

מרחב תכנון מקומי, חיפה
 שינוי תכנית מפורטת, תכנית מספר חפ/594 ד' -
"תכנית עיצוב ארכיטקטוני - מדרגות הלל יפה"
 הרגשה ואומצה על ידי הועדה המקומית, חיפה

1. שם וחלות

תכנית זו תיקרא: שינוי תכנית מפורטת, תכנית מספר חפ/594 ד' -
 "תכנית עיצוב ארכיטקטוני - מדרגות הלל יפה". (להלן: "תכנית זו"). והיא
 תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן
 בשם הנ"ל (להלן: "התשריט").

התשריט יבנה מידה 1:250 מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו לתשריט
 מצורף נספח מס' 1 (עיצוב ארכיטקטוני, חתכים וחזיתות).

2. יחס לתכניות אחרות

א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה, על
 התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לעמן, וההוראות המפורטות
 בתכנית זו.

ב. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' ר"פ	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/594	חזית חנויות בשכונת הדר-הכרמל	1137		30.10.41
חפ/594א	חזית-חנויות-ירצופה-תוספות - הדר-הכרמל	1280		5.8.43
חפ/594ב	קרוסק-ירוצופה	1355		18.5.44
חפ/61	תכנית תכנון עיר - הדר-הכרמל			8.6.35
חפ/1641	בינוי בחלקה 40 בגוש 10862 (קרביץ)		2887	27.1.83

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

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בהדר-הכרמל, בקטע החוב הלל-יפה ברן הרחובות נורדאו והרצל.

4. שטח התוכנית

התכנית חלה על שטח של 640 מ"ר בקירוב.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם כמוגדר על גבי התשריט על ידי קו כחול עבה.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש	חלק מחלקה	בעלות
10682	7	פרטית
	8	פרטית
	30	פרטית
	40	פרטית
	116	עירונית חיפה
	117	עירונית חיפה

ג.א.א
27.11.94

7. כוזמת התכנית

כוזמת התכנית היא הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

8. מטרת התכנית

מטרת התכנית הן:

- א. לאפשר בניה במרווחים לאורך מדרגות הלל יפה לשם יצירת חזית תנויות לצופה משני צידי הסמטה.
- ב. ליצור הרחבות לכסרות במרווחים הפנויים של החלקות 7 ו-40.
- ג. לקבוע הנחיות לעיצוב חזית הסמטה.

9. באור סימני התשריט

- קו כחול עבה
- שטח צבוע צהוב
- שטח צבוע צהוב עם קווים אלכסוניים
- ירוקים
- שטח צבוע אפור
- שטח צבוע חום
- קווים אדומים מקבילים
- קו סגול
- קו ירוק מרוסק
- קו צהוב מרוסק
- קו בצבע התשריט
- קו אדום רצוף
- קו אדום מרוסק
- שטח מנוקד צבוע בצבע צהוב כהה
- עיגול ובתוכו ספרה בירוק
- ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
- ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול
- ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול
- גבול התפנית
- אזור מגורים ג'
- שטח פרטי עם זכות מעבר
- לציבור
- מסחר
- דרך קיימת או מאושרת
- דרך לביטול
- חניית חנויות
- גבול חלקה קיימת
- גבול חלקה לביטול
- גבול חלקה מוצע
- קו רחוב
- קו בנין
- מבנה להריסה
- מספר חלקה קיימת
- מספר הדרך
- מרווח קידמי מינימלי
- רוחב הדרך

10. שימוש בקרקע

לא ירבתן היתר להקמת בנין ולא קשמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל שימוש שהוא, אלא לשימוש המפורט ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת השימושים המותרים

- אזור מגורים ג'
- אזור מגורים ג'
- עם זכות מעבר לציבור
- שטחים פתוחים מרוצפים ומגוננים.
- לא תותר בשטחים אלה כל בנייה, אך תותר הצבת שולחנות וכסאות לצרכי בית קפה, מסעדה, מזנון וכד', וכן תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות.
- כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה, כפוף לאמור בסעיף 24 בתקנות אלה.
- דרכים ושבילים להולכי רגל

12. חלוקה חדשה

הגבולות הנוכחיים של החלקות שאינם זהים לגבולות השימושם הקבועים בתכנית זו, בטלים.

13. ביטול דרכים מאושרות

שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למוראה בתשריט.

14. גובה הבניינים

בכל שטח התכנית יהיו הבניינים בני קומה אחת בלבד ובהתאם לגבהים המסומנים בנספח.

