

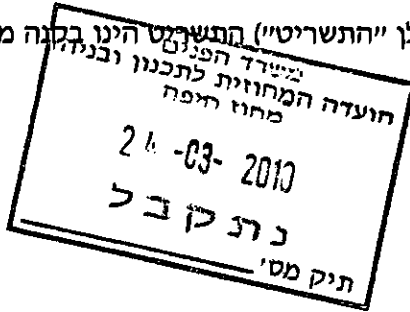
## מחוז חיפה

## מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/ 1267 א' – שינוי יעוד ממלון לאזור מגורים מיוחד  
בשכונת ורדיה, גוש 10771 חלקה 10.

## 1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/ 1267 א' – שינוי יעוד ממלון לאזור מגורים מיוחד בשכונת ורדיה, גוש 10771 חלקה 10" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט") התשריט הינו בגובה מידה 1:500 ומתווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.



## 2. מסמכי התכנית

תשריט - מסמך מחייב.

10 דפי הוראות התכנית – מסמך מחייב.

נספח א' – נספח בינוי ופיתוח מנחה.

נספח ב' – נספח תנועה וחניה 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. 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:

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום	
				להפקדה	למתן תוקף
חפ/ 229	תכנית המתאר של חיפה	422			15.2.34
חפ/ 229 א'	תיקון מס' 1 לאופן חישוב שטח הבניה לאכסדראות וגזוזטראות	4201			14.3.94
חפ/ 1240	גבעת ורדיה		3503		26.11.87
חפ/ 1267	מלון בהמשך לרחוב שמשון		2591		27.12.79
חפ/ 229 ה'	קביעת אחוזי הבניה המותרים למגורים		3021		2.2.84
חפ/ 229 י'	אופן חישוב שטח הבניה למגורים		3484		17.9.87
חפ/ 1400	תכנית מתאר של חיפה		2642		3.7.80
חפ/ 1400 יב	מבנים במרווחים		4402		21.4.96
חפ/ 1400 יב 1	מבנים במרווחים - השלמה		4626		8.3.98
חפ/ 1400 ג"ב	גובה בניינים באזורי מגורים		4896		26.6.2000
חפ/מק/ 1400 ת"ט	תחנות טרנספורמציה		4536		26.6.97

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

**4. המקום**

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בשכונת ורדיה ברח' ורדיה 8.

**5. שטח התכנית**

א. שטח התכנית הוא כ – 5.57 דונם.

ב. יעודי הקרקע ושטחם בהתאם לטבלה שעייג התשריט.

**6. גבולות התכנית**

גבולות התכנית הינם בהתאם למוראה בקו כחול עבה עייג התשריט.

**7. הקרקע הכלולה בתכנית זו**

בעלות	חלקי חלקות	חלקה	גוש
ורד הזהב ( 94 ) בע"מ		10	10771
פרטיים ( החלקה טרם נרשמה על שם העירייה)	47		

**8. יוזמי התכנית**

יוזמי תכנית זו היא חברת ורד הזהב (94) בע"מ , רח' ורדיה 8, חיפה טל : 04-8242240 פקס : 04-8242492

**9. עורכת התכנית**

עורכת התכנית היא אדר' רוזנברג פנינה, רח' ביאליק 7, חיפה. טל' : 04-8666950 פקס : 04-8643132.

**10. מטרות התכנית**

א. לגליזציה למבנה קיים תוך שינוי יעוד קרקע משטח המיועד למלון לשטח המיועד לאזור מגורים מיוחד עם שימושים נלווים ושטח מסחרי בקומת הקרקע.

ב. הקצאת שטח עיקרי בנוי לצורכי ציבור, גישה אליו וחניית צמודות במסגרת ההפרשות לצורכי ציבור כתחליף להפקעת קרקע.

ג. קביעת הוראות בניה.

ד. הסדרת המרווחים בהתאם לבניה הקיימת.

