

18.3.2013.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפ/מק/301 ד'

שינוי קווי בניין גוש 11547 חל' 21 - מוסך מטיילי עירון

מחוז: חיפה
 מרחב תכנון מקומי: חיפה
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	<p>פרסום הפקדת תכנית - תאריך קובע</p> <p>המועד הקובע להפקדת תכנית ע"פ סעיפים 98 ו-201 לחוק התכנון והבניה הוא מועד הפרסום בעתון, המאוחר מבין השלושה.</p> <p>התכנית הפולקלוסד פורסמה להפקדה בעתון ביום _____</p>
--	---

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

החלוקה הכלולה בתכנית נמצאת במפרץ חיפה ועליה קיים מוסך. חלק ממבני המוסך נמצאים בקו בניין אחורי של אפס, בניגוד למותר עפ"י תכנית המיתאר. מטרת התכנית היא לאשר קו בניין אחורי אפס מטר. שינוי זה הוא בסמכות ועדה מקומית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
שינוי קווי בניין גוש 11547 חל' 21 - מטיילי עירון		
	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית
חפ/מק/301 ד'		
	שלב	1.3 מהדורות
1,573 מ"ר		
מתן תוקף		
	מספר מהדורה בשלב	
1		
	תאריך עדכון המהדורה	
11.2.13		
	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
תוכנית מפורטת		
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ועדה מקומית		
	לפי סעיף בחוק	
62 א(א) סעיף קטן 4		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
	סוג איחוד וחלוקה	
ללא איחוד וחלוקה.		
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
לא		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה

קואורדינטה X 206.800

קואורדינטה Y 745.550

1.5.2 תיאור מקום מגרש תעשייה ברח' יוסף לוי במפרץ חיפה.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית חיפה

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב חיפה

שכונה מפרץ חיפה

רחוב יוסף לוי

מספר בית 12

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11547	מוסדר	חלק מהגוש	21	81

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
11.8.98	4239	שינוי קו בניין אחורי	שינוי	חפ/1400 מר -
15.2.34	422	שינוי קו בניין אחורי	שינוי	חפ/229 מר/1 -
15.8.96			כפיפות	חפ/1400 יג -
15.8.96	4436		כפיפות	חפ/מק/1400 י"ג
6.8.36	635	שינוי קו בניין אחורי	שינוי	חפ/301
16.8.07	5704	התכנית ממוקמת בתחום שטח המוגדר כאזור רגיש להחדרת מי נגר עילי.	כפיפות	תמ"א 4/ב/34

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עודך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אלה מאור	19.02.12	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		אלה מאור	19.02.12	1	ל"ר	1 : 500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-8408088	050-5500809	04-8400000	יוסף לוי 12 חיפה			מטיילי עירון בע"מ	לייך	לייך	לייך	לייך

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-8408088	050-5500809	04-8400000	יוסף לוי 12 חיפה			מטיילי עירון בע"מ	לייך	לייך	לייך	לייך

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	לייך	בעלים
	04-8408088	050-5500809	04-8400000	יוסף לוי 12 חיפה			מטיילי עירון בע"מ	לייך	לייך	לייך	לייך	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
	04-8753462	052-4478464	04-8753836	קדיש לוי 6 ק. מוצקין	לייך			31484	053346862	אלה מאור	אדרי	אדרי
	04-8529411		04-8523802	העבמות 61 חיפה				517		בנימין ברמן	מורד מוסמך	מורד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי בקווי בניין לפי סעיף 62 א' (א') (4) והרחבת דרך יוסף לוי ל-13 מ' לפי סעיף 62 א' (א') (2), לצורך מתן לגליזציה לבנייה קיימת בחלקה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הקטנת קו בניין אחורי ל- אפס מטר.
- ב. הקטנת קווי בנין צידיים ל- אפס מטר.
- ג. הרחבת רח' יוסף לוי ל- 13 מטר.
- ד. הקטנת קו בניין קדמי מ- 5.0 מטר ל- 3.5 מטר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.573 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
150% שטח עיקרי משטח מגרש נטו של 1,442 מ"ר.	2,163		ללא שינוי	2,163	מ"ר	תעשייה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
תעשייה	100	לי"ר
דרך מאושרת	200	לי"ר
דרך מוצעת	300	לי"ר

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעשייה
4.1.1	שימושים
א.	עפ"י הוראות תכניות שבתוקף.
4.1.2	הוראות
א.	גובה הקומות ועיצוב אדריכלי
ב.	שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים
ג.	מיקום התשתיות
ד.	מתקני מזווג אויר
ה.	תנאי למתן היתר בניה

4.2	שם ייעוד: דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
א.	עפ"י הוראות תכניות שבתוקף.
4.2.2	הוראות
א.	סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא (השטח)	צפיפות לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר			גודל תא שטח	מס' תא שטח	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות				עיקרי שרות
0.0	0.0	0.0	3.5	לי"ר (3)	3 (הערה 3)	15	50	לי"ר	2,379	164.9	לי"ר	לי"ר	לי"ר	216 (הערה 2)	2,163 (הערה 1)	1442	100	תעשייה

הערות:

1. זכויות הבניה של 150% הינם בהתאם לתכנית המתאר המופקדת חפ/מ/ק/1400 י"ג, הקובעת הוראות של גובה ותכנית.
2. עפ"י הוראות תכנית חפ/מ/ק/1400 ש"ש.
3. גובה הקומות והעיצוב האדריכלי יהיו בהתאם לחפ/מ/ק/1400 י"ג ובכפוף לה.

תכנית מס'

מבא"ת 2006

14/02/2013

עמוד 11 מתוך 14

6. הוראות נוספות**6:1 תכנית בינוי ופיתוח**

מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה ע"י מהנדס העיר. התכנית תהווה חלק בלתי נפרד מבקשת היתר הבניה.
התכנית תיערך ע"י אדריכל ואדריכל נוף, על רקע מפת מדידה מעודכנת ותכלול בין היתר את המבנה, הגישה אילו, כניסות ויציאות למגרש, חומרי גמר, גדרות ומעקות, פיתוח השטח סביב המבנה, גינון, נטיעות עצים וכד'.

6:2 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 והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

6:3 חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו – בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת תאי שטח מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
- ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.
- ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

6:4 חומרי גמר

החומרים והציפויים של חזיתות וגגות המבנים וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנים וחומרי הפיתוח יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מה"ע.

6:5 פיתוח תאי שטח

על בעלי ההיתר לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום תאי השטח כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכד'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.
בעל ההיתר או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

6:6 תאורה

מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם את תאורת הרחובות, שבילים ותאורת השטחים הציבוריים הפתוחים 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 משרד מהנדס העיר.

6:7 גדרות ומעקות

גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

6.8 החניה

על מבקשי היתר הבנייה לפתור את החניה הדרושה בתחום מגרשם. מספר מקומות החניה יהיה עלפי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.

6.9 השמל

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

6.10 תחנות טרנספורמציה

לא תורשה הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהייה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/1400 ת"ט.

6.11 מקלטים ומרחבים מוגנים

לא יוצא היתר בניה אלא אם כולל בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.

6.12 תשתיות מים, ביוב וניקוז

לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים הביוב והניקוז (אגף מב"ת) לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח סניטרי בהתאם לדרישות אגף מב"ת. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

6.13 אספקת מים

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י אגף המים, הביוב והניקוז. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים, הביוב והניקוז לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר, אם יידרש הדבר. כל שינוי בתוואי קווי מים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י אגף המים, הביוב והניקוז, על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות אגף המים, הביוב והניקוז בהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון העיר. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבור מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים בהתאם להוראות תכנית זו.

6.14 ביוב

מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י אגף המים, הביוב והניקוז. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

6.15 ניקוז ותיעול

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז בנספח הסניטרי, ע"י אגף המים, ביוב והניקוז.
2. השטח הכלול בתכנית זו ממוקם בתחום המוגדר לפי תמ"א 4/ב/34 כאזור רגיש להתדרת מי נגר עילי. מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז המקומית.
3. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי.

הקיים/ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור אגף המים, הביוב והניקוז.

6.16 מערפות 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 מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

6.17 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 מבנים.

6.18 אצילה והרחקת אשפה

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

6.19 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	

7.2 מימוש התוכנית

עם אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פהטי ומשפחה	
	מטיילי עירון בע"מ RON TOURS LTD. ז"ל 04-8400000 טל 0418088	מטיילי עירון בע"מ			מגיש התוכנית
	מטיילי עירון בע"מ RON TOURS LTD. ז"ל 04-8400000 טל 0418088	מטיילי עירון בע"מ			בעלי עניין בקרקע
			053346862	אלה מאור	עוה"ד התכנית