

62/5

16. 12. 09.

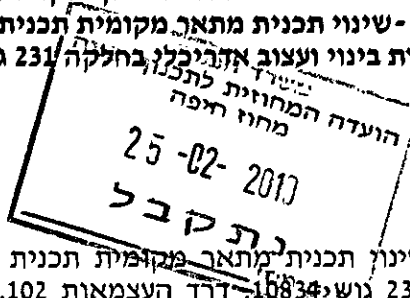
326317

פיקוד (א.א.א.)

**מחוז חיפה**

**מרחב תכנון מקומי, חיפה**

- שינוי תכנית המתאר מקומית תכנית מס' חפ/מק/950 ה'-  
"שינוי בהוראות בינוי ועיצוב אדריכלי בחלקה 231 גוש 10834 דרך העצמאות 102, חיפה"



**שם וחלות**

תכנית זו תקרא "שינוי תכנית המתאר מקומית תכנית מספר חפ/מק/950 ה' "שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי בחלקה 231 גוש 10834 דרך העצמאות 102, חיפה" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בנספח הגבולות המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל.

**מסמכי התכנית**

- התכנית כוללת את המסמכים הבאים:
- א. הוראות התכנית - 4 דפים
- ב. נספח הגבולות בק"מ 500:1
- ג. נספח בינוי מנחה בק"מ 200:1

**יחס לתכניות אחרות**

על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה. הוראות תכנית המתאר הנ"ל, על כל שינוייה, שאינן משתנות מכוח תכנית זו, נשארות בתוקפן.  
תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכניות הבאות. הוראות תכניות המתאר הנ"ל על שינוייהן, שאינן משתנות מכוח תכנית זו, נשארות בתוקפן.

תאריך פרסום		מס' י"פ	מס' ע"ר	שם התכנית	מס' התכנית
למתן תוקף	להפקדה				
5.08.37			708	תכנית תכנון העיר המורכבת של חיפה	חפ/422
30.07.70		1646		לתכנית המתאר של העיר חיפה, תכנון ועיצוב ארכיטקטוני לגושי בניינים בין רח' בנקים, עצמאות, סילזיאן ויפו	חפ/950 ב'
	3.07.80	2642		תכנית המתאר של חיפה	חפ/1400

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

**המקום**

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בצד הדרומי של דרך העצמאות בקטע שבין בין רח' עי דור, דרך יפו ורחוב הבנקים.

**שטח התכנית**

שטח התכנית הינו 147 מ"ר.

**גבולות התכנית**

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה ע"ג נספח הגבולות.

## הקרקע הכלולה בתכנית זו

כמוראה בנספח הגבולות.

## יזום התכנית

אחים עופר – רח' אבא אבן 1, הרצליה, טל' 09-5925555, פקס' 09-5925553.

## בעלי הקרקע

הכנסייה היוונית הקתולית, רח' הגפן 33, טל 04-8508110

## עורך התכנית

אדר' אלי ניסן, משרד א. ניסן-ד. רווה – רח' מרגולין 45, חיפה, טל' 04-8525710, פקס' 04-8525717.

## מטרות התכנית

מטרת התכנית היא שינוי הוראת בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לשם הסדרת תוספת בנייה בקומה עליונה חלקית מעל המותר בתוכנית חפ/950 ב', תוך קביעת קווי בניין לקומה העליונה.

## ביאור סימני התשריט

קו כחול עבה	גבול תכנית
קו כחול מקוטע	גבול תוכנית מאושרת
קו אדום מקוטע ומנוקד לסירוגין	קו בניין
קו אדום רציף	קו רחוב
קו ירוק	גבול חלקה רשומה
מספר ירוק בעגול	מספר חלקה רשומה
קו משוּן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט	גבול גוש
מספר בן 5 ספרות בצבע שחור	מספר גוש רשום
שטח מנוקד	בניים קיים
שטח צבוע צהוב	תוספת קטע מבנה קיים ל"לגליזציה"

## 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

## עקרונות והוראות בינוי

### גובה הבניין

גובה הבניין כולל התוספת יהיה 6 קומות כמוראה בנספח בינוי.

### קווי בנין ומרווחים

המרווחים יהיו כמסומן על גבי נספח הגבולות.

### הוראות מיוחדות

- יבוצע פירוק תוספות אשר לא תואמות למבנה הקיים ומהוות פגיעה חזותית.
- יבוצע ניקוי חזיתות המבנה וחידושן ככל האפשר, הכל בתאום עם משרד מהנדס העיר ובאישורו כחלק מתנאי ההיתר.

### חומרי גמר

החומרים והציפויים של חזיתות וגגות תוספת הבנייה וכל חומרי בנייה אחרים יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מה"ע.

## שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

- א. לא יותקנו כל צנורות על הקירות החיצוניים של הבניינים כולל פתחי מרפסות וחלונות, פנים מרפסות וכד'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ד. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ה. תורשה רק הקמה של אנטנה מרכזית אחת.
- ו. חבור החשמל לבניין יהיה בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ז. התקנת סורגים ומזגני אוויר תעשה על פי תכנית אחידה שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

## 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.

## תחנות טרנספורמציה

לא תורשינה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי מגרש המגורים תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתנאי תכנית חפ/ 1400 ת"ט.

## מקלטים ומרחבים מוגנים

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

## שירותים

### 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 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.

## אספקת מים

לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים, על היזם /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 הבניה ו / או בעלי הקרקע. על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר הבניה סימון מיקום מד נמים 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 הבניה ישלמו היטל מים כחוק.

## ביוב

לפני התחלת תכנון המבנים להיתר בניה, על היזם /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 בגרויטציה 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.

#### כיווי 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 הבניה יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

#### קוי טלפון , כבלים ותקשורת

מערכת קווי הטלפון והכבלים לשידורי טלוויזיה או כל סוגי תקשורת אחרים בתחומי תכנית זו , כולל החיבורים לבנינים / או בתוך המבנים יהיו תת קרקעיים.

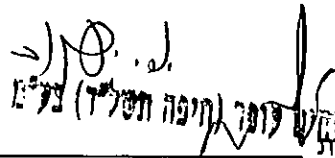
#### אצירה והרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית.

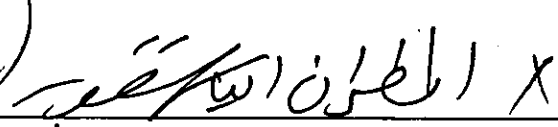
#### היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

#### חתימות

  
יזמי התכנית



  
בעלי הקרקע

א. ניסן-ד. דווח  
אדריכלים לבנין ערים  
מרגולין 45, חיפה  
טל: 04-8525710

עורך התכנית

ועדה מקומית ח"פ  
 אישור תכנית מס' חפ/מק/950ה  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 10 ביום 18.05.09  
 ח"פ  
 יו"ר הועדה

קדוה אלמוג  
 מי"מ יושב ראש  
 הועדה המקומית  
 לתכנון ובנייה

! ק. א.

ועדה מקומית ח"פ  
 הפקדת תכנית מס' חפ/מק/950ה  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
 בישיבה מס' 84 ביום 19.03.07  
 יו"ר הועדה (-)

[Blank box]

**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' מק/950ה פורסמה להפקדה  
 בעתון קול אלערב ביום 9.05.08

[Blank box]

[Blank box]

הודעה על אישור תכנית מס' חפ/מק/950ה  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6055  
 מיום 28.1.2010

הודעה על הפקדת תכנית מס' חפ/מק/950ה  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5813  
 מיום 28.5.2008