

27.3.2011.



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

**שינוי תכנית מתאר מקומית**  
**תכנית מס': חפ / 2046**

**"תוספת שטח בנייה ושינוי קו בניין ברח' רד"ק 16"**

**1. שם וחלות:**

תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית חפ/2046 "תוספת שטח בנייה ושינוי קו בנייה ברחוב רד"ק 16" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המתוחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט הוא בקנ"מ 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

**2. מסמכי התוכנית:**

- א. הוראות התכנית – מחייב.
- ב. תשריט התכנית:
  - 1. תשריט תב"ע – מחייב.
  - 2. נספח בינוי – לא מחייב.

**3. יחס לתכניות אחרות:**

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.

התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/ 981	המושבה הגרמנית הצפונית		1256		20.01.66
חפ/ 229 ד	רוחב מינימלי של רחובות לתנועת כלי רכב		2262		14.10.76
חפ/ 1400	התכנית המתאר של העיר חיפה		2642	03.07.80	

בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו ובין האמור באחת מהתכניות הנ"ל – תקבע תכנית זו.

**4. המקום:**

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במושבה הגרמנית ברח' רד"ק 16.

**5. שטח התכנית:**

שטח התכנית הוא 0.75 דונם – מדוד גרפית. חלוקת השטחים בין השימושים השונים תהיה בהתאם לטבלאות השטחים הכלולות בתשריט.

**6. גבולות התכנית:**

גבולות התכנית מסומנים בקו רצוף עבה בצבע כחול על גבי התשריט.

**7. הקרע הכלולה בתכנית זו:**

גוש 10826 חל' 19 בגוש מסודר (לשעבר חל' 85) וחלק מחלקות 79,78 (לשעבר 89, 90).

**8. יוזמי התכנית:**

נימר בלאן - רח' רד"ק 16, חיפה טל: 054-8059003

**9. עורכי התכנית:**

אדריכל יורי פוצ'נסקי - רח' החרושת 5, נשר.

**10. בעלי הקרקע:**

בשם בעלי הנכס - נימר בלאן - רח' רד"ק 16, חיפה טל: 054-8059003

**11. מטרות התכנית:**

שינויי ייעוד הקרקע מאזור מגורים, כפוף להגבלות ולתנאים מיוחדים, לאזור מגורים מיוחד, תוך תגבור זכויות הבנייה, קביעת גובה הבנייה וקביעת קווי הבניין, על מנת לאפשר לגליזציה למבנה הקיים

**12. ביאור סימני התשריט:**

**12.1 מצב מאושר**

קו כחול עבה	גבול התכנית
שטח צבוע צהוב	בניין בן 3 קומות לפי חפ/981
שטח צבוע תכלת	אזור מגורים כפוף להגבלות ותנאים מאוחדים לפי חפ/981
שטח צבוע כהה	בניין בן שתי קומות לפי חפ/981
שטח צבוע כתום	בניין בן 4 קומות לפי חפ/981
שטח צבוע ורוד כהה	שטח הדורש תכנון בעתיד לפי חפ/981
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת
קו אדום מרוסק	קו בניין מאושר
מספר מחמישה מספרים	מספר גוש
קו ירוק ומספר ירוק בתוך עיגול ירוק	גבול חלקה רשומה ומספרה
קו אדום מרוסק עם שתי נקודות	קו חשמל
מספר בחלק העליון של עיגול שנמצא בתחום דרך	מספר דרך
מספר בחלק התחתון של עיגול שנמצא בתחום דרך	רוחב הדרך

**12.2 מצב מוצע**

קו כחול עבה	גבול התכנית
שטח צבוע כתום עם מסגרת כתומה	אזור מגורים מיוחד
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח

שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת
קו אדום מרוסק	קו בניין מינימלי למגורים מוצע
מספר מחמישה מספרים	מספר גוש
קו ירוק ומספר ירוק בתוך עיגול ירוק	גבול חלקה רשומה ומספרה
קו ירוק מרוסק ומס' ירוק בתוך עיגול ירוק מרוסק	גבול חלקה רשומה ומספרה לביטול
מספר באליפסה – צבוע שחור	גבול מגרש מוצע ומספרו
מס' בחלק העליון של עיגול שנמצא בתחום דרך	מספר הדרך
מס' בחלק התחתון של עיגול שנמצא בחום דרך	רוחב הדרך
מספר צדדי של עיגול שנמצא בתחום דרך	קו בניין מינימלי למגורים מוצע

