

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית

תכנית מספר חפ/1473 א'

בינוי ברחוב עין דור פינת רחוב חשבוני - במרכז מסחרי חדש,

בגוש 10834 חיפה

הוגשה ע"י ביי דיבלופמנט קומפני בע"מ באמצעות אדריכליות טובה דוד וצילה רייזר, ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה.

1. שם התכנית וחלוצה

תכנית זו תיקרא "שינוי לתכנית מתאר מקומית מספר חפ/1473 א' בינוי ברחוב עין דור פינת רחוב חשבוני, במרכז המסחרי החדש, גוש 10834 חיפה" (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. 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. לתשריט מצורפים נספח מס' 1- תנועה וחניה (2 גליונות) - מחייב לגבי הכניסות והיציאות. נספח מס' 2- בינוי עקרוני. נספחים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו. נספח הבינוי העקרוני מהווה איור בלבד ואינו מחייב.

2. יחס לתכניות אחרות

א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה, וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, וכך ההוראות המפורטות מטה בתכנית זו.

ב. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליו היא חלה שינוי לתכנית המתאר הבאות:

1. תכנית מספר חפ/229 - "תכנית המתאר של העיר חיפה" שהודעה בדבר אישורה פורסמה בע"ר 422 מיום 15.2.1934.
2. תכנית מספר חפ/162 - "רח' כורי - רח' המלכים" שהודעה בדבר אישורה פורסמה בע"ר 525 מיום 18.7.1935.
3. תכנית מספר חפ/422 - "תכנית תכנון העיר המודרכת של חיפה" שהודעה בדבר אישורה פורסמה בע"ר 708 מיום 5.8.37.
4. תכנית מספר חפ/981 - "המועבה הגרמנית הצפונית" - שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי"פ 1256 מיום 20.1.66.
5. תכנית מספר חפ/1400 - "תכנית מתאר מקומית למרחב התכנון של הועדה המקומית לתכנון ולבניה העיר חיפה" שהודעה בדבר הפקדתה פורסמה בי"פ 2642 מיום 3.7.80.

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

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בעיר התחתית במקום שהיה קיים בו קולנוע עין דור, בפינת הרחובות עין דור וחשבוץ.

4. שטח התכנית

א. שטח תכנית זו הוא 3200 מ"ר בקירוב.

ב. חלוקת השטחים (מסחר, שטח פרטי פתוח ודרכים) תהיה בהתאם למבנה המסומנת בתשריט.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם כמסומן בקו רצוף עבה בצבע כחול בתשריט.

6. הקרקע הכלולה בתוכנית זו

ס' גוש	מס' חלקה	חלק של חלקה	שטח מ"ר	מע"ר מ"ר	אחוז	מע"ר *	אחוז	דרך מ"ר	אחוז	בעל קרקע
10834	31		1021	887	86.9%			134	13.1%	ביי דיבולופמנט קומפני בע"מ
10834	187		722	642	88.9%	39	5.4%	41	5.7%	" "
10834		214/2	535					535	100%	דרך
10832		92	582	6	1.0%			576	99.0%	דרך
10834		30	21					21	100%	בית משותף
10832		56	55					55	100%	
10832		57	180					180	100%	רשות הפתוח
10832		58	84					84	100%	בעלות משותפת 73 100 רשות הפתוח. 27 100 אפוטרופוס לנכסי נפקדים
	סה"כ		3200	1535	48%	39	1.2%	1626	50.8%	
	סה"כ		3200		100%					

* עם זכות מעבר לציבור מ"ר.

7. יחזמת התכנית

יחזמת תכנית זו היא חברת ביי דיבלופמנט קומפני בע"מ.

8. מטרות התכנית

א. שינוי יעוד שטח קולנוע עין-דור, שהיה מסווג כאתר לבנין ציבורי - למרכז עסקים ראשי, תוך התייחסות למרקם העירוני של הסביבה.

ב. הגדלת אחוזי הבניה.

ג. קביעת הוראות הבניה והוראות בינוי עקרוניות.