15. גגות הבניינים

- א. גגות המבנים המיועדים למסחר, בני קומה אחת, לא ישמשו לבל-ממכת שכל סוג שהוא.
- ב. תותר הבלטה של גגות הבניינים עד 50 ס"מ מעבר לקו הבניין המוראה בתשריט.
- ג. גג הקונדיטוריה ירוצף, יגונן וישולב עם הכניסה לבניין מרחוב נורדאו 13.
על גג הקונדיטוריה תותר הקמת סוככים, שמשיות והצבת שולחנות וכסאות לצרכי הקונדיטוריה בלבד.

16. שטח הבניה המותר

שטח הבניה המותר יהיה כמוגדר על ידי-יקוי הבניין וגובה הבניינים כמסומן בתשריט ובנספח.

17. פיתוח החלקות

כל היתר בניה או רישיון עסק בתחום תכנית זו ובשטחים המקיפים את השטחים הפרטיים הפתוחים א' ו-ב', מותנה בהריסה ופינוי של כל המבנים המיועדים להריסה והפיתוח יהיה בהתאם לטבלה להלן, כפוף לתכנית העיצוב הארכיטקטוני והכלול המוראה לגבי-מפורט אשר של החליתות-והגגות. סימון תתי-החלקות, הינו על גבי הנספח. בעת עבודות ההריסה יש לדאוג לא לפגוע בעצים הקיימים.

מס' סד'	מס' חלקה	מס' תת-חלקה	הוראות להריסה	הוראות לפיתוח
.1	8	8III		(1) ריצוף גג הקונדיטוריה ושילובו בכניסה לבנין ברח' נורדאו 13 עם אפשרות לניצול הגג לשיתוש הקונדיטוריה. (2) הקמת מעקה מסביב לשטח הגג לפי הנחיות סעיף 25ה', ובהתאם לגבהים המסומנים בנספח.
.2		8II		ריצוף הרחבה שבחזית החנות
.3		8I		ריצוף הרחבה שבחזית החנות
.4	7	7III	(1) הריסת חזית החנות הקיימת. (2) פינוי כל חלונות הראות המפוזרים בשטח הפכטי הפתוח המסומן ב- (ב'). (3) הריסה ופינוי של המדרגות הקיימות. (4) הריסה ופינוי של ה"ערוגה הקטנה".	(1) בניית מדרגות שיקשרו בין מפלס הרמפה למפלס הרחבה המסומנת ב- (ב) (2) ריצוף הרחבה. (3) גיבון הערוגה.
.5		7II	הריסה ופינוי של חלק מהערוגה (מלבד החלק של תת-חלקה 7/I (בהתאם לתשריט)	הרחבת החנות על חשבון חלק משטח הערוגה במפלס הקיים של החנות.
.6		7I	(1) הריסה ופינוי של חלק מהערוגה (מלבד החלק של תת-חלקה 7II). (2) הריסת כל הגגונים הקלים ושלטי הפרסומת או כל מתקן אחר, הבולטים מעל 0.5 מ' מקווי הבנין המותרים.	(1) הרחבת החנות על חשבון שטח הערוגה. (2) הקמת חזית חנות חדשה ושלטי פרסומת לפי המידות והגבהים הניתנים בנספח. (3) ריצוף הגג החדש שנוצר.

מס' סד'	מס' חלקה	מס' תת-חלקה	הוראות להריסה	הוראות לפיתוח
7.	30	30I	(1) פרוק ופינוי כל המתקנים של דוכן הפרחים הקיים, כולל אלו הנמצאים בתצר האחורית שבחלקה הנ"ל. (2) הריסה ופינוי של מרבית שטח הערוגה כמסומן בתשריט.	(1) בניית דוכן פרחים צמוד לקיר הבנין הקיים תוך התחשבות בחלונות הבנין הקיימים. (2) בניית מדרגות מהרמפה לכוון התצר של חלקה 30 לא תותר עקירת כל עץ הקיים בשטח.
8.		30I	(1) הריסה ופינוי של חלק מהערוגה. (2) הריסת כל הגזונים הכלים ושלישי הפרסומת או כל מתקן אחר הבולטים מעל 0.5 מ' מקווי הבנין המותרים וכן פינוי כל חפץ מוגג המבנה.	(1) בניית תוספת שטח לחנות על חשבון חלק מהערוגה. (2) ריצוף גג המבנה.

18. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

- א. לא תותר התקנת כל צנורות מים, בירוב, חשמל, טלפון, גז וארובות לתנורים וכד', על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ב. לא יותר כל שימוש בגגות הבניינים ולא תותר התקנת אנשנות לשלדגיה ודודי שמש.
- ג. חיבור חשמל לבניינים, ייעשה בעזרת כבלים תת-קרקעיים בלבד.
- ד. התקנת שלטי פרסומת על הבניינים ובחלונות הראוה וכן שלטים או פרסומות הבולטים מהקירות החיצוניים של הבניינים תיעשה בהתאם להנחיות בנספח המצורף ובאישור פהנדס העיר.
- ה. התקנת מזגנים בחזיתות הבתים, תהיה בצורה אחידה כחלק בלתי נפרד מעיצוב החזית של הבניין.

