

56/1
6

3-3514

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965
מחוז חיפה
מרכז תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית

תכנית מס' חפ/2051

כנסיה ומרכז קהילתי לקהילה האורתודוכסית

הוגשה ע"י הקהילה האורתודוכסית בחיפה באמצעות ארכ' מ. מאיר ברודניץ
ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה

הקהילה האורתודוכסית בחיפה, הציונות 31

מנהל מקרקעי ישראל ועיריית חיפה

דר' מ. מאיר ברודניץ, רח' יפה נוף 123 חיפה

טל' 04-8380558 , פקס: 04-8381758

גוש 10828 , ח"ח 10828, 78,42,41,40 , 99,98,94,92

כ- 3,000 מ"ר

מושבה גרמנית חיפה, המשך רחוב חורי.

יוזמי התכנית:

מועצה הקהילה
האורתודוכסית - לאומית - חיפה
בעלי הקרקע:

עורך התכנית:

מכאן סא -
חיפה
26.1.99

השטחים הכלולים:

שטח התכנית:

המקום:

ינואר 1999

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965

מחוז חיפה

מרכז תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית

תכנית מס' חפ/2051

כנסיה ומרכז קהילתי לקהילה האורתודוכסית

הוגשה ע"י מועצת הקהילה האורתודוכסית באמצעות ארכיטקט דר' מיכאל מאיר ברודניץ ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה.

1. שם וחלות

תוכנית זו תקרא "שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/2051" בגוש 10828 חלקי חלקות 99,98,94,92,78,42,41,40 (להלן "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט הוא בק"מ 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

1. נספת מנחה לבינוי בק"מ 1:250 (נספח 1)

2. נספת תנועה וחניה, המחייב בנושאי כניסות

ויציאות בלבד (נספח 2), ומתיחס לשלב א' בנספח.

(שלב ב' בנספח יחול לגבי מצב מתוכנן שיווצר עם

פריצת המשך רח' חורי עד רח' הפרסים)

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכניות הבאות:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	פרסום הפקדה	פרסום אישור
חפ/229	תכנית מתאר חיפה	422			15.2.34
חפ/422	תכנית מורכבת של חיפה		708	7.10.37	5.8.37
חפ/1400	תכנית מתאר חיפה		2642	3.7.80	
חפ/229ט'	הוראות בניה לאתרים לבנין צבורי		3143	31.12.84	

3. המקום
הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בין רחוב הפרסים לשדרות הציונות מדרום להמשך המתוכנן של רחוב חורי.
4. שטח התכנית
שטח התכנית הוא כ-3.0 דונם.
5. גבולות התכנית
גבולות תכנית זו הם בהתאם למסומן בקו כחול כהה בתשריט.
6. הקרקע הכלולה בתכנית זו
גוש 10828 חלקים מחלקות 40, 41, 42, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99.
7. בעלי הקרקע
בעלי הקרקע בתכנית זו הם מנהל מקרקעי ישראל ועיריית חיפה.
8. יוזמי התכנית
יוזמי תכנית זו היא מועצת הקהילה האורתודוכסית הלאומית, שדרות הציונות 31 חיפה, טל' 8525047.
9. עורך התכנית
עורך תכנית זו הוא דר' מיכאל מאיר-ברודניץ, ארכיטקט ומתכנן ערים, רשיון 7508, רח' יפה נוף 123 חיפה, טל' 04-8380558.
10. מטרות התכנית
 1. שינוי סיווג השטח מאזור מסחר ועסקים ומגורים ג' לשטח למוסד ציבורי לשם הקמת כנסיה ומרכז קהילתי לכנסיה האורתודוכסית תוך הגדלת אחוזי בנייה, קביעת המרווחים והגובה.
 2. הרחבת דרך רח' חורי ל-15 מ' בגבול התכנית.
 3. קביעת תנאים והוראות לבנייה בשטח התכנית.

