12.12.07

3006039

13 -12- 2007

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/2201 – שינוי יעוד והגדלת זכויות בניה בחלקה 150, גוש 10910 ברח' מוריה 30

1. <u>שם וחלות</u>

תכנית זו תקרא: "שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית חפ/2201 - שינוי יעוד והגדלת זכויות בניה בחלקה 150, גוש 10910, ברח' מוריה 30" (להלן: "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המתוחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט"). מסמכי התכנית כוללים:

(1) הוראות התכנית סה"כ 9 עמודים.

(2) תשריט קנה מידה 1:250, המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

(3) נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:250 – נספח א'.

(4) נספח תנועה וחניה מנחה ומחייב לגבי הכניסה למגרש בלבד בק.מ. 1:250 – נספח ב'.

2. <u>יחס לתכניות אחרות</u>

א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה, התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, וכן ההוראות המפורטות מטה.

ב. כל הוראות התכנית הנ"ל והוראות התכניות שלהלן, שלא שונו על ידי תכנית זו נשארו בתוקפן.

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

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך להפקדה	פרסום למתן תוקף
חפ/229	תכנית המתאר של חיפה	422			15.2.34
חפ/1400	תכנית המתאר של חיפה		2642	3.7.80	
חפ/229 ד'	רוחב מינימלי של רחובות		2262		14.10.76
חפ/229 ה'	קביעת אחוזי הבניה המותרים למגורים		3021		2.2.84
חפ/136	מרכז מישור הכרמל, חיפה	615			30.7.36
חפ/424	התכנית המאוחדת של חיפה	867			23.2.39
חפ/616	צפון רח' מוריה	1129			4.9.41
חפ/676	אזור החנויות של הר הכרמל	1538			28.11.46
חפ/718 א'	פיקוח על פיתוח הבניה באזור מגורים א'		1554		25.9.69
חפ/718 ה	פתוח הבניה במגרשים באזור מגורים א'		5115	1.10.02	

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

ה. תכנית זו כפופה לחפ/1590 – הרחבת שד' מוריה.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת על רכס הכרמל ברחוב מוריה פינת רח' המים גוש 10910 חלקה 150.

4. שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא 1304 מ"ר.

ב. חלוקת השטחים תהיה בהתאם לטבלת השטחים שעל גבי התשריט.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול עבה על גבי התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש	חלקה	חלק מחלקה
10910	150	167
10808		74

7. יזם התכנית

א.פ. השקעות ויזום 85 בע"מ רח' היינריך היינה 23, חיפה.

8. בעלי הקרקע: א.פ. השקעות ויזום 85 בע"מ.
עיריית חיפה (דרכים).

9. עורך התכנית

אדריכל גלפמן מרב, רח' הכשרת הישוב 8 חיפה, טלפון: 8252432-04.

10. מטרות התכנית

א. שנוי סיווג חלקה 150 ממגורים למגורים מעורב עם עסקים.

ב. קביעת זכויות הבניה והוראות הבניה באתר.

ג. הרחבת דרך ברח' המים בקטע הגובל באתר.

11. באור סימני התשריט

גבול תכנית זו	קו כחול עבה ורצוף
גבול תכנית מאושרת ומספרה	קו כחול מרוסק ומעליו מס' כחול
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
אזור מגורים מעורב עם עסקים	שטח צבוע אפור בהיר וכתום לסירוגין
חזית מסחרית	קו סגול עבה ורצוף
דרך מאושרת או קיימת	שטח צבוע חום בהיר
הרחבת דרך	שטח צבוע אדום בהיר
קו רחוב	קו אדום דק רציף
קו בנין	קו אדום מרוסק בקטעים קטנים
מספר הדרך	מספר שחור ברבע העליון של העיגול
מרווח קדמי	מספר אדום ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב הדרך	מספר אדום ברבע התחתון של העיגול
גבול חלקה רשומה	קו ירוק רציף
גבול חלקה רשומה לביטול	קו ירוק מרוסק
גבול מגרש מוצע	קו שחור רציף
מספר מגרש מוצע	מספר שחור - 2001
מספר חלקה רשומה	ספרה ירוקה בתוך עיגול ירוק
קו חשמל	קו מרוסק אדום עם 2 נקודות
מספר חלקה רשומה לביטול	ספרה ירוקה בתוך עיגול מרוסק
בניין קיים	שטח תחום בקו מנוקד בצבע התשריט
גבול גוש	קו שחור עם משולשים
מספר גוש	מספר בצבע שחור

12. שימוש בקרקע

לא ינתן היתר 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.

