

495/בב/90

### מרחב תיכנון מקומי חיפה

שינוי תוכנית מפורטת תוכנית מס' חפ/1110ד', מגדל מגורים - שדרות הצבי, חיפה, הוגשה ע"י חלקת נוף בע"מ, חברה לבנייה בע"מ ונתקבלה ע"י הועדה המקומית לתיכנון ולבנייה עיר חיפה.

#### 1. שם וחלות

תוכנית זו תקרא "שינוי תוכנית מפורטת, תוכנית מס' חפ/1110ד', מגדל מגורים - שדי הצבי, חיפה" (להלן - תוכנית זו) והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתוכנית זו (להלן "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו בכל העניינים הכלולים בתוכנית ובתשריט.

#### 2. יחס לתוכניות אחרות

א. על תוכנית זו תחולנה התקנות לתוכנית המיתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה ושיחולו בה מזמן לזמן וכן החוראות המיוחדות של תוכנית זו.

ב. תוכנית זו מהווה שינוי לתוכניות המפורטות הבאות: -  
 חפ/1110 - תוכנית תיכנון עיר מפורטת מעוונת בשטח בתי זיקוק לשעבר אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 930 מיום 11.5.62,  
 חפ/229 י" - שינוי תוכנית מתאר מקומית - אופן חישוב שטחי הבניה למגורים, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3484 מיום 7.9.87,  
 חפ/1400 - תכנית המתאר של חיפה אשר פורסמה להפקדה בי.פ. 2642, מיום 3.7.80.

ג. תוכנית זו מבטלת את תכנית חפ/1110ב' - בית רעות בשדי הצבי בגוש 10908 אשר פורסמה להפקדה בי.פ. 2455 מיום 20.7.78.

ד. בכל מקרה של סתירה בין האמור התוכנית זו ובין התוכניות הנ"ל ייקבע האמור בתוכנית זו.

#### 3. המקום

הקרקע שעליה חלה תוכנית זו נמצאת בכרמל במבוי סתום המסתעף בקצה שדי הצבי צפונה.

#### 4. גבולות התוכנית

גבולות התוכנית הם כפי שמסומן בקו עבה בצבע כחול בתשריט.

5. שטח התוכנית

שטח התוכנית הוא 4590 מ"ר בקירוב.

6. חקרקע הכלולה בתוכנית וחבלות

<u>גוש</u>	<u>חלקה</u>	<u>חלק של חלקה</u>	<u>בעלי הקרקע</u>
10908	131		חלקת נוף בע"מ
10908		136	חלקת נוף בע"מ
10908	138		עיריה - חיפה
10908		139	עיריה - חיפה

7. יוזמי התוכנית

יוזמת התוכנית היא חלקת נוף בע"מ.

8. מטרות התוכנית

מטרות התוכנית הן:

- א. הקמת בניין בן 10 קומות מגורים תוך התאמה לדרישות תיכנון מודרניות.
- ב. ביטול השטח הפרטי הפתוח שבתחומי התכנית והפיכתו לשטח ציבורי פתוח.

9. חלוקה לאיזורים וביאור סימני התשריט

קו כחול עבה	גבול תכנית
שטח צבוע כתום ומותחם בכתום כהה	איזור מגורים מיוחד
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע ירוק מותחם בקו ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע ורוד	דרך מוצעת או הרחבה
שטח צבוע חום בהיר ומטויט ירוק	שביל להולכי רגל מאושר
שטח מותחם בקו מרוסק בצבע אדום	קו בנין מאושר
ספרה אדומה ברבעים צדדיים של עגול	מרווח קדמי
ספרה אדומה ברבע תחתון של עגול	רוחב הדרך
קו אדום רצוף	קו רחוב+קו בנין 0 לקומת חנייה
קו אדום מרוסק	תת קרקעית
קו אדום מרוסק ומנוקד ב-3 נקודות	קו בניין לקומת חנייה
קו אדום מרוסק ומנוקד	קו בנין ל-7 קומות
	קו בניין ל-10 קומות

קו צהוב מרוסק	גבול חלקה רשומה לביטול
ספרה ירוקה	מספר חלקה רשומה
ספרה רומיה	מספר קומות מגורים
אות ע	קומת עמודים
אות ח	קומת חנייה
אות ש	קומת שירותים
קו אדום מרוסק ומנוקד נקודותיים	קו חשמל
קו אדום מרוסק עם צלבים לסירוגין	כבל חשמל תת קרקעי

10. השימוש בקרקע ובבניינים

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא יישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תוכנית זו לכל תכליה שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות

איזור מגורים מיוחד - ישמש להקמת בניין מגורים לפי המפורט בסעיפים 14 ו- 15.  
שטח ציבורי פתוח - לפי המוגדר בתכנית המיתאר של העיר - חיפה  
דרכים ושבילים להולכי רגל - לפי המוגדר בתוכנית המיתאר של העיר-חיפה.

