

3000414

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי חכנית מתאר מקומית - חכנית מס חפ/1676

בינוי שדי בן-גוריון - פינת המגינים

חלקות 17, 16 בגוש 10829

מר יצחק בן-ישראל

הוגשה ע"י :

מר יצחק ונתנאל אלובי

יעקב סטולר, אדריכל - קרית מוצקין

באמצעות :

ז.ש הרמט ז"ל, אדריכל - ירושלים

ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה

ואומצה :

1. שם ותחולה :

תכנית זו תקרא : "שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/1676 בינוי בשדג בן גוריון פינת המגינים חלקות 16,17 בגוש 10829 (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בצבע כחול בחשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט") התשריט הוא בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. לתכנית מצורף נספח הנחיות שימור בק"מ 1:250 המדגים אותה אך אינה מהווה חלק ממנה.

2. יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע בכלול בה:

מס' התכנית	שם תכנית	תאריך
229	תכנית מתאר של חיפה	15.2.34 ע.ר. 422
120/חפ	מרכז המושבה הגרמנית	30.5.35 ע.ר. 515
422/חפ	תכנית בנין עיר של חיפה גליון 12	5.8.37 ע.ר. 708
519/חפ	שד' ג'ורג' החמישי גזרת רחבת חמרה שד' הכרמל	23.6.38 ע.ר. 791
981/חפ	המושבה הגרמנית הצפונית	17.9.61 י.פ. 1256
1370/חפ	הרחבת שד' הכרמל	24.7.69 ז.פ. 1539

תכנית זו נערכה בהתאמה לתכנית המתאר של חיפה חפ/1400 שפורסמה להפקדה בי.פ. 2642 מיום 3.7.80

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

3. ה מ ק ו ם :

הקרקע עליה חלה תכנית זו נמצאת במושבה הגרמנית בעיר התחתית בצד המזרחי של שדי בן גוריון בפינת המגינים בגוש 10829.

4. שטח התכנית :

א. שטח הקרקע הכלולה בתכנית זו 3526 מי"ר בקרוב.  
ב. חלוקת השטחים (עסקים דרכים) תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

5. גבול התכנית :

גבולות התכנית הם בהתאם למסומן בתשריט בקו כחול עבה.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו:

גוש	חלקה	חלקי חלקה	השטח	בעל הקרקע
10829	16		1800	יצחק בן-ישראל -
"	17		1446	יצחק ונתנאל אלוני.
"				" " "
"		63	259	דרך לא רשומה
"		69	439	" " "

7. יוזמי התכנית :

יוזמי תכנית זו הם: יצחק בן ישראל ו-יצחק ונתנאל אלוני.

כל החובות הכלולות בהוראות תכנית זו יחולו על יוזמיה או על מי שיבוא במקומם.

8. מטרת התכנית:

מטרת תכנית זו היא שינוי סווג חלקות 16,17 בגוש 10829 ממגורים ושטח ציבורי פתוח לעסקים לשם הקמת בנין משרדים ומסחר תוך שימור הבנין הקיים במגרש.

א. קו כחול עבה	גבול התכנית
ב. שטח צבוע אפור	עסקים
ג. שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
ד. שטח צבוע אדום	הרחבת דרך ודרך חדשה
ה. שטח מטויט באפור ואדום לסירוגין	קטוויץ ומעברים ציבוריים
ו. ספרה שחורה ברבע העליון	מספר דרך
ז. עגול ספרה אדומה ברבע צדדי	מרווח קידמי מינמלי
ח. ספרה אדומה ברבע תחתון	רוחב דרך
ט. ספרה רומית בתחומי קו בנין	מספר הקומות
י. קו אדום מרוסק בקטעים באורך שונה	קו בנין קומות על קרקעות עד גובה 10 מ', עד גובה 7 מ' ובחלקו עד גובה 13 מ' (בכפוף לאמור בסעיף 20 ב')
יא. קווים אדומים מקבילים	קו בנין קומות תת-קרקעיות. דרך לביטול.
יב. שטח מנוקד ומוקף בצהוב	בנין להריסה
יג. שטח מוקף בקו ירוק	בנין לשימור.
יד. ספרה בצבע ירוק	מספר חלקה רשומה
טו. קו ירוק מרוסק	גבול חלקה קיימת.
טז. קו צהוב מרוסק	גבול חלקה לבטול
יז. קו שחור	גבול חלקה חדשה
יח. ספרה בצבע צהוב	מספר חלקה לבטול.
יט. קו אדום	קו רחוב.
כ. קו אדום מרוסק ומנוקד עם 2 נקודות	קו חשמל.
כא. קו מרוסק אדום עם 3 נקודות	קו טלפון.

