

סוגה-3



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית

תכנית מס' חפ/2125א'

" מכללת וויצ'ו - במושבה הגרמנית חילופי שטחים
והעברת זכויות בניה "

עורכי התכנית : א.א. הירש אדריכלים
י.פופר אדריכל

רח' לוטוס 7, חיפה 34381 טל: 04-8378240
שד' הנשיא 92 חיפה, טל: 04-8384770

15 באפריל 2001

1. שם וחלות

תכנית זו תיקרא: שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/2125א-י-מכללת וויצ'ין - חילופי שטחים והעברת זכויות בניה" (להלן: "תכנית זו"), והיא תחול על השטחים המותחמים בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

לתכנית זו מצורף הנספח הבא:

נספח מס' 1 - נספח בינוי מנחה אשר יהיה מחייב בנושא גובה הבנין וקו הבנין

2. יחס לתכניות אחרות

2.1 על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, אם אינם נוגדים את ההוראות המפורטות מטה.

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

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/229	תכנית המתאר של העיר חיפה	422			15.2.34
חפ/1400	תכנית המתאר של העיר חיפה		2642	3.7.80	
חפ/1229	רוחב מינימלי של רחובות לתנועת כלי רכב		2262		14.10.76
חפ/981	המושבה הגרמנית		1256		20.1.66

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

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו, נמצאת במושבה הגרמנית בצידו הצפוני של רחוב אלנבי.

4. שטח התכנית
- 4.1 שטח התכנית הוא כ- 14.926 מ"ר מדוד גרפית.
- 4.2 חלוקת השטחים בין השימושים השונים, תהייה בהתאם לטבלאות השטחים הכלולות בתשריט.
5. גבולות התכנית
- גבולות התכנית מסומנים בקו רצוף עבה בצבע כחול על גבי התשריט.
6. הקרקע הכלולה בתכנית זו
- A: גוש 10829 חלקות 12-10 וחלקי חלקה 52
B: גוש 10827 חלקה 61 חדשה = חלקות 22-24 לשעבר, חלקות 25, 37, 51 וחלקי חלקות 50 ו-52
C: גוש 10826 חלקה 61 וחלקי חלקות 78 ו-79
D: גוש 10827 חלקות 5-6 וחלקת הדרך חלקה 75 בגוש לא מוסדר 10827
7. יוזמי התכנית
- יוזמת התכנית היא וויצ"ו - ההסתדרות העולמית - שד' דוד המלך 38, תל-אביב.
8. עורך התכנית
- עורכי תכנית זו הם:
א.א. הירש אדריכלים - רח' לוטוס 7, חיפה 34381 טל: 04-8378240
י.פופר אדריכל - שד' הנשיא 92 חיפה, טל: 04-8384770
9. בעלי הקרקע
- עיריית חיפה.
10. מטרות התכנית
- 10.1 שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית המאושרת מבלי לשנות את סך כל השטח המותר לבניה בתכנית.
- 10.2 חלוקה מחדש של השטחים הכלולים בתחום התכנית המאושרת בהסכמת הבעלים תוך העברת חלק מהאב"צ הנמצא בח' 24 בגוש 10827 (ח' 61 חדשה) בצמוד לרח' הרמן במושבה הגרמנית לשטח הסמוך לרח' הגנים.
- 10.3 שינוי בהוראות בניה - קווי בנין זכויות בניה וגובה הבנין.
- 10.4 שינוי בהוראת עיצוב הגגות מתכנית מאושרת חפ/1981.
- כל זאת על מנת לאפשר תוספת קומה לבנין קיים בכדי ליצור מקום לכיתות נוספות ולאפשר הפעלת מכללת ויצ"ו במיקומה החדש.

11. ביאור סימני התשריט

גבול התכנית	קו כחול עבה ורצוף
גבול חלקה קיימת או רשומה	קו ירוק
מספר חלקה קיימת או רשומה	מספר ירוק בתוך עיגול ירוק
קו רחוב	קו אדום רציף
קו בנין	קו אדום מרוסק
שטח ציבורי פתוח במצב מוצע	שטח צבוע ירוק עם פסים אלכסוניים
חלקה לבנין ציבורי בעל אופי מסחרי	שטח אפור סגלגל עם טיוט צהוב
חלקה לבנין ציבורי ללא אופי מסחרי בבעלות העיריה	שטח צבוע צהוב במסגרת ירוקה עם טיוט אדום
דרך מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
אזור מגורים כפוף להגבלות ולתנאים מיוחדים	שטח כחול בהיר
דרך מבוטלת	קווקו אדום ניצב לדרך
דרך שתהפוך לשביל נטוע בעתיד	קווקו חום ניצב לדרך ונקודה חומה בהתאם לחפ/981
בנין עד שתי קומות	שטח כחול כהה
בנין עד שלוש קומות	שטח צהוב כהה
מספר הדרך	מספר שחור ברביע העליון של עיגול הדרך
רוחב הדרך	מספר אדום ברביע התחתון של עיגול הדרך

12. שימוש בקרקע

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.