ה. ביטול דרך מאושרת עפ"י תכנית חפ' 1267 תוך התאמת קו הרחוב המוצע לקוי הרחוב המאושרים בתכנית חפ' 1240 ושינוי סיווג הקרקע לאזור מגורים מיוחד.

ו. שינוי ייעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לדרך בחלק מחלקה 47 בחזית חלקה 10.

ז. ביטול שביל הולכי רגל ושינוי ייעוד הקרקע לאזור מגורים מיוחד.

ח. קביעת שטחים בהם תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות.

**11. באור סימני התשריט**

- קו כחול עבה - גבול התכנית
- קו תכלת מרוסק - גבול תכנית מאושרת
- שטח צבוע כתום בהיר מותחם כתום ..... אזור מגורים מיוחד
- שטח צבוע צהוב מותחם בקו חום כהה ..... מלון
- שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה ..... אתר לבנין ציבורי
- שטח צבוע ירוק בהיר ..... שטח ציבורי פתוח
- שטח צבוע חום בהיר ..... דרך מאושרת
- שטח צבוע ורוד ..... דרך מוצעת או הרחבת דרך
- שטח צבוע חום בהיר מקוקו בירוק ..... שביל להולכי רגל מאושר
- קווים מקבילים באדום ..... דרך ושביל לביטול
- קו אדום רציף ..... קו רחוב
- קו אדום מרוסק בקטעים קטנים ..... קו בנין
- קו אדום מרוסק בקטעים גדולים ..... קו בנין לחניון תת קרקעי ומחסנים דירתיים
- קו אדום מרוסק בקטע ונקודה לסירוגין ..... קו בנין לתחנת טרנספורמציה תת קרקעית
- קו אדום מרוסק בקטע ושתי נקודות לסירוגין ..... קו בנין לתוספת בניה בקומת הקרקע בלבד
- 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 בעיגול ירוק.....	מס' חלקה רשומה
קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע שחור.....	גבול גוש
מספר בשחור.....	מספר גוש

### 12. 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.

### 13. רשימת התכליות

אזור מגורים מיוחד - ישמש למבנה מגורים עם בריכה ומועדון ספורט לשימוש דיירי הבנין בלבד, שטח מסחרי בחלק הקדמי של קומת הקרקע ושטח בנוי לצורכי ציבור בחלק האחורי של קומת הקרקע. השטח הבנוי לצרכי ציבור ישמש לצורכי תרבות, חינוך ורווחה כפי שייקבע ע"י הועדה המקומית במסגרת מתן היתר הבניה עפ"י תכנית זו. השימוש בשטח בנוי לצרכי ציבור יקבע לפי צרכי דיירי השכונה ויותאם לאופי הבנין הקיים.

דרכים - ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל והעברת תשתיות כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות ולמעט מסילת ברזל.

### 14. שטח בנוי לצורכי ציבור

בתחום הבנין הקיים, בקומת הקרקע יוקצה שטח עיקרי בשעור 225 מ"ר לשימוש ציבורי ( לא כולל כל דרכי הגישה אליו לרבות גישת הנכים ). לשטח זה תוסדר גישה לנכים כך שלא תופרע תנועת הולכי הרגל סביב הבנין ובחניה. מספר החניות שתוצמדנה לשטח הבנוי לצרכי ציבור יהיה בהתאם לתקן התקף ביום מתן היתר הבניה על פי תכנית זו.

### 15. 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.
- שטחי דרך ושביל המסומנים לביטול בתחום חלקה 10 בגוש 10771 יסווגו כאזור מגורים מיוחד ויישאר רשומים על שם בעלי חלקה 10.
- על יוזמי התכנית ו/או הבאים במקומם לרשום את השטח הבנוי לצורכי ציבור ואת החניות הצמודות לו על שם עיריית חיפה ולמסור אותם לידיה ללא תמורה, כשהם גמורים ומוכנים לשימוש.
- על שטח החלקה תרשם אצל רשם המקרקעין זכות מעבר לציבור לצמיתות לצורך גישות לשטח הבנוי לצורכי ציבור, לחניות המוקצות לו, ולחנית הנכים כפי שיאושרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה.

