

3-4080

מרחב תכנון מקומי חיפה  
שינוי תכנית מתאר מקומית  
תכנית מס' חפ"מ 2012 א' הנקראת: "הסדרת ייעודי  
קרקע ברחוב איינשטיין 29-31, חיפה"  
הוגשה ואומצה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ"מ 2012 א'- הסדרת ייעודי קרקע ברחוב איינשטיין 29 ו-31" (להלן תכנית זו), והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט").

2. יחס לתכניות אחרות

2.1 על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית המתאר של העיר חיפה, וכל התיקונים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות למטה.

2.2 התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ"מ 1 ד'	תיקון תכנית אחוזת שמואל	1154			18.12.1941
חפ"מ 229 ה'	קביעת אחוזי הבניה המותרים במרחב התכנון של העיר חיפה		2907 3021	24.3.84	2.2.84
חפ"מ 1400	תכנית מתאר חיפה		2642	3.7.80	

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

2.4 על שטח תכנית זו יחולו הוראות התכניות חפ"מ 1400 יב', חפ"מ 1400 יב' 1 ו- חפ"מ 1400 תט.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת על הר הכרמל ברחוב איינשטיין מס' 29 ו-31.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא כ- 5699 מ"ר.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית מסומנים בקו רצוף עבה בצבע כחול על גבי התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש 10783 - חלקה 120  
גוש 10783 - חלקה 121  
גוש 10783 - חלקה 122  
גוש 10783 - חלקה 123  
גוש 10783 - חלק חלקה 99 (דרך)

## 7. יזמי התכנית

יזמי התכנית הם בעלי הדירות ברחוב איינשטיין 29 ו- 31.

## 8. עורך התכנית

אדריכל דור לנצמן - אדריכלות ועיצוב פנים  
רחוב החורשה 10, חיפה  
מיקוד 34525  
טלפונים: 04-8314557, 052-696633

## 9. מטרת התכנית

מטרות התכנית הן:

א. הסדרת ייעודי הקרקע של החלקות 123, 122, 121, 120 בגוש 10783 (חלקה 29 המקורית) תוך השוואתם ליעודים שבתכנית חפ"ו 1243, החלה על רובו של רחוב איינשטיין בצמוד לחלקות הנ"ל, בהן בוצעה הפרשה של 33% לצורכי ציבור ללא פגיעה בזכויות הבניה המקוריות של החלקה.

ב. מתן הוראות לתוספות בניה במבנים קיימים וללא תוספת של יחידות דיור על הקיימות ביום אישור התכנית.

ג. הסדרת גישה לציבור מהכביש לשצ"פ.

## 10. באור סימנים בתשריט

גבול התכנית	קו כתול עבה ורצוף
גבול גוש השומה	קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט
קו רחוב	קו אדום רציף
קו בנין	קו אדום מרוסק
גבול חלקה קיימת או רשומה	קו ירוק
גבול חלקה לביטול	קו ירוק מרוסק
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
שביל ציבורי מוצע	שטח צבוע אדום מטויט בירוק
דרך מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
מבנה קיים	שטח מותחם בקו בצבע התשריט ומנוקד
מספר הדרך	מספר שחור ברביע העליון של עיגול הדרך
מרווח קידמי מינימלי	מספר אדום ברבעים הצדדיים של עיגול הדרך
רוחב הדרך	מספר אדום ברביע התחתון של עיגול הדרך
מספר חלקה קיימת או רשומה	מספר ירוק בתוך עיגול ירוק
מספר חלקה לביטול	מספר ירוק
גבול מגרש מוצע	קו שחור
מספר מגרש מוצע	מספר שחור בתוך עיגול שחור
קו חשמל	קו אדום מרוסק ומנוקד בשתי נקודות לסירוגין

## 11. שימוש בקרקע

לא יינתן 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 הבניין.

## 12. רשימת התכליות

אזור מגורים א' - ישמש למגורים  
שטח ציבורי פתוח - יוקצה לגינה ציבורית  
דרכים ושבילים - ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל.  
13. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, לשביל ולשטח ציבורי פתוח נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ, וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.

## 14. חלוקה חדשה

14.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.

14.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד, המותחם על ידי קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות בתשריט המצורף.

14.3 על מבקשי היתר הבנייה להגיש תכנית לצורכי רישום לאישור רשויות התכנון כתנאי לקבלת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

## 15. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

## 16. הוראות בנייה

16.1 בחלקות 120, 121 תהיה חובה לנצל את זכויות הבנייה בשני בניינים נפרדים כפוף להוראות תכנית חפ' 718 א'.

16.2 המרחק בין המבנים: בחלקה 120 ישמר מרחק של 8 מטר. בחלקה 121 יהיה המרחק כמסומן בתשריט.  
הוראה זו הנה הוראה ארכיטקטונית כמשמעותה בחוק.

