

11.12.00.

3-4340

26/11

18

חפ/מק/1212'ד

תכנית מס'

העברת זכויות בניה והגדלת אתר
לבנין צבורי בין שביל צבורי מס' 508,
דרך יד לבנים ורח' וינר

ועדה מקומית חיסה
 אישור תכנית מס' חפ/מק/1212'ד
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 46 ביום 1.1.2001
 עמרים מצנע
 סמנכ"ל תכנון
 14.02.2001

ועדה מקומית חיסה
 תפקדת תכנית מס' חפ/מק/1212'ד
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 25 ביום 17.1.2000
 (-) מצנע
 יו"ר הועדה

מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי - חיפה
 שנוי תכנית מפורטת תכנית מספר חפ/מק/1212 ד'
 "העברת זכויות בניה והגדלת אתר לבנין צבורי בין שביל צבורי מס' 508, דרך יד לבנים ורח' וינר"

1. שם וחלות
- 1.1 תכנית זו תקרא שנוי תכנית מפורטת חפ/מק/1212 ד' "העברת זכויות בניה והגדלת אתר לבנין צבורי בין שביל מס' 508, דרך יד לבנים, ורח' וינר" (להלן - "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן התשריט").
- 1.2 מסמכי התכנית :

1. תקנון.
2. תשריט בקני"מ 1:500.
3. נספח מס' 1 - נספח בנוי מנחה.
4. נספח מס' 2 - נספח תנועה וחניה מנחה.

2. יחס לתכניות אחרות

- 2.1 על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התקונים והשנויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.
- 2.2 כל הוראות חפ/ 1212 שלא שונו בתכנית זו תהיינה בתוקף.
- 2.3 התכנית מהווה לגבי שטח הקרקע הכלול בה שנוי לתכניות המתאר הבאות :

| מספר | שם התכנית | מס' ע"ר | מס' י"פ | תאריך פרסום להפקדה | תאריך פרסום למתן תוקף |
|----------------|--|---------|---------|--------------------|-----------------------|
| חפ/229 | תכנית המתאר של חיפה | 422 | | | 15.2.34 |
| חפ/229 ד' | רוחב מינימלי של רחוב לחניות כלי רכב | | 2262 | | 14.10.76 |
| חפ/229 ה' | קביעת אחוזי בניה למגורים | | 3021 | | 2.2.84 |
| חפ/1212 | תל-עמל-חליסה, גוש 10872 בין דרך נוה שאנן ורח' וינר | | 1696 | | 4.2.71 |
| חפ/1212 ג' | החלפת שטחים בין החלקות 680 ו-681 בגוש 10872 | | 4819 | | 9.11.99 |
| חפ/1400 | תכנית המתאר של חיפה | | 2642 | 3.7.80 | |
| חפ/מק/1400 ת"ט | תחנות טרנספורמציה | | 4536 | | 26.6.97 |

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

3. המקום
הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בדרך הבנים במורדות נוה שאנן .
4. שטח התכנית
4.1 שטח התכנית הוא כ - 5.0 דונם
4.2 חלוקת השטח למגורים, לאתר לבנין צבורי ולדרכים יהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.
5. גבולות התכנית
גבולות התכנית יהיו כמוראה בתשריט בקו כחול כהה.
6. הקרקע הכלולה בתכנית
התכנית כוללת את החלקות 711,703 וחלק מהחלקות 716,714,713,706,681,680,587,585 בגוש 10872.
7. יוזמי התכנית
יוזמי התכנית הם : לוינשטיין ינושבסקי ושות, חברה קבלנית לבנין בע"מ.
איה חי עסקי נדל"ן בע"מ.
8. בעלי הקרקע
בעלי הקרקע הם : לוינשטיין ינושבסקי ושות, חברה קבלנית לבנין בע"מ.
איה חי עסקי נדל"ן בע"מ, עיריית חיפה ואחרים .
9. עורך התכנית
עורכת התכנית היא ל. גרינברג, אדריכלית ומתכננת ערים.
10. מטרת התכנית
מטרת התכנית היא :
א. העברת זכויות הבניה ממגרש 2002 המסומן בתשריט לחלקה 703 בגוש 10872 על מנת לאפשר ניצולו וזאת בגלל קשיים טופוגרפיים על פי סעיף 62א' (6) לחוק.
ב. הגדלת שטח האתר לבנין צבורי הקיים על פי לסעיף 62א' (3) לחוק.
ג. שנויים בקווי הבנין הקבועים בתכנית על פי לסעיף 62 א' (א) (4) לחוק.
ד. הוספת שטח בניה וקומות במסגרת המותר במסגרת הקלה על פי סעיף 147 לחוק (על פי סעיף 62 א' (9))
ה. קביעת הוראות בדבר עיצוב אדריכלי על פי סעיף 62 א' (5)

