

חוק התכנון והבניה תשכ"ה

הועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי לתכנית מחאר מקומית

תכנית מס' חפ/1510 הנקראת "בנוי בחלקה 4 - גוש 11196

הוראות התכנית

בעלי הזכויות בקרקע	חב' שכון עובדים בע"מ
יזום התכנית:	חב' שכון עובדים בע"מ.
מגיש התכנית:	חב' שכון עובדים בע"מ.
עורך התכנית:	עוזי גורדון בע"מ, אדריכל ובונה ערים, רחוב גולומב 25 חיפה.
תכנון כבישים וחניונים:	ינון - תכנון יעוץ ומחקר בע"מ שער פלמר 2, חיפה.

תאריך: 27.01.94
 ערכון: 21.11.94
 ערכון: 24.04.95
 ערכון: 27.04.95
 ערכון: 1.03.96 להפקה
 ערכון: 31.07.96
 ערכון: 20.4.97
 ערכון: 4.5.97
 ערכון: 15.5.97
 ערכון: 27.5.97

מרחב תכנון מקומי, חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, מס' חפ/1510 - "בינוי בחלקה 4 - גוש 11196" הוגשה ע"י חברת שכונת עובדים בע"מ באמצעות עוזי גורדון, אדריכל וכונה ערים, ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1510 - בינוי בחלקה 4, גוש 11196" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט").

התשריט הוא בקנה מידה 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

לתשריט מצורפים הנספחים הבאים: נספח מס' 1 - נספח מנחה לבינוי, 2 גליונות

נספח מס' 2 - נספח מנחה לתנועה וחניה, גליון אחד

2. יחס לתכניות אחרות

2.1 על תכנית זו תחולנה כל חקנות תכנית המתאר של העיר חיפה, וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, אם אינם נוגדים את ההוראות המפורטות מטה.

2.2 תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/1081 ג'	שיכון זוגות צעירים ברה' אינטרנציונל רמות רמז		1875		9.11.72
חפ/1400	תכנית המתאר של חיפה	2642		3.7.80	
חפ/229	תכנית המתאר של העיר חיפה	422			15.2.34
חפ/229 ד'	רוחב מינימלי של רחובות לתנועת כלי רכב		2262		14.10.76

בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו ובין האמור באחת מהתכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו, חלק מחלקה 4 בגוש 11196 תחומה ע"י דרך ד"ר א. בירם ממזרח, שכונת רמות רמז מצפון, שכונת עמק השמש מדרום-מערב ושכונת אחוזה צפונית ממערב.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 78.513 דונם, מדוד גרפית.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית מסומנים בקו רצוף עבה כצבע כחול על גבי התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש 11196 חלק. מחלקה 4.

7. יוזמי התכנית
יוזמת התכנית היא חברת שיכון עובדים בע"מ.
8. עורך התכנית
עורך התכנית - עוזי גורדון - אדריכל ומתכנן ערים.
9. בעלי הקרקע
חלק חלקה 4, גוש 11196 - בבעלות מנהל מקרקעי ישראל ובחכירת שיכון עובדים בע"מ.
10. מטרות התכנית
10.1 הסדרת מערכת הדרכים בשטח התכנית - חיבור המשך רחוב אגוז לרח' ד"ר א. בירם, הסדרת צומת הכניסה לחניון בניני המגורים ב"עמק השמש" וצומת הכניסה למגורים בחלקה 4.
10.2 קביעת יעודי קרקע למגורים, מכני ציבור, שטחים צבוריים פתוחים, דרכים וחנייות.
10.3 קביעת תנאים והוראות לבניה בשטח התכנית.
11. באור סימני התשריט
- | | |
|-----------------------|---|
| גבול התכנית | קו כחול עבה ורצוף |
| גבול תכנית מאושרת | קו כחול עבה מקוטע |
| גבול גוש שומה | קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע שחור |
| גבול חלקה רשומה | קו ירוק |
| גבול מגרש מוצע | קו בצבע שחור |
| מספר חלקה רשומה | מספר ירוק בתוך עיגול ירוק |
| מספר חלקה רשומה לבטול | מספר ירוק בתוך עגול ירוק מרוסק |
| מספר מגרש מוצע | מספר בן ארבע ספרות בצבע שחור בתוך עיגול בצבע שחור |