16.3 שטח הבנייה העיקרי המותר בשתי החלקות יחד יהיה 60% מהחלקה המקורית שהיה 5074 מ"ר. כאשר לחלקה 120 - 1522.2 מ"ר ולחלקה 121 - 1522.2 מ"ר.

16.4 שטחי שירות יחושבו על פי הוראות חפ' 229 ותיקוניה.

16.5 במקרה שעל החלקה יוקם בנין חדש יהיה גובהו בהתאם לקבוע בהוראות התכנית חפ' 1243.

16.6 לא תורשה סגירת קומת עמודים מפולשת לשם הקמת יחידות דיור נוספות.

16.7 לא תותר תוספת בניה על גגות המבנים.

## 17. קווי בנין

קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

- 18.1 על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'.
- 18.2 טרם תחילת העבודה יש לנקוט באמצעים שיבטיחו באופן מוחלט מפני גלישת חומרי חציבה ומילוי למדרונות על ידי בניית קירות תומכים ו/או גידור מתאים בגבולות החלקה, לפני התחלת הכשרת השטח לבנייה. בכל מקום שבו יש לבנות קירות תומכים, יש להתייעץ ולקבל אישור מוקדם של מהנדס העיר חיפה באשר למיקומם, עיצובם וממדיהם.
- 18.3 קבלת היתר בניה תותנה בהגשת תכניות פיתוח מפורטות שיאושרו על ידי מהנדס העיר. תכניות הפיתוח תכלולנה את פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים.
- 18.4 ריצוף השטחים המשמשים למעברים להלכי רגל, כגון: מדרכות ושבילים, יהיה אחיד ועל פי תכנית הפיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית.
- 18.5 גמר גדרות בנויות וקירות תומכים יהיה אבן.

19. שיקום נופי

על בעלי היתר הבנייה או הסלילה לדאוג לאחסון מסודר של עודפי חומרי החציבה והמילוי עד גמר הבנייה ופיתוח השטח ו/או פינויים למקום שפך מאושר עירוני. כמו כן חלה על בעלי היתר הבנייה או הסלילה חובה לבצע שיקום נופי של השטחים שיפגעו במהלך העבודה ולהשלימו בד בבד עם השלמת העבודה. השיקום הנופי יבוצע בהתאם לתכנית שתוכן על ידי אדריכל נוף מוסמך ותאושר על ידי המחלקה לתכנון גנים לפני מתן היתר לביצוע העבודה.

20. מניעת מטרדים בעת הבנייה

- כתנאי לקבלת היתר בנייה יתחייבו יוזמי התכנית למנוע מטרדים בעת הבנייה כדלקמן:
- 20.1 בכל שלבי הבנייה שבהם פני הקרקע הנם סלע או שטח חשוף ללא צמחיה, יטופל השטח על ידי הרטבה.
- 20.2 כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
- 20.3 מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש חיהום אויר לסביבתו.

21. תנאים מיוחדים

תוספות הבנייה יעשו תוך התאמה עם עיצוב הבניין הקיים.

כל הרחבה תעשה באופן שתוכל לשאת מבחינה קונסטרוקטיבית את כל ההרחבות שמעליה. על מגישי הבקשה להיתר בנייה כלשהו להגיש תכנית כוללת לבניין כולו, בהתאם להוראות תכנית זו, שתובא לאישור הוועדה המקומית. כל היתר נוסף להרחבת דירה אחרת בבניין יינתן בתנאי שההרחבה המבוקשת היא בהתאם לתכנית הכוללת שאושרה והיא ממלאת את כל הוראות תכנית זו ושלבי ביצוע מותרים בה.

מתן היתר בנייה לתוספת בנייה, מותנה בבנייה בו זמנית של לפחות טור אנכי שלם לכל גובה הבניין. תותר השארת חללים בלתי סגורים בתנאי שימשו מרפסות מקורות (כולל רצפות ומעקות) עבור הדיירות שבעליהן אינם מעוניינים בהרחבתן. אך לא יותר רצף של שתי מרפסות מקורות.

מותר יהיה לאשר בנייה של לפחות מחצית ממספר הקומות של הבניין בתנאי שתתחיל מהמפלס התחתון של הבניין.

בהיתר הבנייה יקבע תנאי שלא יוחל בביצוע תוספת הבנייה לדירה או למרפסת מקורה כל שהיא כל עוד לא נבנתה תוספת הדירה או המרפסת תחתיה ובתנאי שלא תהיינה שתי מרפסות מקורות רצופות.

## 22. שמירה על הצורה החיצונית של הבניין

22.1 לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא על פי התכנית שאושרה במתן היתר הבנייה.

22.2 לא תותר התקנת זרועות למתלי כביסה ומסתורי כביסה על מרפסות וחלונות בבניין, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר על ידי הועדה המקומית. במידה ומסתורי הכביסה יפנו לרחובות או למרווחים צדדיים ואחוריים, חובה שמסתורי הכביסה ישתלבו בחזיתות ובחומרי הגמר של החזיתות.