13. רשימת התכליות

חלקה לבנין ציבורי ללא אופי מסחרי בבעלות העיריה - ישמש למבנה מכללה ולמיקלט.
שצ"פ - ישמש לגינון ומתקנים גנניים לשימוש הציבור.
דרכים - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.

14. הפקעה ורישום

14.1 כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ויירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ, וחופשיים מכל חוב או שעבוד.

15. חלוקה חדשה

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

15.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת, שטח רצוף בעל סוג אחיד, המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות המגרש המוצע כמתואר בתשריט.

15.3 על מבקשי היתר הבניה חלה החובה להכין תשריט איחוד וחלוקה ולאשרו במוסדות התכנון לפני הוצאת היתרי בניה ועליהם לרשום את תשריט האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין.

16. הוראות בניה

16.1 זכויות הבניה

16.1.1 שטח הבניה המותר בסה"כ לשימוש עיקרי באתר A לא יעלה על 4115 מ"ר. שטחי השירות יחושבו ע"פ חפ/1400 ש"ש "שטחי שירות ופטורים".

16.1.2 השטח העיקרי מורכב מהזכויות באתר A (1050 מ"ר) + העברת זכויות משלושת האתרים הבאים:

אתר B - 2125 מ"ר

אתר C - 640 מ"ר

אתר D - 300 מ"ר

16.2 גובה הבנינים

16.2.1 הוראות בדבר גובה הבנין ייחשבו כהוראות עיצוב ארכיטקטוני כמשמעותן בחוק התכנון והבניה.

- 16.2.2 גובה הבניין יימדד ממפלס רצפת קומת כניסה בבנין הקיים.
- 16.2.3 גובה המבנה בחלקו הגבוה יהיה עד 19 מ' בשיא הגג ובחלקו הנמוך עד 10 מ' לא כולל שכבת איטום ומעקה.
- 16.2.4 לא תותר התקנת מתקנים כלשהם מעבר לגבה האמור בסעיף 16.2.3 מלבד מעקה גג ומתקני גג שיוקנו ע"פ נספח טכני המפרט את אופי המתקנים וגובהם הנדרש תוך שמירה על עיצוב הגג כחזית חמישית ובתאום עם היחידה לשימור.
- 16.2.5 מתחת לפני הקרקע במקום המסומן בלבד יותר מקלט תת קרקעי

16.3 חומרי גמר

החומרים והציפויים של חזיתות וגגות המבנה וחומרי הפיתוח, יהיו בתאום ובאישור היחידה לשימור אתרים.

17. פיתוח השטח

- 17.1 על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם וכן עבודות השיקום והפיתוח בתחום הדרכים הגובלות והמגרשים הגובלים על חשבונם, כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות וגינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'.
- 17.2 בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

18. מניעת נזקים ומטרדים

על מבקשי היתר הבניה ואו הבאים במקומם לדאוג למניעת נזקים לבנינים גובלים, הבטחת גישה לבנינים גובלים והבטחת הולכי הרגל בזמן ביצוע העבודות בשטח.

19. סלילת דרכים

- 19.1 מבקשי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת ושיקום הדרכים הכלולות בה כנדרש על פי התכנית או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר. ביצוע הדרכים, המזרקות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מהנדס העיר.
- 19.2 בסלילה ושיקום הדרכים נכללות המזרקות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ואו העתקתם, תאורה כולל עמודים ופנסים והעתקת עמודי חשמל.

20. שמירה על הצורה החיצונית של המבנים

- 20.1 לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה במתן היתר בניה.
- 20.2 כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות למעט קירות הפירים וארובות אוורור.
- 20.3 לא תותר התקנת מזגנים ואו מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.
- 20.4 לא יותקנו ארובות בחזית הבנינים. מיכלי דלק וגז יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות ובהתאם לתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 20.5 מתקנים למדידת צריכת מים חשמל, גז וכ"י ישולבו במסגרת המבנים שיקומו בתכנית ולא תורשה התקנתם על גדרות וקירות תומכים.
- 20.6 לא תותר התקנת סורגים מסוגים שונים ובצורות שונות, אלא בחומרים ובצורה אחידה על פי תכנית שתוגש ותאושר ביחידה לשימור אתרים.