### 13. שימושי קרקע:

13.1

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

### 14. רשימת התכליות:

14.1 אזור מגורים מיוחד:

המגרש מיועד להקמת בית מגורים אחד עם קומת מרתף שיאפשר שימושו למסחר שאינו מזון והשימוש בו אינו מהווה מטרד לסביבה.

14.2 שטח ציבורי פתוח:

כל בנייה בשטח זה אסורה למעט ספסלים וירק. מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחנייה. אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

14.3 דרך מאושרת:

### 15. חלוקה חדשה:

15.1

גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו – בטלים.

15.2

השטחים יאוחדו. השטח המתוחם על ידי קווי הרחובות וגבולות המגרש המוצע, כמתואר בתשריט תכנית זו.

15.3

על מבקשי היתר הבנייה – חלה החובה להכין תכנית איחוד וחלוקה, ולאשרה במוסדות התכנון לפני הוצאת היתר בנייה. עליהם לרשום את תכנית האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין.

16. הוראות בנייה:

16.1 לוח זכויות והוראות בנייה:

הערות	ערך	שם זכות / הוראות הבנייה (כולל יחידת מידה)	מס' המגרש	שם יעוד קרקע
	415	גודל מגרש מינימלי - מ"ר	1	אזור מגורים מיוחד
על פי תשריט התב"ע	1.5 - 5.5	קו בניין קידמי - מ'		
על פי תשריט התב"ע	0 - 1.0	מרווח צידי - מ'		
על פי תשריט התב"ע	2.45 - 3.60	מרווח אחורי - מ'		
שימוש עיקרי לא יעלה על 140% משטח המגרש	581	סה"כ שטחים עיקריים - מ"ר		
	200	סה"כ שטחים למטרות שרות - מ"ר		
קומת מרתף	202.80	תכסית - מ"		
קיימת אפשרות לשימוש בקומה קרקע כמסחר. גובה הבניין לא יעלה על 15 מ', מדוד מנק' במפלס המדרכה מול אמצע חזית המגרש, הפונה לרח' רד"ק	3	מס' קומות מגורים		

16.2 הוראות נוספות:

- 16.2.1 תשריט הבינוי המצורף לתשריט התב"ע הוא לצורך הנחייה בלבד. הוצאת היתר בנייה, בשטח לאזור מגורים מיוחד, מותנה באישור משרד מהנדס העיר, לתכנית בינוי למגרש.
- 16.2.2 תכנית הבינוי תכלול תיאור העמדת הבניין, גבהים שימושים, פיתוח, שטחי גינון, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניין וחומרי גמר.
- 16.2.3 עיצוב חזיתות - חזיתות הבניין יותאמו לאופיו של הבניין המקורי ואופיים של הבניינים הסמוכים ברח' רד"ק, ובהתאם להנחיות היחידה לשימור של עיריית חיפה.
- 16.2.4 גגות - גגות המבנה יהיו שטוחים כפי שמוצע בתוכנית זו בהוראת עיצוב ארכיטקטוני.
- 16.2.5 גובה קומה בבניין הכלול בתוכנית יהיה בהתאם לקיים. במידה והבניין ייהרס, יקבע גובה קומה בבניין עפ"י הוראות התוכנית החלה על כלל העיר.

17. סלילת דרכים:

- 17.1 מבקשי היתר הבנייה חייבים להוציא לפועל, על חשבונם, את סלילת ושיקום הדרכים הכלולות בה, כנדרש על פי התכנית, או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל יעשו עפ"י תוכניות שתאושרנה על ידי מהנדס העיר.
- 17.2 בסלילה ו/או שיקום דרכים נכללות המדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים ופנסים והעתקות עמודי חשמל.

18. מניעת נזקים ומטרדים:

על מבקשי היתר הבנייה ו/או הבאים במקומם לדאוג למניעת נזקים לבניינים גובלים, הבטחת גישה לבניינים גובלים והבטחת הולכי הרגל בזמן ביצוע עבודות בשטח.