**16. 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 סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- ג. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר בניה
- ד. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

**17. הוראות בניה****א. שטח בניה עיקרי**

שטח הבניה העיקרי המותר בחלקה 10 יהיה **11050** מ"ר, מתוכם יותרו **205** מ"ר לשטחי מסחר **1 – 225** מ"ר לשטח בנוי לצרכי ציבור בקומת הקרקע.

**ב. שטחי שרות**

1. שטח שטחי השרות למגורים ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229 י' על כל תיקוניה והשלמותיה והשינויים שנעשו בה מזמן לזמן ובשינויים הבאים:
- (א) שטחי הפרוזדורים המהווים גישות לדירות בקומות המגורים יחושבו כשטחי שירות.
- (ב) שטחי השירות יכללו את מחסני ציוד וכלים ומחסנים משותפים נוספים בקומת המחסנים בשטח של **154** מ"ר.
2. שטחי השירות למסחר ולשטח הבנוי לצורכי ציבור יחושבו עפ"י תכנית חפ/1400 ש"ש.

**ג. גובה הבנין ומספר קומות**

בבנין יותרו 11 קומות מעל קומת הכניסה וקומת חניון תת קרקעי.

מפלס פני תקרת קומת המגורים האחרונה יהיה על פי המסומן בתשריט,  $+ 274.02$ . לא תותר התקנת מתקנים כלשהם מעבר למפלס הנ"ל מלבד מעקה גג, מוצאי חדרי מדרגות, חדרי מכוונת ומתקנים כפי שיאושרו במסגרת הבקשה להיתר. הוראה זו הינה הוראה שסטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת.

**ד. קווי בנין ומרווחים**

1. קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.
- הבניה תותר בתחום קווי הבנין בלבד, הוראה זו הינה הוראה שסטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת.
2. בתחום קו הבנין התת קרקעי, בצד הצפוני, יותרו מחסנים דירתיים.
3. תותר הבלטת פתחי האוורור של תחנת הטרנספורמציה מעל פני הקרקע בתחום קווי הבנין לתחנת הטרנספורמציה התת קרקעית

**ה מס' יחידות הדיור.**

סה"כ מספר יחידות הדיור המותר בתחום התכנית הוא 128.

**18. 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 ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ה. תורשה הקמת אנטנה מרכזית אחת לכל בנין שאליה תחובר כל דירה. לא תותר הקמת אנטנה לכל דירה.
- ו. חבור החשמל לבניינים יהיה בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ז. התקנת סורגים ומזגני אוויר תעשה על פי תכנית אחידה שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- ח. הבניין יצופה בחומר קשיח ועמיד לשביעות רצון מהנדס העיר.

**19. פיתוח המגרש**

- א. על מבקשי ההיתר לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז שתילה וכו' בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר הבניה.
- ב. על מבקשי ההיתר לטעת עצים במדרכה עפ"י הנחיות היחידה לגנים כחלק מההתחייבות לסלילת הדרכים.

**20. סלילת הדרכים**

מבקשי היתרי הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את הרחבת וסלילת כל הדרכים הכלולות בה או לשלם היטל כבישים כחוק הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר. בסלילה נכללות: מסעות, מדרכות והחניה לאורך הדרכים הכלולות בתכנית, קירות תומכים, התקנת תיעול מי גשם, שתילת עצים על פי הנחיות היחידה לתכנון נוף, התקנת תאורה, העתקת עמודי חשמל כפי שידרש.