11. באור סימוני התשריט

| | |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| גבול התכנית | קו כחול עבה |
| גבול תכנית מאושרת (במצב מאושר) | קו כחול עבה מרוסק |
| אזור מגורים ב' מיוחד | שטח צבוע כחול |
| אתר לבנין צבורי | שטח צבוע חום |
| שטח צבורי פתוח (במצב מאושר) | שטח צבוע ירוק |
| דרך מאושרת | שטח צבוע חום בהיר |
| שביל להולכי רגל מאושר | שטח צבוע חום בהיר מטויט ירוק |
| קו רחוב | קו אדום |
| קו בנין | קו אדום מרוסק |
| קו בנין לקומות חניה | קו אדום מרוסק בקטעים קצרים |
| קו בנין לגזוזטראות בולטות | קו אדום וסימן X לסרוגין |
| מספר הדרך | מספר שחור ברבע העליון של העגול |
| מרווח קדמי מינימלי (במטרים) | מספר אדום ברבע הצדדי של העגול |
| רוחב הדרך (במטרים) | מספר אדום ברבע התחתון של העגול |
| גבול מגרש מוצע | קו שחור |
| גבול חלקת שומה | קו ירוק |
| גבול חלקת שומה לבטול | קו ירוק מרוסק |
| מספר מגרש מוצע (במצב מאושר) | מספר שחור בן ארבע ספרות מתחיל ב 2 |
| מספר מגרש מוצע | מספר שחור בן ארבע ספרות מתחיל ב 3 |
| מספר חלקת שומה | ספרה ירוקה בתוך עגול ירוק |
| מספר חלקת שומה לבטול | ספרה ירוקה בתוך עגול ירוק מרוסק |
| גבול גוש | קו משוון בכוונים הפוכים |
| קו טלפון | קו שחור מנוקד ומרוסק |
| קו חשמל | קו אדום מנוקד ומרוסק |
| קו מים | קו כחול מנוקד ומרוסק |

12. הפקעה

כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים, לשבילים ולאתרים לבניני צבור נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ.

13. שטח הבניה המותר למגורים

- א. שטח בניה עיקרי
- שטח הבניה המותר במגרש 2002 על פי תכנית חפ/ מק/ 1212 ג' יועבר לחלקה 703 ויוסף לזכויות הבניה הקיימות בו. לכן זכויות הבניה במגרש יהיו סכום זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות בחלקה 703 ובמגרש 2002 בתוספת ההקלות המותרות על פי חוק, דהיינו: $16\% = 5\% + 5\% + 6\%$ (6% הקלה רגילה ועוד 10% הקלה בגין קומות נוספות)
- ב. שטח בניה לשטחי שרות
- שטח הבניה לשטחי שרות יהיה על פי תכנית חפ/ 229 י' על כל תקוניה וההשלמות שנעשו בה מזמן לזמן.

14. גובה הבניינים למגורים

גובה הבניין על חלקה 703 יהיה בהתאם למותר בתכנית חפ/1212, בתוספת 2 קומות למגורים וקומת עמודים שאותה ניתן לאשר על פי סעיף 147 לחוק.