מספר מגרש מוצע לחניה	מספר בן ארבע ספרות ואות בצבע שחור
אזור מגורים א' מיוחד	שטח צבוע כתום ומותחם כתום כהה
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
אתר לבנין ציבורי	שטח צבוע חום ומותחם בקו חום ואות עברית בחוף עיגול
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק ואות עברית
שטח עתודת דלק	שטח מטויט בקוים מקבילים שחורים
חניה ציבורית מאושרת (לפי חפ/1081 ג')	שטח צבוע חום בהיר ומנוקד
חניה ציבורית מוצעת (לפי חפ/1081 ג')	שטח צבוע אדום ומנוקד
דרך מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת או הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
מכנה קיים	שטח מותחם בקו שחור ומנוקד בצבע החשריט
דרך לביטול	שטח מטויט בקוים אדומים מקבילים אלכסוניים
דרך מוצעת בשני מפלסים, מפלס תחתון - מפלס חניה או כביש גישה.	שטח צבוע אדום מטויט בקוים שחורים אלכסוניים
חניה פרטית	שטח צבוע כתום מטויט בקוים שחורים מקבילים
כיוון העמדת בנינים	חץ שחור
מספר הדרך	מספר שחור כרביע העליון של עיגול בדרך
מרווח קדמי מינימלי	מספר אדום כרבעים הצדדיים של העיגול בדרך
רוחב הדרך	מספר אדום כרביע התחתון של עיגול בדרך.
קו רחוב	קו אדום רציף
קו בנין	קו אדום מרוסק
קו חשמל	קו אדום מרוסק ומנוקד לסירוגין
קו מים	קו כחול מרוסק ומנוקד לסירוגין

12. שימוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמשו כל קרקע או בנין כתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

13. רשימת התכליות

אזור מגורים א' מיוחד
אזור מגורים א'

ישמש להקמת בניני מגורים
ישמש להקמת בניני מגורים

אתר לבנין ציבורי

ישמש להקמת מבנים לצורכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים וכל מטרה ציבורית אחרת שאישר שר הפנים לענין סעיף 188 לחוק התכנון והבניה - התשכ"ה, 1965.

שטח ציבורי פתוח

ישמש כשטח ירוק פתוח לשמוש הצבור.

דרכים ושכילים להולכי רגל

בהתאם למוגדר בתכנית המתאר של חיפה

חניה ציבורית

לפי האמור בתכנית חפ/1081 ג' ישמש כשטח חניה למכוניות המיועד לשמוש ציבורי ומהווה תוספת למספר מקומות חניה בתכנית תכנון עיר 1073/ד' ו-חפ/1510

13.1 תנאים מיוחדים

(א) חלקי המגרשים המסומנים בספרות 2007 - 2004 בתשריט,

המסווגים כאזור מגורים א', יחולו עליהם הוראות תכניות תכנון

עיר מאושרות החלות על השטח בו הם מצויים:

1. חלק מגרש 2007 בהמשך דח' אינטרנציונל - בהתאם להוראות

המפורטות בתקנות ת.ת.ע חפ/1081 ג'.

2. חלקי מגרש 2004, 2005, 2006 בדרום חלקה 4 - "עמק השמש",

בהתאם להוראות המפורטות בתקנון ת.ת.ע חפ/1430 א'.

(ב) האתרים המסומנים באותיות א' ו-ב' ומסווגים כאתרים לבניני ציבור בתשריט, מיועדים להקמת בניני ציבור בהתאם למפורט בתכנית מתאר חיפה. באתר א' יותר גם שימוש לכריכות מים עירוניות.

(ג) האתר המסווג כחניה ציבורית בתשריט, יחולו עליו תקנות ת.ת.ע חפ/1081 ג'.

14. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים אתרים לבניני ציבור ושטח ציבורי פתוח נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון ובניה חשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה (למעט אתר א', בריכת מים) דייר וחפץ, וחפשיים מכל חוב או שיעבוד.

15. חלוקה חדשה ורישום

- 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 קו רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- 15.3 על מבקשי היתרי הבניה להגיש תכנית לאישור רשויות התכנון כתנאי לקבלת היתר בניה ולדשמה בלשכת רשם המקרקעין, בהתאם לחוק.
- 15.4 חלוקת משנה של מגרשים 2001, 2002 ו-2003 לצורכי רישום בספרי האחוזה, תותר על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור הועדה המקומית.
 - 15.4.1 גודל מגרש מינימלי 850 מ"ר.
 - 15.4.2 המרווח בין בנין וגבול חלקה מוצע לא יפחת מ 3.6 מ' . כפוף לתת-סעיפים 18.5.2, 18.5.3, 18.5.4.
 - 15.4.3 לא תהיה חובה לשמור על יחס קבוע בכל יחידת משנה באותו

מגרש בין שטח קרקע לשטח בניה.

