

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1818 "מגדל גנים", הוגשה ע"י מחצבות חיפה בע"מ ותפארת המכונות (חיפה) בע"מ ואומצה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה.

1. שם החלוקה
תכנית זו, תקרא "שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/1818 "מגדל גנים" להקמת תחנות "זו" והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשרית המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן התשרית). התשרית הוא בקנה מדה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות
א. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכניות המתאר הבאות:

מס' תכנית	שם התכנית	מס'	מס'	תאריך פרסום תאריך פרסום	תאריך פרסום
תכנית	שם	התכנית	מס'	מס'	תאריך פרסום
229	תכנית המתאר של העיר חיפה	422	ע"ר	י"פ	למחלוקה
229	תכנית המתאר של העיר חיפה (תקנון)	1265	ע"ר	י"פ	למחלוקה
229	הגדלת אחוזי בניה באזור מגורים א'	1732	ע"ר	י"פ	למחלוקה
981	המושב הגרמנית	1256	ע"ר	י"פ	למחלוקה
ב.	בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל ייקבע האמור בתכנית זו.				

3. המקום
הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בהצטלבות רחובות שד' בן גוריון ויפו ומותחמת בקו כחול בתשרית.

4. שטח התכנית
א. שטח התכנית הוא 8,235 דונם בקירוב.
ב. חלוקת השטחים תהיה בהתאם לשכלה המסומנת בתשרית.

גוש	חלקה	חלק מחלקה	בעלות
10830	4		מחצבות חיפה בע"מ
10830	10		מחצבות חיפה בע"מ (עפ"י חולה מכר עם מנהל מקרקעי ישראל)
			תפארת המכונות (חיפה) בע"מ (720 מ"ר בערך)
			(עלפי חוזה חכירה עם ממ"י)
10830	21		דרכים-עיריית חיפה
10831	32		דרכים-עיריית חיפה
10830	18		דרכים-עיריית חיפה

הערה: חלקה 10 עדין רשומה בלשכת רישום המקרקעין ע"ש מנהל מקרקעי ישראל, אך עפ"י חוזה מכירה נמכר חלק ממנה למחצבות חיפה בע"מ ויתרת החלקה הוחכרה לתפארת המכונות (חיפה) בע"מ לתקופה של 999 שנה לפי שטר שכירות 170/61 מיום 18.1.61.

6. יוזמי התכנית
יוזמי התכנית הם מחצבות חיפה בע"מ ותפארת המכונות (חיפה) בע"מ.

7. מטרת התכנית

הקמת מוקד מסחרי וחברתי בצומת שד' בן גוריון ורח' יפו- שיהווה חוליה מקשרת בין מהלכי העסקים בעיר התחתית והמרכז התחבורתי בכניסה המערבית לעיר.

8. באור סימני התשריט

קו כחול עבה
שטח צבוע אפור
שטח צבוע חום בהיר
שטח צבוע אדום
ספירה שחורה ברבע העליון של העיגול
ספירה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול
ספירה אדומה ברבע התחתון של העיגול
קו אדום
קו משונו בכיוונים הפוכים בצבע התשריט
קו מרוסק ירוק
ספירה ירוקה
קו אדום מרוסק בקטעים קצרים
קו נקודה קו נקודה בצבע אדום
קו אדום + קו אדום + קו אדום +
קו אדום מרוסק בקטעים ארוכים וקצרים
לסירוגין בצבע אדום
קו מרוסק ישר ואלכסוני לסירוגין בצבע אדום

קוים אדומים באלכסון
שטח צבוע בצבע אפור עם מסגרת אפור כהה
שטח צבוע בצבע האזור מטויט בצבע התשריט
קוים אלכסוניים בצבע התשריט
שטח צבוע אדום ובצבע האזור לסירוגין
שטח מנוקד בצבע צהוב
קו אדום מרוסק ומנוקד בשתי נקודות

9. שמוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים קרקע או הבנין.

10. רשימת התכליות

אזור מסחרי - יכלול בתי עסק, בתי קולנוע, בתי קפה, בנקים, חנויות כל-בו, אולמי תצוגה, בתי מלאכה לתעשייה נעורה, משרדים מלון ו/או מלון דירות וכל השרותים הנלווים לנ"ל.
דרכים ושבילים - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.

11. חלוקה חדשה

א. גבולות חלקות הקרקע הנזכרים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קו רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
ג. חלוקת המשנה של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספר האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור השויות התכנון.