12. הפקעת ורישום

כל השטחים שמיועדים לדרכים ושטחים ציבוריים פתוחים שעדיין לא רשומים ע"ש עיריית - חיפה נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התיכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 ויירשמו ע"ש עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.

13. 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. חלוקת משנה של החלקות המוצעות הנייל תותר לצרכי רישום בספרי האחווה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.  
על מבקשי היתר הבניה לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

14. שטח הבנייה המותר

א. שטח הבנייה המותר העיקרי למגורים בגבולות תוכנית זו לא יעלה על 2,700 מ"ר.

- ב. שיעור שטחי השירות ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229 י" על שינוייה למעט קומת עמודים ובגובה כפי שמוגדר בסעיף 15 ב' ואשר שטחה לא תחרוג מהיקף קומות הבנין שמעליו.
- ג. תותר סגירת חלק מקומת העמודים במפלס הכניסה הראשית לבנין למטרת אכסדרה (לובי), בצמוד לגרעין מעליות וחדר-מדרגות, בשיעור של עד 2% משטח הבניה העיקרי הכולל בבנין, בתנאי שהסגירה תהיה שקופה (זכוכית).
- ד. בחישוב שטח הבניה לא יכלל שטח גוזזטרא (קונזולות) הפתוחה משלושה עברים (להוציא מעקה), שהגובה בין רצפתה לקירוי שמעליה לא יפחת מ-5.2 מ', וששטחה עד 10 מ"ר.
- ה. מיקום שיטחי השירות יוכל להיות מעל או מתחת לפני הקרקע, בכפוף להוראות תכנית זו ותכנית חפ/229 י" ושינוייה.

#### 15. גובה הבנין

- א. גובה הבנין המוצע יהיה 10 קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת, קומת חנייה תת קרקעית ומעל קומת שירותים שתיכלול מקלט ומחסנים (ראה חתך עקרוני).
- ב. גובה קומת העמודים יהיה 3.50 מ'. מפלס רצפת קומת העמודים לא יעלה בשום מקרה מעל מפלס דרך גישה.

#### 16. מרווחים

- המרווחים יהיו בהתאם למסומן בתשריט, קו בנין קדמי לחנייה יהיה - 0 - תותר בניית רמפת ירידה לחנייה במרווח צדדי.

#### 17. מעליות

- בשטח הבנין יוקמו 2 מעליות בהתאם לתקן ישראלי לשימוש הדיירים ומבקריהם.

#### 18. שמירה על הצורה החיצונית של הבנין

- א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנין, כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות קירות מנוקבים וכו'.
- ב. תוקם מערכת סולרית לחימום מים על גג הבנין. דודי המערכת יותקנו בתוך דירות הדיירים לפי תוכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנין תהיינה מוצנעות בפריטי מסתור שיאפשרו ע"י מהנדס העיר.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנין.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזית הבנין, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.

- ו. במסגרת היתר בנייה תהיה חובה להראות מיקום אחיד ומסודר למוזגנים.
- ז. לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית, שאליה תחובר כל דירה.
- ח. הבניין יצופה חומר עמיד וקשיה, כגון: - ריצוף קרמי, לוחות שיש, וכדו', לשביעות רצון מהנדס העיר.

19. חנייה

החנייה במגרש זה תהיה בתחומי המגרש. שיעור החנייה יהיה בהתאם לתקן החנייה הארצי.  
החנייה תהיה מקורה במרווח קדמי, עד קו הרחוב.  
גובה גג החנייה לא יעלה על גובה הדרך הגובלת.

20. שטח ציבורי פתוח

על מבקשי היתר בנייה להשתתף בפיתוח השטח הציבורי הגובל בחלקה 57 לפי תוכנית חפ/1110, ובשטח הציבורי הכלול בתחום תכנית זו, כולל הקמת מגרשי משחק לילדים ומבוגרים, מגרש כדורסל, שבילים, תאורה, וגידור וכדי בהתאם לתכניות מפורטות שתוגשנה לאישור מח' תכנון גנים לפני הוצאת היתר בניה.

21. פיתוח המגרש

- א. על מבקשי היתר בנייה לבצע פיתוח מלא של המגרש כולל קירות תומכים, שבילי גישה, ניקוז וגינון כולל גינון מעל לפלטה של החנייה התת קרקעית לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ב. אין לשפוך שפך חציבה מחוץ למגרש! עודפי החפירה יפוננו למקום שפך מאושר ע"י עיריית חיפה.
- ג. יש לבנות את הקירות התומכים הצפון מערביים לפני תחילת הבנייה. אם לא ייבנו במקום קירות תומכים, יש לבנות לפני התחלת העבודה קיר זמני להגנה בפני שפך חציבה בזמן הבנייה. בניית הקירות התומכים כנייל תהיה תנאי בהיתר הבניה או בהיתר החפירה.
- ד. גובה קירות תומכים לא יעלה על 1.75 מ'. קירות גבוהים יותר יפוצלו ע"י נסיגת הקיר ברצועה של 1.0 מ' לפחות לצורך גינון.