- 15.4.4 ירשמו זיקות הנאה הדריות כלשכת רשם המקרקעין בכל מגרשי המגורים שיווצרו כתוצאה מחלוקת המשנה לצורכי חניה, גישה ופינוי אשפה.
- 15.4.5 הסדרת אחזקה תקינה של כל השטחים המשותפים בעלי זיקת ההנאה ההדדית תחול על דיירי הבית.
- 15.5 בכביש הדו-מפלסי המסומן כדרך מס' 2 בתשריט, תחכיר העירייה ליוזמי התכנית בחכירה ראשית על בסיס הערכת שמאי מקרקעין את המעבר התת-קרקעי, המיועד לשמש כחניה פרטית לדיירי הבתים. ההחכמה תעשה בתנאים שייקבעו ע"י מועצת עיריית חיפה. מתן היתר-בניה המותנה בחתימת הסכם מתאים עם האגף לנכסי העירייה.
- 15.6 רישום דרך הגישה מדרך מס' 2 לכביש החניה הנמצא במגרש 2001 א' יעשה על פי תנאים מיוחדים שייקבעו ע"י מועצת העיר.
- 15.7 המגרשים המסומנים במספר בעל ארבע ספרות ואות, מיועדים לחניה כלבד וירשמו כלשכת רשם המקרקעין באותה בעלות כמו המגרש למגורים הנושא אותן ספרות. לא תורשה עסקה במקרקעין אלה בנפרד. הערת אזהרה תרשם לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) בכל מגרש לחוד.

16. ביטול דרכים מאושרות

שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למוראה בתשריט.

17. שטח ציבורי פתוח

- 17.1 על יוזמי התכנית לשאת בהוצאות הפיתוח של כל השטחים הציבוריים הפתוחים שבתחום התכנית, בהתאם לתכניות פיתוח וגינון מפורטות שיוכנו ע"י אדריכל נוף, תוך תאום עם המחלקה לתכנון גנים בעיריית חיפה ובאישור מהנדס העיר ושתבוצענה לשביעות רצון מהנדס העיר. תכנית הפיתוח של אתר ג' (הואדי) תשמור, עד כמה שניתן, על צורת המדרון והצמחיה הטבעית.

- 17.2 תכניות הפיתוח יכללו שבילים, ספסלים, פינות משחק לילדים ומבוגרים, פנסי תאורה, צמחיה וכל דבר אחר, לפי דרישת מהנדס העיר.
- 17.3 לפני התחלת עבודות פיתוח של שטחים ציבוריים פתוחים ו/או שטחי מגורים ו/או שטחים לדרכים צבוריות ו/או שטחים למוסדות צבור יש לנקוט באמצעים למניעת גלישת עודפי היצוב על המדרונות.
- 17.4 שלבי ביצוע של השצ"פים:

17.4.1 שטחים ציבוריים פתוחים ג, ט, י, יפותחו בו זמנית עם ביצוע הבניה במגרש 2001 ויושלמו עם השלמת הבניה, לפני איכלוס הבניינים.

17.4.2 שטחים ציבוריים פתוחים ד, ו, ח יפותחו בו זמנית עם ביצוע הבניה במגרש 2002 ויושלמו עם השלמת הבניה, לפני איכלוס הבניינים.

17.4.3 שטחים ציבוריים פתוחים ה, ז, יפותחו בו זמנית עם ביצוע הבניה במגרש 2003 ויושלמו עם השלמת הבניה, לפני איכלוס הבניינים.

18. הוראות בניה

18.1.1 תכנית בינוי

מתן היתר בניה במגרשים 2002 או 2003 מותנה בהגשת תכנית בינוי לשני המגרשים יחד לאישור הועדה המקומית. מתן היתר בניה למכנים במגרש 2001 מותנה בהגשת תכנית בינוי למגרש 2001 לאישור הועדה המקומית. תכנית הבינוי של כל מגרש תכלול העמדת הבניינים למגורים, חתכים אפיניים, סימון מפלסי הפיתוח, הגישות, החניה וקומות הכניסה, גידור, גינון, פירוט חמרי גמר, קירות תומכים ופיתוח כולל של השטח וכו'. כמו כן תכלול התכנית פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים כולל ריצוף, ריהוט רחוב, קירות תומכים, נטיעות ותאורה; וכמו כן - מיקום

תחנות טרנספורמציה תוך השתלבותן בפתוח המגרש או בבנינים המוצעים.
תכנית הפיתוח תוכן ע"י אדריכל נוף בהנחיית המחלקה לתכנון גנים
במינהל ההנדסה ותאושר ע"י מהנדס העיר.

18.1.2 תכנית הבינוי תכלול מסמך שיציג בדיקה נופית, שתמחיש את אי-חסימת

הנוף הנצפה מהמבנים בשכונת עמק השמש על ידי הבינוי המוצע.

