

12 פברואר 2003

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
 שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/ 2079 א' – מגורים ומשרדים ברח' מוריה 65.
 גוש 10767 חלקה 45.
 הוגשה ע"י חברת רוברט ביליה נכסים בע"מ באמצעות אדר' רוזנברג פנינה ואומצה ע"י הועדה
 המקומית לתכנון ובניה חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/ 2079 א' – מגורים ומשרדים ברח' מוריה 65, גוש 10767 חלקה 45, " (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט הינו בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. התכנית כוללת תשריט, 8 דפי הוראות התכנית ונספח א' – נספח חניה מחייב.

2. יחס לתכניות אחרות

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

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום	
				להפקדה	למתן תוקף
חפ/ 136	מרכז מישור הברמל	615			30.7.36
חפ/ 229	תכנית המתאר של חיפה	422			15.2.34
חפ/ 424	תכנית תכנון וזעיר המורכבת של חיפה	867			28.2.39
חפ/ 229 ה'	קביעת אחוזי הבניה המותרים באזורי המגורים		3021		2.2.84
חפ/ 1400	תכנית המתאר של חיפה		2642		3.7.80
חפ/מק/ 2079 תיקון מס' 1	תחנת טרנספורמציה וחניון מקורה במרווח קידמי, גוש 10767 חלקה 45, רח' מוריה 65.		4929		31.10.2000

ב. כל הוראות התכניות הנ"ל שלא שוננו על ידי תכנית זו נשארות בתוקן.
 ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ברחוב מוריה 65.
 גוש 10767 חלקה 45

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה
 מחוז חיפה
 27-2-2003
נ ת ק ב ל
 תיק מס'

4. שטח התכנית

- א. שטח התכנית הוא 917.1 מ"ר.
 ב. חלוקת השטחים תהיה בהתאם לטבלת השטחים שעל גבי התשריט.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול עבה על גבי התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש	חלקה	חלק מחלקה
10767	45	74,77

7. בעלי עניין**א. יוזם התכנית**

יוזם תכנית זו היא חברת רוברט ביליה נכסים ובנין בע"מ.
 רח' מוריה 65 חיפה. טל: 8111030, פקס: 8266191

ב. בעלי הקרקע

חברת רוברט ביליה נכסים ובנין בע"מ. ועיריית חיפה (דרכים)

8. עורכת התכנית

אדר' רוזנברג פנינה, רח' רקפות 3 חיפה טל': 8371555 פקס: 8390258

9. מטרת התכנית

מטרת תכנית זו היא תוספת שטחי בניה עיקריים ותוספת קומה מעל המותר מבלי להגביה ולהגדיל את נפח הבנין הקיים על מנת לאפשר הפיכת חלק מקומת עמודים קיימת בבנין לשטח עיקרי שימש למשרדים.

10. באור סימני התשריט**מצב מאושר**

קו כחול עבה ורצוף	גבול התכנית
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת או קיימת
קו אדום עבה רציף	קו רחוב
קו אדום עבה מרוסק בקטעים קטנים	קו בנין
קו אדום דק מרוסק ומנוקד לסרוגין	קו בנין לתחנת טרנספורמציה
קו אדום דק מרוסק בקטעים גדולים	קו בנין לחניון מקורה עד לגובה 1.0 מ' מעל פני קרקע טיבעית
מספר שחור ברבע העליון של עיגול הדרך	מספר הדרך
מספר אדום ברבעים הצדדיים של עיגול הדרך	מרווח קדמי מינימלי
מספר אדום ברבע התחתון של עיגול הדרך	רוחב הדרך
קו ירוק	גבול חלקה רשומה
קו ירוק מרוסק	גבול חלקה רשומה לביטול
ספרה ירוקה בעגול ירוק	מספר חלקה רשומה
ספרה ירוקה בעגול ירוק מרוסק	מספר חלקה רשומה לבטול
ספרה בת 4 ספרות בצבע שחור	מספר מגרש מוצע
שטח תחום בקו ומנוקד בצבע התשריט	בנין קיים
קו אדום דק מרוסק ומנוקד בשתי נקודות לסרוגין	קו חשמל
קו חום	קו ביוב קיים משוער
קו תכלת	קו מים קיים משוער
קו צהוב	מבנה להריסה

מצב מוצע

קו כחול עבה ורצוף	גבול התכנית
שטח צבוע כתום מותחם בקו כתום כהה	אזור מגורים מיוחד
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת או קיימת
קו אדום עבה רציף	קו רחוב
קו אדום עבה מרוסק בקטעים קטנים	קו בנין
קו אדום דק מרוסק ומנוקד לסרוגין	קו בנין לתחנת טרנספורמציה
קו אדום דק מרוסק בקטעים גדולים	קו בנין לחניון מקורה עד לגובה 1.0 מ' מעל פני קרקע טיבעית
מספר שחור ברבע העליון של עיגול הדרך	מספר הדרך
מספר אדום ברבעים הצדדיים של עיגול הדרך	מרווח קדמי מינימלי
מספר אדום ברבע התחתון של עיגול הדרך	רוחב הדרך
קו ירוק	גבול חלקה רשומה

קו ירוק מרוסק	גבול חלקה רשומה לביטול
ספרה ירוקה בעגול ירוק	מספר חלקה רשומה
ספרה ירוקה בעגול ירוק מרוסק	מספר חלקה רשומה לבטול
ספרה בת 4 ספרות בצבע שחור	מספר מגרש מוצע
שטח תחום בקו ומנוקד בצבע התשריט	בניין קיים
קו אדום דק מרוסק ומנוקד בשתי נקודות לסרוגין ...	קו חשמל
קו צהוב	מבנה להריסה

12. שימוש בקרקע

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

12. רשימת התכליות

אזור מגורים מיוחד – מיועד למגורים ומשרדים.
דרכים – יישמשו למעבר הולכי רגל, כלי רכב ולהעברת תשתיות.