ד. קביעת פתרונות תנועה וחניה בתחום התכנית.

9. באור סימוני התשריט
הסימון

פירוש הסימון

גבול תכנית	קו רצוף עבה בצבע כחול
גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מרוסק
מרכז עסקים ראשי	שטח צבוע אפור בהיר ואפור כהה לסירוגין
מרכז עסקים ראשי עם זכות מעבר לצבור.	שטח צבוע אפור בהיר ואפור כהה לסירוגין עם קווים אלכסוניים ירוקים
אתר לבניין ציבורי	שטח צבוע חום ומותחם חום
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך חדשה או הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
דרך לביטול	קווים אדומים מקבילים
מבנים להריסה	שטח מנוקד בצבע התשריט תחום בקו צהוב
סטווין	שטח צבוע אדום ואפור לסירוגין
בניין קיים	שטח מנוקד בצבע התשריט
מספר דרך	מספר שחור ברבע העליון של עגול
מרווח קדמי מינימלי	מספר אדום ברבעים צדדיים של עגול
רוחב הדורך	מספר אדום ברבע התחתון של עגול
קו רחוב	קו אדום רציף
קו בנין לקומת קרקע	קו אדום מרוסק
קו בנין לקומות חנייה עיליות	קו אדום מרוסק ומנוקד
קו בנין לקומות משרדים	קו אדום מרוסק עם סימן +
קו בנין לקומת חנייה I-	קו אדום מרוסק בקטעים קצרים מאוד
קו בנין לקומות חנייה -IV, -III, -II	קו אדום מרוסק ומנוקד ושתי נקודות
גבול גוש	קו משונך בשני כוונים בצבע התשריט
גבול חלקה רשומה או קיימת	קו ירוק
מספר חלקה רשומה או קיימת	מספר ירוק בעגול ירוק
גבול חלקה רשומה או קיימת לביטול	קו ירוק מרוסק

<u>פירוש הסימון</u>	<u>הסימון</u>
מספר חלקה רשומה לביטול	מספר ירוק בעגול ירוק מרוסק
גבול מגרש מוצע	קו שחור
מספר מגרש מוצע	מספר שחור
קו השמל	קו אדום מרוסק ומנוקד נקודותיים
קומות חניה תת - קרקעיות	חת"ק
קומת מסחר	מ
קומות חניה עיליות	קח"ע
קומות משרדים	ש
מספר הקומות	VII
קו ביוב קיים משוער	קו חום דק
קו מים קיים משוער	קו כחול דק

10. שימוש בקרקע ובבנינים

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

11. רשימת התכליות

השימוש

האזור

ישמש להקמת בנין למשרדים ולמסחר
כדלקמן:

"מרכז עסקים ראשי"

בקומות המרתף יותר שימוש
לחניה ושירותים טכניים.

בקומת הכניסה (קרקע) יותר שימוש
למסחר ועסקים.

ב-3 קומות מעל קומת הכניסה יותר
שימוש לחניה ולשירותים טכניים.

ביתר הקומות יותר שימוש למשרדים,
טוכנויות, מסחר, מסעדות, מכוני
מחקר.

"דרכים"

כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.

12. הפקעה ורשום

א. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965).

ב. השטח מתחת לרחובות הגובלים המיועד לחנייה תת קרקעית בהתאם לתכנית זו יוחקר ליוזמי התכנית בהתאם לתנאים שייקבעו ע"י מועצת העיר.

ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לסטווין ושטח מרכז עסקים ראשי עם זכות מעבר לצבור יהיו פתוחים לציבור לצמיתות. בעת רישום מפת האחוד תרשם זיקת הנאה לציבור לצמיתות בלשכת רשם המקרקעין לגבי שטחים אלה. לפני קבלת היתר בניה תרשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין לענין זכות המעבר לציבור לצמיתות בשטחים הנ"ל.

