

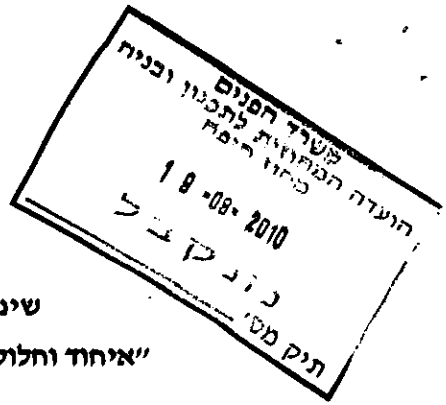
19.9.2010.

3906469

16



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



שינוי תכנית מתאר מקומית - תכנית מס' חפ/2257 א'  
"איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים של חלקות 5 ו-4 בגוש 12596  
רח' שונמית 20 א' חיפה

**1. שם וחלות**

תכנית זו תקרא: שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/2257 א', "איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים של חלקות 5 ו-4 בגוש 12596 (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט"). התשריט הוא בקני"מ 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

**2. מסמכי התכנית**

- 2.1 תקנון בן 9 עמודים.
- 2.2 תשריט בקני"מ 1:250.
- 2.3 נספח בינוי חניה תנועה ופיתוח מנחה בקני"מ 1:250.
- 2.4 טבלאות איזון.
- 2.5 נספח הסדרי תנועה וחניה – מנחה.

**3. יחס לתכניות אחרות**

- 3.1 על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, אם אינם נוגדים את ההוראות המפורטות מטה.
- 3.2 תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/1400	תכנית המתאר המופקדת		2642	3.7.80	
חפ/148	ואדי אל טטר	515			30-5-35
חפ/178	אזור הכרמל המערבית	611			9-1-36
חפ/229	תכנית המתאר של העיר חיפה	422			15-2-34

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

4. **המקום**  
תכנית זו נמצאת ברח' שונמית 20 א', חיפה.
5. **שטח התכנית**  
שטח התכנית כ-3342 מ"ר.
6. **גבול התכנית**  
גבולות התכנית כמסומן בקו כחול עבה על התשריט.
7. **הקרע הכלולה בתכנית זו**  
גוש 12596 חלקות 9, 5, 4 וח"ח 8.
8. **בעלי הקרקע**  
חלקה 4 - אורי שחר יזמות ובניה בע"מ - רח' שונמית 21, חיפה, טל': 04-8339368.  
אניספלד קרן ויואב - שדי הנשיא 119, חיפה  
חלקה 5 - בעלי דירות בחלקה ברח' שונמית 20  
ענבר יעקב ויהודית, בן חמו דניאל ואסנת, קדוש חיים וגינט, שטרית מרדכי ורחל  
רובין משה ורמה, קונולינה פיטר וסימונה, חברה לבנין אברהם מ.ג. חיפה בע"מ,  
סגנין מקרקעין פתוח והשקעות בע"מ, רוזן אליעזר ואריאלה, בוריס בלוק,  
גודיאנו חיה, רוך, שירי וגילי.  
חלקה 9 - עיריית חיפה (חלקת - דרך גובלת).  
חלק מחלקה 8 - עיריית חיפה (חלקת - דרך גובלת).
9. **יחם התכנית**  
אורי שחר יזמות ובניה בע"מ, רח' שונמית 21, חיפה.  
עיריית חיפה, ת.ד. : 4811, חיפה 31047.
10. **עורך התכנית**  
אדר' אריה מאייר, ת.ד. 6410 חיפה - 31063.
11. **מטרת התכנית**
- 11.1 הסדרת המצב התכנוני בחלקות 4 ו-5 תוך איחוד וחלוקה מחדש בחלקות אלה, ללא הסכמת הבעלים.
- 11.2 הוספת שטח בניה עיקרי ותוספת של קומת מגורים אחת לחלקה 4.
- 11.3 שינוי בקו בניין לחלקות 4 ו-5.

