

מאי 2009

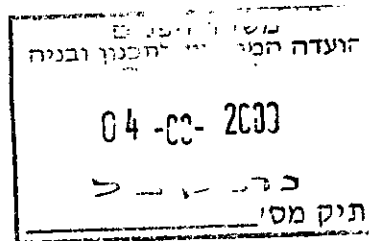
## מחוז חיפה

## מרחב תכנון מקומי חיפה .

שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/מק/ 2263 - חלוקה מחדש עפ"י פרק ג'  
סימן ז' בהסכמת בעלים ושינוי קווי בנין בגוש 10815 חלקות 41 ו - 42, רח' אלנבי 223.

## 1. שם וחלות.

תכנית זו תקרא : " שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/מק/ 2263 - חלוקה מחדש עפ"י פרק ג' סימן ז' בהסכמת בעלים ושינוי קווי בנין בגוש 10815 חלקות 41 ו - 42, רח' אלנבי 223. " (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט").



## 2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת:

תשריט בקני"מ 1:250

8 דפי הוראות התכנית.

## 3. יחס לתכנית אחרות.

א. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שנוי לתכניות המתאר הבאות:

תאריך פרסום	להפקדה	מס' י"פ	מס' ע"ר	שם התכנית	מס' התכנית
27.12.34			482	ארד אל חליה - כרמלית	חפ/ 107 ב'
27.11.58		635		תכנון קיריית אליהו וסביבתה	חפ/ 817 א
15.6.70		1634		המוזיאון הימי ומוזיאון צה"ל	חפ/ 1068
	3.7.80	2642		תכנית המתאר של חיפה	חפ/ 1400
21.4.96		4402		מבנים במרווחים	חפ/מק/ 1400 יב
8.3.98		4626		מבנים במרווחים - השלמה	חפ/מק/ 1400 יב1
15.1.05		5367		מרווחים צדדיים באזור מגורים ב'	חפ/מק/ 1400 יב 3

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

**4. המקום.**

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ברח' אלנבי 223.

**5. שטח התכנית.**

- א. שטח התכנית הוא 1481 מ"ר  
 ב. חלוקת השטחים תהיה בהתאם לטבלת השטחים שע"ג התשריט.

**6. גבולות התכנית.**

גבולות התכנית הינם בהתאם למוראה בקו כחול עבה ע"ג התשריט.

**7. הקרקע הכלולה בתכנית זו.**

גוש	חלקה שלמה	חלק מחלקה
10815	42, 41	
10918		20

**8. יוזם התכנית.**

אלברט חיריש, רח' אלנבי 223, חיפה ת.ד. 8472 טל: 8641563, פקס: 8650670

**9. בעלי הקרקע.**

חלקות 41, 42 מדינה ( ר"פ ) וחלקה 20 עיריית חיפה ( דרכים ) .

**10. עורכת התכנית.**

אדרי' רוזנברג פנינה, רח' ביאליק 7, חיפה. טל : 8666950-04, פקס : 8643132-04.

**11. מטרות התכנית.**

- א. חלוקה מחדש בין חלקה 41 וחלקה 42 עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה בהסכמת הבעלים. לפי סעיף 62. א. (א) 1 לחוק.
- ב. שינוי קווי הבנין להסדרת הבניה הקיימת במגרש 2001 והבניה המתוכננת במגרש 2002 לפי סעיף 62. א. (א) 4 לחוק. השינויים הקווי הבנין הם כדלקמן:
- הקטנת המרווח הקדמי במגרש 2001 מ – 5.00 מ' ל – 3.50 מ'
- הקטנת המרווח האחורי במגרש 2001 מ – 6.50 מ' ל – 5.90 מ'
- הקטנת המרווח האחורי במגרש 2002 מ – 6.50 מ' ל – 6.00 מ'
- ביטול המרווח הצידי בחלק האחורי של מגרשים 2001 ו – 2002 ושינוי המרווחים הצידיים בחלק הקדמי מ – 3.00 מ' ל – 2.00 מ' במגרש 2001 ול – 6.00 מ' במגרש 2002

