

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה

**שינוי תכנית מתאר מקומית – תכנית מס' חפ/מק/1274 א'
"תוספת שטח עיקרי, קומות מגורים, שינוי קווי בניין
והוראות הבניה ברחוב מייבלום 13 גוש 10786 חלקה 134"**

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/מק/1274 א', "תוספת שטח עיקרי, קומות מגורים, שינוי קווי בניין והוראות הבניה ברחוב מייבלום 13 גוש 10786 חלקה 134" המותחם בקו בצבע כחול בנספח גבולות המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הני"ל (להלן: "נספח גבולות"). התשריט הוא בקני"מ 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית

- 2.1 תקנון בן 10 עמודים. (מחייב)
 - 2.2 נספח גבולות בקני"מ 1:250. (מחייב)
 - 2.3 נספח בינוי חניה ופיתוח מחייב(*) בקני"מ 1:250.
- (*) נספח הבינוי מחייב לעניין מפלסי הקומות, גובה הבניין ומפלס המרפסת בדירה 10, כפי שזו מוצגת בנספח הבינוי, בצידה המזרחי של החלקה, וגובהו הכולל של הבניין. נספח הבינוי אינו מחייב לגבי התכנון הפנימי של הדירות. המפלסים המופיעים בנספח הינם מקסימליים והגבהתם תהווה סטייה ניכרת.

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 או כפיפות לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס' תכנית	שם התכנית	סוג היחס	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
1400/ חפ/ ✓	תכנית מתאר של העיר חיפה 1967	שינוי	2642	3.7.80	
1274/ חפ/ ✓	אחוד חלקות 88,90 בגוש 10786 באחוזת כרמל	שינוי	1266	24.3.66	20.10.66
חפ/מק/1875/א ✓	הרחבת רחוב	כפיפות	5191		3.6.2003
חפ/ד'1/ ✓	תכנית מנדטורית	שינוי	1154		7.10.41
חפ/229/ה' ✓	קביעת אחוזי בנייה	שינוי	3021		2.2.84
חפ/229/ה'1/ ✓	תוספת אחוזי בנייה	כפיפות	5384		29.3.2005
חפ/229/י ✓	תיקון אופן חישוב אחוזי הבנייה בחיפה	כפיפות	3484		17.9.87
תמ"א 4/ב/34	תכ" מתאר ארצית משולבת למשק מים – שטח רגישות א'1	כפיפות			11.04.2006

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

4. המקום

תכנית זו נמצאת ברח' מייבלום דורון 13.

5. שטח התכנית

5.1 שטח התכנית כ-1934 מ"ר.

6. גבולות התכנית

גבולות התכנית כמסומן בקו כחול עבה על הנספח גבולות.

7. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש 10786 חלקה 134, 154, ח"ח 118, ח"ח 86.

גוש 10787 ח"ח 125 (חלקת הדרך).

8. בעלי הקרקע

מיכאל גוטשלק, רח' תל מאנה 4, חיפה. טל: 04-8345384.

עיריית חיפה (חלקת – דרך גובלת)

9. **יוזם התכנית**
מיכאל גוטשלק, רח' תל מאנה 4, חיפה. טל: 04-8345384.
10. **עורך התכנית**
אדר' אריה מאייר, ת.ד. 6410 חיפה 31063.
11. **מטרת התכנית**
- 11.1 הוספת שטח בניה עיקרי וקומות מגורים במסגרת ההקלה המותרת עפ"י סעיף 62 א'(א)(9) לחוק התכנון והבניה.
- 11.2 שינוי בקו הבניין הקבוע בתכנית עפ"י סעיף 62 א'(א)(4) בהתאם למסומן בנספח הגבולות ובנספח הבינוי.
- 11.3 ניצול יתרת שטח הבניה המותר, כולל הנאמר בסעיף 11.1 לעיל, בבנין נוסף.
- 11.4 שינוי הוראה בסעיף 10 בתכנית חפ/1274, הקובעת כי תוספת הבנייה במגרש 2011 תנוצל ב-2 בניינים נפרדים. תכנית זו מציעה ניצול תוספת שטח בבניין אחד.
12. **באור סימני התשריט**
- | | |
|---------------------------|--|
| גבול גוש קיים | קו שחור משונן במשולשים שחורים מלאים |
| מספר גוש | מספר שחור בן 5 ספרות |
| מספר תכנית מאושרת | מספר כחול בן 4 ספרות ובתחילתו האותיות ח.פ. |
| גבול תכנית | קו כחול עבה ורציף |
| גבול תכנית מאושרת | קו כחול עבה ומקוקו |
| 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 |
| גבול מגרש מוצע | קו שחור רציף |
| קו רחוב | קו אדום רציף |
| קו בנין | קו אדום מרוסק |
| קו בנין מתחת למפלס 252.60 | קו אדום מרוסק (קו ארוך, קו קצר) |
| קו חשמל | קו אדום מרוסק ומנוקד |
| מספר דרך | מספר שחור ברבע העליון של העיגול |

מספר אדום ברבעים הצדיים של העיגול	מרווח קדמי מינימלי
מספר אדום ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
שטח מנוקד בנקודות שחורות	מבנה קיים
מספר שחור בן 4 ספרות בתוך אליפסה שחורה	מספר מגרש
סימון של עץ בתוך עיגול שחור	עצים לשמירה
סימון של עץ בתוך עיגול צהוב מרוסק	עצים לעקירה

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 אי ישמש למגורים.
 14.2 דרכים – תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.

