

יולי 2008

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/ 2217 - שינוי בהוראות בניה
ברח' הרצל 10, גוש 12454 חלקה 7

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: " שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/ 2217 שינוי בהוראות בניה ברח' הרצל 10, גוש 12454 חלקה 7 " (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט") התשריט הינו בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת:

**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. הוראות תכנית המתאר הנ"ל, על שינוייה, שאינן משתנות מכוח תכנית זו נשארות בתוקפן.
- ב. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכניות הבאות. הוראות תכניות המתאר הנ"ל על שינוייהן, שאינן משתנות מכוח תכנית זו, נשארות בתוקפן.

תאריך פרסום	להפקדה	מס' י"פ	מס' ע"ר	שם התכנית	מס' התכנית
					למתן תוקף
15.2.34			422	תכנית המתאר של חיפה	חפ/ 229
5.4.34			432	שכונת אנפורטה שוופנה	חפ/ 113
2.6.38			787	שינויים בתכנית בנין עיר מקוצרת של חיפה בנידון גובה בנינים	חפ/ 363
5.8.37			708	תכנית תכנון העיר המורכבת של חיפה	חפ/ 422
30.10.41			1137	חזית חנויות בשכונת הדר	חפ/ 594
	24.7.52		241	הרחבת דרכים והצעת דרכים חדשות	חפ/ 859
14.10.76		2262		רוחב מינימלי של רחובות לתנועת כלי רכב	חפ/ 229 ד'
2.2.84		3021		קביעת אחוזי הבניה המותרים למגורים	חפ/ 229 ה'
21.4.96		4402		מבנים במרווחים	חפ/ 1400 י"ב
8.3.98		4626		מבנים במרווחים - השלמה	חפ/ 1400 י"ב 1
5.8.37			708	תכנית תכנון העיר המורכבת של חיפה	חפ/ 422
11.12.75		2173		רח' יונה - הדר הכרמל	חפ/ 1463
26.6.2000		4896		גובה בנינים באזורי מגורים	חפ/מק/1400 ג"ב
	3.7.80	2642		תכנית המתאר של חיפה	חפ/ 1400

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

4. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בין רח' הרצל ורח' יונה בהדר.

5. שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא 434 מ"ר

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	חלקי חלקה
10856 (לא מוסדר)		63 (דרכים)
12454	7	26 (דרכים)

8. יוזם התכנית

יוזם התכנית פרוויז בהאג, רח' הרצל 10, חיפה. טל: 8624589-04,

9. בעלי הקרקע

נאזק בהאג – רח' עבאס 14, טל: 8528357-04, פרי בהאג – רח' עבאס 18, טל: 8520961,

פרוויז בהאג - רח' הרצל 10, טל: 8624589-04, פרווין בהאג – רח' עבאס 14, 8528815-04

ועיריית חיפה (דרכים)

10. עורכת התכנית

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

11. מטרות התכנית

מטרות התכנית הן:

- א. הסדרת תוספות הבניה
- ב. הוספת קומה עליונה חלקית מעל המותר באזור.
- ג. קביעת קווי בנין בהתאם לבנייה הקיימת.
- ד. הגדרת חזית החלקה הנדונה לכוון רח' יונה כחזית מסחרית.
- ה. קביעת הבניין הקיים לשימור והוראות לשימורו.

12. באור סימני התשריט

מקרא מצב מאושר

- קו כחול עבה גבול התכנית
- קו תכלת מקוטע גבול תכנית מאושרת
- שטח צבוע צהוב אזור מגורים ג
- שטח צבוע חום בהיר דרך מאושרת
- קו אדום רציף קו רחוב
- קו אדום מרוסק קו בנין
- 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 רשומה
- ספרה ירוקה בעגול ירוק מס' חלקה רשומה
- קו מרוסק ומנוקד ב - 2 נקודות באדום קו חשמל
- קו סגול חזית מסחרית

מקרא מצב מוצע

- קו כחול עבה גבול התכנית
- שטח צבוע כתום מותחם כתום כהה עם קו בצבע סגול אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית
- שטח צבוע חום בהיר דרך מאושרת
- קו אדום רציף קו רחוב
- קו אדום מרוסק קו בנין
- קו אדום מרוסק בקטעים קטנים קו בנין לקומת הקרקע בלבד
- קו אדום מרוסק ומנוקד קו בנין לקומה עליונה
- 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 רשומה

ספרה ירוקה בתוך עיגול בקו ירוק מס' חלקה רשומה
קו מרוסק ומנוקד ב - 2 נקודות באדום קו חשמל
קו סגול חזית מסחרית
ספרה רומית מספר הקומות
קו אפור על קונטור המבנה בנין לשימור
רשת בצבע צהוב מבנה להריסה

13. שימוש 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 הבניין.

14. רשימת התכליות

אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית – ישמש למגורים בקומות העליונות, ולמסחר בקומת הקרקע.
דרך - כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל ולרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת).

15. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, שבילים 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.

16. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- ג. מתן היתר בניה מותנה באישור מפת חלוקה ע"י רשויות התכנון.
- ד. על מבקשי היתר הבניה לרשום את תוכנית האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין.

17. עקרונות והוראות בינוי

א. שטח הבניה

שטח עיקרי

שטח הבניה העיקרי המותר במגרש יהיה 906 מ"ר

שטחי שרות

שעור שטחי השרות לשטחי המסחר והעסקים יהיו לפי תכנית חפ/ 1400 ש"ש על כל שינוייה והשלמותיה.

