

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית מס' חפ/2193 - מתחם מגורים עם חזית מסחרית ברח' אח"י אילת 15,

גוש 11580 חלקה 37

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה

30-6-2004

נ ת ק ב ל

תיק מס'

1. שם וחלות.

תכנית זו תקרא : " שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/ 2193 - מתחם מגורים עם חזית מסחרית, ברח' אח"י אילת 15, גוש 11580 חלקה 37 (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הני"ל (להלן "התשריט") מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית.

התכנית כוללת את המסמכים הבאים :

- א. תשריט בקני"מ 1:500
- ב. הוראות התכנית סה"כ 11 עמודים.
- ג. נספח א – נספח תנועה וחניה מנחה כולל שלב ביניים ושלב סופי, שני גליונות.
- ד. נספח ב' – נספח בינוי מנחה.

3. יחס לתכנית 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. הוראות תכנית המתאר הנ"ל על שינוי שאינן משתנות מכח תכנית זו, נשארות בתוקפן.
- ג. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שנוי לתכניות הבאות:

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום	
				להפקדה	למתן תוקף
חפ/ 62	שכון עובדים	303			16.3.32
חפ/ 62 3A	אתרים לבניני ציבור בקיריית חיים		966		11.10.62
חפ/ 1499 ב'	הקמת 2 בנינים נפרדים על חלקה בק. חיים מזרחית		2672		13.11.80
חפ/ 1499 ג'	הגבלת מס' יחיד על חלקה בק. חיים מזרחית		2804		22.4.82
חפ/1400/יב	מבנים במרווחים		4402		21.4.96
חפ/1400/יב/1	מבנים במרווחים - השלמה		4602		8.3.98

- ד. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

4. המקום.

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בשד' אחי"י אילת 15 פינת רח' הנוטר בקיריית חיים.

5. שטח התכנית.

- א. שטח התכנית הוא כ - 1453 מ"ר
- ב. חלוקת השטחים תהיה בהתאם לטבלת השטחים המסומנת ע"ג התשריט.

6. גבולות התכנית.

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

7. הקרקע הכלולה בתכנית זו.

גוש	חלקה	חלק מחלקה
11580	37	75

8. יוזמי התכנית

יוזמי התכנית - חברת ורדי - גור נכסים בע"מ רח' ויתקין 33, חיפה טל: 04-8252502, פקס: 04-8413747

9. בעלי הקרקע

בעלי חלקה 37 - חברת ורדי - גור נכסים בע"מ רח' ויתקין 33, חיפה, טל: 04-8252502, פקס: 04-413747

10. אדריכלי הפרויקט

א. ניסן - ד. רווה אדריכלים ובוני ערים, רח' הגליל 24, חיפה. טל': 04-8221037 פקס: 04-8232549

11. עורכת התכנית

אדר' רוזנברג פנינה, רח' רקפות 3 חיפה טל': 04-8371555 טלפקס: 04-8389025

12. מטרות התכנית.

מטרות תכנית זו הן:

- א. שינוי יעוד הקרקע ממגורים ב' למגורים ב' עם חזית מסחרית.
- ב. קביעת זכויות בנייה והוראות בניה ופיתוח בשטחים הכלולים בתכנית.
- ג. הרחבת רח' אחי אילת ל - 24 מ' כולל רצועה של מדרכה נטועה בהתאם לקוי רחוב עפ"י תכנית חפ/ מק 1612 ד'.
- ד. הרחבת רח' הנוטר ל - 13 מ'.

13. באור סימני התשריט.

- קו כחול עבה - גבול התכנית.....
- קו כחול בהיר מרוסק- גבול תכנית מאושרת.....
- שטח צבוע תכלת - אזור מגורים ב'.....
- שטח צבוע תכלת עם קו סגול - אזור מגורים ב' עם חזית מסחרית.....
- שטח צבוע אפור - אזור מסחרי.....
- שטח צבוע ירוק - שטח ציבורי פתוח.....
- שטח צבוע חום בהיר- דרך מאושרת או קיימת.....
- שטח צבוע אדום בהיר- דרך מוצעת או הרחבת דרך.....
- שטח צבוע פסים אלכסוניים אדום בהיר וירוק לסירוגין-...מדרכה נטועה מוצעת.....
- שטח צבוע פסים אלכסוניים חום בהיר וירוק לסירוגין-...שביל הולכי רגל מאושר.....
- קו אדום רציף- קו רחוב.....
- קו אדום מרוסק בקטעים גדולים- קו בנין.....
- קו אדום מרוסק בקטעים קטנים - קו בנין לחניון תת קרקעי.....
- ספרה שחורה ברבע העליון של העגול- מספר הדרך.....
- ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול- מרווח קדמי מינימלי.....
- ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול- רוחב הדרך.....
- קו ירוק מלא/רציף- גבול חלקה רשומה.....
- קו ירוק מרוסק- גבול חלקה רשומה לביטול.....
- ספרה ירוקה - מספר חלקה רשומה.....
- מספר ירוק בעיגול מרוסק- מספר חלקה רשומה לביטול.....
- ספרה שחורה- מספר מגרש מוצע.....
- קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט- גבול גוש.....

