

16

מחוז חיפהמרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית

תכנית מס' חפ/2244

שינוי הוראות בניה בחלקה 22 גוש 108661. שם וחלות התכנית

תכנית זו תיקרא שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/2244 - "שינוי הוראות בניה בחלקה 22 בגוש 10866" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל. התשריט הוא בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת את המסמכים הבאים:

1. תשריט בקנ"מ 1:250
2. נספח בינוי בקנ"מ 1:100
3. הוראות התכנית, סה"כ 8 עמודים.

3. יחס לתכניות אחרות

- 3.1 על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן הוראות המפורטות בתכנית זו.
- 3.2 תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכניות הבאות:

תאריך פרסום		מס' פ	מס' ע"ר	שם התכנית	מס' תכנית
מתן תוקף	הפקדה				
15.02.34			422	תכנית מתאר של העיר חיפה	חפ/229
06.06.35			517	הדר הכרמל	חפ/61
21.4.96		4402		מבנים במרווחים	חפ/1400 י"ב
9.3.98		4626		מבנים במרווחים	חפ/מק/1400 י"ב/1
	03.07.80	2642		תכנית מתאר חיפה	חפ/1400

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

4. **המקום**
המגרש הכלול בתכנית נמצא ברח' בן בבא 4, חיפה.
5. **גבולות התכנית**
גבולות התכנית מסומנים בקו כחול עבה על גבי תשריט גבולות התכנית.
6. **הקרקע הכלולה בתכנית**
גוש 10866 חלקה 22, גוש 10868 חלק מחלקה 113.
7. **שטח התכנית**
שטח התכנית 473 מ"ר.
לצורכי חישוב שטח הבניה יהיה 374 מ"ר.
8. **יוזמי התכנית**
ידידי תלמוד תורה "תורת אמת"
ת"ד 5204, חיפה, טל' 04-8665191
9. **בעלי הזכויות בקרקע**
"משכן ישראל" ע"ש הרב ישראל פלונצ'ק זצ"ל
ת"ד 5247, חיפה, טל' 04-8661923
10. **עורך התכנית**
אדריכל יצחק איכבום, רח' קרית ספר 5א, חיפה, טל' 04-8345587.
11. **מטרות התכנית**
שינוי ייעוד ממגורים ג' לאתר למוסד והרחבת בית הספר, תגבור זכויות בניה, שינוי קווי הבנין ומתן לגליזציה לקומת הגג.

12. באור סימני התשריט

קו כחול עבה ורציף	גבול התכנית
שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ג'
שטח צבוע כתום עם מסגרת חום כהה	אתר למוסד
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת
שטח מנוקד נקודות שחורות	בנין קיים
ספרה ירוקה בתוך עיגול ירוק רציף	מס' חלקה רשומה
ספרה ירוקה בתוך עיגול ירוק מקוטע	מס' חלקה לביטול
קו ירוק רציף	גבול חלקה רשומה
קו ירוק מקוטע	גבול חלקה רשומה לביטול
ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול	מספר דרך
ספרה שחורה ברבעים הצדדיים של העיגול	מרווח קדמי מינימלי
ספרה שחורה ברבע התחתון של העיגול	רוחב דרך
קו אדום דק רציף עם מידה	מרווחים
קו אדום מקוטע	קו בנין
קו אדום מקוטע בקטעים קטנים	קו בנין למרפסות
קו אדום רציף	קו רחוב
מספר בן 5 ספרות בצבע שחור	מספר גוש
קו בצבע שחור משונן	גבול גוש
מספר בן 4 ספרות שחורות במסגרת שחורה	מספר מגרש

13. השימוש בקרקע

לא יינתן היתר ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכנית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

14. הוראות בניה

14.1 שטח הבנייה העיקרי הינו 820 מ"ר, מתוכם 153.1 מ"ר הינו שטח הקומה החמישית.

14.2 קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

14.3 גובה הבניין 5 קומות

15. עיצוב

חומרי הגמר של המרפסות הקיימות יהיו מחומרים תואמים לבנין לשימור וכל התוספות למבנה, לרבות הקומה החמישית, המרפסות, הפתחים, החזיתות וחומרי הגמר יעוצבו בהתאמה לאופיו של המבנה, תוך תיאום עם היחידה לשימור בעיריית חיפה.

16. שמירה על צורה חיצונית של הבנין

16.1 לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.

16.2 כל התשתיות תהיינה תקניות ותת-קרקעיות ותתחברנה למבנה בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנין.

16.3 לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנה, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנה תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.