18.2 שטח הבניה המותר

18.2.1 שטח עיקרי

סך כל שטח הבניה למטרות עיקריות לא יעלה על 28,265 מ"ר,
ומספר יחידות הדיור לא יעלה על 282. שטח הבניה למטרות
עיקריות יכלול את כל השטחים המקורים בבנינים, להוציא
שטחי שירות, כפי שיפורט להלן.

18.2.2 שטחי שירות

שעור שטחי השרות ואופן חישוב שטח הבניה יהיו כפי שנקבע
בתכנית תכנון עיר חפ/229 י' על שינוייה תיקוניה
והשלמותיה. מיקום שטחי השירות יוכל להיות מעל פני הקרקע
או מתחתיה, כפוף להוראות התכנית זו ותכנית חפ/229 י' על
שינוייה והשלמותיה.

חניה מקורה מתחת לכביש נחשבת כשטח שירות, בתנאי שגובהה
מרצפה לתקרה לא יעלה על 2.20 מ'. בסמכות מהנדס העיר יהיה
לאשר גובה גבוה מזה עם נדרש מבחינה טכנית.

18.2.3 שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור יחולקו בין המגרשים

כדלקמן:

(א) מגרשי המגורים

מגרש 2001:

המגרש מיועד להקמת 5 מגדלים למגורים לכל היותר, לפי
ההוראות המפורטות להלן:

שטח הבניה הכולל המותר לשימושים עיקריים 20,000 מ"ר.

מספר מירבי מותר של יחידות דיור 200 יח"ד.

מגרש 2002:

המגרש מיועד להקמת 5 מבנים מדורגים למגורים לכל היותר, לפי ההוראות המפורטות להלן:
שטח הבניה הכולל המותר לשימושים עיקריים 5,000 מ"ר.
מספר מירבי מותר של יחידות דיור 50 יח"ד.

מגרש 2003:

המגרש מיועד להקמת 4 מבנים מדורגים למגורים לכל היותר, לפי ההוראות המפורטות להלן:
שטח הבניה המותר לשימושים עיקריים 3,265 מ"ר.
מספר מירבי מותר של יחידות דיור 32 יח"ד.

ניתן לנייד שטחי בניה ומספר יחידות דיור ממגרש למגרש בשעור שלא יעלה על 15% משטח הבניה ומספר יחידות הדיור של המגרש המקבל ובתנאים הבאים:

- 1) סך כל שטח הבניה לא יעלה על 28,265 מ"ר.
- 2) סך כל יחידות הדיור לא יעלה על 282.
- 3) לא תהיה תוספת גובה מעבר לנקבע בתכנית כפוף לנאמר
בתח-סעיף 18.3.5.

ב) אתרים לבניני ציבור

שטח הבניה לשימושים עיקריים באתרים לבניני ציבור יהיה 100% משטח המגרש.
אופן חישוב שטחי השירות והשטחים הפטורים באתרים לבניני ציבור ביום הוצאת היתר הבניה, יהיה בהתאם לאמור בתכנית חפ/1400/שש - שטחי שירות ופטורים - על כל תיקוניה והשלמותיה.

18.3 גובה הבניינים

18.3.1 מגרש 2001:

- בחלק הנמוך הפונה לואדי שממזרח יותרו עד 13 קומות מגורים מעל קומת המסד וקומות המחסנים.
- בחלק העליון הפונה מערבה, יותרו עד 11 קומות מגורים: תותר קומת עמודים במפלס הכניסה.
- קומת העמבדים- תהיה במפלס כביש החניה שמתחת לדרך מס' 2 ותותר סטייה במפלס- קומה זו ב- ± 1.0 מטר.
- כמו כן, יותרו בנוסף לקומות המגורים עד 3 קומות טכניות ומסד בחלק התחתון של חלק זה של הבניין. הקומות הטכניות מיועדות למחסנים, חדר מכונות, מעלית וכד'.

18.3.2 במגרש 2002 יהיו הבניינים בני 6 קומות, לא כולל קומת מחסנים ולא כולל עלית גג. בכל מקרה לא יעלה שיא הגג מעל 21.00 מ' מפני קרקע טבעית בכל חתך וחתך.

18.3.3 במגרש 2003 יהיו הבניינים בני 5 קומות, לא כולל קומת מחסנים ולא כולל עליית גג. בכל מקרה לא יעלה שיא הגג מעל 18.00 מ' מפני קרקע טבעית בכל חתך וחתך.

18.3.4 גובה המסד לא יעלה על 4.0 מ' מפני קרקע טבעית ו/או 1.75 מ' מפני קרקע סופית בכל חתך וחתך.

18.3.5 גובה מבני ציבור

גובה הבניינים יהיו עד 3 קומות מעל המסד, ובכל מקרה לא יעלה על 16 מ' מעל קרקע טבעית בכל חתך וחתך.

