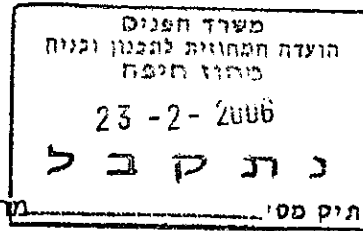


7.2. 06.

דף 1 מתוך 6



מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חיפה  
תכנית מתאר מקומית

תכנית חפ/מק/1797ד' - מתחם הכנסייה הארמנית  
ברח' חורי 23א' גוש: 10858, חלקה 79

### 1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית מתאר מקומית, תכנית חפ/מק/1797ד' - מתחם הכנסייה הארמנית ברח' חורי 23א' גוש: 10858, חלקה 79".

(להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול נספח הגבולות המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: נספח גבולות וקווי בניין).

### 2. מסמכי התכנית

מסמכי התכנית כוללים תקנון, נספח גבולות ונספח בינוי עקרוני.

נספח הגבולות וקווי בניין הוא בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. נספח הבינוי העקרוני הוא בקנה מידה 1:200 - מחייב בנושא גובה המבנה.

### 3. יחס לתכניות אחרות

3.1 על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה, וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, וכן ההוראות המפורטות מטה. כל הוראות תכנית המתאר הנ"ל שאינן משתנות מכוח תכנית זו נשארות בתוקפן.

3.2 התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/229	תכנית המתאר המקוצרת	422			15/2/34
חפ/422	תכנית מתאר מורכבת	708			5/8/37
חפ/1400	תכנית מתאר חיפה		2642	3/7/80	

בכל מקרה של סתירה בין הוראות בתכנית זו ובין האמור באחת מהתכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

4. המקום  
הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בואדי' ניסנאס ברח' הורז' 23א'.
5. שטח התכנית  
שטח התכנית הוא 922.0 מ"ר
6. גבולות התכנית  
גבולות התכנית מסומנים בקו רצוף עבה בצבע כחול על גבי נספח הגבולות וקווי הבניין.
7. הקרקע הכלולה בתכנית זו  
גוש 10858 – חלקה 79
8. בעל הקרקע ויזם התכנית  
הפטריאכיה הארמנית בירושלים  
ת.ד. 14235, ירושלים. טל: 02-6271079, פקס: 02-6264861
9. עורך התכנית  
מנחם כהן, ארכיטקט. רח' נחום 16, ת"א. טל: 03-6044787, פקס: 03-6056908
10. מטרת התכנית  
10.1 שינוי קווי הבניין הקבוע בתכנית בהתאם לסעיף 62א(א) לחוק.  
10.2 שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בנושא גובה הבניין ועיצוב אדריכלי בהתאם לסעיף 62א(א)(5), לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965
11. באור סימני נספח הגבולות וקווי הבניין
- |                             |                          |
|-----------------------------|--------------------------|
| קו כחול עבה ורצוף           | גבול התכנית              |
| קו כחול עבה ומקוטע          | גבול תכנית מאושרת        |
| מספר בעל 5 ספרות            | מספר הגוש                |
| קו שחור משונן בשני הצדדים   | גבול גוש                 |
| מספר ירוק בתוך עגול ירוק    | מספר חלקה קיימת או רשומה |
| קו ירוק                     | גבול חלקה קיימת או רשומה |
| קו אדום רצוף                | קו רחוב                  |
| קו אדום מקוטע בקטעים גדולים | קו בנין                  |
| קו אדום מקוטע בקטעים קטנים  | קו בנין למדרגות          |
| שטח מנוקד                   | מבנה קיים                |
| שטח צהוב                    | מבנה להריסה              |

12. הוראות הבניה

12.1 שטח הבניה למטרות עיקריות

שטח הבניה למטרות עיקריות יהיה בהתאם לתכניות מאושרות, דהיינו 140%

12.2 שטחי שרות

שטחי השירות לשימושים שאינם מגורים יחושבו בהתאם לתכנית חפ/1400 ש"ש, ולמגורים לפי חפ/229 על תיקוניה.

12.3 קווי בניין

קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בנספח גבולות וקווי הבניין המצורף לתכנית.

12.4 גובה הבניין

גובה המבנה יהיה בהתאם לנספח הבינוי העקרוני המצורף לתכנית המחייב בנושא גובה הבניין. אשר לא יעלה בנקודה הגבוהה ביותר על 18.00 מ' מעל מפלס ריצפת קומת הקרקע הקיימת (היינו +38.78)

12.5 חומרי גמר

חומר הציפוי של חזיתות הבניין והגגות, החומרים למעקות וסבכות, יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשביעת רצון מהנדס העיר ויתואמו עם היחידה לשימור אתרים של העיריה.

12.6 תנאים מיוחדים

מתן היתר בניה מותנה באישור היחידה לשימור.

13. שמירה על הצורה החיצונית של הבנין

13.1 כל תוספות הבניה יעשו בתאום עם משרד מהדס העיר והיחידה לשימור ותוך שמירה מירבית על אלמנטים קיימים של הבנין הקיים.

13.2 בבניה החדשה כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנה בצורה פנימית, כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של המבנה.

13.3 לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים בקירות החיצוניים של הבניין, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בנייה.

14. פיתוח המגרש

על מבקשי היתר הבנייה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם. כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה, שבילים, תאורה וכו'. בהתאם לתכנית הפיתוח שתוגש במסגרת להיתר בנייה, בהנחיית משרד מהנדס העיר.

15. מניעת מטרדים בעת הבניה

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

15.1 בשלב הבנייה תבוצע הרטבה בתחומי המגרש בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה

15.2 משאיות פינוי חומר החפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים. הבקשה להיתר חפירה תכלול את פירוט האמצעים לטיפול בגבולות המגרש על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.

15.3 פסולת בניין במהלך הבנייה תוצא באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניין.

15.4 מכוונת עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטריד רעש וזיהום אויר לסביבתו.

16. חשמל

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

17. תשתיות

17.1 אספקת מים

לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים, על היזם ו/או מבקש היתר הבנייה להתקשר עם אגף המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש 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 הבניין לכלול בבקשה להיתר בנייה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים ובהתאם להוראות תכנית זו.

מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים. בעלי הבקשה להיתר בנייה ישלמו היטל מים כחוק.

לפני התהלת תכנון המבנים להיתר בנייה, על היזם ו/או מבקש היתר בנייה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.  
מתכנן הבניין יכול לבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.  
לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בנייה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.  
תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.  
לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבניין בוצעה לשביעת רצונו. בעלי הבקשה להיתר בנייה ישלמו היטל ביוב כחוק.

17.3 ניקוז - תיעול

לא יינתן היתר בנייה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את החיבור למערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.  
מתכנן הבניין יכול לבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים, הביוב והניקוז.  
לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים. ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.  
בעלי הבקשה להיתר בנייה ישלמו היטל תיעול כחוק.

17.4 מערכת כיבוי אש

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

18. הריסה

ההריסה המסומנת בתשריט תעשה במסגרת הבקשה להיתר בניה ע"י מבקשי היתר הבניה ועל חשבונם.

19. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

בעל הקרקע: הפטריארכיה הארמנית של ירושלים

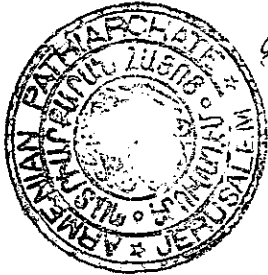
כתובת: ת.ד. 14235 ירושלים



*Abg. Manougian*

יזם התכנית: הפטריארכיה הארמנית של ירושלים

כתובת: ת.ד. 14235 ירושלים



*Abg. Manougian*

עורך התכנית: מנחם כהן, ארכיטקט

כתובת: רח' נחום 16 ת-א

*[Signature]*

חותמות:

ועדה מקומית חיפה

אישור תכנית מס' חפ/מק/1797

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 52 ביום 10.10.05

י. יהב  
י"ד הועדה

ועדה מקומית חיפה

הפקדת תכנית מס' חפ/מק/1797

הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 19 ביום 3.5.04

(-) י. יהב  
י"ד הועדה