## 19. שמירה על הצורה החיצונית:

- 19.1 לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין, כולל צביעה סיד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות ומזגנים שלא על פי התוכנית שאושרה במתן היתר הבנייה.
- 19.2 כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות, ותתחברנה למבנים בצורה פנימית, כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכדומה. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים, כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, למעט קירות הפירים וארובות אוורור.
- 19.3 לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שייקבעו בתוכנית אשר תאושר על ידי הוועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אוויר בצורה שיימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות לא יותקנו ארובות בחזית הבניינים. מיכלי דלק וגז יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות ובהתאם לתכנית שתאושר על ידי הרשויות המוסמכות.
- 19.5 מתקנים למדידת צריכת מים, חשמל, גז וכו' ישולבו במסגרת המבנים שיקומו. לא תורשה התקנתם על גדרות וקירות תומכים.
- 19.6 לא תותר התקנת סורגים מסוגים שונים ובצורות שונות, אלא מחומרים וצורה אחידה על פי תוכנית אשר תוגש ותאושר על ידי היחידה לשימור אתרים.

## 20. איכות הסביבה:

- 20.1 בקשה להיתר בנייה בתחום תכנית זו תאושר על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- 20.2 הבקשה להיתר תכלול את האמצעים לטיפול בגבולות המגרש על מנת למנוע מפגעים סביבתיים בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.
- 20.3 פסולת בנייה מהקומות העליונות של המבנה תוצע באמצעות שרולים ותרוכז במכלי אשפה מתאימים בתחום המגרש, ותפונה לאתר פסולת עירוני.
- 20.4 בשלב הבנייה תבוצע הרטבה בתחומי המגרש, בהתאם למזג אוויר ובהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.

## 21. מניעת מטרדים בעת הבניה.

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

- 21.1 הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים זריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.
- 21.2 אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
- 21.3 לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
- 21.4 העבודות יבוצעו תוך הפרעה מינימלי לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

## 22. שימור/תנאים להיתר בניה

המבנה הנדון כלול במתחם לשימור, לכן תנאי להיתר בניה הינו אישור היחידה לשימור אתרים בעיריית חיפה.

## 23. גדרות:

הגדר ברחוב רד"ק תשומר, ובמקומות בהם תבוצע הרחבת הדרך תוקם גדר זהה לגדר הקיימת בתיאום עם היחידה לשימור.

## 24. עצים לשימור:

העצים בתחום המגרש ישומרו.

- 25. חניה:**  
במידה ותיבנינה יח"ד חדשות בתחום התכנית על בעלי הקרקע בתוכנית זו לפתור את החניה בתחומי מגרשיהם לפי תקן החניה, התקף ליום מתן היתר הבניה.
- 26. פיתוח שטח:**  
26.1 על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות פיתוח השטח בתחום מגרשם, וכן את עבודות השיקום והפיתוח בתחום הדרכים הגובלות והמגרשים הגובלים על חשבונם, כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות וגינות, תאורה וריצוף, מעקות וכו'.  
26.2 בעלי היתר הבניה, או הבאים במקומם, יהיו אחראים לתחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי, ופינוים מכל מכשול.
- 27. תאורה:**  
מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין, על חשבונם, תאורת רחובות, כולל עמודים ופנסים, או לחלופין לשלם היטל תאורה.
- 28. חשמל:**  
מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה המצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה) – בקשה להיתר על תנאיו, ואגרות תש"ל 1970 בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.
- 29. תחנת טרנספורמציה:**  
29.1 לא יותרו תחנות טרנספורמציה על עמוד, בשטח תכנית זו.  
29.2 הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי תוכנית זו, תהיינה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל, ובכפוף לתנאי תכנית חפ/1400 ת"ט.
- 30. מקלטים או ממ"דים:**  
תנאי למתן היתר בניה (לבניה חדשה) בשטח התכנית יהיה תכנון מקלט או ממ"ד בהתאם להוראות פיקוד העורף. תנאי למתן היתר אכלוס יהיה אישור המקלט או הממ"ד כי המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.  
לא יוצא כל רישיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית מקלט או ממ"ד בהתאם לתקן ישראלי. לא תוצא תעודת שימוש בבניין, אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.  
כל בקשה להקמת ממ"ד בתחום התוכנית, תבטיח אפשרות להקמת ממ"דים לכל יח"ד במבנה שבתחום התוכנית. הממ"דים ייבנו, ככל האפשר, באגף אחד לכל גובה הבניין.
- 31. שרותים:**  
**מים:**  
31.1 אספקת מים – לפני תחילת 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, ו/או העתקתו למקום אחר באם יידרש הדבר.  
31.2 כל שינוי בתוואי ובמיקום המגופים ואביזרים אחרים שייגרמו עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על פי דרישות אגף המים של עיריית חיפה על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.  
31.3 על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה, סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים, ופרט חיבור מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה. יש