22. מגרש משחקים

יוזמי התכנית חייבים להתקין בשטח ציבורי הפתוח מגרש משחקים לילדים שמיקומו ייקבע בהתייעצות עם מחלקת הספורט של העירייה, על כל הציוד שבו, לשביעות רצון מהנדס העיר.

23. פיתוח סביבתי

על בעלי היתר הבנייה לשקם את השטחים שנפגעו ע"י הבנייה בתחם חלקתם ע"י נטיעת צמחיית חורש טבעי, וזאת לשביעות רצון המחלקה לתיכנון גנים.

24. סלילת דרכים

על מבקשי היתר הבנייה לסלול את הרחוב הגובל ברוחבו המלא כולל מדרכות, תיעול מי גשם, שתילה ותאורה, או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

25. תאורה

מבקשי היתר הבנייה חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות והשבילים, חנייה תת קרקעית ושטחים פנויים סביב הבנין כולל עמודים ופנסים לשביעות רצון מהנדס העיר.

26. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. לא יינתן היתר בנייה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי חשמל ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>מרחק</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
2.0 מטרים	ברשת מתח נמוך
5.0 מטרים	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
9.5 מטרים	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
10.0 מטרים	בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת היתר והסכמה מחברת החשמל.

ג. לא יותר חיבור חשמל לבניין אלא באמצעות כבל תת קרקעי.

ד. שינויים במערכת אספקת החשמל הקיימת כתוצאה מממוש התוכנית יחולו על יוזמי ו/או מבצעי התכנית.

27. לא תורשינה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשת הבנייה לכלול בתכניות תחנת טרנספורמציה פנימית בתוך המבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.  
ניתן יהיה לבנות תחנת טרנספורמציה באישור הועדה המקומית, מתחת לשטח המסווג לדרך וזאת בתנאי שהתחנה תהיה מתחת למפלס התנועה ואין בה משום פגיעה או סיכון בטיחותי מכל סוג.

#### 28. מקלטים

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התוכנית אלא אם כלולה בו תוכנית למקלט בהתאם לדרישות הגי"א ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המיתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הגי"א.

#### 29. שירותים

א. ניקוז מי גשם - לא יינתן היתר בניה בטרם יובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכניות המאושרות ע"י מנחל אגף המים והביוב ושיבוצעו לשביעות רצונו.

#### ב. אספקת מים -

1. אספקת מים לבניין בשטח תוכנית זו תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריית - חיפה.

2. לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עובר צינור מים, על מגישי בקשת הבנייה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר, אם יידרש הדבר.

3. כל שינוי בקווי מים המסומנים בתוכנית, בריכות מעל מגופים ויתר האביזרים, שייגרם עקב ביצוע התוכנית - יבוצע על חשבון יוזמיה.

ג. ביוב - לא תינתן תעודת שימוש בבנין לפני שיחובר לביוב ציבורי שיותקן ולפני מתן אישור מהנדס העיר כי תוכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

ד. הידרנטים - על היוזמים להתקין הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות מכבי אש ולשביעות רצונם.

ה. סילוק אשפה - סידורי סילוק האשפה והמיתקנים הסניטריים בבניין יחיו לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

היוזמים: מלחה 66 בע"מ

בעלי הקרקע: עמקת נחל בע"מ  
בסניסוף - לשניאנה  
אדריכל: אדריכלים בע"מ

עורך התוכנית ומודד מוסמך: מהנדס אורח  
עצמאות 2, חיפה טל. 523602

היחידה המקומית לתכנון ולבניה
תכנית ת.ע. מס' חי/1/1000
<b>הומלץ למתן תוקף</b>
בישיבה ה' 67 ב. 10.09.81
יושב ראש היועדה
מהנדס בע"מ

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ת.ע. מס' חי/1/1000
<b>הומלץ לתסקרה</b>
בישיבה ה' 67 ב. 10.09.81
יושב ראש היועדה
מהנדס העיר

ת.פ.

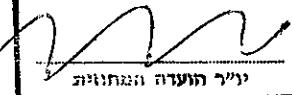
ת.פ.



משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965

אישור תכנית מס. 3110

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 28.10.93 לאשר את התכנית.

  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 3110

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4105  
מיום 29.4.93

הודעה על אישור תכנית מס. 3110

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4186  
מיום 27.1.94