

4.12.09.



## מחוז חיפה

### מרחב תכנון מקומי - "חיפה" עיריית חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית - חפ\מק\2239  
הרחבת רחוב שלמה בן-יוסף ושינוי קווי בניין גוש 11665 חלקה 73 ח"ח 98  
ברח' מרקוני פינת רח' שלמה בן-יוסף צ'ק-פוסט, חיפה.

**מחוז חיפה**  
**מרחב תכנון מקומי "חיפה"**

1. שם וחלות: תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מקומית מס' חפ"מק/2239 " הרחבת רחוב שלמה בן-יוסף ושינוי קווי בניין גוש 11665 חלקה 73 ח"ח 98 ברחוב מרקוני פינת רח' שלמה בן-יוסף" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו ומסומן בשם הו"ל (להלן התשריט)

- התשריט הוא בקו"מ 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית: 2.1 תקנון בן 7 עמודים.  
2.2 תשריט בקו"מ 1:250.

3. הקרקע הכלולה בתכנית: הקרקע הכלולה בתכנית זו, נמצאת ברח' מרקוני 3 פ.בן-יוסף 12 חיפה. גוש 11665 חלקה 73 ח"ח 98 .

4. שטח התכנית: 1401 מ"ר .

5. בעל הקרקע: רוטברד יצחק – רח' הגנים 4 קרית ביאליק טל: 052-3700504 .  
עדינה פינוצבסקי - רח' מקלף 5 חולון טל: 03-5521744 .

6. יוזם התכנית: רוטברד יצחק – רח' הגנים 4 קרית ביאליק טל: 052-3700504 .

7. עורך ומגיש התכנית: אדר' ויטנר אילן, עד' יצחק 11 חיפה ת.ד. 7374, טל. 04-8247474

8. יחס לתכניות אחרות: על השטח הכלול בתכנית זו, תחולנה כל התקנות וההוראות של תכנית המתאר של חיפה על תיקוניה והשלמותיה אם אין הן נוגדות את ההוראות המפורטות מטה.

התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס' תכנית	שם תכנית	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף	מס' ע.ד.	מס' י.פ.
חפ"מ 141	השטח המזרחי של הקישון		09.10.1934		
חפ"מ 141 א'	שינוי מרווחים צדדיים בחלק מהגושים 11665 11666 11630		02.09.1982		2846
חפ"מ 1400 מ"ר	מרווחים צדדיים באזור תעשייה		11.08.1994		4239
חפ"מ 1400 יב'	מבנים במרווחים		21.4.96		4404
חפ"מ 1400 יב' 1	מבנים בשלמה במרווחים-		8.3.98		4626
חפ"מ 1400	תכנית מתאר חיפה	03.07.80			2642

בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו ובין האמור באחת מהתכניות הנ"ל, ייקבע האמור בתכנית זו.

**9. המקום:** הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במפרץ חיפה בצ'ק פוסט.

**10. מטרת התכנית:**  
א. שינוי בקווי בניין לפי סעיף 62 א'(א)(4) לפי חוק התכנון והבניה-  
ע"פ בניין קיים או ע"פ קווי בניין מאושרים – הקמן מביניהם.  
ב. הרחבת דרך שלמה בן-יוסף לפי סעיף 62 א'(א)(2) לפי חוק התכנון והבניה.

**11. באור סימני התשריט:**

**11.1 מצב מאושר :**

11.1.1	דרך קיימת\מאושרת	שטח צבוע חום
11.1.2	שטח לתעשייה	שטח צבוע סגול
11.1.3	גבול תכנית	קו המשכי צבוע כחול
11.1.4	גבול חלקה	קו ירוק המשכי
11.1.5	גבול תכנית-חפ/141 המאושרת	קו מקווקו צבוע כחול
11.1.6	קו בנין	קו אדום מקווקו
11.1.7	מס' חלקה	מס' מסומן בעיגול ירוק
11.1.8	קו רחוב מאושר	קו אדום המשכי
11.1.9	ספרה ברביע העליון של העיגול	מספר דרך
11.1.10	ספרה ברביע האמצעי של העיגול	מרווח קדמי מינימלי
11.1.11	ספרה ברביע התחתון של העיגול	רוחב דרך

**11.2 מצב מוצע :**

11.2.1	דרך קיימת\מאושרת	שטח צבוע חום
11.2.2	שטח לתעשייה	שטח צבוע סגול
11.2.3	הרחבת דרך	שטח צבוע וורוד
11.2.4	גבול חלקה לביטול	קו ירוק מקווקו
11.2.5	מס' חלקה לביטול	מס' מסומן בעיגול מקווקו ירוק
11.2.6	קו בנין	קו אדום מקווקו
11.2.7	קו רחוב מוצע	קו אדום המשכי
11.2.8	גבול תוכנית	קו המשכי צבוע כחול
11.2.9	מס' מגרש מוצע	מס' מסומן בעיגול אפור
11.2.10	מס' חלקה	מס' מסומן בעיגול ירוק
11.2.11	גבול מגרש	קו שחור המשכי
11.2.12	ספרה ברביע העליון של העיגול	מספר דרך
11.2.13	ספרה ברביע האמצעי של העיגול	מרווח קדמי מינימלי
11.2.14	ספרה ברביע התחתון של העיגול	רוחב דרך

**12. שימוש בקרקע ובבניינים:**

לא יותן 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.

**13. רשימת תכליות:**

- דרך - שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' סע' 1 לחוק התכנון והבנייה למעט מסילת ברזל.
- אזור תעשייה - שטח המיועד להקמת מבנה לתעשייה ע"פ התכניות המאושרות החלות במקום.

#### 14. הפקעה ורישום:

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

#### 15. חלוקה חדשה.

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו במלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשרים.
- 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 ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

#### 16. הוראות בניה

- א. קווי בנין קווי הבנין יהיו כמוראה בתשרים.
- ב. חניה על מבקשי היתר הבנייה לפתור את החניה הדרושה בתחום מגרשם. מספר מקומות החניה יהיה עלפי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.

#### ג. פיתוח השטח

על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נמיעות וגינות, תאורה, דיצוף, מעקות וכו'. פיתוח השטח יבוצע עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתוכן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י היחידה לתכנון נוף כתנאי למתן היתר. בשטחי המדרכות יבוצעו נמיעות של עצים בוגרים בהתאם להנחיות ואישור משרד מהנדס העיר.

#### 17. הריסת מבנים

כל המבנים המיועדים להריסה בהתאם לתכנית יפוגו וייהרסו ע"י מבקשי היתר הבניה לאחר שיוקמו פעולות הפקעת הדרכים כחוק במועד שיקבע ע"י מה"ע - תכנית זו אינה מסדירה מבנים הממוקמים מחוץ לקווי בניין מוצעים.

#### 18. סלילת דרכים

א. יוזמי התכנית חייבים להוציא לפועל על חשבונם את הרחבת הדרכים וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית בתחום חלקה 73 או לשלם היטל נבישים 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, מדרכות, 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.

#### 19. תאורה

מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, שבילים ותאורת השטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים הכלולים בצחום חלקה 73 עפ"י תכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור הוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה, או לשלם היטל תאורה כחוק הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

#### 20. חשמל

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

#### 21. תחנות מרנספורמציה

לא יותרו תחנות מרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.

הקמת תחנת מרנספורמציה בתחומי תכנית זו, תהייה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתנאי תכנית חפ/1400 ת"ט.

#### 22. תשתיות

במידה ויידרש להחליף ו/או לתגבר את התשתיות הקיימות באיזור עקב השפעת הפרויקט על סביבתו, יעשה הדבר על חשבון מבקשי היתר הבניה.

#### א. אספקת המים

לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמידה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים, בתחום חלקה 73, 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 וגודל המדים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ומאושר וממוקם ע"י אגף המים והמחלקה למידע ותכנון עיר.

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 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 מרזום 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 יינתן היתר בניה כשטח תכנית זו במרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת 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 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 ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

תנאי לקבלת היתר בנייה תתקבל חוות דעת איגוד ערים לכיבוי אש לצרכים שהפרויקט יוצר וייקבע כיצד יינתן מענה לצרכים אלו.

## ה. אצירה והרחקת אשפה

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

## ו. קווי מלפון

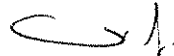
קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.

23. היטל השבחה:

היטל השבחה ישולם כחוק.

24. חתימות:

מגיש ויוזם התכנית : רוטברד יצחק - רח' הגנים 4 קרית ביאליק מל: 052-3700502



עורך התכנית : אדר' וימנר אילן שד' יצחק 11 חיפה ת.ד. 7374 מל. 04-8247474

ויטנר אילן  
אדר' וימנר אילן שד' יצחק 11 חיפה ת.ד. 7374 מל. 04-8247474  
05472243735

בעל הקרקע : רוטברד יצחק - רח' הגנים 4 קרית ביאליק מל: 052-3700504

מינצבסקי ערליז - יתה אילנה 5 ח'מון סל 44 217 03-SS  
מינצבסקי ערליז

ועדה מקומית "חיפה" : רח' ביאליק 3 חיפה.

רשות מקומית : עיריית חיפה - מהנדס העיר .

ועדה מקומית ת"ס"ה  
 אישור תכנית מס' מס' 2239  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיעור מס' 18 ביום 8.9.08  
חבר

ח"ר הועדה פ.א.ו.  
 הדו"ח ממוג  
 סגנית ומ"מ ראש העיר  
 נאיו/ועדת המשנה  
 של הועדה המקומית

ועדה מקומית ת"ס"ה  
 אישור תכנית מס' מס' 2239  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיעור מס' 67 ביום 12.6.06  
חבר  
20.1.07  
 ח"ר הועדה