- לפנות לאגף המים לקבלת הוראות ואישור.
- 31.4 מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ומאושר על ידי אגף המים.
- 31.5 בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.
- ביוב:**
- 31.6 לפני התחלת תכנון להיתר בניה על היזם ו/או המבקש לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים החדשים, ומיקום חיבורו לקו ביוב ציבורי.
- 31.7 מתכנן הבניין יכלול בבקשה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי, מאושר על ידי אגף המים והביוב.
- 31.8 לא יחוברו בגרוויטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.
- 31.9 תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה אישור האגף, כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.
- 31.10 לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז, שתכנית הביוב הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו.
- 31.11 בעלי הבקשה ישלמו היטל ביוב כחוק.
- ניקוז ותיעול:**
- 31.12 לא יינתן היתר בנייה בשטח תכנית זו, בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.
- 31.13 מתכנן הבניין יכלול בבקשה פתרון לתיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר על ידי אגף המים, הביוב והניקוז.
- 31.14 לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז, שתכנית הניקוז הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו.
- שיעור השטח הפנוי מבינוי בתחום תא השטח המיועד למגורים הוא 227.2 מ"ר.
- 32. 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 תכנית זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.
- 33 הפקעות לצרכי ציבור**
- כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965 וירשמו על שים עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.
- 34. היטל השבחה:**
- היטל השבחה ישולם כחוק.

שם:

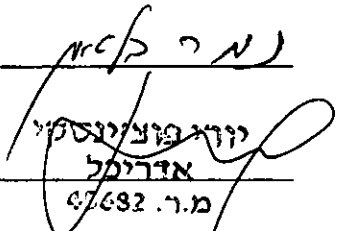
כתובת:

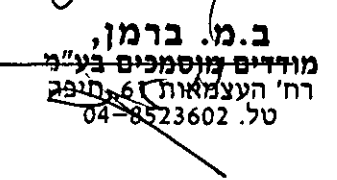
חתימה:

בעל הקרקע - בשם בעלי הנכס נימר בלאן רחוב רד"ק 16, חיפה

עורך התכנית - אדר' יורי פוצ'ינסקי רחוב החרושת 5, נשר

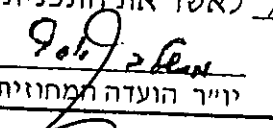
מודד מוסמך - ב. ברמן רחוב העצמאות 61, חיפה

  
 יורי פוצ'ינסקי  
 אדר' יורי  
 מ.ר. 47682

  
 ב.מ. ברמן  
 מודדים מוסמכים בע"מ  
 רח' העצמאות 61, חיפה  
 טל. 04-8523602

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה	
תכנית ת.ע. מסי חפא 2046	
הומלץ להפקדה	
בישיבה ה - 28	ב - 28.2.00
(-) ח.אלמוג	(-) א.א.טרמן
יושב ראש הועדה	מהנדס העיר

6.1

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס. 2046/ח  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 1.9.99 לאשר את התכנית.  
  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מסי 2046/ח  
 פרסמה בילקוט הפרסומים מסי 5902  
 ביום 19.1.09

הודעה על אישור תכנית מסי  
 פרסמה בילקוט הפרסומים מסי  
 ביום