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, כשהם חופשיים מכל חוב או שעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

16. 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, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
- ג. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.
- ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

17. הוראות בנייה.

א. שטח הבניה.

סך שטחי הבניה לא יעבור את ה-72% הכוללים את זכויות הפינה והקלה הניתנת במסגרת סמכויותיה של הועדה המקומית עפ"י סעיף 62 א(א)(9) לחוק. (66% כולל זכויות מגרש בין דרכים ובנוסף 6% הקלה עפ"י סעיף 147).
אופן חישוב שטחי השרות למגורים יהיה כפי שנקבע בתכנית חפ/229 י על כל השינויים וההשלמות שנעשו מזמן לזמן.

ב. קוי בניין ומרווחים.

- קוי הבניין יהיו כדלקמן: מרווח קידמי לרח' התורן 2.70 מ'.
- מרווח קידמי לרח' העוגן 3.30 מ'.
- מרווח קידמי לצומת הרחובות התורן/העוגן 7.00 מ'.
- מרווח צידי לכיוון מגרשי המגורים 4.00 מ'.

ג. חומרי גמר.

החומרים והציפויים של חזיתות וגגות המבנים וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנים וחומרי הפיתוח יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מה"ע.

18. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים.

- א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סידור, 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 הבנינים.
- 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.

19. 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 שתוגש במסגרת הבקשה להיתר בניה כתנאי למתן היתר בניה.

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

20. סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל.

א. יוזמי התכנית/מבקשי היתר הבניה חייבים 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, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה 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.

21. תאורה.

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

22. מניעת מטרדים בעת הבניה.

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

א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.

ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.

ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.

ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרוולים, תרוכו במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.

ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

23. מבנים / חלקי מבנה להריסה.

כל המבנים / חלקי מבנים המסומנים בתשריט כנועדים להריסה, בחזית הפונה לרחוב התורן ובחזית הפונה לרחוב העוגן, יפונו ויהרסו ע"י מבקש היתר הבניה הגובל בדרך ועל חשבונם בזמן ביצוע הרחבת הרחוב בפועל. כמו כן השטח הנ"ל יועבר לבעלות העירייה תוך 3 חודשים מיום משלוח ההודעה ע"י העירייה.

כתנאי למתן היתר בניה על פי תכנית זו תינתן ע"י מבקש היתר הבניה התחייבות לביצוע ההריסה, פינוי ומסירת השטח הנמצא בחזקתו.

24. איכות הסביבה.

מתן היתר מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

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

27. 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.

28. 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 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 המזדים 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 לבנינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.

מתכנן הבנין יכול לבקשה 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 ינתן 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 ינתן 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 ינתן 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 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 ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

ה.קוי 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.

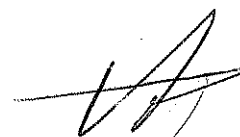
ו.אצירה והרחקת אשפה.

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

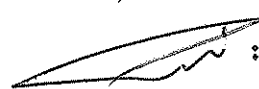
29. השבחה.

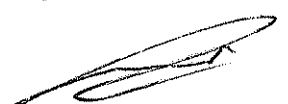
היטל השבחה ישולם כחוק

חתימות:

 בעל הקרקע:

 יזם התוכנית:

 מגיש התוכנית:

 עורך התוכנית:

דף חתימות

ועדה מקומית דיפה
 אישור תכנית מס' 2223/7 מ/ס
 הועדה המקומית החלוטה לאשר את התכנית
 חזר הכיבוד מס' 122 ביום 24-11-08
 סגנית ומימ ראש העיר
 יו"ר ועדת המשנה
 של הועדה המקומית
 יו"ר הועדה
 א.ו.ל

ועדה מקומית דיפה
 הפקדת תכנית מס' 2223 חפ"מ
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 52 ביום 06/12/2004
 בישיבה מס' 42 ביום 02/05/2005
 בישיבה מס' 88 ביום 28/5/2007
 בישיבה מס' 94 ביום 10/9/2007
 יו"ר הועדה
 (י.י. יוק)

פרסום הפקדת תכנית - תאריך קובע

המועד הקובע להפקדת תכנית ע"פ סעיפים
 98 ו-201 לחוק התכנון והבניה הוא מועד
 הפרסום בעתון, המאוחר מבין השלושה.
 התכנית חפ"מ 2223 מ/ס פורסמה להפקדה
 בעתון _____ ביום _____