

22.5.03

6

מטרת הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
 מחוז חיפה
 26-5-2003
 ג ת ק ב ל

3-4460

אפריל 2003

מחוז חיפה
 תיק מס' _____
 מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/ 1113 ד' - תוספת בניה בגוש 10804 חלקה 102,
 רח' טשרניחובסקי 69, חיפה.
 הוגשה ע"י "הכדור הכחול" בן חמו בע"מ, באמצעות אדר' רוזנברג פנינה ואומצה ע"י
 הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: " שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/ 1113 ד' - תוספת בניה בגוש 10804 חלקה 102, רח' טשרניחובסקי 69, חיפה. " (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול ע"ג התשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנייל (להלן "התשריט") התשריט הינו בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

- א. על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.
- ב. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכניות הבאות:

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום	
				לחפזדה	למתן תוקף
חפ / 1113	שכון ברח' טשרניחובסקי בכרמל צרפתי		1173		8.4.65
חפ / 1113 נב	שכון ברח' טשרניחובסקי בכרמל צרפתי - ני"ב		3507		10.12.87
חפ / 1113 א'	שכון ברח' טשרניחובסקי בכרמל צרפתי - החלק הצפוני		1548		4.9.69
חפ / 1113 ב'	חלוקה מחדש של חלקות 15,17 בגוש 10804 בכרמל הצרפתי		1696		4.2.71
חפ / 1580	הרחבת רח' טשרניחובסקי		2555		26.7.79
חפ / 1400	תכנית המתאר של חיפה		2642	3.7.80	
חפ / 1400 יב	בניה במרווחים		4402		21.4.96
חפ / 1400 יב/1	בניה במרווחים - השלמה		4626		8.3.98

ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנייל יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בפינת הרחובות טשרניחובסקי ואדמונד פלג.
 קוארדינטות: 747760 – 747820
 197575 - 197525

4. שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא כ – 1.416 דונם.
 ב. ייעודי הקרקע ושטחם בהתאם לטבלה שע"ג התשריט.

5. גבולות התכנית

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

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש	חלקה	חלק מחלקה	בעלות
10804	102		ההסתדרות החדשה במרחב חיפה
10804	96,103	31,22,99	עיריית חיפה (דרך)

7. יוזמי התכנית

"הכדור הכחול" בן חמו בע"מ, רח' טשרניחובסקי 69, חיפה.

8. בעלי הקרקע

ההסתדרות החדשה במרחב חיפה ועיריית חיפה (- דרכים) .

9. עורכת התכנית

עורכת התכנית היא אדרי' רוזנברג פנינה, רח' רקפות 3, חיפה. טל': 8371555 - 04 טלפקס: 8390258 - 04

10. מטרת התכנית

מטרת תכנית זו היא הגדלת שטח הבניה המותר בחלקה 102 בגוש 10804 על מנת :

- א. להסדיר בניה קיימת החורגת משטח הבניה המותר בחלקה והנמצאת מתחת למפלס רח' טשרניחובסקי.
- ב. לאפשר תוספת קומה במפלס רח' טשרניחובסקי, ברצף עם השטח המסחרי הקיים בחלקה 102 וכן תוספת מעלית.
- ג. שינוי קווי בנין.

11. באור סימני התשריט

קו כחול עבה -	גבול התכנית
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת או קיימת
שטח צבוע אפור	אזור מסחרי
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע חום מותחם בחום כהה	אתר לבנין ציבורי
שטח צבוע ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק וחום בהיר לסירוגין	שביל הולכי רגל
קו אדום רציף	קו רחוב
קו אדום מרוסק בקטעים גדולים	קו בנין
קו אדום מרוסק בקטעים קטנים	קו בנין משטח
קו אדום מרוסק ומנוקד לסירוגין	קו בנין מעלית
ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול	מספר דרך
ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול	מרווח קדמי מינימלי
ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
קו ירוק רציף	גבול חלקה קיימת או רשומה
ספרה ירוקה	מס' חלקה קיימת או רשומה
קו משוון בכיוונים הפוכים בצבע שחור	גבול גוש
ספרה גדולה שחורה	מספר גוש
קו מרוסק ומנוקד ב - 2 נקודות	קו חשמל מתח גבוה
קו סגול	חזית חנויות
קו בצבע צהוב	מבנה להריסה

12. 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 הבנין.

13. רשימת התכליות

- א. אזור מסחרי - שימושי המסחר המוצעים בתכנית זו יהיו מסחר קימעונאי לשימוש שכונתי. השימושים המותרים למבנה הקיים יהיו בהתאם לשימושים המותרים בתכניות חפ/1113, חפ/1113א' וחפ/1113 ב'
- ב. שבילים ודרכים - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.
- ג. שצ"פ - שטח המהווה המשך לשביל הקיים והמשך לשטח מגוון.

14. הפקעה ורישום

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

15. חלוקה חדשה

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

ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.

16. שטח הבנייה המותר

א. תוספת שטח הבניה, מעבר לשטח המאושר, תהיה 220 מ"ר שטח עיקרי.

ב. שעור שטחי השרות ואופן חישובם יהיה כפי שנקבע בתכנית חפ/ 1400 ש"ש.

17. גובה הבנין.

תוספת הבניה תהיה בת 2 קומות, קומה אחת מתחת למפלס רח' טשרניחובסקי וקומה שניה במפלס רח' טשרניחובסקי.

גובה תוספת הבניה תהיה בגובה הבניה הקיימת בפינת רחובות טשרניחובסקי ואדמונד פלג.

18. קווי בנין ומרווחים

א. קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן על גבי התשריט.

ב. בתוך קווי הבנין למשטח המסומנים ע"ג התשריט תותר בנית משטח שיהיה המשך למדרכה קיימת במפלס רח' טשרניחובסקי, על מנת לאפשר גישה ישירה מהמדרכה לחזית המסחרית בבנין. לא תותר חריגה של משטח זה מעבר לקו בנין צידי. במפלס הקרקע מתחת למשטח יותרו שטחי איחסון במסגרת שטחי השירות. כמו כן יותר קירוי מעל הכניסה למבנה מרח' טשרניחובסקי.

ג. תותר בניה של מבנה מעלית שמידותיו יהיו עד 2.00 מ' X 2.00 מ' בתחום קווי הבנין המיוחדים למבנה המעלית. גובה המעלית לא יעלה על 3.50 מ' מעל מפלס רח' אדמונד פלג, בקטע הגובל במעלית.

19. הוראות מיוחדות

א. הבינוי המוצע יהיה בהמשך-רציף לחזית מבנה החנויות הקיים ברח' טשרניחובסקי, בהתאמה ארכיטקטונית.

ב. המבנה החדש יהיה בן 2 קומות בגוש אחד קומה מעל קומה: קומת קרקע ומעליה קומה נוספת.

ג. היתר הבניה יכלול טיפול בכל חזיתות המבנה הקיים והמוצע.

20. פיתוח המגרש

על יוזמי התכנית ו / או מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו' בהתאם לתכנית פיתוח המגרש שבמסגרת הבקשה להיתר הבניה שתאושר ע"י מהנדס העיר.

21. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

- א. לא תותקן כל צנרת, כבלים, טלפון וכד' על הקירות החיצוניים של הבנין.
- ב. מתקנים טכניים יותקנו על גג הבנין לפי תכנית כללית מפורטת שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- ג. תורשה הקמת אנטנה מרכזית אחת למבנה.
- ד. חבור החשמל לבנין יהיה בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ה. התקנת מערכות מיזוג אוויר תעשה על פי תכנית מפורטת שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- ו. הבניין יצופה בחומר קשיח ועמיד לשביעות רצון מהנדס העיר.

22. סלילת הדרכים

מבקשי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את הרחבת הדרכים הכלולות בה, כולל מדרכות, תיעול מי גשם, תאורת רחובות, העתקת עמודי חשמל ונטיעת עצי שדרה, או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישת מהנדס העיר.

ביצוע הדרכים והמדרכות יעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י משרד מהנדס העיר.

23. תאורה

מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, השבילים והשטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים או לשלם היטל תאורה כחוק, הכל בהתאם לדרישות משרד מהנדס העיר.

24. חשמל

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

25. תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.

הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתנאי תכנית חפ/ 1400 ת"ט.

26. חניה

הסדר החניה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג, 1983.

27. שירותים**א. ניקוז מי גשם.**

לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר ושיבוצעו לשביעות רצונו.

ב. אספקת המים

אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה. לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עוברים קווי מים על מבקש היתר הבנייה להתקשר עם מנהל אגף המים לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצנרת הנ"ל או העתקתם למקום אחר אם יידרש הדבר.

כל שינוי בקווי המים המסומנים על ידי אגף המים והביוב, בריכות מגופים ויתר האביזרים שיגרם עקב בצוע התכנית יבוצע על חשבון מבקש היתר הבנייה או בעל הקרקע.

ג. ביוב

לא תינתן תעודת שימוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים ולפני קבלת אישור מנהל אגף המים והביוב כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

ד. בטיחות אש.

על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונו.

ד. תקשורת.

מערכת קווי הטלפון והכבלים לשידורי טלוויזיה בתחום תכנית זו, כולל החיבורים לבניינים תהיה תת קרקעית בלבד.

28. מניעת מטרדים בעת הבניה

כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

- א. בשלב הבניה תבוצע הרטבה בתחומי המגרש בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.
- ב. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- ג. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו.
- ד. אזור הבניה יגודר באופן בטיחותי שימנע כל סיכון לתלמידי בית הספר.

29. תנאים מיוחדים

- א. יוזמי תכנית זו/או מבקשי היתר הבניה יינקטו בכל הצעדים הדרושים למניעת מטרדי רעש וריח מהשכנים הגובלים.
- ב. בחזית המבנה, במפלס קומת הקרקע, הפונה לעבר בית הספר שבחלקה הסמוכה יותקנו חלונות עליונים בלבד.
- ג. החלקים הבנויים בתחום הדרך המסומנים על פי תכנית זו להריסה יועתקו לתחום החלקה על חשבון יוזם התכנית על מנת שהמדרכה תהיה רציפה ללא מדרגות.
- ד. על יוזם התכנית לשקם על חשבונו את השביל הכלול בתחום התכנית, בחלקה 96 ובחלק מחלקה 99 על פי תכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.

30. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

31. חתימות

הכדור הכחול
 (כר חמור) כ"י"מ
 ח.ס. 51-274588-3
 רח' טשרניחובסקי 10, תל אביב
 נייד: 0521664942

..... יוזמי התכנית -

..... בעלי הקרקע -

..... עורכת התכנית - רוזנברג פנינה
 אזהרה: כל צדדים צריכים

הודעה על הפקדת תכנית מס. 31113/מ
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5147
 מיום 16.1.03

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ' / 1113 ד' .

הומלץ להפקדה

בישיבה ה-4 ב - 15.1.2001.

(-) עמרוס מצונע
 יושב ראש הועדה

(-) ד"ר יעקב רום
 מהנדס העיר

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

אישור תכנית מס. 31113/מ

הועדה הנחוזזית לונכנון ולבניה החליטה
 ביום 9.4.03 לאשר את התכנית.

יגד הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 31113/מ
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5205
 מיום 10.7.03