

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - חיפה

שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/2052

"בינוי במגרש הגובל ברחוב רד"ק ורחוב הגנים"

הוראות התכנית - התקנון

בעל הקרקע:	רכש סוכנויות ביטוח
יזם התכנית:	רכש סוכנויות ביטוח
עורך התכנית:	עיריית ודרור אודיכלים
תאריך:	15.4.1999

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מספר חפ / 2052
 "בינוי במגרש הגובל ברחוב רד"ק והגנים" (להלן תכנית זו) והיא תחול על השטח
 המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל
 (להלן "התשריט").
 התשריט הינו בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
 לתכנית זו מצורפים נספח מס' 1 - נספח מנחה לבינוי.
 נספח מס' 2 - נספח מנחה לתנועה וחנייה, מחייב בנושא כניסות ויציאות.
 תקנון - הכולל 9 דפים.

2. יחס לתכניות אחרות

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

תאריך פרסום		מס. י"פ	מס. ע"ר	שם התכנית	מס' התכנית
למתן תוקף	להפקדה				
20.1.66	23.3.61	1256		המושבה הגרמנית הצפוי	981
2.4.70		1614		בית ספר "הגנים"	1330
14.10.1976		2262		רוחב מינימלי של רחובות לתנועת כלי רכב.	229 ד'
2.2.1984		3021		קביעת אחוזי בניה המותרים במרחב תכנון של העיר חיפה באזורים המאושרים לבניה למגורים.	229 ה'
	3.7.80	2642		תכנית המתאר של חיפה	חפ / 1400

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

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בפנינת הרחובות רדק והגנים במושבה הגרמנית

4. שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא כ- 866 מ"ר
 ב. חלוקת השטחים (מגורים, דרכים וכו') תהיה בהתאם לטבלת השטחים המסומנת ע"ג התשריט.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הינם בהתאם למוראה בקו כחול עבה ע"ג התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זז

גוש 10826 חלקה 46, חלקה 74 בחלקה.

7. בעלי הקרקע

רכש סוכנות שרותי ביטוח חיים, רח' יפו 24 ח'פה, טל: 04-8676441

8. יחמי התכניות

רכש סוכנות שרותי ביטוח חיים, רח' יפו 24 ח'פה, טל: 04-8676441

9. עורכי התכנית

עיריית סולסי ודרור גרשון אדריכלים, רח' מגידו 8 ח'פה. טל. 04-8380769

10. מטרת התכנית

- א. ייעוד השטח מאזור מגורים ב' חניה ציבורית ודרך, לאזור מגורים מעורב עם עסקים מיוחד, להקמת מבנה מסחר, מסעדות, משרדים, מגורים ומלונאות.
 ב. הגדלת אחוזי בניה קביעת המרווחים והגובה.
 ג. קביעת תנאים והוראות לבניה בשטח התכנית.
 ד. קביעת שטחים בהם ישמרו זכויות מעבר לציבור לצמיתות.

11. באור סימני התשריט

- | | | |
|---|---|---|
| א. דרך מאושרת | - | שטח צבוע חום בהיר |
| ב. חניה ציבורית | - | שטח צבוע חום בהיר ובמרכזו האות ח' |
| ג. הרחבת דרך מוצעת | - | שטח צבוע אדום בהיר |
| ד. אזור מגורים ב' | - | שטח צבוע תכלת |
| ה. אזור מגורים מעורב עם עסקים מיוחד. | - | שטח צבוע פסים צהוב אפור מותחם בקו כתום |
| ו. שטח לבנין ציבור ללא אופי מסחרי - בבעלות העיריה | - | שטח צבוע צהוב + פסים אלכסוניים |
| ז. שטח ציבורי פתוח | - | מותחם בקו ירוק |
| ח. דרך וחניה ציבורית לביטול | - | שטח צבוע ירוק |
| ט. גבול התכנית | - | קוים אלכסוניים באדום |
| י. גבול תכנית חפ/ 1330 | - | קו כחול עבה |
| יא. קו חשמל | - | קו מרוסק כחול עבה |
| יב. קו אספקת מים | - | בצבע אדום |
| יג. קו ביוב | - | בצבע כחול |
| יד. קו בניין תת קרקעי | - | בצבע חום |
| טו. קו בניין | - | בצבע אדום |
| טז. זיקת הנאה לציבור | - | קוים אלכסוניים בירוק |
| יז. גבול חלקה רשומה או קיימת | - | קו רציף ירוק |
| יח. גבול חלקה רשומה / קיימת לביטול | - | קו מרוסק ירוק |
| יט. קו רחוב | - | קו רציף אדום |
| כ. מס. מגרש מוצע | - | 2000 בשחור |
| כא. מספר דרך | - | מספר שחור ברבע העליון של העיגול |
| כב. קו בניין קדמי | - | מספר אדום ברבעים הצדדיים של העיגול |
| כג. רוחב הדרך | - | מספר אדום ברבע התחתון של העיגול |
| כד. גבול גוש | - | קו שחור עם משולשים שחורים בכיוונים הפוכים |
| כה. בניין קיים | - | ניקוד בצבע שחור |
| כו. גבול מגרש | - | קו שחור רציף |
| כז. מספר חלקה קיימת או רשומה | - | מספר ירוק בתוך עיגול ירוק |
| כח. מספר חלקה לביטול | - | מספר ירוק בתוך עיגול ירוק מרוסק |