12. הפקעה ורישום

א. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים - נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה ויירשמו על שם עורכת חיפה כשהם פנויים מכל מבנה דיר וחפץ.
ב. קומת חניה בשטח של כ- 3000 מ"ר והמיועד לחנית כ- 100 מקומות חניה ובהתאם

גבול התכנית

אזור מסחרי
דרך קיימת או מאושרת
דרך מוצעת או הרחבה דרך
מספר הדרך
מרווח קידמי מינימלי
רוחב הדרך
קו רחוב
גבול גוש שומה
גבול חלקה קיימת לביטול
מספר חלקה קיימת לביטול
קו בנין עד 9.5 +
קו בנין במפלס המדרכה
קו בנין מגובה 9.5+ עד 23 +
קו בנין למטה העיקרית

קו בנין למעליה
דרך או חניה לביטול
בנין לשימור
שטח בו תרשם זכות מעבר לצו בור
לצמיתות
חניה תת קרקעית
סגורין
מבנה להריסה
קו חשמל

לאמור בסעיף 24 להלן, תרשם על שם עיריית חיפה ללא תמורה, הערת אזהרה על כך תרשם בלשכת המקרקעין כתנאי להוצאת היתר בניה.

ג. על שטח הסטיון המסומן ע"ג התשריט בפסים אפור אדום לסידור גור, תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות בלשכת רישום המקרקעין בעת רישום מפת החלוקה.

ד. במידה ויוצא היתר בניה שרשם מפת החלוקה - תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לענין זכות המעבר לצמיתות לציבור בשטח זה כתנאי להוצאת היתר בניה.

ה. בשטח המעבר הפנימי להולכי רגל המקשר את רח' יפו והשטחים הציבוריים מזרח למבנה אשר מיקומו יקבע בתכנית הבינוי כאמור בסעיף 18 להלן, תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות בלשכת רישום המקרקעין, הערת אזהרה על כך תרשם בלשכת רישום המקרקעין כתנאי להוצאת היתר בניה.

ו. על השטח המסומן על גבי התשריט בשטח בו יש זכות מעבר לציבור לצמיתות והמסומן בצבע אפור ומסומן בצבע העתקה, תרשם זכות המעבר לציבור לצמיתות בלשכת רישום המקרקעין בעת רישום מפת החלוקה.

ז. במידה ויוצא היתר בניה שרשם מפת החלוקה - תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין - לענין זכות המעבר לצמיתות לציבור בשטח זה - כתנאי להוצאת היתר הבניה.

13. הגבלות בניה

א. ינתן היתר בניה בתחום התכנית כל עוד לא קומו התנאים הבאים:
א. הועברו על שם עיריית חיפה השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו להרחבת כבישים.

ב. תאושר מפה לצרכי רישום.

14. שטח הבניה המותר

א. שטח הבניה המותר לא יעלה על 250% משטח החלקה נטן, לאחר שהופרשו ממנה השטחים לצרכי ציבור.

ב. שטח הבניה הקיים במבנה לשימור לא יכלל בסה"כ שטח הבניה המותר.

ג. בשולי החלקה בחלק הפונה לרח' יפו פונת הגנים ירוכזו עיקרי אחוזי הבניה.

ד. שטח הבניה המותר וחלק כדלקמן:

מסחר - 5,000 מ"ר ברוטו

מלון 1/4 או מלון דירות - 4,125 מ"ר ברוטו

משרדים - 6,000 מ"ר ברוטו

יהיה מותר להעביר שטחים משמוש אחד למשנהו בגבולות 10% בלי לפגוע בשטח הבניה המותר הכגול.

ה. בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבנין פרט לזיכרונם להלן:

קומת צמודים, שטח החניה לפי התכליות להן נועד המבנה ואשר עבודו יש לסדר

מקומות חניה, קומת חניה בשטח כ- 3,000 מ"ר ובה כ- 100 מקומות שתמסר לדון

העיריה ללא תשלום, מקלט 1/4 או מרתב מוגן לפי תקנות הג"א, שירותים כלליים

ומשותפים לכל המבנה כגון: חדר הסקה, חדר למתקן קיבוצי, ארובה בלתי מקורה

המשמשת לאורזור השקיות, חדר חשמל, קומת צנרת עד גובה 2 מ', מרפסות גג

בלתי מקורות, סטיון, מעברים מקורים ציבוריים וחללים ציבוריים מקורים

בקירוי גבוה בשטחים המסחרים.

15. קוי בנין

א. קוי הבנין יהיו כמוראה בתשריט.