14. שמוש 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.

15. רשימת התכליות.

אזור מגורים ב' עם חזית מסחרית - ישמש להקמת בנין בן 4 קומות מעל קומה מסחרית ומעל חניון תת קרקעי.

דרך - תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.

מדרכה נטועה - יותרו כל שימושי הדרך המאושרת תוך הדגשה והתייחסות מיוחדת לנתיבים להולכי רגל לשטחי גינון ועצי צל.

16. הפקעה ורישום.

מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף

188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"י מ.מ.י.

הרשות המקומית רשאית להפקיע את זכות השימוש והחזקה במקרקעי ישראל המיועדים לדרכים בלבד - עפ"י תכנית זו, לתקופה קצובה.

מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל, והמיועדים לצורכי ציבור כנוזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

17. 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 יעוד אחד המותחם ע"י קוי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.

ג. על מבקשי היתר הבניה להגיש תשריט חלוקה לצורכי רישום על כל שטח התכנית לאישור רשויות התכנון כתנאי לקבלת היתר הבניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

18. הוראות בניה .**א. שטח הבניה המותר:**

שטח הבניה למטרות עיקריות לא יעלה על 1053 מ"ר .
 שעור שטחי השרות למגורים ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/ 229 י"על כל
 תיקוניה והשלמותיה ביום הוצאת היתר הבניה.
 שעור שטחי השרות למסחר ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/ 1400 שש
 תותרנה מרפסות זיזיות בשטח של 12 מ"ר או 10% משטח הדירה הקטן מביניהם מעבר לקו רחוב.
 בליטת המרפסת מעבר לקו הרחוב לא תעלה על 1.2 מ'. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה
 להיתר , תנאיו ואגרות), התש"ל 1970, תיקון התשס"ב 2002

ב. גובה הבנינים:

1. הבנין יהיה בן 6 קומות, 4 קומות מגורים מעל קומה מסחרית וחניון תת קרקעי.
2. גבהי קומות המגורים והחניון יהי כפוף לתכנית חפ/1400 גב " גובה בנינים באזורי מגורים "
3. גובה קומת המסחר לא יעלה על 4.5 מ'.

ג. קווי בנין ומרווחים:

קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן על גבי התשריט

ד. מס' יח"ד:

מס' יח"ד למגורים לא יעלה על 8 יח"ד.

ה. גגות:

גג המבנה יהיה גג שטוח.

ו. הוראות מיוחדות:

1. הכניסה להולכי הרגל למבנה המגורים תהיה בקומת הכניסה מהחזית הקדמית הפונה לשד' אחי אילת וכן יוקצה במבואה שטח לרווחת הדיירים.
2. החזית המסחרית האחורית הפונה למגרש 38 תהיה אטומה למעט פתחים עליונים.
3. ניתן יהיה להשתמש בגגות שמעל השטחים המסחריים לטובת דיירי המגורים.
4. השימושים בשטח המיועד למסחר יקבעו בעת מתן היתר הבניה.
5. במידת הצורך ולאור השימושים המבוקשים בשטח המיועד למסחר, היתר הבניה יכלול פתרונות של ארובה ומנדפים. הארובה תהיה חלק מהיתר הבניה.
6. היתר הבניה יציג מיקום פחי האשפה בכפוף לאמור בסעיף 30 ו' להלן.
7. יתקבל אישור איגוד ערים חיפה כתנאי למתן היתר הבניה לפתרונות המוצעים למסחר, למיקום מערכות מיזוג האויר, האוורור ולמיקום פחי האשפה שבתוך המבנה.

19. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים.

- א. לא יותקנו צינורות גז על קירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת זודי שמש לחימום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
- ז. לא יורשה חבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ח. יוראה פתרון להתקנת מזגנים במקום אחיד בבנין
- ט. חזיתות הבנינים יצופו בחומר קשיח ועמיד לשביעות מהנדס העיר.
- י. חזיתות החניון שמתחת למפלס הכיכר יעוצבו תוך התאמתן לחזיתות הבנינים.

20. פתוח המגרש.

- א. על מבקשי ההיתר לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז שתילה וכו' בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ב. במסגרת עבודות הפיתוח יינטעו עצים במרווח הקדמי הפונה לרח' הנוטר.
- ג. במידת האפשר תשמר הצמחיה הקיימת וחובת שמירת לפחות אחד העצים המצויים בפינת רח' אח"י אילת ורח' הנוטר.

21. סלילת הדרכים.

מבקשי היתרי הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את הרחבת וסלילת כל הדרכים הכלולות בה או לשלם היטל כבישים כחוק הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר. בסלילה נכללות: מסעות, מדרכות והחניה לאורך הדרכים הכלולות בתכנית, קירות תומכים, התקנת תיעול מי גשם, שתילה, התקנת תאורה, העתקת עמודי חשמל וכולל נטיעות ופיתוח המדרכות בהתאם לפרטים שיבוצעו לאורך כל רח' אחי אילת ובלוח זמנים כפי שייקבע בתנאים להיתר הבניה.