18.3.6 ההוראות בדבר גובה הבניינים מהוות הוראה של עיצוב ארכיטקטוני כמשמעותו בחוק התכנון והבניה.

18.3.7 לא יותרו מבנים בולטים מעל לכרכוב העליון של בנינים, פרט למתקנים לאנרגיה סולרית, לצינורות איורור, לאנטנות שתותרנה לפי דוגמא אחידה לכל הבנינים וחדרי מכונות למעליות משולכים בחדר מדורגות.

18.4 גגות הבנינים

18.4.1 במגרש 2001 יהיו גגות הבנינים מדורגים. הדירוג יהיה בגושי בנין באופן שגג קומת המגורים העליונה בחלק הפונה לכביש החניה יהיה גבוה מגג קומת המגורים העליונה הפונה למדרון בלא פחות מ-3 קומות.

18.4.2 במגרשים 2002 ו- 2003 יהיו גגות המבנים משופעים ומחופים ברעפים כאשר לפחות אחד השיפועים פונה לדרך הגובלת.

18.5 קוי בנין

קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט וכהתאם לסעיפים כדלהלן:
18.5.1 - 18.5.6.

18.5.1 במגרש 2001 יהיה מרווח הבניה המינימלי בין שני בנינים 13 מ' כפוף לתת-סעיף 15.4.2.

18.5.2 במגרשים 2002 ו- 2003 לא יפחת מרווח הבניה המינימלי בין שני בנינים מ-7.20 מ' כפוף לתת סעיף 15.4.2.

18.5.3 הדרישה בנושא המרווחים היא הוראה של עיצוב ארכיטקטוני כמשמעותו בחוק התכנון והבניה כפוף לתת סעיף 15.4.2.

18.5.4 בשטח המסווג למגורים שבין דרך מס' 931 לדרך מס' 2 (מספרו 2001 א'), לא תותר כל בניה. השטח ישמש כרמפת כניסה לחניה בלבד.

18.5.5 אם תיבנה בריכת מים נוספת מרחקה מקו הדלק יהיה 5 מ' לפחות.

18.5.6 יישמר מרחק של 25 מ' מקו הדלק לבתי המגורים ולמבני ציבור המיועדים למוסד חינוכי. למבנה ציבור לשמוש אחר יישמר מרחק של 10 מ'.
כמידה והצנור ימוגן בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ניתן יהיה להקטין מרווחים אלו.

18.6 איתור הבנינים

כיוון העמדת הבנינים המוצעים במגרש יהיה במקביל לחיצים מסומנים על גבי התשריט או בתחום שבין שני חיצים מסומנים.
איתור הבנינים כנספח הבינוי הוא מדגים בלבד, ושינוי מאיתור זה לא יהווה סטיה מתכנית אם ישמור על העקרונות המוגדרים בתכנית זו.

19. חמרי גמר

חמרי הציפוי של חזיתות הבנינים וחמרי בניה אחרים, חיפויי גגות, מעקות ושככות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר.

20. בניה במרווחים

לא תותר הקמת מבני עזר במרווחי הבנינים, פרט לגשרי כניסה לבנינים.

21. פיתוח המגרשים

21.1 על יוזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע ו/או חוכריה ו/או מבקשי היתר הכניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום 'אדמותיהם', כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו', בהתאם לתכנית הפיתוח במסגרת תכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

21.2 טרם תחילת העבודה יש לנקוט באמצעים שיבטיחו באופן מוחלט מפני גלישת חמרי חציבה ומילוי למדרונות ע"י בנית קירות תומכים ו/או גידור מתאים בגבולות החלקה, לפני התחלת הכשרת השטח לכניה. בכל מקום שבו יש לבנות קירות תומכים, יש להתייעץ ולקבל אישור מוקדם של משרד מהנדס העיר חיפה באשר למיקומם, עיצובם ומימדיהם.

- 21.3 - קבלת היתר הבניה תותנה בהגשת תכניות פיתוח מפורטות שיאושרו ע"י מהנדס העיר. תכניות הפיתוח תכלולנה את פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים.
- ריצוף השטחים המשמשים למעברים להולכי רגל כגון מדרכות, שבילים או גשרי כניסה יהיה אחיד ועל פי תכנית הפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- החניות הפרטיות שאינן מקורות תהיינה מרוצפות כאבנים משתלבות.
- בשטחים הירוקים הגובלים בקיר התומך של דרך מס 1 יישתלו עצים וצמחים.
- בקרבת הפתחים של החניה התת-קרקעית יינטעו עצים כוגרים והשטח יגונן.
- גדרות, מעקות וסבכות בכל החלקות ובכל השימושים יוקמו רק על-פי תכנית מיוחדת לענין זה שתאושר ע"י מהנדס העיר. גדרות ומעקות בכל שטח התכנית יהיו כדוגמא אחידה ומחומרי גמר עמידים המשתלבים בחומר הגמר של המבנים עפ"י אישור מהנדס העיר. גמר גדרות בנויות וקירות תומכים יהיה אבן.