**12. באור סימני התשריט.**

- קו כחול עבה ..... גבול התכנית
- קו תכלת מרוסק ..... גבול תכנית מאושרת
- שטח צבוע תכלת ..... אזור מגורים ב'
- שטח צבוע ירוק ..... שטח ציבורי פתוח
- שטח צבוע חום בהיר ..... דרך קיימת או מאושרת
- קו אדום רציף ..... קו רחוב
- קו אדום דק מרוסק ..... קו בנין
- ספרה שחורה ברבע העליון של העגול ..... מספר הדרך
- ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול ..... מרווח קדמי מינימלי
- ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול ..... רוחב הדרך
- קו ירוק רציף ..... גבול חלקה רשומה
- ספרה ירוקה ..... מס' חלקה רשומה
- קו ירוק מרוסק ..... גבול חלקה רשומה לביטול
- ספרה ירוקה בעיגול מרוסק ..... מס' חלקה רשומה לביטול
- קו שחור עבה ..... גבול מגרש מוצע
- ספרות בשחור ..... מס מגרש מוצע
- קו שחור משונן בכיוונים הפוכים ..... גבול גוש
- שטח מנוקד בשחור ..... מבנה קיים
- קווים בצבע צהוב ..... מבנה להריסה.

**13. שמוש 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 הבנין.

**14. רשימת התכליות.**

אזור מגורים ב' - ישמש למגורים.  
דרכים - כפי שמוגדר בחוק למעט מסילות ברזל.

**15. הפקעה ורישום.**

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, נועדים להפקעה וירשמו על שם עיריית חיפה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.

**16. חלוקה חדשה.**

- א. תכנית החלוקה הינה תכנית חלוקה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה בהסכמת הבעלים.
- ב. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות ייעודי הקרקע המוצעים בתכנית זו, בטלים.
- ג. 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.
- ד. על יוזם התכנית להכין תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

**17. הוראות הבניה**

הוראות הבניה יהיו עפ"י התכניות המאושרות החלות על השטח.

**18. קוי בנין ומרווחים.**

קווי הבנין לבנייה הקיימת בחלקה 41 ולבניה המתוכננת בחלקה 42 יהיו בהתאם למסומן ע"ג התשריט.

**19. תנאים מיוחדים.**

- א. כל המבנים שנבנו ע"י בעל הזכויות בחלקה 41 (הדירה בקומת הקרקע הפונה לחלקה 42) , אשר נותרו מחוץ לגבולות החדשים של חלקה 41 , כמו מרפסת, מדרגות ופיתוח החצר , שאינם מהווים חלק מהבנין המרכזי , ייהרסו .
- ב. הפתחים שבמבנה הקיים בחלקה 41 הפונים לחלקה 42 יאטמו .
- ג. גודל מגרש מינימלי בתכנית זו יהיה לפי שטחם המדוד של החלקות הנ"ל בתכנית זו :  
מגרש 2001 – 539 מ"ר, מגרש 2002 – 504 מ"ר.

**20. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים.**

- א. לא יותקנו צנורות גז על קירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ו. תורשה הקמת אנטנה מרכזית אחת לכל הבנין שאליה תחובר כל דירה.

**21. בינוי ופיתוח המגרש.**

על יוזמי התכנית לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, נקוז, שתילה וכו'.

**22. התקנת גנים בשטחים הציבוריים הפתוחים.**

במסגרת מחויבות הפיתוח שנקבעה בתכנית המאושרת חפ/107 ב', על יוזמי התכנית לבצע או להשתתף בהתקנת הגנים בשטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתחום תכנית חפ/107 ב' וזאת לפי דרישת מהנדס העיר ולשביעות רצונו.

**23. סלילת הדרכים.**

מבקשי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את הרחבת הדרכים הכלולות בה, כולל מדרכות, תיעול מי גשם, תאורת רחובות, העתקת עמודי חשמל ונטיעת עצי שדרה, או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישת מהנדס העיר.  
ביצוע הדרכים והמדרכות ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י משרד מהנדס העיר.