22.3 לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של הבניין, אלא במקומות שיקבעו בתכנית על ידי הועדה המקומית.

22.4 לא תותר התקנת ארובות של תנורי חימום וכד' בקירות חיצוניים של הבניין אלא במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ועל ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.

22.5 מכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות, ובהתאם לתכנית שתאושר על ידי הועדה המקומית. מכלי גז ודלק ניתן יהיה להתקין מחוץ לקווי הבניין ובתנאי שיהיו תת קרקעיים ויעמדו בדרישות הרשויות המוסמכות.

22.6 קולטי שמש על גגות יותקנו לפי תכנית שתאושר על ידי מהנדס העיר במסגרת הבקשות להיתרי בנייה. דודי המים של המערכת הסולרית יהיו בתוך הבניינים.

22.7 לכל מבנה תותר התקנת 2 אנטנות מרכזיות, אחת לתקשורת ואחת לטלוויזיה.

22.8 לא תותר התקנת סורגים מסוגים שונים ובצורות שונות אלא בחומר ובצורה אחידה על פי תכנית שתאושר על ידי משרד מהנדס העיר.

## 23. סלילת זרכים

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו חייבים לסלול את הרחובות הגובלים ברוחבם המלא, כולל מדרכות, תיעול מי גשם, תאורה, איי תנועה ונסיעת עצי שדירה, או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישת מהנדס העיר.

## 24. תאורה

מבקשי היתר הבנייה חייבים להתקין על השכונם תאורת רחובות, הכיכרות והשבילים, כולל עמודים ופנסים, או לשלם היטל תאורה כחוק, הכל בהתאם לדרישת משרד מהנדס העיר.

## 25. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל ובקרבתם

25.1 לא יינתן היתר בנייה לבניין או חלק בולט ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה.

25.2 ברשת מתח נמוך	2.0 מטר
ברשת מתח גבוה עד 22 ק"ו	5.0 מטר
ברשת מתח עליון 110-150 ק"ו	9.5 מטר

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

26. תחנות טרנספורמציה

הקמת תחנות טרנספורמציה בשטח התכנית תהיה בכפוף לתכנית חפ"ו 1400 ת.ט.

27. מקלטיס ומרחבים מוגנים

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

28. שירותים

28.1 ניקוז מי גשמים

לא יינתן היתר בנייה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות על ידי אגף המים, הביוב והניקוז, שיבוצעו לשביעות רצונו.

28.2 אספקת המים ומערכת הביוב

א. אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

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

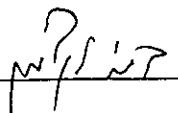
ג. כל שינוי בקווי המים והביוב המסומנים על ידי אגף המים והביוב בבריכות מעל המגופים ויתר האביזרים, שייגרם עקב ביצוע תכנית זו, יבוצע על חשבון מבקשי ההיתר ו/או בעלי הקרקע.

29. בטיחות אש


על בעלי היתר הבנייה להתקין על אדמותיהם הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי האש ולשביעות רצונם.

30. הרחקת אשפה

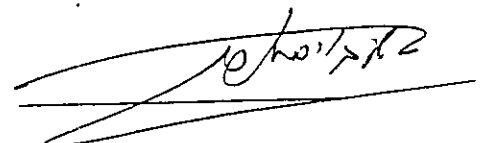
מתקנים לעצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאושרו במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

  
עורך התכנית

אדריכל דור לנצמן  
אדריכלות ועיצוב פנים  
רחוב החורשה 10, חיפה  
טלפון: 04-8314557

  
נציג בעלי הזכויות בקרקע

וועד הבית איינשטיין 29-31  
רחוב איינשטיין 29, חיפה  
טלפון: 04-8244257

  
יוזמי התכנית

וועד הבית איינשטיין 29-31  
רחוב איינשטיין 29, חיפה  
טלפון: 04-8244257

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מסי חפ/ 2012/נ'

הומלץ להפקדה  
בישיבה ה" 83 ב" 31.3.99

(-) דו"א. כ"ט מהנדס העיר

(-) צמחם טילונע יושב ראש הועדה

4.1

סג

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

אישור תכנית מס. 2012/נ'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 16.11.99 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 2012/נ'

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4770

מיום 22.6.99

הודעה על אישור תכנית מס. 2012/נ'

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4942

מיום 10.12.03

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ' / 2012/א'

הומלץ להפקדה

בישיבה ה"ב" 31.3.99

(-) ד"ר א. כולט  
מהנדס העיר

(-) עמנואל מילנוב  
יושב ראש הועדה

א.י.

סג

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

אישור תכנית מס. 2012/א'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 16.11.99 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 2012/א'  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4770  
מיום 22.6.99

הודעה על אישור תכנית מס. 2012/א'  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4944  
מיום 10.12.99