**21. תאורה**

מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם את תאורת הרחובות, שבילים ותאורת השטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים עפ"י תכנית שתוכן על ידם ותאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה או לשלם היטל תאורה כחוק הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

**22. חניה**

הקצאת החניות למגורים ולמסחר תהיה בכפוף לאמור להלן ולנספח התנועה המנחה המצורף לתכנית זו:  
למגורים יוקצו 136 מקומות חניה מהן:

- בקומת המרתף 114 חניות רגילות ו- 8 כפולות. החניות הכפולות תוצמדנה לאותה דירה
- בקומת הקרקע 14 חניות

למסחר יוקצו 7 מקומות חניה

החניה הדרושה לשטח הבנוי לצורכי ציבור תהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקני החניה שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה עפ"י נספח החניה המנחה המהווה חלק ממסמכי התכנית.

**23. תנאים מיוחדים**

א. מתן היתר בניה עפ"י תכנית זו מותנה ברישום הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין בדבר:

1. חלוקת החניות בין המגורים, המסחר והשטח הבנוי לצורכי ציבור.
  2. מיקום החניות השייכות לשטחי המסחר בחניון החיצוני, שיהיה עפ"י תכנית החניה כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה
  3. הצמדת חניות כפולות לאותה דירה.
- ב. היתר בניה עפ"י תכנית זו יכלול תנאים שיבטיחו כי:

1. יוזמי התכנית או הבאים במקומם ישלימו על חשבונם את עבודות הבניה הדרושות בשטח הבנוי לצורכי ציבור, את הגישה אליו והסדרת החניות שיוקצו לו עפ"י מפרט שיאושר ע"י מהי"ע
2. לאחר השלמת העבודות ימסרו הקבלנים את השטח לעירייה ויבצעו רישום כאמור בסעיפים 15ג' ו- 15 ד' לעיל.

**24. חברת אחזקה**

על מבקשי היתר הבניה חלה חובת התקשרות לחברת תחזוקה עפ"י החלטת הועדה המקומית מיום 8.11.99

**25. איכות הסביבה**

- א. מתן היתר בניה לשימוש מסחרי במבנה יותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ב. היתר הבניה עפ"י תכנית זו יכלול תנאים שיבטיחו כי ננקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת מטרדים בשטחים המיועדים למסחר ובחניון התת-קרקעי, באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

**26. חשמל.**

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

**27. תחנות טרנספורמציה**

לא תורשינה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.  
 הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי מגרש המגורים תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל ועפ"י קו הבנין לתחנת טרנספורמציה תת קרקעית המסומן ע"י התשריט .

**28. מקלטים**

א. לא יוצא היתר בניה על פי תכנית זו אלא אם כלולות בו תכניות למקלטים ו/או מרחבים מוגנים המתוכננים לשביעות רצונו של מהנדס פיקוד העורף.  
 ב. לא תוצא תעודת שימוש לבנין אלא אם בוצע מקלט /מרחב מוגן לשביעות רצון מהנדס פיקוד העורף או מורשה לכך מטעמו.

**29. 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 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. 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 קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב בצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר הבנייה 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 והמחלקה למידע בתכנון עיר . בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל מים כחוק.



ג. ביוב

לפני התחלת תכנון המבנים להיתר בניה, על היזם ואו מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי. מתכנן הבנין יכול לבקשה להיתר הבניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים והביוב 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 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 לבניינים יהיו תת קרקעיים / או בתוך המבנים.

ו. אצירה והרחקת אשפה

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

30. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

31. חתימות

יו"ר הוועדה לתכנון ובניה

יוזמי התכנית ובעלי הקרקע

רוזנבוים פניפה  
אדריכלות ובנוי נעים

ס.נ.ו.

עורכת התכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה	
תכנית ת.נ. מס' חפ' / 1267 א'	
הומלץ להפקדה	
26.9.2005	51
בישיבה ה- 99 ב - 26.05.2003	
(-) יונה ירב	(-) דר' י. רוט
יושב ראש הועדה	מהנדס העיר

א.ג.ח.

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965  
 אישור תכנית מס. א' / 1267 / 14  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 3.11.08 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' א' / 1267 / 14  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5787  
 מיום 20.3.08

הודעה על אישור תכנית מס. חפ' / 1267 / 14  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 6098  
 מיום 21.6.10