10. שימוש בקרקע ובבנינים :

לא יגחן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות :

איזור מגורים ועסקים - ישמש למסחר ובידור וחגויות, כל-בו, סופרמרקט, בתי-קפה ומסעדות, משרדים, מגורים ומלונאות ויתרו בו כל השימושים המותרים באיזור.

דרך - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.

12. רישום והפקעה :

א. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו להרחבת דרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 של חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965, וירשמו ע"ש עיריית חיפה ללא תשלום כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ.

ב. בכל השטחים המסומנים בתשריט כסטווין ומעברים ציבוריים תרשם בלשכת רישום המקרקעין זכות מעבר לציבור לצמיחות.

13. חלוקה חדשה :

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.

ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.

ג. על יוזם התכנית ו/או בעלי הקרקע לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר הבניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

14. ביטול דרך מאושרת :

שטח הדרך המבוטלת יסווג בהתאם לגראה בתשריט.

15. סטווין ומעבר ציבורי :

השטחים המסומנים בתשריט כסטווין ומעברים ציבוריים ישמשו להולכי רגל ויהיו פתוחים לציבור לצמיחות.

בעלי הקרקע ו/או חוכריה יהיו אחראים להחזקת הסטווין והמעברים הציבוריים. תורשה הקמת פרגולה במעבר הציבורי.

16. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים :

א. על הקירות החיצוניים של הבניין לא יותקנו צינורות גז, חוטי-טלפון, ארובות למיניהן וכדי.

ב. לא יורשה חיבור חשמל לבניין אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.

ג. לא תורשה התקנת פרסומת אלא במקומות שיועדו לכך ע"י האחראים לשימור במשרד מהנדס העיר.

ד. התקנת מזגנים בחזיתות המבנה החדש תותר רק לפי תכנית כוללת למזגנים שתאושר ע"י משרד מה"ע. לא תורשה התקנת מזגנים בחזיתות המבנה לשימור.

17. שטח הבניה המותר :

שטח הבניה המותר יהיה 176% משטח החלקה נטו לאחר הפרשת השטח המיועד לציבור (תוספת פינה 16% + 160%)  
חדרי מכונות, חניה, חדרי הסקה ומרפסות בלתי מקורות לא יכללו בשטח הבניה הנייל.

18. עיצוב ארכיטקטוני :

הבניה בתחום התכנית כפופה להוראות עיצוב ארכיטקטוני כמפורט בתקנות דלהלן ובנספח המצורף לתכנית זו. לפני מתן היתר בניה תוגשנה תוכניות עם פירוט החזיתות והגג, כולל פרטים ארכיטקטוניים כגון: פתחים, גליטות, פרזול, חומרי עיבוד וצבעי הציפוי בקנה מידה ובפרוט כפי שידרש. התכניות טעונות אישור הועדה המקומית.

תכניות הבקשה להיתר תכלולנה את הבנין המשומר במצבו הקיים, ולאחר השיפוץ תוך ציון כל הפרטים הארכיטקטוניים כנדרש בתכנית זו וכן תכניות משולבות של הבנין הישן והחדש.

19. שימור בנין קיים :

חזיתות וגג הבנין הקיים, המסומן בחשריט כמיועד לשימור, ישומרו במתכונתם הנוכחית לפי ההגחיות הבאות:

- א. בחזיתות הפונות לרחובות המגינים ושדי בן גוריון לא יעשו שינויים להוציא המפורטים להלן:  
פתחים חדשים יפתחו בהתאם לנספח המדגים, להגחיות ובאישור משרד מה"ע.
- ב. בפינה הצפונית של הבנין ייפתח מעבר בין מדרכות שדי בן גוריון ורח' המגינים, כנראה בתשריט, שיהיה במפלס המדרכות.  
התקנת סטווין לאורך החזית הפונה לשדי בן גוריון תהיה רשות.
- ג. ציפוי המבנה יהיה באבן הקיימת שתשופץ ותוגן, או בטיט חלק. צבוע בצבעים מתאימים לבניה המקורית, כגון, לבן, אוקר וכד'.  
ישמרו הפרטים הארכיטקטוניים של הבניה כגון: כרכובים, אדנים וכד'.
- ד. בפתחי הבנין תהיה נגרות עץ בלבד.
- ה. הגג ישופץ בצורתו הנוכחית ויכוסה ברעפי חרט קלויים.
- ו. לא תורשה התקנת מזגנים, צנרת וכבלים בחזיתות הבנין.

א. גגות המבנים הקדמיים וגוש הבנין הפנימי המוגבה יהיה משופעים בשיפוע מינימלי הנדרש לרעפים ויכוסו ברעפי חרט קלויזים. פתיחת חלונות בגג תורשה רק בקירות המצויים במישור המעטפת של הקירות האנכיים או של שיפוע הגג.

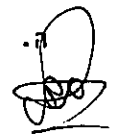
Handwritten initials

ב. גובה הבנינים הקדמיים יהיה 10 מ', גובה הבנין האחורי יהיה 7 מ' <sup>67</sup>תחום קו הבנין בתוספת 6 מ' נוספים בגוש בניני שמידותיו לא יעלו על 18 מ' בחזיתו המערבית ו 20 מ' בחזיתו הדרומית ובחנאי שתוספת הגובה יהיה במרחק שלא יקטן מ 6 מ' מקצה הבנינים הקידמיים. הגובה ימדד ממפלס רצפת קומת הקרקע של הבנין הקיים לשימור (כ 15.00 +) עד תחתית גג הרעפים

ג. חזיתות הבנין החדש הפנות לשדי בן גוריון, או לשדי המגינים, תעוצבנה בהתאמה לחזיתות המבנה לשימור מבחינת צורת הפתחים, גודלם, מיקומם וחומריהם, ופרטי ארכיטקטוניים שונים.

ד. 1. אורך חזית הבנין הקדמי הפונה לשדי בן גוריון לא יעלה על 18 מ'.  
2. קוי הבנין הקדמיים בחזית שדי בן גוריון ושדי המגינים יהיו חובה. מפלס הכניסה לחנויות שלאורך הדרכים הנ"ל יהיה כמפלס המדרכה הגובלת.

ה. לא תותר חריגה מגבולות המעטפת המכסימלית המתקבלת מקוי הבנין וגובה הבנינים כמצוין בתשריט (תשריט) מחוץ לתחומי המעטפת המכסימלית שמעל פני הקרקע, ניתן יהיה למקם שטחי רצפה מגיעים בקומות תת קרקעיות במסגרת קוי בנין התת קרקעיים כמסומן בתשריט. חריגה מהוראות אלו תחשב סטיה נכרת מהוראות לדרישות ארכיטקטוניות כאמור בתקנות התכנון והבניה לגבי סטיה נכרת מתכנית.



א'20. הכנה ואישור תכניות ההיתר :

תכניות הבקשה להיתר יכללו:

א. תכניות, חתכים וחזיתות בק"מ 1:100 של הבנין המיועד לשימור בצורתו הנוכחית ולאחר שינוי ושיפוץ תוך ציון כל הפרטים הארכיטקטוניים כגון: גזוזטראות, מרפסות כרכובים, פירזול, סוג האבן, הטיח וכו'.

ב. תכניות חתכים וחזיתות בק"מ 1:100 של הבנינים החדשים יחד עם הבנין המיועד לשימור (לאחר השיפוץ) תוך ציון כל הפרטים הארכיטקטוניים כגון: סוג האבן והטיח, ארגזי רוח, כרכובים וכו'.

21. ח נ ז ה :

החניה בתחום התכנית תהיה בהתאם לשעורי החניה המאושרים, בתחום מגרש היוזמים ובתוך המבנה בלבד. מספר קומות החניה ושטחן יקבע לפי הדרישות הנ"ל. הכניסה לחניה תהיה דרך המרווח הדרומי של הבנין משדי בן גוריון. תשמך אפשרות כניסה לחניה בעתיד מהפינה הדרומית-מזרחית של המגרש. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות בעתיד כניסה לחניה מהפינה הדרום-מזרחית של המגרש בלבד לכשיווצרו התנאים שיאפשרו כניסה זו.

22. שטח ציבורי פתוח :

יוזמי התכנית חייבים להשתתף בפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים לפי התכניות בהן כלולה הקרקע שבתחומה.

23. מבנים להריסה :

המבנים המוקפים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה. הוצאת היתר בניה תותנה בהריסת המבנים הנועדים להריסה או במתן בטחונות מתאימים לביצוע הריסתם, לשביעות רצון משרד מהנדס העיר. הפינוי וההריסה של המבנים המסומנים בתשריט כמיועדים להריסה יבוצעו ע"י היוזמים ועל חשבונם.

24. מניעת רטיבות:

לא יורשה להקים בנין או חלקו ממנו (כולל מקלט) בשטח תכנית זו אלא אם כן יובטחו האמצעים למניעת עליית הרטיבות לתוך הבנין, או חדירתה לתוך המבנה, לשביעות רצון מהנדס העיר.