21. איכות סביבה

- 21.1 בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו, תאושר ע"י אגוד ערים לאיכות הסביבה.
- 21.2 מתן היתר איכלוס למבנים מותנה באישור אגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.
- 21.3 הבקשה להיתר, תלווה בלוח זמנים לתחילת וסיום החפירה, שתאושר על ידי מהנדס העיר במטרה למנוע מפגעים סביבתיים.
- 21.4 הבקשה להיתר תלווה, במסמך תנועתי של המשאיות שיעסקו בעבודת פינוי החומר שיאושר ע"י מהנדס העיר. משאיות פינוי החומר יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.
- 21.5 הבקשה להיתר תכלול את האמצעים לטיפול בגבולות המגרש על מנת למנוע מפגעים סביבתיים בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.
- 21.6 פסולת בנין מהקומות העליונות של המבנה תוצא באמצעות שרולים ותרוכז במיכלי אשפה מתאימים בתחום המגרש ותפונה לאתר שפיכת פסולת עירוני.
- 21.7 בשלב הבניה תבוצע הרטבה בתחומי המגרש, בהתאם למזג האויר ובהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.

22. תאורה
מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, כולל עמודים ופנסים או לשלם היטל תאורה.
23. היטל השבחה
היטל השבחה ישולם כחוק.
24. חשמל:
מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה) - בקשה להיתר תנאיו ואגרות תש"ל 1970 בהתיעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.
25. תחנות טרנספורמציה:
25.1 לא יותרו תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.
25.2 הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי תכנית זו, תהייה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתנאי תכנית חפ/1400 ת"ט.
26. שירותים
26.1 ניקוז מי גשמים
לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות על ידי אגף המים והביוב.
26.2 אספקת המים
26.2.1 אספקת המים למבנים ומתקנים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.
26.2.2 לפני הוצאת היתר בשטח בו עובר צינור מים, על מבקש היתר הבניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצינורות הנ"ל
26.2.3 כל שינוי בקווי המים המסומנים על ידי אגף המים והביוב בבדיקות מעל מגופים ויתר אביזרים, שיגרם עקב ביצוע תכנית זו, יבוצע על חשבון מבקשי ההיתר.
26.2.4 יש לקבל אישור סופי של המערכות ממנהל אגף המים הביוב והניקוז לפני תחילת ביצוע פיתוח השטח על מנת לאפשר תכנון.
26.3 ביוב
26.3.1 יש לחבר את הבניינים והמתקנים המוצעים לביוב הציבורי הקיים ולפני

החיבור לתא הביקורת הציבורי יש להתקשר עם מהנדס הביוב העירוני.

26.3.2 לא תינתן תעודה לשימוש בבנין ואו מתקן לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים ולפני קבלת אישור מנהל אגף המים והביוב כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין ואו מתקן בוצעה לשביעות רצונו.

26.3.3 כל שינוי או תיקונים בקוים יהיו על ידי ועל חשבון מבקשי היתר הבניה ובאישור מחלקת הביוב של עיריית חיפה.

26.3.4 לא יחוברו לביוב הציבורי הקיים מפלסי הבנין הנמוכים מרום מכסה תא הביקורת שאליו מתחברים.

26.3.5 על בעל הבקשה להיתר הבניה לשלם היטל ביוב כחוק.

26.4 בטיחות אש

26.4.1 על מבקשי היתר הבניה להתקין הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי האש ולשביעות רצונם.

26.5 אצירה והרחקת אשפה

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

26.6 קווי טלפון

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ואו בתוך המבנים.

26.7 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 לשביעות רצונו של מהנדס הג"א.

27. חתימות

א. א. הירש
אדריכלים בני ערים
לוסוס ג' חיפה 04-378210

צבי גענין
מנהל תחנת הביוב

הרון נאמנות ויצו
ניס
מוכי

יורם פופר אדריכל
ובונה ערים מ.ר. 378210

ועדה מקומית 616
 הפקדת תכנית מס' 205/מ/66
 הועדה המקומית ההליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 38 ביום 7.9.66
7/3/66
 י"ג הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
 תכנית ת.ע. מס' חפ/ 2125
 הומלץ להפקדה
78.00 ב" 38
7/3/66
 יושב ראש הועדה
 (ג) ד"ר ו. כ"ס
 מהנדס העיר

27
 28

משרד הפנים מהחזר היטח
 חוק התכנון והבניה השכיח-1965
2125/מ אישור תכנית מס.
 הועדה המהווית לתכנון ולבניה הווליתה
 ביום 7.2.66 לאשר את התכנית.
 י"ר העדה המחוזית
 סגן לזכרון

הודעה על הפקדת תכנית מס. חפ/ 2125
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4948
 מיום 7.1.66

הודעה על אישור תכנית מס. חפ/ 2125
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4996
 מיום 25.6.66