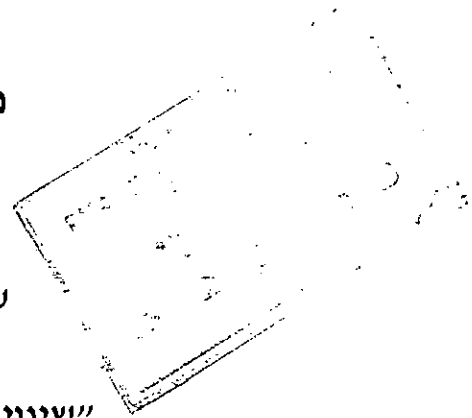


10.01.08

3004756

27.12.04

מרחב תכנון מקומי, חיפה**מחוז חיפה****שינוי לתוכנית מתאר מקומית****תוכנית מס' חפ/2175****"שינוי בגוש 10827 חלקה 2 - מקבץ דיור"****1. שם וחלות**

תוכנית זו תקרא: שינוי תוכנית מתאר מקומית, תוכנית מס' חפ/2175/ "שינוי בגוש 10827 חלקה 2 - מקבץ דיור" - והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט הוא בקני"מ 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

2. מסמכי התוכנית

תשריט בקני"מ 1:500
הוראות התוכנית (תקנון) - 9 עמודים.
נספח בינוי - קני"מ 1:250 - נספח מנחה.
נספח תנועה וחניה מנחה - מחייב בכניסה והיציאה מהחניון.

3. יחס לתוכניות אחרות

- 3.1 על תוכנית זו תחולנה כל תקנות תוכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שיחולו בה מזמן לזמן ושאינם נוגדים תוכנית זו.
- 3.2 תוכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליו היא חלה, שינוי לתוכניות הבאות:

מס' תוכנית	שם התוכנית	מס' ע"ר	מספר י.פ.	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום מתן תוקף
חפ/229	תוכנית המתאר של העיר חיפה	422			15.2.34
חפ/229-ד'	רוחב מינימלי של רחובות לתנועת כלי רכב		2262		11.10.76
חפ/1400	תוכנית מתאר מקומית למרחב התכנון של הועדה המקומית לתכנון ולבניית העיר חיפה		2642	3.7.80	
חפ/981	מושבה גרמנית צפונית		1255		20.1.66
חפ/876	תכנון חלקה 26 בגוש 10827 במושבה הגרמנית		859		6.7.61
חפ/1400/י"ב	מבנים במרווחים		4402		21.4.96
חפ/1400/י"ב'	מבנים במרווחים-השלמה		4402		21.4.96

בכל מקרה של סתירה בין האמור בתוכנית זו ובין האמור באחת מהתוכניות הנ"ל, יקבע האמור בתוכנית זו.

4. **המקום**
 המקום שעליו חלה תוכנית זו נמצא ברחוב אנילביץ 25 - בגבול בין המושבה הגרמנית ושכונת קרית אליהו.
5. **שטח התוכנית**
 שטח התוכנית הוא 2.008 דונם (מדידה גרפית במחשב).
6. **גבולות התוכנית**
 גבולות התוכנית הם בהתאם למסומן בקו רצוף עבה בצבע כחול על גבי התשריט.
7. **הקרקע הכלולה בתוכנית**
 גוש 10827 - חלקה 2
 גוש 10827 - חלק חלקה 55 (דרך) - עיריית חיפה
8. **יזום התוכנית**
 חבי וילאר נכסים בע"מ, לוטן יזום והשקעות (1995) בע"מ, פרוינדליך אורי בע"מ
 רח' טשרניחובסקי 25, חיפה טלפון: 04-8312650 פקס: 04-8335651
9. **עורך התוכנית**
 דינה אמר (10441) קוריאל אברהם (38571) אדריכלים
 דרך הים 67, חיפה טלפון: 04-8371190; פקס: 04-8371269.
10. **מטרות התוכנית**
 10.1 שינוי סיווג הקרקע מבנין ציבורי בעל אופי מסחרי, לאזור מגורים המיועד ליימקבץ דיור" עם מסחר.
 10.2 קביעת הוראות בניה (זכויות הבניה, גובה הבניה, קווי בנין וחניה).
11. **ביאור סימני התשריט**

גבול תוכנית	קו כחול עבה
מספר תוכנית מאושרת	אותיות ומספר בצבע שחור
גבול גוש ומספר	קו עם משולשים עילים ותחתיים בצבע שחור
מספר חלקה רשומה	וספרה בעלת חמש ספרות
גבול חלקה רשומה	ספרה עם עיגול בצבע ירוק
מספר חלקה לביטול	קו בצבע ירוק
גבול חלקה לביטול	ספרה עם עיגול מקוטע בצבע ירוק
גבול מגרש	קו מקוטע בצבע ירוק
מספר מגרש	קו בצבע שחור
	מספר שחור עם ארבע ספרות מוקף עיגול בצבע שחור