שעור שטחי השרות ואופן חישוב שטחי הבניה למגורים יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/ 229 י" על כל תיקוניה והשלמותיה והשינויים שנעשו בה מזמן לזמן.

ב. גובה הבנין

בבנין תהינה 4 קומות (3 קומות מגורים מעל קומת מסחר כולל גלריה) כאשר הקומה הרביעית היא חלקית ונסוגה מהחזיתות הפונות לרח' הרצל ורח' יונה כמוראה בתשריט ובנספת הבינוי. גובה קומת המסחר הקיימת כולל הגלריה וכן גובה קומות המגורים יהיה בהתאם לקיים. לא תותר תוספת בניה מעבר למפלסי הבניה הקיימים היום. הוראה זו מהווה הוראה שסטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת על פי סעיף 19 בתקנות סטיה ניכרת.

ג. קווי בנין ומרווחים

המרווחים יהיו כמסומן על גבי התשריט.

18. תנאים מיוחדים

- א. תותר הבלטת בליטות ומרפסות כפי שקיימות במבנה , בתחום הדרך.
- ב. תחול על המבנה חובת גג שטוח ואיסור גגות וגגוני רעפים.
- ג. מתן היתר בניה מותנה בקבלת אישור של קונסטרוקטור לגבי תוספת הבניה ויציבות הבנין כמקובל באגף לרישוי ופיקוח על הבניה.
- ד. מתן היתר בניה מותנה באישור היחידה לשימור במשרד מהנדס העיר.
- ה. תנאי להיתר בניה יהיה קביעת לוח זמנים לביצוע פעולות השימור הנדרשות כפי שקבועות בסעיף 19 – " מבנה לשימור" בהוראות תכנית זו.
- ו. תנאי להיתר בניה יהיה אישור יועץ בטיחות לנושא פתרון אוורור ושחרור עשן מחדר המדרגות בעקבות סגירת הפירים.

19. מבנה לשימור

- המבנה הקיים בחלקה 7 יהיה מבנה לשימור. כל פעולות השימור הנדרשות בבנין ייעשו בתאום ובהנחיית היחידה לשימור במשרד מהנדס העיר ובהתאם ללוח זמנים כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר. פעולות השימור הנדרשות בבנין הן :
- א. פרוק התוספות אשר לא תואמות למבנה הקיים ומהוות פגיעה חזותית .
 - ב. שיחזור חיפוי האבן בהתאם לאבן המקורית בחזית לכוון רח' יונה.
 - ג. שיחזור פתחים בצורתם המקורית וטיפול בחלונות, תריסים ומעקות.
 - ד. סגירת החלון של השטח המסחרי הפונה לרח' יונה ונצפה מכיוון רח' הרצל .
 - ה. עיצוב מחדש של שער הכניסה למבנה מכוון רח' הרצל .
 - ו. טיפול בקירוי המעבר בין רח' הרצל והכניסה לבנין.

20. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

- א. לא יותקנו צינורות גז על הקירות החיצוניים של הבניינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, 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.

21. פיתוח המגרש

על יוזמי התכנית לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו' בהתאם לתכנית הפיתוח במסגרת תכנית הבינוי שתאושר ע"י מהנדס העיר.

22. סלילת הדרכים

מבקשי היתרי הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת ו/או הרחבת ו/או שיקום כל הדרכים הכלולות בה או לשלם היטל כבישים כחוק הכל כפי שיקבע מהנדס העיר. בהרחבה סלילה ושיקום נכללות מדרכות, מעקות, התקנת ניקוז מי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים ופנסים, העתקת עמודי חשמל וקירות תומכים כפי שיידרש.

23. תאורה

מבקשי היתרי הבניה חייבים להתקין על חשבונם את תאורת הרחובות, השבילים והשטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים או לשלם היטל תאורה כחוק, הכל בהתאם לדרישות משרד מהנדס העיר.

24. חניה

לא תידרש חניה עבור תוספת הבניה הקיימת.

25. חשמל

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

26. תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה 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.

27. מקלטים ומרחבים מוגנים

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

28. שירותים

א. 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 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. אספקת 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 וגודל המדים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ומאושר וממוקם ע"י אגף המים והמחלקה למידע תכנון עיר. בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל מים כחוק.

ג. ביוב

לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשה 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.

לא יחוברו בגרויטציה 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 .

ו. אצירה והרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית.

29. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

יוזם התכנית :

P. Ballin פרוויז בהאג' - רח' הרצל 10

בעלי הקרקע :

N. Ballage נאוק בהאג' - רח' עבאס 14

Perry פרי בהאג' - רח' עבאס 18

P. Ballin פרוויז בהאג' - רח' הרצל 10

Perry N. Ballage פרוויז בהאג' - רח' עבאס 14

רוזנברג פנינה
אדריכלות ובנוי ערים

עורכת התכנית :

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 2217/05
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5590
מיום 23.10.06

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה
תכנית ת.ע. מס' חפ' 2217
הוסלף להפקדה
בישיבה ה- 23 ב - 28.06.2004
(-) יונה יהב (-) יעקב רוט
יושב ראש הועדה מהנדס העיר

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 2217/05
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 4.3.08 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 2217/05
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5883
מיום 17.12.08