**12. באור סימני התשריט**

גבול תכנית	קו כחול עבה ורציף
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
דרך מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
גבול חלקה רשומה	קו ירוק רציף
מספר חלקה רשומה	מספר ירוק בתוך עיגול ירוק
גבול חלקה לביטול	קו ירוק מרוסק
מספר חלקה לביטול	מספר ירוק בתוך עיגול ירוק מרוסק
מספר מגרש מוצע	מספר שחור בן 4 ספרות בתוך אליפסה שחורה
גבול מגרש מוצע	קו שחור רציף
קו רחוב	קו אדום רציף
קו בניין	קו אדום מרוסק
קו חשמל	קו אדום מרוסק ומנוקד
מספר דרך	מספר שחור ברבע העליון של העיגול
מרווח קדמי מינימלי	מספר אדום ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב דרך	מספר אדום ברבע התחתון של העיגול
מבנה קיים	שטח מנוקד בנקודות שחורות
מבנה להריסה	קו צהוב מקווקו
מספר גוש	מספר שחור בן 5 ספרות

**13. שימוש בקרקע**

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

**14. רשימת תכליות**

- 14.1 אזור מגורים א' ישמש למגורים.
- 14.2 דרכים – תשמשנה למעבר כלי רכב וכמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות ולמעט מסילת ברזל.

**15. הוראות בניה**

- 15.1 שטח הבניה העיקרי  
שטח הבניה העיקרי המותר יהיה 963.0 מ"ר המהווים 73.8% משטח המגרש המוצע 2002.
- הערה: אחוזי הבניה עודכנו בהשוואה לתכנית המופקדת בהתאם לשטח המגורים שהוצע במ"ר וע"פ המדידה העדכנית.

- 15.2 שטחי שרות  
 שיעור שטחי השרות למגורים ואופן חישוב שטחי בניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229 י' על כל תיקוניה והשלמותיה והשינויים שנעשו בה מזמן לזמן.
- 15.3 גג המבנה  
 15.3.1 יקבע גג רעפים ארבע שיפועי בשיפוע תקני, ובתנאי שרום הגג לא יעלה על 174.60 מ' על פני היס. גובה הגג יהיה הוראה שסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת ע"פ סעיף 2 (19) בתקנות סטייה ניכרת בחוק התכנון והבנייה התשס"ב 2002.  
 15.3.2 יותר שימוש בעלית הגג ותותר בניית "קוקיות" בתנאי שתפנינה לכוון צפון מערב.
- 15.4 גובה הבניין ומספר יחידות הדיור  
 גובה הבניין לא יעלה על 6 קומות ומס' יחידות הדיור לא יעלה על 10 יח"ד. סטייה מהוראות אלה תחשב כסטייה ניכרת ע"פ סעיף 2 (19) בתקנות סטייה ניכרת בחוק התכנון והבנייה התשס"ב 2002.
- 15.5 קווי הבנין  
 קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.
16. תנאים מיוחדים להיתר בניה  
 16.1 הבקשה להיתר בניה תותנה במתן פתרון ביוב וניקוז למבנה שבחלקה 4 כשהיא מאושרת ע"י האגף המים הביוב והניקוז.  
 16.2 כתנאי להיתר בנייה ייקבע כי לפני תחילת ביצוע הפרויקט יוקם קיר נקיון בגבול החלקה.  
 16.3 כתנאי להיתר בניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש שתערך על ידי אדריכל נוף על רקע מפת מדידה עדכנית ותאושר ע"י משרד מהנדס העיר. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנה כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון שימור ונטיעות עצים וכד'.  
 בתכנית זו יסומנו עצים בעלי חשיבות לעקירה, לשימור ו/או להעתקה. בשטח הפנוי מבינוי במרווחים, יעשה מאמץ להותיר צמחייה טבעית ועצים בוגרים. דגש מיוחד יושם על גינון המרווח בין הדרך להולכי רגל ובין חלקה 5, בו תעובה הצמחייה העצית הקיימת או ינטעו עצים בוגרים חדשים.
17. הפקעה ורישום  
 כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה וירשמו על שם עיריית חיפה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

**18. 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 בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט תכנית זו.
- ג. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר בניה.
- ד. על יוזמי התכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

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

- 19.1 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.
- 19.2 כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צנורות על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- 19.3 לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.

**20. פיתוח המגרש**

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

בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

**21. שטח ציבורי פתוח**

במסגרת מחויבויות הפיתוח שנקבעו בתכניות מאושרות חפ/148 ו-חפ/178, על בעלי הקרקע להשתתף בפיתוח השטחים הציבוריים הכלולים בתכניות מאושרות.

## 22. סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל

- 22.1 שביל הגישה להולכי רגל יהיה ברוחב מנימלי של 1.5 מ'.
- 22.2 יוזמי התכנית/מבקשי היתר 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 רגל יעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.
- 22.3 בסלילה ו/או 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.
- 22.4 העתקה ו/או הנחה של תשתיות ציבוריות תהיה ע"ח יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבניה ובהתאם ולהנחיות ואישור מנהל אגף המים והביוב.
- 22.5 כל פגיעה בתשתיות ציבוריות או כל שינוי בגין התכנית תהיה ע"ח יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבניה בתיאום ובאישור הגורם האחראי על התשתית.

## 23. חניה

על מבקשי היתר בניה לפתור את החניה הדרושה בתחום מגרשם. מספר מקומות החניה יהיה 2 חניות לכל יח' דיור. לא יתכננו יותר מ- 3 מפלסי חניה.  
מפלס החניה יתוכנן כפי שמופיע בנספח הפיתוח והתנועה.  
חניות מס' 11 ו- 15 ושטח התמרון שלהן ימוקמו במפלס החניה התת קרקעית בתחום הרחבת הדרך (תא' שטח 2003) לאורך חלקו העליון של תא שטח 2002 הגובל בכניסה לחנייה המוצעת.

## 24. תאורה

מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין את תאורת הרחובות, שבילים כולל עמודים ופנסים עפ"י תכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור משרד מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה או לשלם היטל תאורה כחוק הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

- א. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.
- ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורים ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
- ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
- ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

#### ו. סילוק פסולת עפר ובניה

ו (1) לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2003, וכמפורט להלן:

ו (1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

ו (1.2) הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

ו (1.3) בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

ו (2) חובת גריסה – היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

ו (3) חציבה ומילוי:

ו (3.1) היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

ו (3.2) בהעדר איזון –

- יועברו עדפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
  - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר בניים.
  - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
- הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

ו (4) עבודות שאינן טעונות היתר :

ו (4.1) נוהל כאמור בסעיף ו (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

## 26. חשמל

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

## 27. תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/1400 ת"ט.

## 28. מקלטים ומרחבים מוגנים

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/או מרחבים מוגנים בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.

## 29. שרותים

### 29.1 אספקת מים

לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צנור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים 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 תכנון עיר. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.



- 29.2 ביוב  
 לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ואו מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים חדשים ומיקום חיבורו 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 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.
- 29.3 ניקוז / תיעול ושימור מי נגר עילי  
 25% מתא השטח המיועד לבנייה יותרו פנויים מבינוי על ותת קרקעי וישמשו להשהייתם והחדרתם של מי הנגר העילי, לתת הקרקע לצורך העשרת מי תהום בהתאם לתמ"א 4/ב/34, עודפים ממי הנגר העילי יופנו ככל הניתן לשטחים הפתוחים הגובלים. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית ניקוז לשימור מי נגר עילי שתערך בהתאם לעקרונות אלו. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.
- 29.4 מערכות כיבוי אש  
 מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מטר מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.
- 29.5 קוי טלפון כבלים ותקשורת  
 קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ואו בתוך המבנים.
- 29.6 אצירה והרחקת אשפה  
 מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש כך שהם לא יהיו מפגע חזותי נצפה מבתי הבתים הגובלים ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית. מתקנים קיימים בחלקה הגובלת יתוקנו ואו יוחלפו במידה ויפגעו במהלך הבניה או כתוצאה מביצוע השביל להולכי רגל.

30. היטל השבחה  
היטל השבחה ישולם כחוק.

31. חתימות

יזם התכנית ובעלי זכויות בחלקה 4

אורי שחר יזמות ובניה בע"מ

יזם התכנית

עיריית חיפה

עורך התכנית

אדריכל אריה מאייר

ע"מ י"ח א"ח  
יואב אניספלד ע"מ  
מס' רשיון 15785

מאייר אדריכלים  
ת.ד. 410 חיפה 31063  
טל: 04-8381734  
פקס: 04-8388084

<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס. <u>14/2257/57</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>12.11.09</u> לאשר את התכנית. <u>9.2.10</u> יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הודעה על הפקדת תוכנית מס' <u>14/2257/57</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>5935</u> מיום <u>26.3.09</u></p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס. <u>14/2257/57</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>6158</u> מיום <u>8.11.10</u></p>	