11. באור סימני התשריט

הסימון:

קו כחול עבה רציף
שטח צבוע צהוב
שטח צבוע אפור תחום סגול
שטח צבוע כתום תחום חום
שטח צבוע חום בהיר
שטח צבוע אדום
ספרה שחורה ברבע עליון של עיגול
ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של עיגול
ספרה אדומה ברבע תחתון של עיגול
קו ירוק רצוף
מספר ירוק בעיגול ירוק מרוסק
קו ירוק מרוסק
מספר ירוק בעיגול ירוק
מספר קו מודגש ברקע התשריט
מספר שחור בן 4 ספרות
שטח מנוקד בתוך מסגרת
שטח בנין במסגרת צהוב
קו אדום רציף
קו אדום מרוסק ומנוקד לסירוגין
קו אדום מרוסק ומנוקד 2 נקודות לסירוגין
שטח מטוייט ירוק
קו כחול מרוסק מודגש בתכלת
קו צהוב מרוסק מודגש בחום

תבאור:

גבול התכנית
אזור מגורים ג'
אזור מסחר ועסקים
אזור למוסדות ציבור
דרך קיימת/מאושרת
דרך מוצעת או הרחבת דרך
מספר הדרך
מרווח קדמי
רוחב הדרך
גבול חלקה רשומה
מספר חלקה לביטול
גבול חלקה רשומה לביטול
מספר חלקה קיימת/רשומה.
גבול מגרש מוצע
מספר מגרש מוצע
בנין קיים
מבנה מיועד להריסה
קו רחוב
קו בנין לקומות עליונות
קו בנין לקומות תת קרקעיות
מעבר לציבור לצמיתות
קו מים קיים
קו ביוב קיים

12. השימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכנית המפורטת ברשימת התכליות שלהלן לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

13. רשימת התכליות

13.1 אזור למוסדות ציבור

ישמש להקמת מבנה לכנסיה אורתודוקסית, ומרכז קהילתי לצרכי חינוך, דת ותרבות לקהילה האורתודוקסית ומגורים לכמרים.

13.2 דרכים

כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.

14. הפקעה ורישום

1. כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים מיועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויועברו על שם עיריית חיפה, כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ, באחריות יוזמי התכנית, ועל חשבונם.

2. שטח הרחבה הציבורית המתוכננת בחזית הבנין המוצע במפלס הרחוב, מסומן בתשריט בטיוט ירוק, יהיה פתוח למעבר לציבור לצמיחות, תרשם לגבי שטח זה זכות מעבר לציבור לצמיחות בלשכת רשם המקרקעין. הערת אזהרה על כך תרשם בלשכת רשם המקרקעין.

15. מבנים להריסה

המבנים הכלולים בתכנית זו ומיועדים להריסה יפוננו ויהרסו על ידי ועל חשבון מבקשי היתר הבניה. לא יוצא היתר בניה בטרם תבוצע ההריסה, במועד שיקבע על ידי מהנדס העיר.

16. חלוקה חדשה

1. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיות שאינן מזדהות עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתוכנית זו בטלים.

2. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם בקוי רחובות וגבולות חלקות מוצעות כמתואר בתשריט.

3. על מבקשי היתר בניה להגיש תכנית חלוקה לצרכי רישום, לאישור רשויות התכנון כתנאי לקבלת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

17. החזקת השטח שבו נרשמת זכות מעבר לציבור לצמיתות
בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם יהיו אחראים לאחזקה תקינה של השטח שבו נרשמת זכות מעבר לציבור לצמיתות.

18. הוראות בניה

18.1 תכנית בינוי

מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בהגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו יחשב כנספח מנחה חלקי שאינו מחייב. (נספח 1).

18.1.1 בתכנית הבינוי ייקבעו ויפורטו:

האיתור הסופי של הבנין: כולל התייחסות המבנה לצירי הולכי הרגל במיתחם.
גובה הבנין: כולל התייחסות המבנה לבנינים שכנים ולמרקם הקיים וההשלכות הנופיות על הסביבה המיידית והסביבה העירונית הרחבה.
חתכים וחזיתות עקרוניים של הבנין המוצע, כולל חומרי גמר מוצעים;
מיקומה, גודלה וצורתה הסופיים של הרחבה הציבורית שבחזית הבנין במפלס הרחוב ובתנאי שארכה ורחבה לא יפחתו מאלו המסומנים בתשריט, פיתוח רחבה זו ופיתוח כל יתר השטחים הציבוריים, כולל ריהוט רחוב, ריצוף, גינון ונטיעות, חומרי גמר וכו'.

18.1.2 עיצוב המבנה

בתכניות הבינוי שתוגשנה לאישור הועדה המקומית לצורך קבלת היתר בניה, תודגש השתלבותו הארכיטקטונית של הבנין המתוכנן במתחם הנמצא במושבה הגרמנית.