**24. תאורה.**

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

**25. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל.**

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

**26. מקלטים / מרחבים מוגנים.**

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

27. שרותים.א. ניקוז

מערכת הניקוז לאזור תבחן ביחס למערכת הניקוז העירונית, תבדק התאמה לתוספת הבניה החדשה המתוכננת ותוכן פרשה טכנית ותכנית כללית לפתרון ניקוז המים. ניקוז גגות הבניינים ( המרזבים ) יחובר בתשתית תת"ק למערכת תיעול מי הגשמים העירונית התיאום עם אגף המים, הביוב והניקוז. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים בתכנית זו. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק. לא יינתן אישור לטופס 4 לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

ב. מים

אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה. מערכת אספקת המים לאזור תבחן ביחס לתכנית האב לאספקת מים ותוכן פרשה טכנית ותכנית כללית לאספקת המים לאזור. לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עובר צינור מים על מבקש היתר הבנייה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר. כל שינוי בתוואי קו המים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב בצוע התכנית, יבוצע על חשבון מבקשי היתר הבנייה ו / או בעלי הקרקע. על מתכנן הבנין להגיש תוכנית לאישור מיקום מד המים הכללי של הבתים ודרישות שירותי הכבאות.

ג. ביוב

מערכת הביוב לאזור תבחן ביחס לתכנית האב לביוב, תבדק התאמה לתוספת הבניה החדשה המתוכננת ותוכן פרשה טכנית ותכנית כללית לפתרון סילוק השפכים. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת הביוב הציבורית לשטחים בתכנית זו. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק. על הקבלן לבקש הנחיות להתקנת ביוב פרטי לבניינים החדשים. לא יינתן אישור לטופס 4 לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. לא יחוברו לביוב הציבורי מפלסי הבניינים הנמוכים מרום מכסה תאי הבקרה הציבוריים שאליו מתחברים בגרביטציה. פתרון ספציפי יינתן ע"י המתכנן ויועבר לאישור אגף המים, הביוב והניקוז.

ד. מערכות כיבוי אש.

על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכיבוי אש או כל דרישה אחרת של שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.

ה. קווי טלפון וכבלים.

מערכת קווי הטלפון והכבלים לשידורי טלוויזיה בתחום תכנית זו, כולל החיבורים לבניינים תהיה תת קרקעית בלבד.

לעיריית חיפה, כבעלת זכויות במקרקעין או כמי שזכאית להירשם כבעלת זכויות במקרקעין הכלולים בבקשה/בתכנית, אין התנגדות להגשת הבקשה/התכנית. העירייה אינה אחראית ואינה מתחייבת מעצם התנמה על הבקשה לכל הקשור והנובע מהבקשה/התכנית, לרבות הכנתה, הגשתה ו/או התאמת הבניה לבקשה ואין היא מתחייבת להליכי הרישוי מול ועדות הרישוי השונות.

28. היטל השבחה.

היטל השבחה ישולם כחוק.

אבי שטיין  
ס/מנהל מח' לניזום ופתוח פרויקטיה

29. חתימות.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות, ורישומה הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחס תכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל זווה וע"י כל דין.  
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או תוצאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מיו זכויות כלשהן בשטח, ואו, על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור וע"י כל דין, אין חתימתנו נחשבת אף היא מקימה מכת תכנונית.

יוזם התכנית -

בעל הקרקע -

עורכת התכנית -

אדוואט גורן סג"ב  
מחוז חיפה

רוזנברג פנינה  
אדוואטית ובע"מ ערים

ועדה מקומית חיפה  
אישור תכנית מס' חפ/מק/2263  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 115 ביום 14.7.2008  
חדוה אלמוג  
מימ יושבת ראש  
הועדה המקומית  
לתכנון ובנייה

ועדה מקומית חיפה  
הפקדת תכנית מס' חפ/מק/2263  
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 80 ביום 22.1.2007  
(-) יונה ייב  
יו"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' חפ/מק/2263  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5977  
מיום 14.7.2009

הודעה על הפקדת תכנית מס' חפ/מק/2263  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5813  
מיום 28.5.2008