ד. 8 מקומות חניה יירשמו על שם עיריית חיפה ללא תמורה, כאמור בסעיף 24 ג להלן. הערת אזהרה תירשם על כך בלשכת רשם המקרקעין כתנאי לקבלת היתר בניה.

13. אחוד וחלוקה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו מיועדים לביטול.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות, כל אחת, שטח רצוף בעל סיווג אחיד, המותחם על ידי קווי רחוב וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- ג. על ירוזם התכנית ו/או בעלי הקרקע להגיש תוכנית אחוד כנ"ל לאישור רשויות התכנון כתנאי לקבלת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין כחוק.

14. אחזקת השטחים עם זכות מעבר לציבור.

בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם יהיו אחראיים על אחזקה תקינה של כל השטחים שבהם נרשמת זכות מעבר לציבור לצמיתות.

15. הוראות בניה

15.1 שטח הבניה המותר

15.1.1 שטח הבניה למטרות עיקריות

שטח הבניה למטרות עיקריות לא יעלה על 300% משטח המגרש נטו לאחר הורדות לדרכים, ויכלול את כל השטחים המקורים בבנין להוציא את שטחי השירות.

15.1.2 שטחי שירות

שטחי השירות יחושבו בהתאם לתכנית בנין עיר ח.פ. / 1400 שש.

16. קווי בנין

קווי הבנין בקומות הקרקע, בקומות העיליות ובקומות התת-קרקעיות יהיו כמסומן בתשריט.

17. גובה הבנין

גובה הבנין לא יעלה על 46 מ' מעל פני רח' חשבון במפגש עם רח' עין דור.

18. חומרי גמר

חזיתות הבניין והגג יצופו בחומרים עמידים לתנאים האקלימיים והעירוניים הספציפיים באזור, לשביעות רצון מהנדס העיר. קירות החללים הפנימיים יצופו באורח דומה באזורים הנמצאים במגע ישיר עם קהל המשתמשים, הכל כפי שיאושר במסגרת הבקשה להיתר בנייה.

19. עיצוב המבנה

א. מיקום האתר מהווה, יחד עם המגרש המורכב מחלקות 31, 187 בגוש 10834, חלק מ"המרכז המסחרי החדש" אשר הוגדר ברשימת השימור של עיריית חיפה כאתר לשימור וסיווג כ"מתחם ארכיטקטוני". אי לכך, יש להדגיש בתכנית הבינוי שתוגשנה לצורך קבלת היתר בניה את השתלבותו הארכיטקטונית של הבניין המתוכנן עם הבינוי הקיים במתחם המיועד לשימור.

ב. בעיצוב המבנה ייעשה שילוב בין חומרי בניה מסורתיים כמו אבן נסודה, המופיעים במתחם, לבין חומרי בניה מודרניים כמו קירות מסך. בעיצוב המבנה ישולבו "ציטוטים" של אלמנטים ארכיטקטוניים הלקוחים מתוך חזיתות המבנן הקיים.

ג. נספח הבינוי המצורף לתכנית, מהווה אילוסטרציה רעיונית בלבד לכוונות התכנית. שינויים בתכנית הבינוי אינם מהווים שינוי לתכנית, ויאושרו על ידי הועדה המקומית, במסגרת הטיפול בבקשה להיתר בניה, ובכל מקרה תישמר רחבה פתוחה במפגש הרחובות שרה וחשבון והבניין יעוצב כך שישתלב במתחם לשימור.

20. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

א. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים כולל פתחי המרפסות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו', למעט קירות הפירים וארזבות אווריר.

ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניין, אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת על ידי מהנדס העיר.

ג. לא יותקנו כבלי שלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים. מערכת קווי הטלפון והכבלים לשידור טלוויזיה בכבלים, כולל החיבור לבניינים, תהיה תת-קרקעית בלבד.

ד. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניין. מיכלי זלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.

ה. לא תורשה הקמת אנטנות לטלוויזיה לצרכנים בודדים, אלא אנטנה מרכזית אחת לכל המשתמשים בבניין.

ו. לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא באמצעות כבל תת קרקעי.