15. הוראות בניה

- 15.1 שטח הבניה העיקרי יהיה: שטח הבניה העיקרי המותר: 66% (מגרש פינה) משטח החלקה 1430 מ"ר שטח לאחר הפקעה), בתוספת 6% משטח 1430 מ"ר (בגין הקלה בסמכות הועדה המקומית).
 15.2 שטחי שרות לפי 229"י על כל שינויה ועדכונה.
 15.3 הבניין יהיה בן 4 קומות מעל קומת מחסנים.
 15.4 קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בנספח גבולות.
 15.5 ניצול יתרת השטח המותר כולל הנאמר בסעיף 15.1 ו-15.2 לעיל מעבר לקיים בבניין בצידה הצפוני של החלקה. ניצול יתרת השטח המותר יהיה בבניין המוצע בתכנית זו לצד דרך מספר 893.
 15.6 גובה אבסלוטי לרכס הגג לא יעלה על 258.30, כל סטייה תהווה סטייה ניכרת בהתאם לחוק התכנון והבניה.
 15.7 מפלס המרפסת בדירה 10 (כמוראה בנספח הבינוי) בצידה המזרחי של החלקה לא יעלה על 252.60, כל סטייה תהווה סטייה ניכרת בהתאם לחוק התכנון והבניה.

טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

קו בניין	גובה מבנה (מפלס)	תכנית %	מספר יחידות דיור	שטח (1*)		שטח המגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד
				עיקרי לבנייה %	מ"ר			
כמסומן בנספח גבולות	258.30 (3*)	60	11 (2*)	72	1030.0	1430.0	2011	אזור מגורים א'

(1*) שטח שרות לפי סעיף 15.2 (לפי תכנית חפ/229/י, על כל שינוייה והשלמותיה).

(2*) מתוכם 1 יח' דיור בבנין הקיים במגרש ו-10 יח' דיור בבנין המוצע.

(3*) גובה רכס גג עליון לא יעלה על 258.30 מ' בכפוף לנספח הבינוי המחייב. (מפלס אבסולוטי לפי רשת ארצית).

16. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

17. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה ויירשמו 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.

18. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

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

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

18.3 לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים בקירות החיצוניים של המבנים בצורה גלויה ללא מסתור, אלא במקומות שייקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר באופן שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.

19. **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 הועדה המקומית/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.
20. **שמירת עצים קיימים**
 במגרש המיועד לבנייה ישמרו, ככל האפשר, עצים קיימים.
 תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת מסמך בו ימופו עצים קיימים ויסומנו עצים לשימור, לעקירה ולהעתקה.
21. **תנאים מיוחדים**
 תחתם התחייבות לבצוע שביל הגישה מחלקו הצפוני של המגרש. התחייבות זו תנוסח ע"י משרד מהנדס העיר ותהווה תנאי להפקדת התכנית.
22. **סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל**
- 22.1 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 הרגל יעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.
- 22.2 בסלילה ו/או שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרגות, 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.
- 22.3 העתקה ו/או הנחה של תשתיות ציבוריות תהיה ע"ח יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבניה ובהתאם להנחיות ואישור מנהל אגף המים והביוב.
- 22.4 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 הבנייה לפתור את החניה הדרושה בתחום מגרשם. מספר מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף ביום הוצאת היתר בנייה.

24. תאורה
 מבקשי היתר הבנייה חייבים להתקין על חשבונם את תאורת הרחובות, שבילים ותאורת השטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים עפ"י תכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית/מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה או לשלם היטל תאורה כחוק הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

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

26. 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.

27. שירותים

27.1 אספקת מים
 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 לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש 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 הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים 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.

27.2 ביוב

לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.

מתכנן הבניין 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 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.

27.3 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 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.

27.4 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 יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

27.5 קווי טלפון כבלים ותקשורת

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

27.6 אצירה והרחקת אשפה


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

27.7 שימור וניצול מי נגר עילי


יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית בכל האזורים יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

יוזם התכנית ובעל הזכויות


 מיכאל גוטשלק
 מיקי גוטשלק
 תל-מאנה 4
 חיפה 34363
 נייד 054-5558371

עורך התכנית


 אדריכל אריה מאייר
 מאייר אדריכלים
 ת.ד. 3410 חיפה. 31063
 טל. 04-8381736
 פקס: 04-8388084

ועדה מקומית
 שימור תכנית מס' 90/מק/1274 א'
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 29 חולט' 2013.3.22
 י"ד העדה
 א.מ.א.

ועדה מקומית חיפה
 הפקדת תכנית מס' 90/מק/1274 א'
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 74 ביום 16/10/06
 (ג.ריהב)
 י"ד הועדה

חדוה אלמוג
 מי"מ יושב ראש
 הועדה המקומית
 לתכנון ובנייה

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' 90/מק/1274 א' פורסמה להפקדה
 בעתון ביום