13. הפקעה ורישום

- כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, נועדים להפקעה ללא תמורה בהתאם לסעיף 188 ו 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- השטחים הנ"ל ימסרו ויועברו לעיריית חיפה כשהם פנויים מכל מחזיק ואו הטוען לזכות כלשהיא ומכל מבנה וחופשי מכל שעבוד.

14. חלוקה חדשה

- גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- מתן היתר בניה עפ"י תכנית זו מותנה בהגשת מפה לצרכי רישום לאישור רשויות התכנון.
- על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם לרשום את המפה לצרכי הרישום בלשכת רשם המקרקעין.

15. הוראות הבניה

- א. השימוש למשרדים עפ"י תכנית זו יותר אך ורק במפלס הראשון מעל מפלס החניה.
- ב. שטח הבניה תותר תוספת שטח בניה עיקרי של 85 מ"ר בקומת העמודים הקיימת בבנין, לשימוש של משרדים. שטחי השרות יהיו על פי חפ/ 1400 ש"ש.
- ג. גובה קומה גובה הקומה בחלק שימש למשרדים יהיה בהתאם לקיים. גובה קומת העמודים יהיה נטו 2.20 מ', תותקן תקרת ביניים להסדרת הגובה.
- ד. גובה הבנין יותר ביטול חלק מקומת העמודים ושימוש בשטח זה למשרדים.

16. מרווחי הבניה

המרווחים יהיו בהתאם למסומן על גבי התשריט.

17. הוראות מיוחדות.

- א. הריסת העמוד בקומת החניה על פי נספח התנועה המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית, תעשה ע"י קונסטרוקטור שיאושר ע"י מהנדס העיר ואשר יהיה אחראי על ביצוע ההריסה והכרוך בה.
- ב. מתן היתר הבניה לתוספת הבניה מותנה ברשום הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין לפי תקנה 27 לרישום המקרקעין בדבר הצמדת 5 התניות התקניות לדירות המגורים.
- ג. מתן כל היתר בניה לתוספת הבניה מותנה בהריסת המדרגות הפולשות לתחום הדרך. קיר החניון הפולש לתחום הדרך יהרס במועד אשר יקבע ע"י מהנדס העיר.

18. פיתוח המגרש

על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'.

19. סלילת הדרכים

מבקשי היתרי הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת כל הדרכים הכלולות בה והגובלות במגרשם או לשלם היטל כבישים כחוק הכל כפי שיקבע מהנדס העיר. בסלילה נכללות מדרכות, התקנת תיעול מי גשם שתייה, העתקת עמודי חשמל וקירות תומכים כפי שיידרש.

20. תאורה

על מבקשי היתרי הבניה להתקין על חשבונם את תאורת הרחובות, כולל עמודים ופנסים או לשלם היטל תאורה כחוק, הכל בהתאם לדרישות משרד מהנדס העיר.

21. חניה.

בנוסף ל - 5 חניות הצמודות ל - 5 הדירות הקיימות בבית שאר החניות יהיו עבור שטחי המשרדים כמוראה בנספח החניה, תוך הריסת העמוד הקיים בין חניות 5 - 6.

22. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

23. מקלטים.

גודל השטח יקבע עפ"י דרישות הג"א.
לא תוצא תעודת שימוש לבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

24. שרותים**א. אספקת המים.**

1. לפני התחלת תכנון מבנה בשטח בו עובר צינור מים, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.
2. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.
3. על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים ובהתאם להוראות תכנית זו. מיקום המדים יוזה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים.
4. בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל מים כחוק.

ב. ביוב.

1. לפני התחלת תכנון מבנה להיתר בניה, על יזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבנינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.
2. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר הבניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.
3. לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.
4. תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.
5. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים ולפני מתן אישור מנהל אגף המים הביוב והניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
6. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.
7. על מבקשי היתר הבניה להתקין מתקן מפריד שמנים.

ג. ניקוז - תיעול.

1. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.
2. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.
3. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, לפני מתן אישור מנהל אגף המים הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
4. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

ד. מערכות כיבוי אש.

ד.1 מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.
ד.2 אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

ה. אצירה והרחקת אשפה.

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

ו. קווי טלפון ותקשורת.

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנים מתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים.

25. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

26. חתימות :

רוזנברג פנינה
אדריכלות וצמיחה ע"מ

רוברט ביליה
נכסים ובנין בע"מ

עורכי התכנית

יחמי התכנית
ובעלי הקרקע

הודעה על הפקדת תכנית מס. 2079/02
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5122
מיום 28.10.02

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 2079/02
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 21.1.03 לאשר את התכנית.
ראש הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה
תכנית ת.ע. מס' חפ/2079 א'
הומלץ להפקדה
בישיבה ה-50 ב - 12.8.2002
(-) עמדם מצונן ד"ר י. רוט
יושב ראש הועדה מהנדס העיר

הודעה על אישור תכנית מס. 2079/02
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5198
מיום 26.6.03