ז. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים בקירות החיצוניים של הבניין.

ח. התקנת פרסומת תהיה טעונה אישור מיוחד של משרד מהנדס העיר.

21. פתוח המגרש

- א. על יוזמי התכנית או מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם כולל דרכים, תיעול, תאורה ועבודות הקשורות בזה.
- ב. שטחי הסטרויין, מרכז עסקים ראשי עם זכות מעבר לציבור והמדרכות הצבוריות הגובלות בשטחים הנ"ל, יתוכננו כיחידה אחת, תוך התייחסות למרקם של הסביבה, שלוב צמחיה, דיהוט רחוב, חומרי בנין, תאורה וכדומה.
- תכנית הבינוי של השטחים הנ"ל כאמור לעיל תוגש יחד עם הבקשה להיתר ולאישור מיוחד של מהנדס העיר.
- ג. פתוח שטחים אלה ייעשה בו זמנית עם הקמת הבניין. בעלי הפרוייקט ו/או חוכריו יהיו אחראים לאחזקה תקינה של השטחים הנ"ל לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

22. מבנה להריסה

המבנה המסומן להריסה על גבי התשריט ייהרס במועדים כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר.

23. היטל השבחה

על יוזמי התכנית לשלם היטל השבחה כחוק.

24. חניה ותנועה

- א. על מבקשי היתר הבניה לפתור את בעיית החניה בתחום מגרשיהם על פי התקן שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה ולעקרונות נספח התנועה של התכנית נספח מס' 1 כפוף לסעיף 15.1.2. הסדרי הכניסה והיציאה מהחניה, החניה והמעליות יהיו בהתאם למודאה בנספח התנועה והחניה וכפוף לאישור אגף הדרכים, תנועה וגנים ומהנדס העיר.
- כמו-כן תותר הרחבת החניה התת קרקעית לתחומי הדרכים הגובלות, כמסומן בתשריט, בתנאי שהחניה תהיה מתחת למפלס התנועה ובאשור מהנדס העיר.
- ב. 50% מסך החניות הדרושות על פי תקן החניה יוגדרו כחניה פרטית ו-50% יוגדרו כחניון צבורי. הסדרי החניה בחניון הצבורי יקבעו בתאום עם העירייה.
- ג. 8 מקומות החניה שירשמו על שם עיריית חיפה יימסרו כשהם גמורים לפרטיהם ומוכנים להפעלה כחניון לא יאוחר מיום קבלת טופס אכלוס לבנין. מקומות החניה אשר יירשמו על שם העירייה בלשכת רשם המקרקעין, יוחכרו ליזם ויופעלו על ידו כחלק מהחניון הציבורי, על פי תנאים שייקבעו ע"י מועצת העיר.
- ד. גובה שתיים מתוך שלש קומות החניה העל קרקעיות יהיה 3.90 מ', על מנת לאפשר שימוש במכפילי חניה. גובה זה כלול בגובה הכולל של הבנין כפי שהוגדר בסעיף 17 שלעיל. מקומות החנייה הנדרשים על פי התקן יסופקו במפלס רצפת קומות החניה ובמפלס העליון של מתקני החניה יהיו רק מקומות חניה שמעבר לנדרש בתקן.

25. חניון תת-קרקעי

- א. תכנון החניון התת-קרקעי ייעשה בתיאום עם יועץ אוורודר ויועץ אקוסטיקה.
- ב. עבודות חפירה ובניה בחניון התת-קרקעי שמתחת לדרך ציבורית ייעשו בתאום עם אגף הדרכים והתנועה.
- ג. כל ההוצאות שתגרמנה עקב שינויים בקוי התשתית וסלילה מחדש של הדרך תהיינה על חשבון בעלי היתר הבניה.