קו מקוטע קצר בצבע אדום	קו בנין מאושר
קו נקודה קו בצבע אדום	קו בנין למבנה קיים
קו מקוטע ארוך בצבע אדום	קו בנין מוצע
קו נקודה קו בצבע אדום	קו בנין לבנים קיים
קו נקודותיים קו בצבע אדום	קו בנין לחניה תת-קרקעית
קו אדום מודגש	קו רחוב
שטח צבוע צהוב אפור לסרוגין	אזור מגורים מיוחד מעורב עם מסחר
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת/מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת/הרחבת דרך
שטח צבוע תכלת	אזור מגורים כפוף להגבלות ולתנאים
שטח צבוע ירוק	מיוחדים ע"פ הוראות חפ/981
	שצ"פ
	בנין ציבורי בעל אופי מסחרי ע"פ
שטח צבוע אפור מטויט אפור כהה	הוראות חפ/981
	חלקה לבנין ציבורי ללא אופי מסחרי
שטח צבוע חום מותחם חום כהה	ע"פ הוראות חפ/981
ספרה בצבע שחור ברביע עליון של עיגול	מספר דרך
ספרה בצבע אדום ברביע צידי של עיגול	קו בנין קדמי מינמלי
ספרה בצבע אדום ברביע תחתון של עיגול	רוחב דרך
מרובע מטויט בקווים שחורים	מבנה קיים
קו בצבע צהוב	מבנה להריסה

12. השימוש בקרקע

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין הכלולים בתוכנית זו לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

13. רשימת התכליות

13.1 אזור מגורים המיועד ל"מקבץ דיור" מעורב עם מסחר
אזור מגורים מיוחד מיועד למקבץ דיור, הכולל יחידות בנות חדר או שניים - סה"כ 168 יחידות דיור - וכל השירותים הנלווים להם עפ"י הנחיות משרד הבינוי והשיכון ו/או משרד הקליטה. יותרו שטחים מסחריים למטרות מסחר קמעונאי בקומת הקרקע ובמבנה הקיים.

13.2 דרך

מעבר לכלי רכב, הולכי רגל ותשתיות.

14. חלוקה חדשה

14.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחית שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתוכנית זו בטלים.

- 14.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללת כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות בתשריט.
- 14.3 על מבקשי היתר הבניה להגיש תוכנית לצרכי רישום לאישור רשויות התכנון כתנאי לקבלת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

15. הוראות בניה

15.1 תכנית בינוי ופיתוח

מתן היתר בניה מותנה בהגשת תוכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תהיה בהתאם לנספח הבינוי והתנועה ותוכן ע"י האדריכל בתאום עם אדריכל נוף על רקע מפת מודד מוסמך. התוכנית תכלול את תוכנית העמדת המבנה, גובהו, עיצוב חזיתות וחומרי גמר, עיצוב הפתחים והגג, תוכניות החניון התת-קרקעי כולל הגישות והיציאות, סידורי החניה ופתרון החניה התפעולית. פירוט פיתוח השטח במגרש כולל השתלבותו בגן הציבורי והרחבה בחזית הבניין, גינון ונטיעות, אצירת אשפה, קירות תומכים, גדרות ומעקות, חומרי גמר וכו'.

15.2 שטח הבניה

- א. שטח הבניה למטרות עיקריות יהיה 5,825 מ"ר ובנוסף 150 מ"ר לשטחי מסחר.
- ב. אופן חישוב שטחי השירות והשטחים הפטורים יהיה עבור מקבץ דיור ושטחי מסחר בהתאם לאמור בתוכנית חפ/1400/שש.

15.3 גובה הבנין

- א. 6 קומות מגורים מעל קומת הקרקע. יותרו חדרי מכונות מעלית וחדרי מדרגות על הגג. גובה זה יהווה הוראה שסטיה ממנה מהווה סטיה נכרת כהגדרתה בסעיף 151 לחוק התכנון והבניה.
- ב. לא תותר הקמת מערכת סולרית על הגג.
- ג. תותרנה 2 קומות חניה תת קרקעיות.
- ד. תותר תוספת גג משופע בתנאי שיבוצע על כל שטח הגג.

15.4 רחבת הכניסה

בתחומי מגרש 2001, באזור חזית הכניסה, בצידו המערבי של המבנה הפונה לרחוב, תשמר רחבת כניסה ציבורית שגדלה לא יפחת מ-42 מ"ר ורחבה לא יקטן מ-7 מטר. מיקומה וגודלה הסופי יקבע בתוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לפני מתן היתר בניה למבנה המגורים. בשטח הרחבה תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות אצל רשם המקרקעין. הבניה בכל השטח בתחום קווי הבנין תותר רק מקומת הבנין השלישית ומעלה, בקומת הכניסה ובקומה מעליה יוגבל תחום הבניה, כך שתשמר הרחבה הציבורית. בתחום הרחבה ניתן יהיה לשלב עמודים של בנין.

- 15.5 קווי בנין
 קווי בנין יהיו כמסומן בתשריט: 5.0 מ' למרווח הצידי למזרח, 2.0 מ' למרווח הצידי הפונה למערב כלפי הש.צ.פ. ובהתאם לסעיף 15.4 לעיל "רחבת הכניסה".
 קו בנין כלפי חלקה 3 - 5.0 מ'. קו בנין למרתף חניה עד גבול מגרש.
- 15.6 תנאים להיתר בניה
 א. תנאי להיתר בניה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי מיקום מפתחי פתחי האוורור של החניונים יהיה תוך התחשבות במגרשי המגורים הגובלים.
 ב. תנאי למתן היתר בניה, השלמת הסדרי התנועה לאורך כל רחוב אנילביץ ובצמתים לפני אכלוס המתחם.
16. הפקעה ורישום
 16.1 כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לדרכים, נועדים להפקעה ללא תמורה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 - לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965).
 השטחים ירשמו ע"ש העיריה כשהם פנויים מכל מבנה וחופשיים מכל חוב ושעבוד.
 16.2 מתן היתר בניה במגרש זה מותנה ברישום הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין בדבר זכות מעבך לצמיתות לציבור בשטח הרחבה כפי שהוגדרה בסעיף 15.4 לעיל. זכות המעבך לצמיתות תרשם אצל רשם המקרקעין בעת רישום מפת החלוקה.
 16.3 תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין בדבר איסור מכירת יחידות דיור במבנה. הוראה זו לא תחול על מכירת הבנין בשלמותו.
17. פיתוח השטח
 על מבקש היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש ובשטחים הציבוריים ובהם המדרכות והרחבה הציבורית כולל ניקוז שתילה וכו' בהתאם לתוכנית הפיתוח המהווה חלק מהבקשה להיתר. השלמת הפיתוח תהווה תנאי למתן היתר איכלוס לבנין.
18. חניה
 18.1 על מבקשי היתר הבניה לפתח את החניה הדרושה בתחום המגרש בהתאם לתקני החניה שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
 18.2 בעת הוצאת היתר הבניה יבדק נושא החניה ובמידה ומבקש ההיתר יתחייב להקים חניה גבוהה ובה מכפילי חניה ויוחזק מפעיל במשך 24 שעות ביממה, תאושר גובה קומת חניה של עד 4.0 מ' בתנאי שמפלט תקרת החניה לא יעלה על מפלס הדרך הגובלת. הערת אזהרה לנושא השימוש בחניה תרשם בלשכת רשם המקרקעין
19. הוראות עיצוב ארכיטקטוני
 19.1 כל הצנרת ומתקני הבנין יוסתרו.
 19.2 בתוכנית להיתר בניה יפורט פתרון מסתור כביסה ושילובו בעיצוב חזיתות הבנין.
 19.3 בתוכנית להיתר בניה יפורט פתרון מיזוג אוויר והאמצעים להסתרת המתקנים.

- 19.4 גגות - במסגרת הבקשה להיתר בניה יטופל גג הבנין כ"חזית חמישית" מבחינת חומרי החיפוי והסתרת המתקנים. לא יותר התקנת מתקנים סולריים על הגג. יותר גג משופע בתנאי שיוחל על שטח כל הגג.
- 19.5 לא יותרו הקמת מרפסות שמש.
20. **עיצוב הבנין וחומרי גמר**
חזיתות המבנה יעוצבו תוך קביעת צורת מיקום וגודל הפתחים וחומרי הגמר בהתאם לאופי הסביבה, בהנחית היחידה לשימור בעיריית חיפה ובאישור מהנדס העיר.
21. **מרחבים מוגנים**
יבנו מרחבים מוגנים בהתאם להוראות פיקוד העורף.
22. **סלילת דרכים**
מגישי היתר הבניה חייבים לסלול את הרחוב הגובל ברוחבו המלא כולל מדרכה, תעול מי גשם, תאורה או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
23. **הוראות מיוחדות**
- 23.1 ניהול המבנה כמקבץ לדיור מוגן ייעשה על ידי גורם מנהל אחד, שיהיה אחראי כל ניהול ואחזקת כלל הבנין.
- 23.2 יופרדו אזורי השימושים למסחר העלולים למשוך פעילויות המהוות מטרדים ומפגעים, כגון: רעש פריקת רכב מסחרי בשעות לא שגרתיות - מוקדם בבוקר, רעש מהפעלת מערכות, זיהום אוויר משימוש במערכות הקשורות בהכנת מזון.
- 23.3 יוגבלו השימושים המותרים בשטחי המסחר והמערכות והמתקנים אשר עלולים לגרום למפגעים.
- 23.4 שטחי המסחר טעונים אישור איגוד ערים חיפה לאיכות הסביבה, לפני מתן היתר הבניה התוכנית תועבר לאישור.
24. **מניעת מטרדים בעת בניה**
- כתנאי לקבלת היתר בניה יתחייבו מבקשי ההיתר למנוע מטרדים בעת הבניה כדלקמן:
- 24.1 בשלב הבניה תבוצע הרטבה בתחומי המגרש בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.
- 24.2 משאיות פינוי חומר יכוסו ע"מ למנוע מפגעים סביבתיים. הבקשה להיתר חפירה תכלול את פירוט האמצעים לטיפול בגבולות המגרש ע"מ למנוע מפגעים סביבתיים.
- 24.3 פסולת בניה במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוללים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת חומר בנין.
- 24.4 מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכו' יש להציב במגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו.
- 24.5 לפני חפירת החניון התת-קרקעי יגודר השטח באמצעים שימנעו פיזור אבק אל המגרשים הגובלים באתר.

.25 הריסה

כל מבנה, גדר או אלמנט בנוי בתחומי הדרך יהרס מכח תוכנית זו.

.26 חשמל

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

26.2 תחנות טרנספורמציה

בשטח המגרש תוקם תחנת טרנספורמציה ע"פ הוראות תכנית חפ/1400/תט - תחנות טרנספורמציה. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תוכנית זו.

.27 תשתיות27.1 אספקת מים

לפני התחלת תכנון המבנים, בשטח בו עובר צנור מים, על היזום ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר. 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. 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 מדי המים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.

27.2 ביוב

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

- 27.3 ניקוז תיעול
- א. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.
- ב. ניקוז המגרש לא יגיע אל מערכת הניקוז העירונית המופנה אל הים, אלא אל שטח ציבורי קרוב המאפשר החדרת מי הניקוז ממגרש זה אל הקרקע. יש לקבל אישור על פתרון הניקוז מאיגוד ערים חיפה - איכות הסביבה.
- ג. לא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

- 27.4 מערכות כיבוי אש
- קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.

- 27.5 אצירת אשפה
- מתקנים לאצירת אשפה ימוקמו במבנה סגור, שלא בחזית כלפי המבנים הקיימים, המבנה יכלל בתכנית הבקשה להיתר בניה ויאושר ע"י מחלקת התברואה העירונית.

- 27.6 קווי טלפון וטלויזיה בכבלים
- קווי טלפון, טלוויזיה בכבלים וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים לבניין יהיו תת קרקעיים ואו בתוך המבנה.

28. היטל השבחה
- היטל השבחה ישולם כחוק.

ל ו ט ו
יזום והשקעות (1995) בע"מ
פרויקט ליד אור
חברת הנדסית
לעבודות בנין ופיתוח בע"מ

חתימות .29

תאריך: _____

יזום התוכנית

חילון נכס בע"מ
רח' טשרניחובסקי 25 חיפה 35701
טל: 04-8312650

ל ו ט ו
יזום והשקעות (1995) בע"מ
פרויקט ליד אור
חברת הנדסית
לעבודות בנין ופיתוח בע"מ

תאריך: _____

בעלי הקרקע

חילון נכס בע"מ
רח' טשרניחובסקי 25 חיפה 35701
טל: 04-8312650

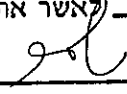
תאריך: 31.12.04

חילון נכס בע"מ
רח' טשרניחובסקי 25 חיפה 35701
טל: 04-8312650

עורכי התוכנית

- ועדה מקומית - המלצה להפקדה - 22.6.03
- ועדה מחוזית - החלטה להפקדה - 4.2.04
- ועדת התנגדויות - החלטה למתן תוקף - 23.11.04
- למתן תוקף 27.12.04

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 2175 חפ'ו
הומלץ להפקדה
ב"מ 22.6.02 150
בשינוי ה"י
(ג) ד"ר ו. ק/ט
מהנדס העיר
(ג) 27.1.02
יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 2175/ט
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 23.11.04 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 2175/ט
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5314
מיום 14.7.04

הודעה על אישור תכנית מס' 2175/ט
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5384
מיום 29.3.05