22. שיקום נופי

על בעלי היתר הבניה או הסלילה לדאוג לאכסון מסודר של עודפי חומרי החציבה והמילוי עד גמר הבניה ופיתוח השטח ו/או פינויים למקום שפך מאושר עירוני. כמו כן חלה על בעלי היתר הבניה או הסלילה חובה לבצע שיקום נופי של השטחים שיפגעו במהלך העבודה ולהשלימו בד בבד עם השלמת העבודה. השיקום הנופי יבוצע בהתאם לתכנית שתוכן ע"י אדריכל נוף מוסמך ותאושר ע"י המחלקה לתכנון גנים לפני מתן היתר לכיצוע העבודה.

23. מניעת מטרדים בעת הבניה

כתנאי לקבלת היתר בניה יתחייבו יוזמי התכנית למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

23.1 בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע הינם סלע או שטח חשוף ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף על-ידי הרטבה.

23.2 כל קבלן כשטח התכנית יידרש לכסות חמרי גלם למניעת פיזורם ברוח.

23.3 מכונות-עוד-כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר על-ידי אגודת ערימת-לאיכפת הטביבה כך שלא יהווה מטריד רעש וזיהום אויר לסביבתו.

23.4 בזמן הכצוע הנגישות לאתר תהיה מרחוב דר א. כירם בלבד.

24. שמירה על הצורה החיצונית של המבנים

24.1 לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה במתן היתר הבניה.

24.2 כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית, כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים, כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו', למעט קירות פירים וארובות איורור.

24.3 לא תותר התקנת זרועות למתלי כביסה ומסתורי כביסה על מרפסות וחלונות הבנין, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. במידה ומסתורי הכביסה יפנו לרחובות או למירוותים צדדיים ואחוריים, חובה שמסתורי הכביסה ישתלבו בחזיתות ובחומרי הגמר של החזיתות.

- 24.4 לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של הבנין, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 24.5 לא תותר התקנת ארובות של תנורי חימום וכד' בקירות חיצוניים של בנין אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית וע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.
- 24.6 מיכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות, ובהתאם לתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. מיכלי גז ודלק ניתן יהיה להתקין מחוץ לקוי הבנין ובתנאי שיחיד תת-קרקעיים ויעמדו בדרישות הרשויות המוסמכות.
- 24.7 קולטי שמש על גגות הכתים יותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשות להיתרי בניה. דודי המים של המערכת הסולרית יהיו בתוך הבנינים.
- 24.8 לכל מבנה תותר התקנת 2 אנטנות מרכזיות, אחת לתקשורת ואחת לטלוויזיה.
- 24.9 לא תותר התקנת סורגים מסוגים שונים ובצורות שונות, אלא בחומר ובצורה אחידה על פי תכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.
25. סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל
- בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או חוכריה ו/או יוזמי התכנית ו/או בעלי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בה או לשלם היטל סלילה כחוק, הכל בהתאם להחלטת מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעיריה. בסלילה נכללים המדרכות, התקנת ניקוז למי גשם, שתילה, העתקת עמודי חשמל, תאורת רחובות, קירות תומכים ומעקות לפי דרישת מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעיריה. הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם וכין שלא הוקמו.

יוזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע ו/או חוכריה ו/או בעלי היתר הבניה יהיו חייבים לבצע את הפיתוח הנ"ל גם בחזית האתרים שיועברו על ידם על שם העיריה.

ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל יבוצע עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י משרד מהנדס העיר.

26. חיבור דרך מס' 2 לכביש החניה התחתון

26.1 לצורך חיבור בין דרך מס' 2 לבין כביש החניה ולחניון המקורה של מגרש 2001, יבוצע חיבור תת-קרקעי מתחת לדרך מס' 2.

26.2 החיבור ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל בלבד ולא יותר בו בינוי כלשהו לשימושים אחרים.

26.3 המיקום המדויק של החיבור, צורתו ורוחבו ייקבעו בתכנית הבינוי ובנספח התנועה שיוגשו לוועדה המקומית כתנאי ראשוני לקבלת היתר.