19. הרחבת דרכים וריצופן

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו, חייבים להשתתף בהוצאות הרחבת הדרכים הכלולות בה בהתאם לחוקי העיר העירוניים, בהרחבה נכללות העבודות הבאות :

- * שינוי שיפוע הרמפות והתאמתו לשיפוע המתוכנן ובהתאם לדרישות מהנדס העיר.
- * הוספת מדרגות למהלכים הקיימים.
- * התקנת ניקוז למי גשם.
- * העתקת עמוד החשמל הניצב בשטח הדרך ברחוב הלל יפה.
- * העתקת שלוש הרחוב וארגון החשמל שבשטח הדרך ברחוב הרצל.

20. גדרות

על בעלי הקרקע לשפץ את הגדרות שבין החלקות, הגדר תהיה גדר רשת משולבת צמחיה מלבד במקומות עליהם יש תנבת בניית גדר בנויה בהתאם לטבלת פיתוח החלקות, סעיף 17 לתכנית זו. תחזוקתן התקינה של הגדרות תהיה על בעלי הקרקע.

21. מבנים להריסה

כל המבנים המיועדים להריסה והמסומנים בתשריט, יהרסו ויפונו על חשבון מבקשי היתרי הבנייה בהתאם לטבלת פיתוח החלקות בסעיף 17 לתכנית זו.

22. תאורה

מבקשי היתרי הבנייה חייבים להתקין על חשבונם תאורת רחוב לשטח הדרך ולסכרות כולל עמודים ופנסים.

23. שילוט

- א. השילוט מעל המבנים המיועדים למסחר יותר רק במסגרת הגגות המותרים ע"פ התשריט ולפי סעיף 15' לתכנית זו, ובהתאם למידות והגבהים המסומנים בנספח.
- ב. לכל אורך הסמטה לא יבלוט השילוט מעבר לגגות המותרים למעט דגל שילוט אחד בלבד לכל חנות.

- ג. לא תותר הצבת כל השלטת פרסומית מעל גג הקונדורטורה, אלא אם הוא במסגרת המעקה מסביב לגג הקונדורטורה, ולפי מבלת פיתוח החלקות בסעיף 17 לתכנית זו.
- ד. השילוט יהיה לכל אורך חזית החנות ולא על קטעים ממנה.
- ה. בפידה והשילוט שלאורך כל חזית החנות מורכב ממספר שלטים קטנים, יהיה חיבור מתוכנן ביניהם.

24. שרותים

א. ניקוז מים-גשם

לא ינתן היתר בנייה בשרם הובשת ברצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרות על ידי מהנדס העיר ושקבוצעו לשבירות רצופות.

ב. אספקת המים

1. אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.
2. לפני הוצאת כל רשיון בנייה בשטח בו עובר צינור מים, על בעל בקשת הבנייה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר, אם ידרש הדבר.

ג. בריב

לא תנתן תעודה לשימוש בבניין לפני שתחובת לפיקוד העיר הקיים ולפיקוד מותן אישור מהנדס העיר. בתכנית הבריב הנורגעת לבניין בוצעה לשבירות רצופות.

שם המבקש	_____
מס' ת.ד.	_____
תאריך	_____

הנדסה	_____
מס' ת.ד.	_____
תאריך	_____

על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הדרגשים לכיבור אש לפי דרישת שירותי הכבאות ולשבירות רצופים.

שם המבקש	_____
מס' ת.ד.	_____
תאריך	_____

כל שירותי המרקום או הסנה לרשתות-תת-קרקעית של עמוד 394, ייעשה על ידי המבקש או על ידי אדם אחר באישור חברת החשמל.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/ 3594

הוסלף לה ק"מ

בישיבה ה' 20 ב- (5.11.84) 11.12.84

(א.א.י.נ.ב.י.צ) מהנדס העיר
(א.א.ג.ו.ר.מ.ל) יועץ ראש הוועדה

ג.ג.ב

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/ 3594

הוסלף למתן תוקף

בישיבה ה' 18 ב- (20.11.87) 23.1.90

עמרם מצנע
מהנדס העיר

10/03/1994

ג.ג.ב

הודעה על חקירת תכנית מס' 3594/85

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3476

מיום 11.1.87

הודעה על אישור תכנית מס' 3594/85

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4268

מיום 18.12.94

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 3594/85

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 24/3/93 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון
ליד הוועדה המחוזית