22. תאורה.

מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם את תאורת הרחובות, שבילים ותאורת השטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים עפ"י תכנית שתוכן על ידם ותאושר במסגרת תכנית הבינוי או לשלם היטל תאורה כחוק הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

23. גדרות.

- א. הגדרות בתחום תכנית זו יהיו חלק מתכנית הפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר ובהתאם לפרטים שיבוצעו לאורך כל רחוב אחי אילת. לא תותקן גדר בחזית הקדמית לכוון רחוב אחי אילת ולרחוב הנוטר.
- ב. הגדר בגבול המגרש האחורי כלפי מגרש 38 תהיה גדר אטומה בגובה 2.50 מ'.

24. חנייה.

על מבקשי היתר הבניה לפתור את החניה הדרושה עפ"י התקן בתחום המגרש, עפ"י נספח א' – נספח התנועה והחניה המנחה המהווה חלק ממסמכי התכנית. במידה ולא ניתן יהיה לספק את תקן החניה הדרוש בתחום החניון התת קרקעי כפי שהוא מסומן בנספח א' – נספח התנועה והחניה המנחה, החניה והחניון התת קרקעי יתוכננו בהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון חניונים.

25. מניעת מטרדים בעת הבניה.

- א. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה כולל האמצעים שיינקטו למניעת מטרדים בעת הבניה. התכנית תכלול אופן הוצאת פסולת ההריסה, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת בנייה, הובלת חומרי בנייה, גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'
- ב. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
- ג. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
- ד. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.

26. חשמל.

- 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.

27. תחנות טרנספורמציה.

- לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית זו.

28. מקלטים.

- לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט / או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.

29. שרותים.**א. ניקוז מי גשם.**

- מערכת הניקוז לאזור תבחן ביחס למערכת הניקוז העירונית, תיבדק התאמה לתוספת הבניה החדשה המתוכננת ותוכן פרשה טכנית ותכנית כללית לפתרון ניקוז המים. ניקוז גגות הבניינים (המרזבים) יחובר בתשתית תת"ק למערכת תיעול מי הגשמים העירונית התיאום עם אגף המים, הביוב והניקוז.
- לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים בתכנית זו.
- בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.
- לא יינתן אישור לטופס 4 לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

ב. אספקת מים

אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של ועד קיריית חיים. מערכת אספקת המים לאזור תבחן ביחס לתכנית האב לאספקת מים ותוכן פרשה טכנית ותכנית כללית לאספקת המים לאזור.

לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עובר צינור מים על מבקש היתר הבנייה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר. כל שינוי בתוואי קו המים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב בצוע התכנית, יבוצע על חשבון מבקשי היתר הבנייה ו / או בעלי הקרקע. על מתכנן הבנין להגיש תוכנית לאישור מיקום מד המים הכללי של הבתים ודרישות שירותי הכבאות.

ג. ביוב

לפני התחלת תכנון להיתר בניה, על היזם א / או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר הבניה 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 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. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

ד. כיבוי אש

על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונו. המתקנים ישולבו בתכניות הפיתוח.

ה. קוי טלפון, כבלים ותקשורת.

מערכת קווי הטלפון והכבלים לשידורי טלוויזיה או כל סוגי תקשורת אחרים בתחומי תכנית זו, כולל החיבורים לבניינים יהיו תת קרקעיים ו / או בתוך המבנה...

ו. אצירה והרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המגורים והמסחר יאותרו במסגרת תכנית פיתוח המגרש במסגרת הבקשה להיתר בנייה ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית ואישור איגוד ערים חיפה היתר הבניה יציג מיקום נפרד בין פחי האשפה שימשו למגורים לבין פחי האשפה שימשו למסחר. מיקום פחי האשפה יהיה בתוך המבנה.

31. היטל השבחה.

היטל השבחה ישולם כחוק.

32. חתימות

ורדי - גור נכסים בע"מ
36448884

ורדי - גור נכסים בע"מ
36448884

א. ניסן - דרווה
אדריכלות ובני ערים
הגליל 24 חיפה
טל: 04-81837

רוזנברג פנינה
אדריכלות ובני ערים

בעלי הקרקע

יוזמי התכנית

אדריכלי הפרויקט

עורכת התכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ' / 2193

הומלץ להפקדה

בישיבה ה- 47 ב - 7.01.2003

(-) ד"ר יעקב רוט
מהנדס העיר

(-) עמרם מצונע
יושב ראש הועדה

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

אישור תכנית מס. 2193/25

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 11.5.04 לאשר את התכנית.

יד"ר הועדה המחוזית

8תקנות ואחי אילתניסן רווח jobs\מ:וא:

הודעה על אישור תכנית מס. 2193/25
פרסומים בילקוט הפרסומים מס. 5327
7.9.04

הודעה על הפקדת תכנית מס. 2193/25
פרסומים בילקוט הפרסומים מס. 5255
7.9.03