עיצוב המבנה ייעשה תוך שילוב חומרי בניה מסורתיים כמו אבן, דוגמת האבן הקיימת במתחם, וחומרי בניה אחרים הקיימים במתחם הכל בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

18.2 שטח הבניה המותר

18.2.1 שטח הבניה למטרות עיקריות

שטח הבניה למטרות עיקריות לא יעלה על 200% משטח המגרש נטו לאחר הפרשות (לצרכי ציבור) ויכלול את כל השטחים המקורים בבנין להוציא את שטחי השירות.

18.2.2 שטחי שירות

שטחי השירות יחושבו בהתאם לתכנית חפ/1400 ש"ש, "שטחי שירות ופטורים".

שטחי השירות יוכלו להבנות מתחת לפני הקרקע או מעל פני הקרקע.

18.3 קוי הבנין ומרווחים

18.3.1 קוי הבנין בקומות מעל פני הקרקע ובקומות התת-קרקעיות יהיו כמסומן בתשריט.

18.3.2 מרווחי הבניה יהיו כמסומן בתשריט.

18.4 גובה הבנין

מספר הקומות לא יעלה על ארבע קומות מעל מפלס הרחבה הציבורית ברחוב חורי (מפלס 0).
גובה הכיפות של הכנסיה יקבע על ידי מהנדס העיר ולא יעלה על 20 מ' ממפלס רחוב חורי.

לא יותרו מבנים בולטים מעל לכרכוב העליון של הבנין פרט למתקן לאנרגיה סולרית, לצינורות אוורור, לאנטנה מרכזית ולחדרי מכונות למעליות משולבים בחדרי מדרגות - הכל באישור מהנדס העיר.

תותר הקמת שתי קומות חניה תת-קרקעיות מתחת למפלס 0.

18.5 חומרי גמר

חומרי הציפוי של חזיתות הבנין וחומרי בניה אחרים, חיפוי הגג, החומרים למעקות וסבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים בהתאם לסעיף 18.1.2 לשביעות רצון מהנדס העיר. באזורים הנמצאים בשימוש הציבורי, יצופו קירות החללים הפנימיים כפי שיאושר במסגרת הבקשה להיתר הבניה.

19. שמירה על הצורה החיצונית של הבנין

19.1 לא תותר כל פעולה, שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין, כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנות שבכות, מעקות ומזגנים שלא על פי התכנית שאושרה בהיתר הבניה.

19.2 כל התשתיות תהיינה תקניות ותת-קרקעיות ותתחברנה למבנה בצורה פנימית, כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'.

19.3 לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים, כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו', למעט קירות פירים וארובות אוורור.

19.4 לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של הקירות, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר על ידי ועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר הבניה.

19.5 לא תותר התקנת ארובות של תנורי חימום וכד' בקירות החיצוניים של הבנין אלא במקומות שייקבעו בתכנית שתאושר על ידי הועדה המקומית ועל ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.

19.6 מיכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות ובהתאם לתכנית שתאושר על ידי הועדה המקומית. מיכלי גז ודלק ניתן יהיה להתקין במרווחים בתנאי שיהיו תת-קרקעיים ויעמדו בדרישות הרשויות המוסמכות.

19.7 במבנה תותר התקנת שתי אנטנות מרכזיות, לטלוויזיה ולתקשורת.

19.8 לא תותר התקנת סורגים מסוגים שונים ובצורות שונות, אלא בחומרים ובצורה אחידה על פי תוכנית שתאושר על ידי משרד מהנדס העיר.

20. מבני עזר במרווחים

לא תותר הקמת מבני עזר במרווחים מעל פני הקרקע.

21. פיתוח המגרש

על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה, ריהוט רחוב, תאורה וכו', בהתאם לתכנית הפיתוח שתוגש במסגרת הבקשה להיתר בניה.

22. מניעת מטרדים בעת הבניה

כתנאי לקבלת היתר בניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה. הוצאת ההיתר תותנה באישור מהיחידה לאיכות הסביבה לענין זה. מבקשי ההיתר יתחייבו להקפיד בנושאים כדלהלן:

1. משאיות המפנות עפר או המביאות חומרי גלם יהיו מכוסות.
2. כל חומרי הגלם המובאים לאתר בתפזורת יהיו מכוסים.
3. שטח התציבה והבניה יורטב מידי יום לפחות פעמיים בעונות היובש ובהתאם לצורך בשאר ימות השנה למניעת אבק.
4. דרך גישה והכביש באזור האתר יטוטאו בסיום כל יום עבודה למניעת אבק.
5. יקבע אזור מתאים למיקום קומפרסור וכו' בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.
6. ציוד הבניה יהיה תקין לאחר שעבר בדיקה כחוק.

