



שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית חפ/מק/1826 יב, "שינוי מעטפת בנין בחלקה 35 בגוש 10841 ברחוב מעלה השחרור 17, חיפה".

### 1. שם התכנית וחלות

1.1 תכנית זו תקרא "שינוי מעטפת בנין בחלקה 35 בגוש 10841 ברחוב מעלה השחרור 17, חיפה" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בנספח גבולות התכנית המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הני"ל (להלן "הנספח") ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

### 2. מסמכי תכנית זו:

- א. תקנון.  
 ב. נספח גבולות בק. מ. 1:250.  
 ג. נספח בינוי מנחה המחייב לענין מפלס מקסימלי המותר, בק. מ. 1:250.

### 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.  
 הוראות תכנית המתאר הני"ל על שינוייה, שאינן משתנות מכח תכנית זו נשארות בתוקפן.  
 3.2 התכנית כפופה להוראות תכנית חפ/1826, להוציא הוראות ששונו בתכנית זו.  
 3.3 התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום הפקדה מתן תוקף
חפ/229	תכנית מתאר של העיר חיפה	422		15.2.34
חפ/1400	תכנית מתאר חיפה		2642	3.7.80
חפ/1826	רובע האומנים בשולי ואדי סאליב			6.3.86
חפ/1400 יב	מבנים במריוחים		4402	21.4.96
חפ/1400 יב/1	מבנים במרווחים - השלמה		4626	8.3.98

- 3.4 בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו ובין האמור באחת מהתכניות הני"ל יקבע האמור בתכנית זו.

4. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת ברובע האומנים ואדי סאליב ברח' מעלה השחרור מס' 17.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית מסומנים בקו רצוף עבה בצבע כחול על גבי נספח גבולות התכנית.

6. הקרקע הכלולה בתכנית ובעלי הקרקע

מס' גוש	מס' חלקה בשלמות	מס' חלקי חלקות	מס' מגרש ע"י חפ/1826	בעלי הקרקע
10841	35		223	ממ"י זכויות בקרקע - אקהויז את אקהויז בע"מ אברהם פרג' עדי אהרון ושמחה ציאג דוד יהודית אקהויז בע"מ מיכאל פרנקל
10841		74	דרך	עיריית חיפה
10841		62	דרך	עיריית חיפה

7. שטח התכנית

שטח הקרקע הכלול בתכנית זו הוא 1.3 דונם.

8. יוזמי התכנית

אקהויז את אקהויז בע"מ  
רח' הרופא 30, חיפה  
טל: 04-8241851 פקס: 04-8645269

9. עורכי התכנית

אבריל את אבריל אדריכלות והנדסה בע"מ  
רח' אושה 24, קרית מוצקין 26364  
טל: 04-8718869 פקס: 04-8710088

10.1 שינוי הוראות תכנית מאושרת בדבר עיצוב אדריכלי ע"פ סעיף 62 א (א) (5) לחוק לעניין מעטפת הבנין ומפלס מקסימלי מותר, שינוי עיצוב הגג מגג שטוח לגג רעפים, שינוי חומרי גמר לבניה מוצעת מציפוי אבן לציפוי טיח וביטול רמפה בתחום החצר בחזית הצפון מזרחית.

10.2 הסדרת הבניה הקיימת תוך תוספת שטח בניה של 6% בהתאם לסעיף 62 א (א) (9) לחוק.

11. באור סימני נספח גבולות התכנית

<u>הסימון</u>	<u>הביאור</u>
קו כחול עבה	גבול תכנית
שטח מנוקד	בנין קיים
שטח תחום בקו אפור	קונטור בנין לשימור עפ"י חפ/1826
קו ירוק דק	גבול חלקה רשומה
ספרה בצבע ירוק מוקפת בעיגול ירוק	מספר חלקה רשומה
קו אדום	קו רחוב
ספרה שחורה מוקפת עיגול שחור	מספר מגרש עפ"י חפ/1826
קו שחור משונן בכיוונים נגדיים	גבול גוש
מספר בין 5 ספרות בצבע שחור	מספר גוש
מספר בצבע שחור	מפלס מקסימלי מותר
קו בצבע אדום מרוסק ומנוקד לסירוגין	קו חשמל עילי

12. הוראות בניה

12.1 שטח הבניה

א. שטח הבניה יהיה ע"פ הוראות חפ/1826 בתוספת 6% הקלה משטח המגרש נטו.