15. מרווחים

המרווחים בתכנית זו יהיו בהתאם למסומן בתשריט

16. הוראות ארכיטקטוניות

16.1 גגות הבניינים

- א. גגות הבניינים יהיו שטוחים.
- ב. במקרה של שמוש בגג הוא יוקף מעקה תקני.
- ג. יותר מבנה יציאה לגג מחדר מדרגות משותף לכל הדירות

16.2 פתוח המגרש

א. על בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר בניה לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום מגרשיהם כולל קירות תומכים, נקוז, מדרגות גן, ושתילת עצים בשעור של 5-10 עצים בהתאם להנחיות מחלקת הגנים.

1 ב. אין לשפוך פסולת חציבה מחוץ למגרש אלא במקום שפך מאושר ע"י העיריה.

16.3 שקום נופי

א. על בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה תחול החובה לבצע את שקומם הנופי של שטחים פגועים או שטחים שיפגעו במהלך עבודות הבניה בהתאם לתכנית שתאושר על ידי המחלקה לתכנון גנים

ב. לפני תחילת הבניה יש לבנות בגבולות המגרש קירות תומכים להגנה בפני שפך חציבה בזמן הבניה. בנית הקירות התומכים תהיה תנאי בהיתר הבניה או החציבה

16.4 חניה

על מבקשי היתר הבניה לפתור את החניה בתחום מגרשיהם בהתאם לתקן שיהיה תקף ביום הוצאת היתר הבניה.

16.5 שמירה על הצורה החיצונית של הבנין

- א. לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבנין צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, כבלי תקשורת, מים, ביוב, מזוג אויר וארובות למתקני חמום.
- ב. מסתורי כביסה לא יותקנו בחזיתות הבנין הפונים לרחוב. התקנתם ביתר החזיתות תהיה מחומר עמיד ותותאם לעצוב הבנין.
- ג. המערכת הסולרית תהווה חלק מהעצוב הארכיטקטוני של הבנין.
- ד. תותקן אנטנה מרכזית אחת שתחובר לכל הדירות ותבוצענה הכנות פנימיות לקליטת תשתית הטלביזיה בכבלים
- ה. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ו. התקנת מעקות וסורגים תהיה בחומר וצורה אחידה עפ"י תכנית שתאושר על ידי מהנדס העיר.
- ז. פתרון הצבת מזגנים יהיה על פי עצוב אחיד ובהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר כחלק מהבקשה להיתר.
- ח. צפוי גגות הבנין על מתקניהם יעוצבו לשביעות רצון מהנדס העיר

17. שטח עתיקות

השטח הנידון כלול ב"שטח עתיקות המוכרז כחוק" מתן היתר בניה טעון אישור רשות העתיקות.

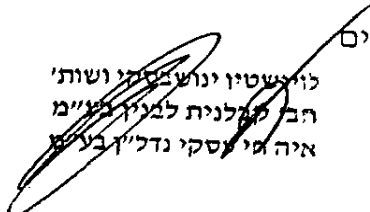
18. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

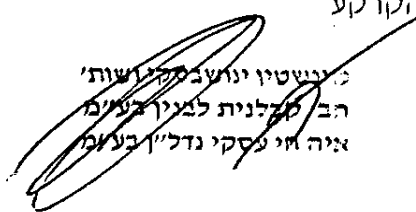
עורך התכנית


 עיאל גורן
 מס. רשיון 2949

היוזמים


 ליוזמיו ינושבו מקל ושות'
 הב' קבלנית לבנין בע"מ
 איה חיי עסקי נדל"ן בע"מ

בעלי הקרקע


 ליוזמיו ינושבו מקל ושות'
 הב' קבלנית לבנין בע"מ
 איה חיי עסקי נדל"ן בע"מ

- 15.03.99
- 15.07.99
- 29.10.99
- 20.02.00
- 13.03.00
- 15.11.00