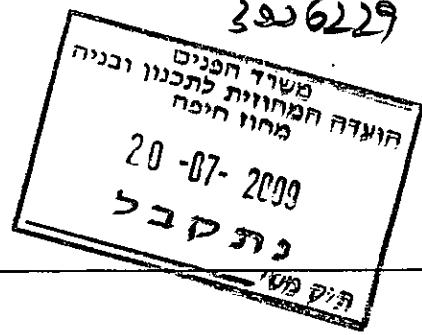


3906229

12.7.09.



יוני 2009

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי, חיפה
שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/ מק/ 1103 ג' - שינוי קווי בניין
בגוש 10898 חלקה 42, חוף שמן.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: " שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/ מק/ 1103 ג' - שינוי קווי בניין בחלקה 42 בגוש 10898, חוף שמן " (להלן: " תכנית זו ") והיא תחול על השטח התחום בקו כחול על גבי נספח גבולות התכנית.

2. מסמכי התכנית

- א. הוראות התכנית הכוללים 6 עמודים.
- ב. תשריט.

3. יחס לתכניות אחרות

- א. על תכנית זו תחולנה כל התקנות של תכנית המתאר של חיפה והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.
- ב. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכניות המתאר הבאות:

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום	
				להפקדה	למתן תוקף
חפ/ 1103	אזור למלאכה ותעשיה זעירה בארד - אל - רמל		2474		29.10.78
חפ/ 1400	תכנית המתאר של חיפה		2642		3.7.80
חפ/ 1400 יב	מבנים במרווחים		4402		21.4.96
חפ/ 1400 יב1	מבנים במרווחים - השלמה		4626		8.3.98
חפ/1400מ"ר	מרווחים צדדיים באזור תעשיה		4239		11.8.94

ג. במקרה של סתירה בין אחת התכניות הנ"ל לבין תכנית זו, יקבע האמור בתכנית זו.

4. המקום

אזור התעשיה בחוף שמן.

5. הקרקע הכלולה

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בגוש 10898 חלקה 42 רח' טובים 2, חוף שמן.

6. גבולות התכנית

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

7. שטח התכנית

א. שטח התכנית 2.52 דונם .

ב. חלוקת השטחים תהיה בהתאם לטבלת השטחים המסומנת ע"ג התשריט.

8. בעלי הקרקע

אליהו סלמן ופרטיים אחרים.

9. יוזמי התכנית

אליהו סלמן, רח' טובים 2, חיפה. טל: 715746-057

10. עורכת התכנית

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

11. מטרת התכנית

שינוי בקווי בנין בהתאם לסעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

12. באור סימני התשריט

- קו כחול עבה ורצוף.....גבול התכנית
 קו תכלת מרוסק.....גבול תכנית מאושרת
 שטח צבוע סגול מותחם בקו סגול כהה.....אזור מלאכה ותעשיה זעירה
 שטח צבוע סגול.....אזור תעשיה
 שטח צבוע פסים חום בהיר וסגול לסירוגין....שטח בין עמודים לחניה (לפי חפ/ 1103)
 שטח צבוע חום בהיר מטויט בקוים כחולים..דרך פרטית (לפי חפ/ 1103)
 שטח צבוע חום בהיר.....דרך מאושרת או קיימת
 קו אדום מרוסק.....קו בנין
 קו ירוק.....גבול חלקה רשומה
 ספרה ירוקה בעגול ירוק.....מספר חלקה רשומה
 שטח מנוקד בשחור.....בנין קיים

13. מרווחים

- א. קווי הבנין יהיו כפי שמסומן על גבי התשריט .
 ב. קו הבנין האחורי של המגרש יתוחם בקיר / גדר כך שלא תהיה גישה לכיוון צפון ולא ניתן יהיה להשתמש בחלקה 41 הסמוכה לחלקה הנדונה.

14. 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 סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
 ג. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.
 ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם ולרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

15. חומרי גמר

- החומרים והציפויים של חזיתות וגגות המבנים וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנים וחומרי הפיתוח יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מהנדס העיר

16. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סידוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר הבניה.
 ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית.
 ג. לא תותר התקנת מזגנים ו / או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.

17. פיתוח המגרש

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

18. איכות הסביבה.

הבקשה להיתר בניה טעונה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

19. 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.

20. 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 בצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר הבנייה ו / או בעלי הקרקע. על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר הבניה 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.

כתנאי למתן היתר יועתק קו המים העובר בתלקה הנדונה או יבוצע קו מים חלופי ע"י וע"ח יוזמי התכנית בתאום עם אגף המים הביוב והניקוז.

מודגש כי במידה והקו ימוקם מצפון בתחום רצועת החומרים המסוכנים, מיקום הקו החדש יעשה תוך תאום עם הגופים האחראיים על הרצועה ובהסכמתם.

בעלי הבקשה להיתר הבניה 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 הבנין יכלול בבקשה להיתר הבניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים והביוב 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 לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז 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 הבנין יכלול בבקשה להיתר הבניה 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 בניה 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 המבנים יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

21. היטל השבחה.

היטל השבחה ישולם כחוק.

22. חתימות.

יוזמי התכנית: אלהו סמך

בעלי הקרקע: אלהו סמך

רוזנברג פנינה
אדריכלות ובנוי ערים

עורכת התכנית: סניף

ועדה מקומית חיפה
 אישור תכנית מס' חפ/מק/11103'
 הועדה המקומית החליטה לאשר
 את התכנית
 בישיבה מס' 8 ביום 30.3.2009

החלטת
 יו"ר הוועדה המקומית
 חידוק אישור
 מיים תאריך
 חתימה המועדה
 פנינה רזנברג
 1/1

ועדה מקומית חיפה
 הפקדת תכנית מס' חפ/מק/11103'
 הועדה המקומית החליטה להפקיד
 את התכנית
 בישיבה מס' 49 ביום 29.8.2005

(-) יונה יהב
 יו"ר הועדה