12.2 שטחי שירות

א. שטח שירותים ופונדוסים חייב להיות שטח הבניה לשימושים שאינם מגורים יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/1400 שיש על כל תיקוניה והשלמותיה והשינויים שנעשו בה מזמן לזמן.

ב. שטח שירותים למגורים ופונדוסים חייב להיות שטח הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229 י על כל תיקוניה והשלמותיה והשינויים שנעשו בה מזמן לזמן.

### 12.3 גובה הבנין - מפלס מקסימלי מותר

א. במקום סעיף ג.1.2 בהוראות חפ/1826 גובה המבנה יהיה בהתאם לנספח בינוי ומעטפת הבנין, המצורף לתכנית זו ומחויב לענין מפלס מקסימלי מותר.

### 12.4 תומרי גמר

א. תוספת הבניה החדשה תהיה בגימור טיח.

### 12.5 גג הבנין

- א. גג הבנין יהיה גג רעפים.
- ב. בשולי הגג תותקן מזחלת מי גשם.
- ג. לא תותר גישה מתוספת הבניה המוצעת אל תוך חלל גג הרעפים ולא יותרו שימושים עיקריים או אחסנה בחלל גג הרעפים.

### 13. תנאים מיוחדים

על יוזמי התכנית לשפץ את חזיתות הבנין הקיים בהתאם להוראות תכנית מאושרת חפ/1826 ולהתקין מעקה בטיחות בחזית הבנין לרח' מעלה השחרור.

### 14. שמירה על הצורה החיצונית של הבנין

- א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות החיצונית של הבנין כולל צביעה, סיוח, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.
- ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ג. לא תותר התקנת מזגנים /או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.
- ד. כל פעולה הנוגעת לחזיתות הבנין ולשטחים הפתוחים, בתחום המגרש, מותנית באישור היחידה לשימור בעירית חיפה.

### 15. תנאים להיתר בניה

מתן היתר בניה על פי תכנית זו מותנה בהפקדת ערבות לשיקום המדרגות הציבוריות הגובלות במגרש, וזאת בנוסף לערבות המקובלת על פי חוק במקרה של תוספת בניה.

## 16. פיתוח המגרש

על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז נטיעות /או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.  
בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבינויים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

## 17. מניעת מטרדים בעת הבניה

מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

- א. הבנין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.
- ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
- ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
- ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרוליס, תרוכז במכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

## 18. חניה

18.1 פתרון החניה ומקומות החניה יהיו בהתאם לתכנית חפ/1826 "רובע האומנים בשולי ואדי סאליב" וע"פ טבלת בינוי ושימוש בחלקות שבסעיף ג - 8.

## 19. חשמל

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

## 20. תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.  
הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/1400 ת"ט.

## 21. מקלטים ומרחבים מוגנים

לא תוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט /או מרחבים מוגנים /או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.

## 22. אספקת מים

לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, 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 המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע ע"פ 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 חיבור מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים בהתאם להוראות תכנית זו.

מיקום וגודל המדים יהיה בהתאם לדרישות שירותי הכבאות מאושר וממוקם ע"י אגף המים, והמחלקה למידע תכנון עיר.

בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.

## 23. ביוב

לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים חדשים מיקום 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 יינתן אישור אכלוס 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.

## 24. ניקוז - תיעול

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

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

לא יינתן אישור אכלוס 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.

## 25. מערכות כיבוי אש

מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.

אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

## 26. קוי טלפון כבלים ותקשורת

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו.

כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.

27. אצירה והרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

28. השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

חתימות: יוזמי התכנית ובעלי הקרקע עורכי התכנית תאריך  
16.8.2006

~~אבריל את אבריל~~  
אדריכלות והנדסה (1988) בע"מ  
רח' אושה 24, ק. מוצקין 26364  
טל. 04-8718869 פקס. 04-8710088

אקהויז בע"מ

דוד יהודית אקהויז בע"מ  
DAVID JUDITH BECKHAUS LTD.

א. ב. א.

ועדה מקומית ח"פה  
הפקדת תכנית מסי חפ/מק/1826 י"ב  
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מסי 57 ביום 02-01-06  
(-) יונה יהב  
י"ר הועדה

ועדה מקומית ח"פה  
אישור תכנית מסי חפ/מק/1826 י"ב  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מסי 69 ביום 10-07-06  
י"ר הועדה