27. חניה

27.1 הסדרי החניה יהיו בהתאם לנספח התנועה והחניה המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

27.2 על יוזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע ו/או חוכרי הקרקע ו/או בעלי היתר הבניה בתכנית זו לפתור בעיית החניה בתחומי מגרשיהם, כולל חניה תפעולית. מספר מקומות החניה המזערי יהיה גבוה ב- 20% מדרישות התקן התקף ביום מתן היתר הבניה.

27.3 החניה במגרש 2001:

במגרש 2001 יוקם, בנוסף לחניה העילית, חניון תת-קרקעי מתחת דרך מס' 2.

27.3.1 מתן היתר בניה למבנה לחניון התת-קרקעי במגרש 2001 יותנה

בתנאים הבאים:

א. התכנון המפורט של המבנה, כולל כניסות, יציאות, נתיבי

המתנה ועיבודי חזיתות יבוצע עפ"י תכנית מפורטת

שתאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת תכנית הבינוי, שתהווה

חלק מהבקשה להיתר בניה.

ב. החניה התת-קרקעית המוצעת לא תכלוט בשום מקום מעל

מפלס הרחוב.

27.4 כניסות ויציאות לחניות בכל המגרשים, כולל גישות ונתיבי המתנה,

יבוצעו עפ"י תכנית מפורטת שתאושר ע"י מחלקת הדרכים כחלק מתכנית

הבינוי ותהיה חלק מהבקשה להיתר בניה.

28. תאורה

בעלי הקרקע ו/או חוכרי הקרקע ו/או בעלי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, הככרות, שבילים להולכי רגל, כולל עמודים ופנסים.

התקנת התאורה ובחירת סוג הפנסים יבוצעו עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח

המאושרים כאמור בסעיף 18.1.

29. חשמל

29.1 אספקת החשמל, כולל החיבורים לבתים כתחומי תכנית זו, תהיה באמצעות

כבלים תת-קרקעיים של חברת החשמל.

29.2 איסור בניה מתחת קוי חשמל ובקרבם

29.2.1 בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים

המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני

והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הכולט ו/או הקרוב

ביותר של המבנה.

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

29.2.2 אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

29.3 גובה סופי של כביש מהתיל התחתון של מתח גבוה לא יקטן מ- 6.0 מ'.

29.4 פירוק קוי חשמל קיימים

במגרש בו מטומן קו חשמל, לא יוצא היתר בניה, אלא אם התקבל אישור מחברת החשמל לישראל, כי הקו פורק והשטח חופשי לבניה. פירוק קו החשמל ייעשה ע"י בעלי היתר הבניה ועל חשבונם, בתאום עם חברת החשמל.

29.5 תחנות טרנספורמציה

29.5.1 לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחומי תכנית זו, אלא בתוך מכנים בלבד בתחום קוי הבנין, או בשילוב עם הפיתוח בתחום המגרשים, או בשטחי דרכים, כאשר הועדה המקומית תשוכנע בכורח הדבר, ובתנאי שמיקום התחנה יהיה מתחת למפלס התנועה. כל זאת, בהתאם לדרישות חברת החשמל. כמו"כ תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי שצ"פים במידת הצורך, בתנאי שהמכנים יהיו מכוסים אדמה ומשולבים בקיר תומך, ובאישור מהנדס העיר.

29.5.2 לא תוקמנה תחנות טרנספורמציה במרווחים.

30. שירותים

30.1 ניקוז מי גשמים

לא ינתן היתר בניה בטרם הוכטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות על ידי אגף המים והביוב.

30.2 אספקת המים

30.2.1 אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

30.2.2 לפני הוצאת כל היתר בשטח בו עובר צינור מים, על מבקש ההיתר להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצינורות הנ"ל או העתקתם למקום אחר, אם ידרש הדבר.

30.2.3 כל שינוי בקוי המים המסומנים ע"י אגף המים והביוב בבריכות מעל מגופים ויתר אביזרים, שייגרם עקב ביצוע חכנית זו, יבוצע על חשבון מבקש ההיתר ו/או בעלי הקרקע או חוכריה ו/או יוזמי התכנית.

30.2.4 קוי המים הקיימים יוצאים ממגדל המים לרחוב אינטרנציונל ולרחוב בירם. הבנינים המתוכננים הם מעל קוי מים קיימים. לפיכך על יוזמי התכנית להמציא לאגף המים והביוב תכניות מפורטות של מערכות המים, הביוב והניקוז לבנינים כדי לתכנן מערכת ביוב ומים. יש לקבל אישור סופי של המערכות ממנהל אגף המים, הביוב והניקוז לפני תחילת ביצוע פיתוח השטח, על מנת לאפשר תכנון.

30.2.5 אם תיבנה בריכת מים נוספת מרחקה מקו הדלק יהיה כאמור בסעיף 18.5.6 והיא תבנה על פי תקנות כריאות העם (תקנות מערכות בריכה למי שתיה משנת חשמ"ג).

30.3 ביוב

- 30.3.1 יש לחבר את הכנינים המוצעים לביוב הציבורי הקיים, ולפני החיבור לתא הביקורת הציבורי יש להתקשר עם מהנדס הביוב העירוני.
- 30.3.2 לא תינתן תעודה לשימוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים, ולפני קבלת אישור מנהל אגף המים והביוב כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
- 30.3.3 כל שינוי או תיקונים בקוים יהיו על חשבון יוזמי התכנית ו/או על בעלי הקרקע ו/או על חוכרי הקרקע ו/או על בעלי היתר הבניה ויבוצעו ע"י מחלקת הביוב של עיריית חיפה.
- 30.3.4 לא יחוברו לביוב הציבורי הקיים מפלסי הבנין הנמוכים מרום מכסה תא הביקורת שאליו מתחברים.
- 30.3.5 על בעל הבקשה להיתר בניה לשלם היטל כיוב כחוק.

30.4 בטיחות אש

על בעלי הקרקע ו/או חוכריה ו/או יוזמי התכנית ו/או בעלי היתר הבניה להתקין על אדמותיהם הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי האש ולשביעות רצונם.

30.5 הרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאוחרו במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו ע"י מחלקת התכנון העירונית.

30.6 קוי טלפון וטלויזיה בכבלים

קוי טלפון, טלויזיה בכבלים וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת-קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים לבנינים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנים.

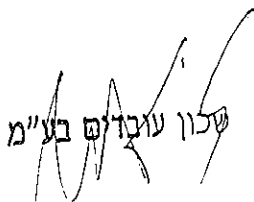
31. מקלטים/מרחבים מוגנים

לא ירצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלול בו מקלט או מרחבים מוגנים בהתאם לתקן הישראלי.
לא תרצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של מהנדס הג"א.

32. היטל השבחה

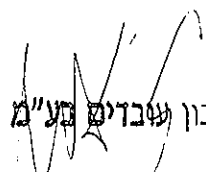
בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו יהיו חייבים לשלם היטל השבחה בהתאם לחוק.

33. חתימות


שכון עובדים בע"מ

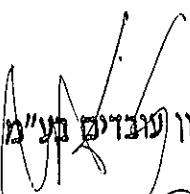
33.1 יוזם התכנית

חברת שכון עובדים בע"מ


שכון עובדים בע"מ

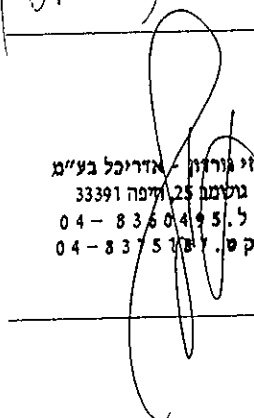
33.2 מגיש התכנית

חברת שכון עובדים בע"מ


שכון עובדים בע"מ

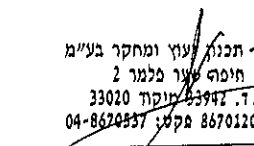
33.3 בעל הזכויות בנכס

חברת שכון עובדים בע"מ


עוזי גורדון - אדריכל בע"מ
גושמה 25, דפנה 33391
ט.ל. 04-8360495
פקס. 04-8375181

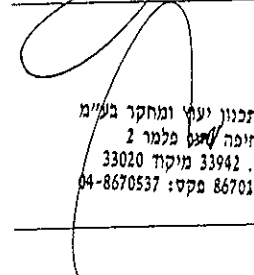
33.4 עורכי התכנית

עוזי גורדון בע"מ אדריכל ומתכנן ערים


ינן - תכנון יעוץ ומחקר בע"מ
חיפה שער פלמר 2
ת.ד. 33942 מיקוד 33020
טל: 8670120 מקס: 04-8670537

תכנון כבישים

ינן - תכנון יעוץ ומחקר בע"מ


ינן - תכנון יעוץ ומחקר בע"מ
חיפה שער פלמר 2
ת.ד. 33942 מיקוד 33020
טל: 8670120 מקס: 04-8670537

מרדד מוסמך

ינן - תכנון יעוץ ומחקר בע"מ

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מסי חפ/ 1510

הומלץ להפקדה

בישיבה ה' 22 בתאריך 22.10.95

מחננדס העיר (ח.י.ח)

יושב ראש הועדה (ח.י.ח)

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

אישור תכנית מס. 1510/25

הועדה הממוזגת לתכנון ולבניה החליטה
ביום 12.3.97 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1510/25

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4450

מיום 20.10.96

הודעה על אישור תכנית מס. 1510/25

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4563

מיום 2.9.97