

29.8.99

3-3637



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי, חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית - תכנית מס' חפ' / 2057

הנקראת: תכנית שינוי בגוש 11112 חלקה 11

גוש 11112 (מוסדר) חלקה 11 וחלק מחלקה 41

גוש ישן 10829 (לא מוסדר) חלק מחלקות 38, 64

הוגשה ע"י - פרוינדליך אורי בע"מ

לוטן יזום והשקעות (1995) בע"מ

ואומצה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה

שם וחלות .1

תכנית זו תקרא: תכנית שינוי בגוש 11112 (מוסדר) חלקה 11 תכנית מס' חפ' / 2057 (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט הוא בקני"מ 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

מסמכי התכנית .2

תקנון בן 12 עמודים

תשריט בקני"מ 1:500

נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:250 בן 3 גליונות.

נספח תנועה וחניה מחייב בנושא כניסות ויציאות בלבד.

יחס לתכניות אחרות .3

3.1 על השטחים עליהם חלה תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, אם אינם נוגדים את ההוראות המפורטות מטה.

3.2 תכנית זו מהווה לגבי השטח שעליו היא חלה שינוי לתכניות הבאות:

מס' תכנית	שם התכנית	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/981		1256		20.1.66
חפ/229 ד'	רוחב מינימלי של רחובות לתנועת כלי רכב	2262		11.10.76
חפ/229 ה'	קביעת אחוזי הבניה המותרים	3021		2.2.84
חפ/1400	תכנית מתאר של העיר חיפה 1967	2642	3.7.80	

בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו ובין האמור באחת מהתכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

4. המקום

תכנית זו נמצאת בתחום המושבה הגרמנית בפינת רח' הגנים ורח' אלנבי.

5. שטח התכנית

- א. שטח התכנית הוא כ- 3249 מ"ר בקרוב.
 ב. חלוקת השטחים (בין אזור מגורים מעורב עם עסקים מיוחד ודרכים) תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

6. גבולות התכנית

גבולות התכנית כמסומן בקו כחול עבה על התשריט.

7. הקרקע הכלולה בתכנית זו

- גוש 11112 (מוסדר) חלקות 11 חלק מחלקה 41.
 גוש ישן 10829 (לא מוסדר) חלק מחלקות 38, 64.

8. **בעלי הקרקע**
 בעלי הקרקע הם:
 פרוינדליך אורי בע"מ { חלקה 11 גוש 11112
 לוטן יזום והשקעות (1995) בע"מ {
 עיריית חיפה - ח"ח 41 גוש 11112, ח"ח 38, 64 גוש ישן 10829
9. **יזמי התכנית**
 יזמי התכנית הם:
 פרוינדליך אורי בע"מ
 לוטן יזום והשקעות (1995) בע"מ
10. **עורך התכנית**
 עורך התכנית: אדריכל אריה מאייר.
11. **מטרות התכנית**
 1. שינוי יעוד הקרקע משצ"פ ומאזור מגורים כפוף להגבלות ולתנאים מיוחדים, לאזור מגורים מעורב עם עסקים מיוחד, תוך הגדלת זכויות הבניה וגובה הבניה המותר תוך שינוי קווי הבנין וקביעת הוראות הבניה להקמת בניני מגורים ו/או מלונאות ובנין מסחרי ומשרדים ו/או מלונאות.
 2. קביעת רוחב רחוב הגנים ואופן ההרחבה.
12. **באור סימני התשריט**
 גבול התכנית
 אזור מגורים כפוף
 להגבלות ולתנאים מיוחדים
 קו כחול עבה ורציף
 שטח צבוע תכלת
 בנין בן 4 קומות
 שטח ציבורי פתוח
 אזור מגורים מעורב עם
 עסקים מיוחד
 שטח צבוע כתום
 שטח צבוע ירוק ומטוייט בירוק
 שטח צבוע צהוב עם מסגרת צהובה ומטוייט באפור

שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת ו/או מאושרת
שטח מקוקו באדום עם עיגול אדום	דרך שתהפוך לשביל נטוע בעתיד
שטח צבוע אדום (לפי חפ"981/ במצב קיים)	דרך מוצעת
שטח מטוייט בקווים אדומים	דרך לביטול
שטח מטוייט בקווים ירוקים	זכות מעבר לציבור לצמיתות
מספר שחור ברבע העליון של העיגול	מספר דרך
מספר אדום ברבעים הצדדים של העיגול	מרווח מינימלי בין בנינים
	לקו רחוב

מספר אדום ברבע התחתון של העיגול	רוחב דרך
קו שחור עם משולשים בשני צידו	גבול גוש
קו שחור עם משולשים בשני צידו וסימן לביטול	גבול גוש ישן
מספר שחור בתוך אליפסה שחורה	מספר מגרש
קו ירוק מלא ומספר ירוק בתוך עיגול ירוק	גבול חלקה רשומה ומספרה
קו ירוק מרוסק ומספר ירוק בתוך עיגול מרוסק	גבול חלקה לביטול ומספרה
מספר ירוק בתוך שני עיגולים ירוקים	מספר חלקה ישנה
מספר ירוק בתוך שני עיגולים ירוקים מרוסקים	מספר חלקה לביטול בגוש ישן
קו אדום רציף	קו רחוב
קו אדום מרוסק	קו בניין
קו אדום מרוסק ומנוקד	קו חשמל
קו חום מרוסק ומנוקד	קו ביוב קיים
קו כחול מרוסק ומנוקד	קו מים קיים

שמוש בקרקע

.13

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

14. רשימת התכליות

- א. אזור מגורים מעורב עם עסקים מיוחד - ישמש להקמת מבנה בצומת הרחובות אלנבי הגנים למשרדים, מסחר ו/או מלונאות כאשר קומה אחת מיועדת לשמש לצרכי ציבור - רווחה תרבות או חינוך (ראה סעיף 17) ובניני מגורים ו/או מלונאות לאורך רח' הגנים.
- * כל שינוי מהאמור לעיל יהווה סטיה ניכרת כמשמעותה בחוק התכנון והבניה.
- ב. דרכים - ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל.

15. הפקעה ורישום

1. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, נועדים להפקעה ללא תמורה בהתאם לסעיפים 188 ו- 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- השטחים ירשמו ע"ש העיריה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ וחופשיים מכל חוב ושעבוד.
2. שטח הרחבה הציבורית כמסומן בתשריט המתוכננת בפנית אלנבי הגנים יהיה פתוח למעבר הציבור לצמיתות כמסומן בתשריט. תרשם לגבי שטח זה זכות מעבר לציבור לצמיתות בלשכת רשם המקרקעין אם יבוקש היתר בניה טרם רישום מפת החלוקה, תירשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין לענין זכות המעבר לצמיתות לציבור בשטח זה כתנאי להוצאת היתר בניה.
3. על שטח הסטוין המסומן על גבי התשריט תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות בלשכת רשם המקרקעין בעת רישום מפת החלוקה.
- אם יבוקש היתר בניה טרם רישום מפת החלוקה, תירשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין לענין זכות המעבר לצמיתות לציבור בשטח זה כתנאי להוצאת היתר בניה.
4. השטח המיועד לציבור בקומה ראשונה מעל קומה מסחרית בבנין בפנית אלנבי - הגנים (בהתאם לאמור בסעיף 17) ירשם ע"ש עיריית חיפה, ללא תמורה לפני הוצאת היתר בניה בתנאים שיקבעו ע"י מועצת העיר.

5. זכויות מעבר מתחת לדרכים ציבוריות יוסדרו עם אגף נכסים של עיריית חיפה לפני הוצאת היתר בניה באתר.

16. חלוקה חדשה

1. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם זהים לגבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו מיועדים לביטול.
2. על מבקשי היתר בניה להגיש תכנית לאישור רשויות התכנון כתנאי לקבלת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

17. שטח המיועד לציבור

השטח המיועד לצרכי ציבור הינו הקומה הראשונה מעל לקומה מסחרית במבנה שיוקם בפינת אלנבי הגנים - ויתוכן כך שתתאפשר הפעלתו באופן עצמאי משאר הבנין. תכנון השטח המיועד לציבור יעשה בתאום ולשביעות רצון מהנדס העיר.

18. הוראות בניה

א.

1. על חלקה מס' 11 ייבנו 4 בנינים:
- בנין A - גובה שיא גג הרעפים של בנין A יהיה 19.80 מ' מדוד ממפלס המדרכה באמצע חזית הבנין עצמו הפונה לרח' הגנים.
- בנין B - גובה שיא גג הרעפים של בנין B יהיה 19.80 מ' מדוד ממפלס המדרכה באמצע חזית הבנין עצמו הפונה לרח' הגנים.
- בנין C - גובה שיא גג הרעפים של בנין C יהיה 19.80 מ' מדוד ממפלס המדרכה באמצע חזית הבנין עצמו הפונה לרח' הגנים.
- בנין D - גובה שיא גג הרעפים של בנין D יהיה 16.80 מ' מדוד ממפלס המדרכה באמצע חזית הבנין עצמו הפונה לרח' אלנבי.
2. בקומת הקרקע יתוכננו כניסות לבנינים, חדרים טכניים, מחסנים וחניות. יתוכנן מעבר מקורה להולכי רגל לכל אורך החלקה בצד רחוב הגנים ברוחב 2 מ'.

3. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.
- המרווחים בין בניינים A, B, C לא יפחת מ- 5 מ' והמרווח בין בנין C ו-D לא יפחת מ- 6 מ'.
- יתאפשר חיבור בין בנייני המגורים בלבד, גובהו המירבי של הקטע המחבר בין שני בניינים לא יעלה על מפלס רצפת הקומה הרביעית בבנין הנמוך מבין השניים והוא יתוכנן בנסיגה של 5 מ' מקו רחוב.
4. בבנין A, B ו-C קומת המגורים העליונה תהווה 70% מסך שטח הקומה שמתחתיה. ותתוכנן בנסיגה של 2.5 מ' מקו הבנין לצד רח' הגנים.
5. חזיתות הבניינים יעוצבו תוך התאמה למאפייני הבניה הקיימת בסביבה בתחום המושבה הגרמנית. מתן היתר בניה יותנה באישור מהנדס העיר.
6. גגות הבניינים יהיו גגות רעפים דו שיפועים. כיוון שיפוע הגג לרח' הגנים. שיפוע גג הרעפים לא יפחת מ- 30%.
- לא יותרו כל תוספות של חלונות, מרפסות או פתחים בגגות הרעפים או בגמלון שלהם -הוראה זו תהיה הוראה ארכיטקטונית כמשמעותה בחוק. עליית הגג לא תשמש לכל פעילות שהיא.
- גגות הבניינים יתוכננו תוך התאמה למאפייני הגגות בתחום המושבה הגרמנית.
7. במידה ויהיה שימוש מעורב של מגורים ומלונאות במבנה אחד תהינה כניסות נפרדות לכל שימוש.
8. לא יתוכננו ולא יאושרו גזוזטראות קונוליות.
9. במידה ויהיה שימוש למלונאות הוא יהיה חייב לעמוד בקריטריונים של משרד התיירות.

* כל ההוראות בסעיפים 18 א - 18 א3, 18 א4 - 18 א6, מהוות דרישה לעיצוב ארכיטקטוני כמשמעותו בחוק התכנון והבניה.

ב. שטח הבניה המותר

1. שטח עיקרי אזור מגורים מעורב עם עסקים מיוחד -

עד 4750 מ"ר למגורים	-	} סה"כ 6000 מ"ר
עד 1250 מ"ר למסחר ומשרדים	-	
- שטח של 250 מ"ר (קומה מלאה)
- בבנין המשרדים מיועד לצרכי ציבור יהיה בנוסף לסה"כ השטחים העקריים.
2. שיעור שטחי השירות ואופן חישוב שטחי הבניה למגורים יהיה על פי תוכנית חפ/229 י' על שינוייה תיקוניה והשלמותיה. שיעור שטחי השירות למסחר משרדים ומלונאות יהיה על פי תכנית חפ/1400 ש"ש "שטחי שירות ופטורים".

ג. פרטי בינוי וחומרי גמר

חזיתות הבניינים, פרטי הבניה כגון פתחים, פרטי אבן מרפסות וכו' יתוכננו בהתאמה לאופי המתחם קרי אופי המושבה הגרמנית ולמתואר בנספח הבינוי המנחה, ובאישור מהנדס העיר.

ד. תכנית בינוי ופיתוח

מתן היתר בניה לכל אחד מבניינים אלו יהיה כפוף לאישור תכנית בינוי ופיתוח לכל הבניינים יחד, ע"י הועדה המקומית שתוכן ע"פ הוראות ועקרונות המפורטים בתקנות התכנית ובהתאם להוראות העיצוב החלות במושבה הגרמנית בעת הוצאת ההיתר. תכנית הבינוי תוכן על רקע תכנית מדידה שתוגש ע"י מודד מוסמך. תכנית הבינוי תכלול בנוסף לבינוי חתכים, חזיתות, חומרי גמר, פתרונות חניה ותכנית פיתוח שתכלול חתכים, הצעה לחמרי גמר, פתוח הרחבה הממוקמת בחזית הבנין הפונה לרחובות אלנבי הגנים ופתרונות לגינון השטחים הפתוחים בין הבניינים. תכנית הפיתוח תוכן ע"י אדריכל נוף.

ה. שמירה על הצורה החיצונית של המבנים

1. לא יותקנו ע"ג הקירות החיצוניים של הבנין צנורות מכל סוג שהוא (חשמל, מים, ביוב, גז, טלפון, כבלים וכו').
2. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על החזית אלא רק בתוך מסתור כביסה מתוכנן באופן רציף לכל גובה הבנין.
3. כל מערכות התקשורת, חשמל ובזק יהיו בכבלים תת קרקעיים.
4. לא יותקנו ארובות ע"ג החזית.
5. יתוכנן מקום מיוחד למזגנים בצורה אחידה ומסותרת לעין. אפשרות לשילוב יחד עם מסתור כביסה.
6. תותקן רק אנטנה מרכזית אחת על גבי הגג.
7. מתקני גז ואשפה יבוצעו עפ"י תוכנית שתאושר על ידי מהנדס העיר.

19. חניה

ניתן לתכנן באישור מהנדס העיר חניה תת קרקעית בכל שטח חלקה 11 ועד אמצע רחוב הגנים לכל אורך חלקה 11.

על מגישי הבקשה להיתר בניה לכלול פתרון חניה בתחום מגרשם על פי תקן החניה התקף ביום מתן היתר הבניה.

חניה תת קרקעית ללא הגבלה במספר הקומות בגבולות המגרש וכן מתחת למחצית רוחבו של רחוב הגנים לכל אורך חלקה 11, וכן מתחת לדרך שמסומנת בצפון התכנית.

בתכנון החניה יובטח מעבר תשתיות עירוניות ואחרות, קיימות ועתידיות מתחת למפלס הדרך הציבורית, בין מפלס הדרך לתקרת החניה. מתן היתר בניה לחניה מותנה בתאום תכנון התשתיות עם כל הגורמים האחראים תחילה ובאישור מהנדס העיר.

החניות המשרתות את המגורים יופרדו מכלל החניות.

20. סלילת דרכים

בעלי הקרקע של חלקה 11 חייבים לסלול את הרחובות הגובלים לרוחבם המלא, כולל מדרכות, תיעול מי גשם, תאורה, איי תנועה או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

21. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל - תחנות טרנספורמציה

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן 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 ביותר למבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מטר

ברשת מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטר

רשת מתח עליון 100-150 ק"ו 9.50 מטר

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ללא קבלת אישור והסכמה לחברת חשמל לישראל.

לא תורשה תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו, במידת הצורך תתוכנן תחנת טרנספורמציה בתחום המגרש בתיאום עם חברת החשמל לישראל, לפי חפ/1400 ת"ט.

22. מקלטים או מרחב מוגן

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט או מרחב מוגן לפי הוראות הג"א, ביום הוצאת ההיתר.

23. שירותים

א. ניקוז מי גשם

תכנית הניקוז של המגרש תציע פתרונות (בשלב הבקשה להיתר בניה) להחדרת הנגר העילי לקרקע. לא ינתן היתר בניה במגרש בטרם הובטח ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף המים והביוב ושיבוצעו לשביעות רצונו.

ב. אספקת מים

1. אספקת המים לבניינים בשטח התכנית תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.
2. לפני הוצאת כל היתר בשטח בו עוברת צנרת מים או ביוב, על מבקש ההיתר להתקשר עם מהנדס המים והביוב העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצנורות הנ"ל או העתקתם למקום אחר אם ידרש הדבר.
3. כל שינוי בקוי המים והביוב המסומנים ע"י אגף המים והביוב בבריכות, מגופים ויתר אביזרים, שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על חשבון מבקש ההיתר ו/או בעלי הקרקע.

ג. ביוב

1. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר אגף המים והביוב תכנית לביוב ציבורי והסדרת היתר הביוב.
2. לא תנתן תעודה לשימוש בבנין לפני שיחובר לביוב עירוני קיים ולפני אישור מנהל אגף המים הביוב והניקוז, כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
3. כל שינוי בקיים ו/או במתקנים קיימים יהיו על חשבון מבקש ההיתר ו/או יוזם התכנית.

ד. הידרנטים

על יוזמי התכנית להתקין בתחומי התכנית הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

ה. תשתיות

מערכות קוי טלפון, תקשורת וחשמל בתחומי התכנית יהיו תת קרקעיים בלבד, כולל חיבור לבניינים. כל שינוי במערכות הקיימות יהיו ע"ח המזמין או מבקש היתר הבניה.

24. מניעת מטרדים

כתנאי לקבלת היתר בניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים כדלהלן:

- 24.1 בשלב הבניה תבוצע הרטבה בתחומי המגרש בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.
- 24.2 משאיות פינוי חומר החפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים. הבקשה להיתר חפירה תכלול את פירוט האמצעים לטיפול בגבולות המגרש על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.
- 24.3 פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרוכו במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- 24.4 מכוונת עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו.
- 24.5 היתר בניה לשימוש מלונאי יכלול פתרונות לפריקה וטעינה של פסולת וכדומה ויוגש לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.

25. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

26. חתימות**יוזמי התכנית ובעלי הקרקע**

1. פרויינדליך אורי בע"מ

לוטן
 יזום והשקעות (1995) בע"מ
 פרויינדליך אורי
 חברת הנדסיה
 לעבודות בנין ופיתוח בע"מ

2. לוטן ייזום והשקעות (1995) בע"מ

עורך התכנית

אדריכל אריה מאייר

מאיר אדריכלים
 40 מוריס חיפה
 טלפון: 04-8381736

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מסי חפ/ 2057

הומלץ להפקדה

בישיבה ה" 109 ב" 25.5.98

14.9.98

מ.י. (2) מהנדס העיר

י.מ. (2) יושב ראש הועדה

ט.ר. /

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 2057
הועדה המוויזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 14.7.99 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 2057
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4773
מיום 24.6.99

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