12. השמוש בקרקע

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

13. תכליות ושימושים

- א. אזור מגורים מעורב
עם עסקים מיוחד :
- מיועד להקמת בניין חדש המשלב מסחר מסעדות משרדים, מגורים ומלונאות.
- ב. דרכים : בהתאם לתכנית המתאר של חיפה .

14. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו- 189, לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 וירשמו ע"ש עיריית חיפה, כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ וחופשיים מכל חוב שיעבוד.

התרחבות המדרכה ל- 6 מ' בפינת הרחובות רד"ק והגנים, תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות, בתחום המסומן בתשריט ברחוב רד"ק פינת רחוב הגנים, בלשכת רשם המקרקעין.

15. חלוקה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- ב. על יוזם התכנית /או בעל הקרקע להכין תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בנייה לאשרה במוסדות התכנון ולרשמה בלשכת רשם ומקרקעין.

16. תכנית בינוי ופיתוח

מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בהכנת תכנית בינוי ופיתוח (שתהיה חלק מהיתר הבניה) אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית. תכנית הבינוי תכלול את הבניה והפיתוח של כל השטח בתחום התכנית כולל פירוט גושי המבנה, חזיתות, גבהים, גגות, דרכים וחניה, תנועת הולכי רגל בתוך המבנה ובסביבתו, פיתוח וגנון במרווחים, חומרי גמר של המבנים ושל הפיתוח כולל ריצופי חוץ, גדרות, תאורה, התיחסויות לנוף ומבטים אל המבנה ומהמבנה, יחס בין הבינוי בשטח הפרוייקט למבנים הקיימים בסביבתו, אופן השתלבות הפרוייקט במערך התנועתי, לכלי רכב והולכי רגל בסביבה הקרובה.

17. שטח הבניה המותר

שטח הבניה העיקרי המותר לכל התכליות, כפי שנקבעו בתכנית זאת, יהיה 1,400 מ"ר, מתוכם השטח העיקרי בקומת הקרקע, לא יעלה על 250 מ"ר.

שטחי השירות עבור מגורים יהיו כפי שנקבע בתכנית בניין עיר, חפ / 229 / י" על שינוייה, תיקוניה והשלמותיה.

שטחי השירות עבור משרדים, מסחר ומלונאות יהיו בהתאם לתכנית בניין עיר, חפ / 1400 / שש, על כל תיקוניה והשלמותיה.

מיקום שטחי השירות יוכל להיות מעל פני הקרקע או מתחתיה.

18. גובה הבניינים

- א. גובה הבניין החדש יהיה עד 4 קומות + עליית גג.
 ב. גובה המבנה המכסימלי יהיה 17.0 מ' מעל גובה פני הכביש מדוד במרכז חזית המגרש הפונה לרחוב רד"ק.
 ג. גובה קומת קרקע יהיה עד 4.5 מ' (נטו) מעל גובה פני הכביש מדוד במרכז המגרש הפונה לרחוב רד"ק.
 ד. תותרנה קומות חניה תת קרקעיות. מס' הקומות התת קרקעיות יהיה באישור מהנדס העיר.

19. קווי בניין ומרווחים

- א. קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.
 ב. לא תותר הקמת מבני עזר במרווחים מעל פני הקרקע, למעט ארובות אוורור או אלמנטים טכניים אחרים של חדרי טרנספורמציה, אוורור וכדומה, יציאות של חדרי מדרגות תת קרקעיות ובתנאי שלא יעלו מעל פני קרקע טבעית, ישולבו בפיתוח המרווח ולא יהוו הפרעה למעבר הולכי רגל, הכל באישור משרד מהנדס העיר.
 ג. תותר הקמת חנייה תת קרקעית עד לציר הדרך בכבישים הגובלים למגרש ובקו אפס בגבולות המגרש הצדדיים והאחוריים, ובלבד שמפלס תקרת הקומה לא יעלה על מפלס קרקע סופית, ומפלס הדרכים הגובלות.

20. גגות

גג המבנה יהיה גג משופע, חומרי הגמר יהיו רעפים. השימוש בגגות, ציפוי גגות, העמדת מתקנים טכניים ומסתורים יהיו ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח כאמור בסעיף 16.

21. חומרי גמר

חומרי הציפוי של חזיתות הבניינים וחומרי בניה אחרים, ציפוי גגות, מעקות ושכבות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשביעות רצון משרד מהנדס העיר, ובתאום נושא של שימור פני המושבה הגרמנית.

22. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

- א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבניינים כולל פתחי המרפסות והחלונות.
 ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י משרד מהנדס העיר.
 ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים.
 ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.
 ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות הבניינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י משרד מהנדס העיר.
 ו. לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי

23. פתוח המגרש

על יוזמי התכנית /או בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום מגרשם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו', הכל בהתאם למפורט בסעיף 16.

24 . תנאים למתן היתר בניה :

1. קומת הקרקע תיועד למסחר ו / או משרדים.
 2. הקומות הנוספות ישמשו למגורים או למלונאות.
 3. במידה ויקום מלון ניתן להשתמש בכל הבנין ובתנאי שלא תהיה מעורבות של שימושי מגורים ומלון.
 4. היתר הבנייה יציג הפרדה בין השימושים הנ"ל.
- 25. מניעת מטרדים בעת הבניה**

כתנאי לקבלת היתר בניה יתחייבו יוזמי התכנית למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן :

- א. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע הינם סלע או שטח חשוף ללא צמחיה, יטופל השטח באופן שוטף על-ידי הרטבה.
- ב. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזום ברוח.
- ג. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כך שלא יהווה מטריד רעש וזיהום אויר לסביבתו.
- ד. יש לקבל אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לפתרונות למניעת מטרדים.

26. סלילת דרכים

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או חוכריה ו/או יוזמי התכנית ו/או בעלי היתר הבנייה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בה או לשלם היטל סלילה כחוק, הכל בהתאם להחלטת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. בסלילה נכללים המדרכות, התקנת ניקוז למי גשם, שתילה, העתקת עמודי חשמל, תאורת רחובות, קירות תומכים ומעקות לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.

הדרכים והמדרכות יבוצעו ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י משרד מהנדס העיר.

27. חנייה

- א. על יוזמי התכנית ו/או חוכרי הקרקע ו/או בעלי היתר הבניה בתכנית זו לפתור את בעיית החניה בתחום מגרשם ובהתאם לאישור מחלקת התנועה של עיריית חיפה ע"פ התקן שיהיה תקף ביום הגשת היתר הבניה, ובהתאם לאישור מחלקת התנועה של עיריית חיפה.
- ב. יותרו קומות חניה תת קרקעיות עד לציר הדרכים הגובלות במגרש ועד לקו אפס בגבולות המגרש הצדדים והאחוריים.
- ג. הכניסה לחניה התת קרקעית תהיה מרחוב רד"ק, בהתאם לנספח תנועה וחניה.
- ד. שטחי החניה המקורה התת קרקעית, גישות ויציאות, נתיבי המתנה ועוד יבוצעו עפ"י תכנון מפורט שיאושר ע"י האגף לתכנון דרכים ותנועה כחלק מתכנית הבינוי בהתאם לנספח מספר - 2 לנספח מנחה לתנועה וחניה.

28. תאורה

יוזמי תכנית זו ו/או מגישי היתרי הבנייה חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות והשבילים כולל עמודים ופנסים או לשלם היטל תאורה כחוק, הכל בהתאם לדרישות משרד מהנדס העיר.

29. תחנת טרנספורמציה

לא תותר תחנת טרנספורמציה על עמודים בתחומי תכנית זו. על מגישי הבקשה להיתר בניה לכלול בתכניותיהם תחנת טרנספורמציה פנימית, בהתאם לדרישות חברת החשמל.

30. חשמל

א. אספקת החשמל, כולל החיבורים לבתים בתחומי תכנית זו, תהיה באמצעות כבלים תת-קרקעיים של חברת החשמל.

ב. איסור בניה מתחת קוי חשמל ובקרבתם

ב. 1. 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.

<u>מרחק</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
2.0 מטר	ברשת מתח נמוך
5.0 מטר	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
9.5 מטר	בקו מתח עליון 150 - 110 ק"ו

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

31. שרותיםא. ניקוז מי גשמים

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות על ידי אגף המים והביוב.

ב. אספקת המים

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

ב. 2. לפני הוצאת כל היתר בשטח בו עובר צינור מים, על מבקש ההיתר להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצינורות הנייל או העתקתם למקום אחר, אם ידרש הדבר.

ב. 3. כל שינוי בקוי המים המסומנים ע"י אגף המים והביוב בברכיכות מעל מגופים ויתר אביזרים, שייגרם עקב ביצוע תכנית זו, יבוצע על חשבון מבקש ההיתר ו/או בעלי הקרקע או חוכריה ו/או יוזמי התכנית.

ג. ביוב

ג. 1. יש לחבר את הבנינים המוצעים לביוב הציבורי הקיים, ולפני החיבור לתא הביקורת הציבורי יש להתקשר עם מהנדס הביוב העירוני.

ג. 2. לא תינתן תעודה לשימוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים, ולפני קבלת אישור מנהל אגף המים והביוב כי תכנית הביוב הנוגעת בוצעה לשביעות רצונו.

ג. 3. כל שינוי או תיקונים בקוים יהיו על חשבון יוזמי התכנית ו/או על בעלי הקרקע ו/או על חוכרי הקרקע ו/או על בעלי היתר הבניה ויבוצעו על ידי מחלקת הביוב של עיריית חיפה.

ג. 4. על בעל הבקשה להיתר בניה לשלם היטל ביוב כחוק.

ד. בטיחות אש

על בעלי הקרקע ו/או חוכריה ו/או יוזמי התכנית ו/או בעלי היתר הבניה להתקין על אדמותיהם הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי האש ולשביעות רצונם.

ה. הרחקת אשפה
מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית.

ו. קוי טלפון וטלויזיה בכבלים
קוי טלפון, טלויזיה בכבלים וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת-קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים לבנינים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך ארונות סגורים.

32. היטל השבחה
בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו יהיו חייבים לשלם היטל השבחה כחוק.

33. מקלטים/מרחבים מוגנים
לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלול בו מקלט או מרחבים מוגנים בהתאם לתקן הישראלי.
לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשיעור רצונו של משרד מהנדס הג"א.

34. איכות הסביבה:
א. בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו, תאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.
ב. מתן היתר איכלוס למבנים, מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה, כי אכן ננקטו האמצעים שנדרשו, במתן ההיתר.

שרותי ביטוח חיים בע"מ
רח' יפן 28, ת.ד. 993
טל. 0670441-2-3

חתימת בעל הקרקע:

שרותי ביטוח חיים בע"מ
רח' יפן 28, ת.ד. 993
טל. 0670441-2-3

חתימת יוזם ומגיש התכנית:

עיריית ודור אדריכלים
רח' מגן 8, חיפה
טל. 04-8380769

חתימת המתכנן:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה	
תכנית ת.ע. מסי חפ' / 2052	
הומלץ להפקדה	
בישיבה ה" 85 ב" 19.5.98	
צ'טיבה ה' 1 ב' 21.12.98	
(ג) ע. מילר	(ט) דל. קלס
יושם ראש הועדה	מהנדס העיר

ועדה מקומית:

ועדה מחוזית:

משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. זכ/ 2052
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 29.9.99 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. זכ/ 2052
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4783
מיום 11.7.99

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