23. גדרות

הגדרות בתחום תכנית זו תיבנינה על פי תכנית שתאושר על ידי מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר הבניה. גובה הגדרות לא יעלה על 1.80 מ'. בגבול המגרש.

24. סלילת הדרכים

מבקשי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את ביצוע הרחבת וסלילת כל הדרכים הכלולות והגובלות במגרשם בלבד או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל כפי שיקבע מהנדס העיר. בהרחבה נכללות מדרכות, חניה, התקנת תיעול מי גשם, שתילה, העתקת עמודי חשמל וקירות תומכים כפי שיידרש.

25. תאורה

יוזמי תכנית זו חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, הרחבה הציבורית, השבילים והשטחים הציבוריים הפתוחים, כולל עמודים ופנסים, או לשלם היטל תאורה כחוק, הכל בהתאם לדרישות משרד מהנדס העיר.

26. חניה

החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה, (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983 והתקן החל בעת הוצאת ההיתר. במסגרת התוכנית תותר חניה תת קרקעית כמוראה בנספח חניה ותנועה. (נספח 2)

27. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן 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.

סוג קו החשמל:	מרחק:
ברשת מתח נמוך	2.0 מ'.
ברשת מתח גבוה	5.0 מ'.
בקו מתח עליון עד 100 ק"ו	8.0 מ'.
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו	10.0 מ'.

הערות: במידה ובאיזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על הבנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק שלא יקטן:

מ- 2.50 מ' מציר כבל מתח עליון עד 150 ק"ו.
מ- 2.00 מ' מציר כבל מתח גבוה עד 22 ק"ו.
אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

3. עמודי חשמל שימצאו בתחומי הכביש יועתקו על חשבון יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבניה.

28. תחנות טרנספורמציה

27.1 לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמודים בתחומי תכנית זו. על מגישי בקשות להיתר בניה לכלול בתוכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל.

29. מקלטים/מרתבים מוגנים

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט או מרתב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

30. שירותים

30.1 ניקוז מי גשמים

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח בצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י אגף המים, הביוב והניקוז, שיבוצעו לשביעות רצונו. על מבקשי היתר הבניה לשלם היטל ניקוז בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

30.2 אספקת המים

30.2.1 אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

30.2.2 לפני הוצאת כל היתר בשטח בו עובר צינור מים, על מבקשי ההיתר להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצינורות הנ"ל או העתקם למקום אחר, אם יידרש הדבר.

30.2.3 כל שינוי או תיקון בקוי המים המסומנים על ידי אגף המים והביוב בבריכות מעל מגופים ויתר אביזרים, שייגרם עקב ביצוע תכנית זו, יבוצע על חשבון מבקשי ההיתר ו/או בעלי הקרקע.

30.3 ביוב

30.3.1 יש לחבר את הבנינים המוצעים לביוב הציבורי הקיים, ולפני החיבור לתא הביקורת הציבורי יש להתקשר עם מהנדס הביוב בעירייה.

30.3.2 לא תינתן תעודה לשימוש בבנין לפני שיחובר לביוב הקיים ולפני מתן אישור ממנהל ההנדסה כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

30.3.3 כל שינוי או תיקון בקוים הקיימים יהיו על חשבון מבקשי היתר הבניה ויבוצעו על ידי מחלקת הביוב של העירייה.

30.3.4 לא יחוברו לביוב הציבורי הקיים מפלסי הבנין הנמוכים, מרום מכסה תא הבקרה אליו מתחברים.

בטיחות אש .31

על יוזמי היתר הבניה להתקין על אדמותיהם הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

הרחקת אשפה .32

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

היטל השבחה .33

היטל השבחה ישולם כחוק.

חתימות .34

מועצת הקהילה
האזרחית הלאומית - חיפה

יוזמי התכנית:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. התמימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחס ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

בעלי הקרקע:

אריאל טקני ישראל
מנהל מינהל
מנהל מינהל
מנהל מינהל

תאריך: 29/1/99

2621.99

עורך התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - תיפה

תכנית ת.ע. מסי חפ"ו 2051

הומלץ להפקדה

בישיבה ה" 78 ב" 20.1.98

(-) ד"ר כ"ס מהנדס העיר

(-) י.מ.מ. יושב ראש הועדה

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

אישור תכנית מ"ס. 2051

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 9.12.98 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הבקדת תכנית מס. 2051

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4659

מיום 30.6.98

הודעה על אישור תכנית מס. _____

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____

מיום _____