26. סלילת דרכים

- א. מבקשי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את הרחבת הדרכים הכלולות בה והגובלות במגרשם בלבד, או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל כפי שיקבע מהנדס העיר. בהרחבה נכללות מדרכות, התקנת תיעול מי-גשם, שתילה, העתקת עמודי חשמל וקירות תומכים כפי שיידרש.
- בעלי היתר הבניה יהיו חייבים לשלם עבור ההרחבה כמפורט לעיל בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו. ביצוע הדרכים, המדרכות ושאר העבודות כאמור לעיל יהיה עפ"י תכניות שיאושרו ע"י משרד מהנדס העיר.
- ב. בעלי הקרקע ייטעו בשטח המדרכה עצי צל בכמות של עץ אחד לכל 8-7 מטר.

27. איסור בניה מתחת קווי חשמל ובקרבתם

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

מרחק	סוג קו חשמל
2 מ'	ברשת מתח נמוך
5 מ'	קו מתח גבוה עד 22 ק"ו
9.5 מ'	קו מתח עליון 110-150 ק"ו

- ב. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 2 מטר מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת הסכמה מחברת חשמל.

28. תחנות מרנספורמציה

לא תותר הקמת תחנות מרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות מרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל.

29. מקלטים

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

30. תנאים מיוחדים

א. שינויים בהסדרי התנועה המסומנים בתכנית, אינם מהווים שינוי לתכנית זו. ניתן יהיה לערוך שינויים בהסדרי התנועה באישור אגף הדרכים והתנועה.

31. שירותים

א. ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכנית מאושרת ע"י אגף המים וביצועה לשביעות רצונו.

ב. אספקת המים

1. אספקת המים לבניינים בשטח תוכנית זו תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.
2. לפני הוצאת היתר בניה בשטח בו עובר צינור מים, על בעל בקשת ההיתר להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.
3. כל שינוי או תקון בקווים הקיימים יהיה על חשבון מבקשי היתר הבנייה.

ג. ביוב

1. יש לחבר את הבניינים המוצעים לביוב הציבורי הקיים, ולפני החיבור לתא הביקורת הציבורי יש להתקשר עם מהנדס הביוב בעירייה.
2. לא תנתן תעודה לשימוש בבניין לפני שיחובר לביוב הקיים ולפני מתן אישור ממנהל ההנדסה כי תוכנית הביוב הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו.
3. כל שינוי או תיקון בקווים הקיימים יהיה על חשבון מבקשי היתר הבנייה ויבוצעו ע"י מחלקת הביוב של העירייה.

4. לא יחויבו לבניית הציבורי הקיים מפלסי הבניין הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה אליו מתחברים.

5. על בעל בקשת היתר הבנייה לשלם היטל ביזב כחוק.

ד. בטיחות אש

על מבקשי היתר הבנייה להגיש תכניות בנייה למכבי אש לצורך קבלת סידורים לבטיחות אש.

ה. תאורה

בעל הקרקע הכלולה בתכנית זו או מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, הכיכר הציבורית ושביילי הולכי הרגל, כולל עמודים ופנסים בחזית המגרש.

32. חתימות

בעל הקרקע - ביי דיבלומנט קומפני בע"מ

BAY DEVELOPMENT CO.

יוזם התכנית - ביי דיבלומנט קומפני בע"מ

BAY DEVELOPMENT CO.

עורכות התכנית - טובה דוד וצילה רייזר, אדריכלים ומתכנני ערים.

טובה דוד אדריכלית
מס. רישום 30596
מל. 740196
ק. חיים צהריון 12
טובה אור

צילה רייזר אדריכלית
מס. רישום 31297
מל. 74797
ק. חיים רייזר 10

הועדה המקומית לזכנון ולבניה - חיפה
תכנית ת.ע. מסי חפ/1473
הומלץ להפקדה
בישיבה ה" 24 ב-1705 (31705) 59.95
יושב ראש הועדה (-) 1400
מהנדס העיר (-) 1/2/6

ה"כ
ש"פ

משרד הפנים מנהל חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. חפ/1473
הועדה המחוזית לזכנון ולבניה החליטה
ביום 18.11.98 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. חפ/1473
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 7975
מיום 30.10.98

הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום