

אפריל 2006

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
27-4-2006
כתב
תיק מס'

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/ 2154 - תוספת בניה בגוש 10812 חלקה 13,
שד' הנשיא 96, חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/ 2154 -תוספת בניה בגוש 10812 חלקה 13, שד' הנשיא 96, חיפה." (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול ע"ג התשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט") התשריט הינו בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית

תשריט בקני"מ 1:250 מסמך מחייב
9 דפי הוראות התכנית.
נספח בינוי מנחה

3. 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.

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון וחבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. חפ/2154
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 21.3.06 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' חפ/2154
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5419
מיום 24.7.05

הודעה על אישור תכנית מס. חפ/2154
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5542
מיום 19.6.06

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

תאריך פרסום		מס' י"פ	מס' ע"ר	שם התכנית	מס' תכנית
למתן תוקף	להפקדה				
18.7.35			525	רח' הפנורמה בצפון הר הכרמל	חפ/ 125
17.9.36			629	תכנית מתאר חיפה	חפ/ 423
28.11.46			1538	תכנית אזור החנויות של הר הכרמל	חפ/ 676
19.8.71		1747		הרחבת שד' הנשיא פינת רח' ברנדיס	חפ/ 1443
	3.7.80	2642		תכנית המתאר של חיפה	חפ / 1400
2.2.84		3021		קביעת אחוזי הבניה המותרים	חפ/ 229ה'
21.4.96		4402		בניה במרווחים	חפ / 1400 יב
26.6.2000		4896		גובה בנינים באזורי מגורים	חפ/ 1400 גב

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

4. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת על ציר רכס הכרמל בשד' הנשיא באזור בתי המלון.

5. שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא כ - 0.7 דונם.

ב. ייעודי הקרקע ושטחם בהתאם לטבלה שע"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	בעלות
10812	13		אור אורינט בע"מ אהוד אנגיל
10804		187	עיריית חיפה (דרך)

8. יוזמי התכנית ובעלי הקרקע

אור אורינט בע"מ בע"מ ואהוד אנג'ל. טל: 04-8610610

9. עורכת התכנית

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

10. מטרות התכנית

מטרות תכנית זו:

א. שינוי ייעוד החלקה ממגורים א' למגורים א' מיוחד בה השימושים המותרים הם למגורים יותרו שטחי מסחר ובית קפה בקומת הקרקע במפלס הרחוב.

ב. הגדלת שטח הבניה המותר בחלקה 13 בגוש 10812 על מנת לאפשר השלמת הבניה בקומה ה-3 הקיימת.

ג. שינויי במרווחים המאושרים להסדרת בניה קיימת.

11. באור סימני התשריט

קו כחול עבה - גבול התכנית

שטח צבוע כתום..... אזור מגורים א'

שטח צבוע כתום מותחם בקו כתום כהה..... אזור מגורים א' מיוחד

שטח צבוע חום בהיר..... דרך מאושרת או קיימת

קו אדום רציף..... קו רחוב

קו אדום מרוסק..... קו בנין

קו אדום מרוסק ומנוקד בשתי נקודות לסירוגין..... קו בנין למרפסות קיימות

קו אדום מרוסק ומנוקד לסירוגין..... קו בנין לתחנת טרנספורמציה תת קרקעית קיימת

קו אדום מרוסק ומנוקד בשלוש נקודות לסירוגין..... קו בנין לקירוי קל עונתי לבתי אוכל

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

קו ירוק מרוסק..... גבול חלקה קיימת או רשומה לביטול

ספרה ירוקה..... מס' חלקה קיימת או רשומה

ספרה גדולה שחורה..... מספר גוש

קו בצבע סגול..... חזית מסחרית

קו מים 8"..... קו בצבע תכלת

קו ביוב 8"..... קו בצבע חום

קו ניקוז 50 0..... קו בצבע כתום

סימון גראפי של עצים בצבע שחור כהה..... עצים לשימור

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 הבניין.

13. רשימת התכליות

א. אזור מגורים א' מיוחד - ישמש למגורים. בקומת הקרקע שבמפלס הרחוב יותרו שטחי מסחר ובית קפה בלבד (ולא למסעדה). הכניסה לשטחי המסחר ובית הקפה תהיה

מחזית הרחוב. תותר הצבת שולחנות וכסאות בחזית בית הקפה. תותר

התקנת קירוי קל עונתי לשטחי הישיבה החיצוניים של בית הקפה כמוגדר

בסעיף 16 ב' עפ"י קווי הבנין המסומנים על גבי התשריט.

ב. דרכים - כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל ולרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת).

14. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו- 189

לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, 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.

ג. על מבקשי היתרי הבניה להגיש תשריט חלוקה ולאשרו ברשויות התכנון כתנאי לקבלת היתר בניה

16. שטח הבניה המותר

א. תותר תוספת בניה של 30 מ"ר שטח להשלמת הקומה ה- 3.

ב. השטח המכסימלי שיותר לקירוי קל עונתי בחזית המבנה מול בית הקפה בלבד יהיה 25 מ"ר.

ג. שטח בית הקפה יהיה כשטחו ביום אישור התכנית - 80 מ"ר.

ד. שטח שטחי השרות למגורים ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ' 229 י' על כל שינויה תיקוניה והשלמותיה.

ד. שטח שטחי השרות למסחר ואופן חישוב השטחים יהיה כפי שנקבע בתכנית חפ' 1400 שש.

17. גובה הבנין.

- א. גובה המבנה יהיה בהתאם לגובה הקיים. תותר השלמת קירווי חלק מהקומה השלישית הקיימת.
- ב. גובה המבנה לקירווי הקל העונתי יהיה עד 2.50 מ'.

18. קווי בנין ומרווחים

- א. קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן על גבי התשריט.
- ב. הקמת קירווי קל עונתי בחזית בית הקפה תהיה עפ"י סימון קווי הבנין שע"י התשריט.
- ג. קווי הבנין למרפסות הקיימות בלבד.
- ד. במרווחים ינטעו עצים נוספים שיוסומו בהיתר הבניה בתאום ואישור היחידה לגנים בעיריית חיפה.
- ה. במידה והבנין יהרס קווי הבנין יהיו 5.00 קדמי, 3.00 צידי, 6.00 אחורי.

19. פיתוח המגרש

- א. 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.
- ב. בצידי שטח הישיבה מול בית הקפה, כמסומן בתשריט, תותקן חציצה גנטית.

20. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

- א. לא יותקנו צינורות גז על הקירות החיצוניים של הבניינים כולל פתחי המרפסות וחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים, מיכלי דלק- יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ו. תורשה הקמת אנטנה מרכזית אחת לכל בנין שאליה תחובר כל דירה. לא תותר הקמת אנטנה לכל דירה.
- ז. חבור החשמל לבניינים יהיה בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ח. התקנת סורגים ומזגני אוויר תעשה על פי תכנית אחידה שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- ט. חומרי גמר הקירווי הקל העונתי יהיו חומרים קלים כמו: אלומיניום או עץ וזכוכית.
- הבקשה להיתר לקירווי הקל העונתי תוגש במתכונת הבקשות לקירווי הקל העונתי לבתי אוכל ברחבי חיפה.

21. 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 ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י משרד מהנדס העיר.

22. תאורה

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

23. חשמל

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

24. תחנות טרנספורמציה

לא תורשינה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.
הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי מגרש המגורים תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתנאי תכנית חפ/ 1400 ת"ט ובתחום קווי הבנין שע"ג התשריט.

25. מקלטים ומרחבים מוגנים.

לא יוצא כל היתר בניה, אלא אם כלול בו למקלט ו/ או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.

26. חניה

בתחומי המגרש לא יותקנו מקומות חניה על פי התקן עבור הבניה המוצעת על פי תכנית זו.
ייתן פטור מהתקנת מקומות החניה עבור תוספות הבניה המבוקשות וכן עבור הקיים בתחומי המגרש.

27. תשתיות ושירותים

א. ניקוז

לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את החיבור למערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.

מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר הבניה פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים, הביוב והניקוז.

לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

ב. מים

לפני התחלת תכנון המבנים 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.

כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום-מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב בצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר הבניה ו / או בעלי הקרקע.

על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר הבניה 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 יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים: בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל מים כחוק.

ג. ביוב

לפני התחלת תכנון המבנים להיתר בניה, על היזם 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 הבניה פתרון לחיבור-קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים והביוב והניקוז וכך שלא תהיה פגיעה במי התהום.

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 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

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 הבניה יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

ה. קווי טלפון, כבלים ותקשורת.

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

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 שרוללים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- ג. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש, במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו.

29. תנאים מיוחדים

- א. ייקבע שימוש חורג למשרדים / עסקים הקיימים בקומות המיועדות למגורים. השימוש החורג יהיה תקף רק עד לחילופי המחזיקים בנכס.
- ב. הבקשה להיתר הבניה תכלול את סימון העצים החדשים שיינטעו במרווחים כמו כן את סימון העצים המיועדים לשימור וכן תכלול תנאים לשמירת העצים לשימור שבגבולות המגרש בעת הבניה. התנאים ייקבעו באישור היחידה לגנים בעיריית חיפה.
- ג. הבקשה להיתר לתוספת הבניה תתואם ותאושר ביחידה לשימור מבנים בעיריית חיפה.
- ד. הקמת קירוי קל עונתי בחזית בית הקפה. תותר מתחילת חודש אוקטובר ותוסר בסוף חודש אפריל.
- ה. הכניסה לשטחי המסחר תהיה מופרדת מאזורי המגורים.

30. עתיקות

על פי חוק העתיקות התשלי"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

31. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

32. חתימות

אור אוריניו חקירות בע"מ

יוזם התכנית ובעל הקרקע

רוזנברג פנינה
אדריכלות ובנוי ערים

עורכת התכנית