16. גובה הבנינים ומספר הקומות

א. גובה הבנינים ומספר הקומות יהיו:

א. חניה תהיה תת-קרקעית

ב. גובה השטח המסחרי לא יעלה על 9.5 מ', ממפלס הקרקע הטבעית באמצע בחזית

הבנין לשימור הפונה לשד' בן-גוריון.

ג. גובה הבנין שיבנה מעל השטח המסחרי לא יעלה על 23 מ' ממפלס הקרקע הטבעית

בחזית הבנין לשימור, הפונה לשד' בן-גוריון.

ד. גובה הבניה של המסה העיקרית, בשולי החלקה, בחלק הפונה לרח' יפו, פינת

רח הגנים - בה יוקם בנין מודרני, לא יעלה בגובהו על 20 מ' מעל לרצב הגג

של הבנין לשימור.

17. גגות הבנינים

גגות המבנים למעט גגות המבנה לשימור, ומבנה א' - יהיו גגות משופעים או גגות שטוחים אשר יגוננו וירוצפו בהתאם לתכנית הבנוי ולשביעות רצון מהנדס העיר.
גגות המבנה לשימור ומבנה א' יהיו משופעים ומכוסים בדעפים אדומים.

18. עיצוב אדריכלי

א. פתח - היתר בניה בשטח התכנית מותנה בהגשת תכנית ביוני כוללת לכל הפרויקט תאשורה על ידי הועדה המקומית והועדה המחוזית.
תכנית הבנוי תכלול:

1. מבנה לשימור - שיפוע, ושימור המבנה לשימור, כולל פירוש החומרים אלמנטים ארכיטקטונים באופן שלא יפגע באופיו וצורתו החיצונית הנוכחית.
2. עיצוב הבניה והחדשה כולל קביעת חומרי גמר:
 - 2.1. עיצוב המבנה בחזית שד' בו-גוריון - מבנה א' - אשר יותאם בגובהו באופיו, בחומרי הגמר, באלמנטים ארכיטקטונים ובצורת גגו למבנה לשימור.
 - 2.2. מבנה א' גגות ביו על ידי ניתוק וניזולי וחיבור באמצעות גשר או קומה תחתונה ובין על ידי ניתוק פיזי ממשי מיתרת המבנה בחלקו המערבי של המגרש.
 - 2.3. עיצוב מסת הבניה בשטח שבין מבנה א' ובין מסת הבניה העיקרית המרוכזת בשולי החלקה לאורך רח' הגנים פינת רח' יפו - ומספר גושי בנין שלא יפחת מ-4 גושים ובגבהים משתנים - כך שגובהם יתאזן לא יהיו יוצאי דופן בנוף המושבה הגרמנית.
 - 2.4. עיצוב מסת הבניה בחזית שד' בו-גוריון - בה יוקם בית מודרני.
 - 2.5. עיצוב מעברים הנקפים ומעברים פנימיים המשכיים בתוך המבנה המקשרים בין רח' יפו והמעברים הציבוריים מדרום למבנה.
3. פתרונות חניה בתחומי המגרש כולל חניה בשטח של כ- 3000 מ"ר לכ- 100 מקומות חניה שירשמו ע"ש העיריה.
4. פיתוח הככר בחזית שד' בו-גוריון כולל קביעת חומרי גמר שתכלה תאורה וזכו' פיתוח הככר תעשה תוך שימוש באלמנטים נופיים והקפדה מרבית על שימור אופי המושבה.

19. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות. פנים המרפסות, קורות מנוקבים וכו'.
- ב. לא יותקנו חוטי שלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ג. תותקן אנטנה מרכזית אחת לכל הבנין.
- ד. לא יופשה חיבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ה. התקנת פרסומת וחלונות ראוה תהיה על פי המסומן בתכניות להיתר הבניה.
- ו. חזיתות הבנין יצופו בחומר עמיד אבן, שיש וכו' לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ז. לא יותרו מבנים מעל הכרכוב העליון של המבנים אלא רק מתקני אנרגיה סולרית עם מסתוריהם, צנורות אוורור, אנטנה, חדרי מכונות למעליות, חדרי מדרגות ומתקנים טכניים הכל בהתאם למפרט טכני שיוגש על ידי מומחה.

20. סטווין ו/או מעברים מקורים ציבוריים ו/או ככר ציבוריים

מבקשי היתר הבניה ו/או הבאים במקומם יהיו אחראים לאחזקה תקינה של שטחים אלו.