13. רשימת התכליות

א. אזור מגורים מעורב עם עסקים: ישמש למגורים, משרדים ומסחר שאינו מסעדה או בית קפה, כמפורט ובכפוף לסעיף 16.3.

ב.דרכים : ישמשו למעבר כלי רכב ,הולכי רגל ותשתיות וכמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, למעט מסילות ברזל.

14. הפקעה ורישום

א. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו- 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

ב. השטחים הנ"ל ירשמו ע"ש עירית חיפה כשהם פנויים מכל מחזיק ו/או הטוען לזכות כלשהיא ומכל מבנה וחופשיים מכל שעבוד.

15. איחוד וחלוקה

15.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.

15.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד, המותחם ע"י קוי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.

15.3 כתנאי לקבלת היתר בניה בכפוף לתכנית זו על בעלי הקרקע להגיש מפת חלוקה לצורכי רישום ולאשרה ברשויות התכנון.

15.4 לאחר אישור התכנית ע"י רשויות התכנון, על בעלי הקרקע לרשמה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

16. הוראות הבניה:

16.1 קווי בנין ומרווחים: המרווחים יהיו בהתאם למסומן על גבי התשריט.

16.2 שטח הבניה המותר:

א. זכויות הבניה: שטח עיקרי לא יעלה על 750 מ"ר.

ב. אופן חשוב שטחי שירות: מגורים לפי חפ/229 י', מסחר ומשרדים לפי חפ/1400 ש"ש.

16.3 שימושים :

בקומת הקרקע בחזית הפונה לרח' מוריה בלבד, (ולא בכיוון רחוב המים) יותר שימוש למסחר שאינו מסעדה או בית קפה ולא יותר עסק מסחרי לממכר מזון המיועד לצריכה במקום. ביתרת קומת הקרקע יותר שימוש למשרדים.

בקומה א' יותר שימוש למשרדים ולמגורים.

ביתר הקומות יותר שימוש למגורים בלבד , ולא ניתן יהיה לעשות שימוש שאינו לתכלית זו.

לא יאוחדו 2 דירות הקרקע לצורך הקמת עסקים בהיקף גדול יותר, ותישמר הפרדה בין הכניסה למסחר מכיוון רח' מוריה לבין הכניסה למגורים ולמשרדים מכיוון רח' המים. במרווח הקדמי המרוצף כלפי רחוב מוריה, המהווה רחבה בחזית המסחר, לא תותר פעילות מסחרית.

16.3.1 במסגרת רישוי עסקים יקבעו שעות הפעילות המותרות.

יותרו שימושים מסחריים אשר לא יהוו מפגע סביבתי למגורים במבנה באישור אגוד ערים לאיכות הסביבה כמפורט בסעיף 24.

16.4 גובה הבניינים:

גובה המבנה עד 4 קומות לא כולל יציאה לגג וח' מכונות מעלית, לפי חפ/1400 ג"ב.

16.5 גגות הבניינים: יהיו שטוחים ויטופלו כחזית חמישית

16.6 כל ההוראות בסעיף 16 יהיו הוראות שסטיה מהן תהווה סטיה ניכרת, לפי סעיף 2(19) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.

17. חומרי גמר: חומרי הציפוי של חזיתות הבניין וחומרי בניה אחרים, חיפוי הגג,

החומר למעקות וסבכות, יהיו מחומרים עמידים וקשיחים ויותאמו לבניין הקיים לשביעות רצון מהנדס העיר.

18 . שמירה על הצורה החיצונית של הבנין.

18.1 לא תותר כל פעולה, שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין, כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת שבכות, מעקות ומזגנים שלא על פי התכנית שאושרה בהיתר הבניה.

18.2 כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנה בצורה פנימית, כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'.

18.3 לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים, כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו', למעט קירות פירים וארובות אוורור.

18.4 לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של הבנין, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.

18.5 לא תותר התקנת ארובות של תנורי חימום וכד' בקירות החיצונים של הבנין אלא במקומות שייקבעו בתכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית וע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.

18.6 מיכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות ובהתאם לתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. מיכלי גז ודלק ניתן יהיה להתקין במרווחים בתנאי שיהיו תת-קרקעיים ויעמדו בדרישות הרשויות המוסכמות.

18.7 במבנה תותר התקנת אנטנה מרכזית אחת, שאליה תחובר כל דירה.

18.8 לא תותר התקנת סורגים מסוגים שונים ובצורות שונות, אלא בחומרים ובצורה אחידה על פי תכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.