25. בניה בקרבת קוי חשמל :

1. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>מרחק</u>	<u>סוג קוי החשמל</u>
2 מ'	ברשת מתח נמוך
5 מ'	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
9.5 מ'	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו ו-150 ק"ו



לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.  
 על מגישי בקשות בניה לכלול בתוכניתם תחנות טרנספורמציה פנימיות בהתאם  
 לדרישות חבי חשמל לישראל.  
 אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים  
 מכבלים אלו. אין לתפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת  
 אישור והסכמת חברת החשמל.

27. מ ק ל ט י ס :

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם  
 לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המחוקן בוצע לשביעות  
 רצונו של יועץ הגי"א.

28. היטל השבחה :

יוזמי התכנית יהיו חייבים לשלם היטל השבחה בהתאם לחוק.

29. נטיעות :

עצים הנועדים לעקירה יועתקו ע"י יוזמי התכנית לפי הוראות מח' גנים.

30. ש ר ו ת י ס :

א. נקוד מי-גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות  
 ע"י מנהל אגף התחבורה ושיבוצעו לשביעות רצונו.

ב. אספקת מים

1. אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו, תעשה ממערכת אספקת המים של  
 עיריית חיפה.

2. לפני הוצאת כל רשיון בניה בשטח בן עובר צינור מים, על בעל בקשת  
 הבניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה  
 על שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

ג. ב י ו ב

1. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם תאושר תכנית ביוב ציבורי  
 לבנין המוצע ע"י מנהל התפעול.

2. לא תנתן תעודה לשמוש בבנין בטרם יאושר ע"י מנהל התפעול כי תכנית  
 הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

ד. ה י ד ר נ ט י ס :

על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכיבוי-אש, לפי דרישת מכבי אש  
 ולשביעות רצונו.

ה. הוצאות שינוי קוים :

כל שינוי בקו המים, הביוב והחשמל העירוניים שיחולו עקב התכנית יהיו על חשבון היוזמים.

ו. סלילת דרכים :

יוזמי תכנית זו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת והרחבת הדרכים הכלולות בשטח התכנית.

בסלילה כלולות המדרכות, התקנת ניקוז למי גשם, הריסת קירות תומכים והקמתם מחדש, שתילה ותאורה, העברת עמודי חשמל והקמת עמודי החשמל הדרושים עם פנסים.

יוזמי התכנית יבצעו על חשבונם את הסדרת רחי המגינים לכל רוחבו וכן כל השינויים בהתקנת צומת שדי המגינים ובן גוריון הנובעים מן התכנית והבניה במקום, כולל התקנת רמזורים וכן כולל תכנון ומדידה.

ז. פתוח המגרש :


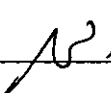
1. על יוזמי התכנית לבצע את כל העבודות הפיתוח בתחום חלקתם כולל קירות תומכים, שתילה, התקנת חניה וכו'.


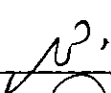
2. פתוח המגרש יבוצע לפי תכניות שתאושרנה ע"י משרד מהנדס העיר.

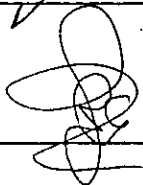
3. שלבי הביצוע :

1. פתיחת הסטיון בבנין הקיים לצד שדי המגינים תסתיים לפני כל בניה שהיא מעל פני הקרקע הטבעי לשביעות רצון מהנדס העיר.

2. שיפוץ הבנין לשימור יסתיים לפני תום הקמת שלד בנין גוסף בתחום התכנית.

בעל הקרקע :  

יוזמי התכנית :  

מגיש התכנית : 

הו דה רפוקטיוו לתכנון ולבניה

תכנית ת. ע. מס' חפ' 1676  
**הומלץ למתן חוקף**  
 בישיבה הי' 26 ב' (5.2.90) 13.3.90

יושב ראש הועדה \_\_\_\_\_  
 מהנדס העיר \_\_\_\_\_

הו דה רפוקטיוו לתכנון ולבניה

תכנית ת. ע. מס' חפ' 1676  
**הומלץ להפקדה**  
 בישיבה הי' 17 ב' (27.8.84) 2.10.84

יושב ראש הועדה \_\_\_\_\_  
 מהנדס העיר \_\_\_\_\_

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה ושכ"ח-1965

אישור תכנית מס' 1676

הועדה דמתווית לתכנון ולבניה דדוליסטה  
 ביום 12.7.90 לאשר את התוכנית.

שמואל יעל לעבנות \_\_\_\_\_  
 יו"ר ההנהלה והעירייה \_\_\_\_\_

הודעה על הפקדת תכנית מס' 1676  
 פורסמה בילקוט ופרסומים מס' 3565  
 מיום 12.6.88

הודעה על אישור תכנית מס' 1676  
 פורסמה בילקוט ופרסומים מס' 4006  
 מיום 21.5.92