17. חובת פיתוח המגרש

17.1 על בעלי היתר הבניה לבצע על חשבונם את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינות, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.

17.2 במסגרת הבקשה להיתר בניה יסומנו העצים בתחום המגרש וייעשה מאמץ לשמור על העצים הקיימים בעת הבניה.

17.3 בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניין במצב תקין ונקי ופנוי מכל מכשול.

18. תנאים מיוחדים

18.1 לפני הוצאת היתר הבניה, יש לקבל אישור היחידה לשימור אתרים.

18.2 כתנאי למתן היתר עפ"י תכנית זו, תרשם בלשכת רשם המקרקעין זכות שימוש לציבור במקלט בעת חירום.

19. איכות הסביבה

- 19.1 מתן היתר בניה יותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לנושא הרעש הנגרם מהמבנה.
- 19.2 פתחי הקומה החמישית יהיו אטומים למניעת מעבר רעש הנגרם מהפעילות בקומה זו, המשמשת כאולם תפילה והתכנסות.

20. מניעת מטרדים בעת הבניה

- מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
- 20.1 הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות תוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.
- 20.2 אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש ייעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
- 20.3 לצורך עבודות הבניה, ייעשה שימוש אך ורק בחשמל הרשת.
- 20.4 במהלך הבנייה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניין.
- 20.5 העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

21. חלוקה חדשה

- 21.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתוכנית זו בטלים.
- 21.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המתוחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.

22. הפקעה ורישום

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

23. סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל

- 23.1 מבקשי הבקשה להיתר 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 על פי תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.
- 23.2 בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי-גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים ופנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי התנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.
- 23.3 העתקה ו/או הנחה של תשתיות ציבוריות תהיה על חשבון יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבניה בהתאם להנחיות ואישור מנהל אגף המים והביוב.
- 23.4 כל פגיעה בתשתיות ציבוריות או כל שינוי בגין התכנית תהיה על חשבון יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבניה בתיאום ובאישור הגורם האחראי על התשתית.

24. חניות

לא יוקצו חניות בתחום המגרש.

25. 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 עפ"י 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 המדים יהיה בהתאם לדרישות שירותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.

26. 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 חיבור לקו הביוב הציבורי.

מתכנן הבנין יכול 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 מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.

תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.

לא יינתן אישור אכלוס 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.

27. 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 יכול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים, הביוב והניקוז. לא יינתן אישור אכלוס 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.

28. בניה משמרת מים

מי הנגר העילי ישמרו ככל הניתן בתא השטח המיועד לבניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית ניקוז לשימור מי נגר עילי שתיערך בהתאם לעקרונות בניה משמרת מים וכך שמרבית השטח הפנוי במגרש יתוכנן בתכסית קרקע מתאימה להחדרת מי הנגר העילי.

29. מערכות כיבוי-אש

מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.

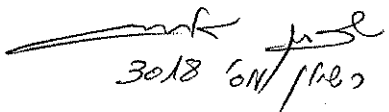
אישור איגוד ערים לכבאות לעת בקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

30. אצירה והרחקת אשפה

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

31. **קווי טלפון**
קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת-קרקעיים בתחומי תכנית זו.
כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנים.
32. **חשמל**
מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים, יסומנו במפה מצבית (כמוגדר בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה – בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.
33. **מרחבים מוגנים**
לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מרחב מוגן בהתאם להוראות הג"א ולתקן הישראלי בעת הוצאת היתר הבניה.
34. **תחנות טרנספורמציה**
לא תורשה הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.
הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.
35. **היטל השבחה**
היטל השבחה ישולם כחוק.

חתימות


30/18 601/100

עורך התכנית



יוזמי התכנית

ידידי תלמוד תורה תורת אמת
חיפה, ת"ד 5204 טל. 04-8665191


10/18 601/100
בעלי הקרקע

"משכן ישראל"
ע"ש חרב ישראל פלונצ'ק וצ"ל
חיפה, ת"ד 5247 טל. 04-8661923

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
 תכנית ת.ע. מסי חפ/ 2244
 חומלץ למפקדה
 בשיבת חי" 89 - ב" 19.3.57
 (-) ח.א.מ.א * (-) א.א.ט.קן
 יושב ראש הועדה מתנדס העיר

פ.ל.ת.

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. 2244/ח
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 28.10.57 לאשר את התכנית.
 906
 מנ"ל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מסי 2244/ח
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5965
 מיום 17.6.57

הודעה על אישור תכנית מס. 2244/ח
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 6030
 מיום 28.7.57