21. פתוח המגרש

על יוזמי התכנית ו/או חוכריה ו/או בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל ריצוף דקורטיבי, קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'.
בעלי היתר הבניה ו/או הבאים אחריהם יהיו אחראים לאחזקתם התקינה של כל השטחים הנ"ל.

22. בנינים להריסה

כל המבנים המסומנים בתשריט כמיועדים להריסה יפוננו ויהרסו על ידי הוועמים לפני התחלת הליך הבניה.

23. שלב בנינוע

לא תתכן תעודת גמר לבניה החדשה אלא אם כן הושלמה עבודת השיפוץ והשימור במידת הצורך של המבנה לשימור. השימור והשיפוץ יכלול: שימור חזיתות הבנין מאבן כולל אלמנטים ארכיטקטוניים המייצגים בבנין לשימור כגון: פתחים, גגות, קרניים, חומרי גמר וכו'. לשביעות רצון מהנדס העיר.

24. סלילת דרכים

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית נ/ו או חוכריה ו/או מבקשי היתר הבניה יחויבו להוציא לפועל על חשבונם את הרחבת הדרכים הכלולות בה או לשלם היטל כבישים כחוקי הכלל בהתאם לדרישת מהנדס העיר. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת ניקוזי מי גשם, שתילה והעתקת עמודי חשמל.

25. חניה

א. החניה תהיה תת-קרקעית.
ב. על בעלי הקרקע ו/או חוכריה ו/או מבקשי היתר הבניה לפתור את החניה בתחומי מגרשיהם בהתאם לתקן.
ג. בעלי הקרקע ו/או חוכריה ו/או מבקשי היתר הבניה להפריש לציבור ללא תמורה קומת חניה בשטח של כ- 3000 מ"ר לחנית כ- 100 מכוניות.
שטח זה ימסר ללא תשלום לעיריה כשהוא גמור לפרטיו ומוכן להפעלה כחניון עם גמר הבנין. ולא יאוחר מ- 4 שנים מיום הוצאת היתר הבניה הכבשכל המוקדם.

ד. הכפיסה והוצאה לחניה תהיה ברוחב 6.5 מ' לפחות. מרחב הגנים במסומן בתשריט.

26. תאורה

בעלי הקרקע ו/או חוכריה ו/או מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, ככרות, שבילים ושטחים ציבוריים כולל עמודים ופנסים.

27. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים וינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משור אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק	10- קו החשמל
2 מטרים	ברשת מתח נמוך
5 מטרים	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8 מטרים	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
10 מטרים	בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלו.
אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

28. תחנת טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בתוך המבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

29. מקלטים ו/או מרחבים מוגנים

לא תוצא כל רישיון בניה בשטח תכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלטים ו/או למרחבים מוגנים בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא את בוצע לשביעות רצונו של רועה הק"א.

30. שירותים

א. נדרש מי לשם לא ינתן היתר בניה במסגרת הבטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מנהל אגף התחבורה ושינועו לשביעות רצונו.

ב. אספקת המים 1. אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

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

ג. בידי לא תכתן תעודת שימוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים ולפני מתן אישור מנהל אגף התברואה כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

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

31. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

מחצית חיפה מע"מ
שד' תליונות 143
חיפה 34373

PERLBERG
ARCHITECT
מאמן אדריכלות משרד תכנון ואדריכלות
האדריכל

מחצית חיפה מע"מ
שד' תליונות 143
חיפה 34373

בעלי הפרקע

תפארת המכונות
(חיפה) בע"מ

תפארת המכונות
(חיפה) בע"מ

מאי 1992

הועדה הפקוסית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת. ע. מס' חפ' / 1818

הוסלף למתן חוקף

בישיבה ה' - 14 ב- (25.6.84) 14.8.84

21 ב- (26.11.84) 11.12.84

54 ב- (26.2.91) 23.4.91

יושב ראש הועדה

מהנדס העיר

הועדה הפקוסית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת. ע. מס' חפ' / 1818

הוסלף להפקדה

בישיבה ה' - 184 ב- 18.10.82

199 ב- 7.2.83

יושב ראש הועדה

מהנדס העיר

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1945

אישור תכנית מס' 1818/ז

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 25.6.91 לאשר את התכנית

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 1818/ז

פורסמה בלוקט הפרסומים מס' 2934

ביום 14.6.83

הודעה על אישור תכנית מס' 1818/ז

פורסמה בלוקט הפרסומים מס' 2934

ביום 29.7.93

המחוזות האחרים

המחוזות האחרים

המחוזות האחרים

המחוזות האחרים