19. פיתוח המגרש

19.1 לבקשה להיתר תצורף תכנית פיתוח ונטיעות בקנ"מ 1:100 אשר תכלול סימון עצים קיימים לשימור, נטיעות וגינון של המרווחים ופירוט חומרי הגמר לריצוף ולחיפוי הגדרות . תכנית הפיתוח והנטיעות תאושר ע"י היחידה לתכנון נוף והמחלקה לתכנון עיר בעירית חיפה, והשלמתה תהווה תנאי בהיתר הבניה.

19.2 על מבקשי היתר הבניה לבצע על חשבונם את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם בהתאם לתכנית הפיתוח והנטיעות שתאושר במסגרת הבקשה להיתר כולל ריצוף, ניקוז,נטיעות, שתילה וכו'.

19.3 מתן היתר איכלוס יותנה בביצוע פיתוח השטח בהתאם לתכנית הפיתוח והנטיעות

20. **גדרות**

כל רשיון בניה יהיה מותנה בהקמת גדר אבן לאורך גבולות החלקה עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

21. **סלילת הדרכים**

מבקשי היתרי הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את הרחבת וסלילת כל הדרכים הכלולות בה וכן כל השינויים הנדרשים בעקבות התכנית, או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל כפי שיקבע מהנדס העיר. בהרחבה נכללות מדרכות, התקנת תיעול מי גשם, שתילה, העתקת עמודי חשמל וקירות תומכים כפי שיידרש, שינויים במדרכות ובנתיבי חניה.

22. **חניה**

תקן החניה למבנה כולו יהיה כמות החניה הקיימת בתחום המגרש עפ"י נספח התנועה והחניה המצורף לתכנית זו.

במסגרת הבקשה להיתר תוצמד לדירות המשמשות למגורים חניה על פי התקן שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה ובאופן שלכל יחידת דיור תוצמד לפחות חניה אחת בתחום המגרש , ויתרת מקומות החניה תשמש את המשרדים והמסחר.

מתן היתר בניה לתוספת הבניה מותנה ברישום הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין לפי תקנה 27 לרישום המקרקעין בדבר הצמדת חניות תקניות לדירות המגורים.

23. **תאורה**

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

24. **איכות הסביבה**

הבקשה להיתר בניה ו/או לרשיון עסק למשרדים/מסחר תאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, במטרה למנוע מטרד למגורים במבנה ולסביבה עקב רעש, ריח, אשפה וכדומה (כדוגמת מרפאות ושימושים קולטי קהל).

מתן היתר לאיכלוס המבנה יהיה טעון אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה, כי ננקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת מטרדים.

25. **מקלטים/מרחבים מוגנים**

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט או למרחב מוגן, בהתאם לתקן הישראלי ולא יוצא היתר אכלוס לבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

26. שירותים

26.1 אספקת המים

26.1.1 לפני התחלת תכנון המבנה בשטח בו עובר צינור מים, על היזם ו/או המבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

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

26.1.3 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 המדים יהיה בהתאם לדרישות שירותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים.

26.1.4 בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.

26.2 ביוב

26.2.1 לפני התחלת תכנון המבנה 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.

26.2.2 מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.

26.2.3 לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.

26.2.4 תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.

26.2.5 לא ינתן 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.

26.2.6 בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

26.3 ניקוז – תיעול

26.3.1 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.

26.3.2 מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל

26.3.3 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.

26.3.4 בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

26.4 <u>מערכת כיבוי אש</u>

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

26.4.2 אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

26.5 <u>אצירה והרחקת אשפה</u>

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת הבקשה להיתר בניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית ומשרד מהנדס העיר.

26.6 <u>קווי טלפון ותקשורת</u>

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.

26.7 <u>חשמל</u>

26.7.1 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.

26.7.2 לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחומי תכנית זו. על מגישי בקשות להיתר בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת חשמל ובכפוף לתכנית חפ/1400 ת"ט.

27. <u>היטל השבחה</u>

היטל השבחה ישולם כחוק.

חתימות

א. גלפמן אדריכלים 2000 בע"מ
טלפון: 04-8252432
פקס: 04-8244275

עורכי התכנית

א.פ. הנדסות ויזמות (1991) בע"מ
רח' דיסטריק היינה 23
ת.ד. 383 מיקוד 3014006, חיפה

יוזמי התכנית ובעלי הקרקע

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
תכנית ת.ע. מסי חפ/ 2201
הומלץ להפקדה
בישיבה ה" 15 ב" 13.04
יושב ראש הועדה — מהנדס העיר

הודעה על הפקדת תוכנית מסי חפ/ 2201
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5621
מיום 30.1.07

הודעה על אישור תכנית מס. חפ/ 2201
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5836
מיום 31.7.9

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. חפ/ 2201
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 5.6.07 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית