

רון י.ת.ן - יעוץ, תכנון וניהול פרויקטים
 תזה רון (M.Sc.) - אדריכלות ובינוי ערים
רח' חביבה רייק 8, חיפה 32547, טל: 04-8327555, פקס: 04-8327575, טלחא: 052-414967

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מיתאר מקומית

תכנית מס' חפ/ 1158 ב'

"פאר הכרמל - איחוד וחלוקה בהסכמה"

יחמי התכנית: שכונ עובדים בע"מ וסולב בע"מ

18.4.99

			מהדורות:	
04.99	10.98	06.98	11.96	1.6.95
	12.98	08.98	12.96	23.8.95
	01.99	09.98	04.97	6.9.95

מרחב תכנון מקומי חיפה
שינוי תכנית מתאר מקומית
תכנית מספר חפ/1158 ב' פאר הכרמל - איחוד וחלוקה בהסכמה"

הוגש על ידי "שכון עובדים" בע"מ וסולב בע"מ ואומצה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה של העיר חיפה

1. השם והתחולה
 תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס. חפ/1158 ב' - פאר הכרמל - איחוד וחלוקה בהסכמה" (להלן תכנית זו) והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן באותו השם (להלן התשריט).
 התשריט הוא בק.מ. 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות
 א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המיתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן במידה ואינם נוגדים את ההוראות המפורטות מטה בתכנית זו.
 ב. תכנית זו מהווה שינוי ביחס לשטח הקרקע הכלול בה, לתכניות המתאר הבאות:

1. תכנית מס. חפ/229 - "תכנית המיתאר של העיר חיפה" שהודעה בדבר אישורה פורסמה בע"ר 422 מיום 15.2.34.
2. תכנית מס. חפ/1400 - "תכנית מיתאר מקומית למרחב התכנון של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה העיר חיפה", שהודעה בדבר הפקדתה פורסמה בילקוט הפירסומים 2642 מתאריך 3.7.80 עמ' 3/2032 (י"ט בתמוז תש"מ).
3. תכנית חפ/1400 י"ב - "מבני עזר במרווחים", שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים 4402 מיום 21.4.96.
4. תכנית חפ/1400 י"ב/1 - "בניה במרווחים תיקון 1" שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים 4626 מיום 8.3.98.

ג. תכנית זו משנה ביחס לשטח הקרקע הכלול בה את התכנית המפורטת חפ/1158 - "שכון פאר הכרמל", שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים 1233 מיום 18.11.65 עמ' 373 (כ"ג בחשוון תשכ"ו).

ד. תכנית זו מבטלת את התכנית חפ/1158 א שהודעה בדבר הפקדתה פורסמה ב"פ 4066 מיום 17.12.92 עמ' 637.

ה. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו לבין האמור בתכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום
 הקרקע שעליה חלה תכנית זו נמצאת בין רחובות חנה סנש, מדרגות לוצ'טו, רח' המימוני ומדרגות עמנואל.

4. שטח התכנית
 שטח התכנית הינו 40,275 מ"ר מזוד גרפית.

.5

גבולות התכנית

כמסומן בתשריט בקו כחול עבה.

.6

יוזמי התכנית

יוזמי התכנית: שכונ עובדים בע"מ וסולב בע"מ.

.7

הקרקע ובעלי הקרקע

הקרקע ובעלי הקרקע הכלולה בתכנית:

גושים	חלקות	חלקי חלקות	בעלי הקרקע
10809	716 (מקודם ח"ח 499)	212,366,502,503	עיריית חיפה
	717 (מקודם 502/1)		
	704 (מקודם ח"ח 499)		
	718 (מקודם 502/2)	720 (מקודם 502/4)	
	719 (מקודם 502/3)	722 (מקודם 504/2)	
	595		
594 - 566			שכונ עובדים בע"מ 1/2 סולב בע"מ 1/2

.8

מטרות התכנית

מטרות התכנית הן כדלקמן:

1. אירגון מחדש של השטחים הציבוריים.
2. שינוי הבינוי המאושר בתכנית חפ/ 1158.
3. קביעת שטח הבניה המותר בגבולות התכנית ומתן הוראות לגבי גובה מבנים ומרווחים.
4. מתן פתרונות חניה בתחום המגרשים.
5. מתן הוראות לפיתוח סביבתי.

.9

באור סימני התשריט

קו כחול עבה רציף	גבול התכנית
קו כחול עבה מרוסק	גבול תכנית מאושרת
שטח צבוע כתום מותחם בקו כתום	אזור מגורים מיוחד
שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה ומסומן באות עברית	אתר לבנין ציבורי
שטח צבוע ירוק ומסומן באות עברית	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע אדום בהיר	דרך מוצעת או הרחבת דרך
שטח צבוע חום בהיר ומטויט ירוק	שביל ציבורי מאושר
קוים אדומים מקבילים	ביטול דרך
מספר שחור ברבע העליון של העיגול	מספר הדרך
מספר אדום ברבע הצדדי של העגול	מרווח קדמי מזערי
מספר אדום ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
קו אדום רציף	קו רחוב
קו אדום מרוסק	קו בנין
קו אדום מרוסק עם 2 נקודות וקו	קו חשמל
קו אדום מרוסק ומנוקד	קו סלפון
קו ירוק רציף ומספר ירוק בתוך עגול	גבול חלקה רשומה ומספרה
קו ירוק מרוסק ומספר ירוק	גבול חלקה לביטול ומספרה
קו שחור דק ומספר שחור	גבול חלקה מוצעת ומספרה
ספרה רומית במשבצת תחומי הבנין	מספר קומות
שטח מנוקד שחור	בנין קיים
קו צהוב מרוסק עבה	גבול מגרש לפי חפ/ 1158
	לביטול
	מדרגות להריסה
קו צהב רציף	

10. שמוש בקרקע ובבנינים
לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
11. רשימת התכליות
אזור מגורים מיוחד
כפוף לשימושים המותרים באזור מגורים א' ועל פי הוראות תכנית זו.
דרכים ושבילים להולכי רגל
כפי שמוגדר בתכנית המיתאר של העיר חיפה.
שטח ציבורי פתוח
ישמש לשטחים פתוחים, גינות ופינות משחק.
אתר לבנין ציבורי
כפי שמוגדר בתכנית המיתאר של העיר חיפה.
12. חלוקה חדשה
א. על תכנית זו יחולו הוראות פרק ג' סימן ד' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
ב. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים, שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
ג. החלקות הרשומות הקיימות תאוחדנה ותחולקנה מחדש כמוראה בתשריט.
ד. על יוזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע להכין תכנית חלוקה מחדש לצורך רישום של שטח התכנית ולהגישה לאישור רשויות התכנון לפני הוצאת היתרי הבניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.
13. הפקעה ורישום
כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, שבילים ציבוריים, שטח ציבורי פתוח ואתרים לבניני ציבור, נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188,189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) וירשמו על שם עיריית חיפה ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.
14. הוראות בניה למגורים
1. מגרש מס' 1:
שטח הבניה העיקרי הוא 7104 מ"ר ומספר יחידות הדיור הוא 64, עפ"י היתרי הבניה שאושרו.
2. מגרש מס' 2:
2.1 שטח בניה עיקרי
שטח הבניה העיקרי יהיה 11,547 מ"ר.
2.2 מספר יחידות הדיור
מספר יחידות הדיור יהיה 125.

2.3 גובה בנינים

1. המבנה יורכב מ- 2 גושים:
 - א. גוש נמוך טורי לצד רח' מימוני שלא יעלה על 5 קומות.
 - ב. גוש גבוה לצד רח' רמב"ן שלא יעלה על 9 קומות על קומת עמודים מדוד מגובה פני המזרחה הסמוכה במרכז כל בנין.
2. במקומות החפיפה בין הגוש הגבוה לגוש הנמוך יותר עד 14 קומות.
3. בתפר בין הגוש הנמוך לגוש הגבוה תותר חפיפה עד 3 מ'. מעברים בין הגוש הגבוה לנמוך לא יחושבו כחלק מהגוש הנמוך.
4. ניתן יהיה להצמיד את שטח הגג הנוצר ע"י ההחזה האופקית בין הגוש הגבוה לנמוך לדירה הגובלת כמרפסת.
5. במידה ויבנו קוטג'ים בקומה העליונה אזי הקומה העליונה של המבנה לא תכלל במנין הקומות.
6. קומות חניה וקומות מחסנים מתחת לקומת העמודים וחדרי מכונות על גגות הבנינים לא יחושבו במנין קומות הבנין.

2.4 גושי בנין

1. הגוש הנמוך הטורי לצד רח' מימוני יורכב מ- 5 חלקי מבנה עם החזה אופקית ביניהם שלא תפחת מ- 2.0 מ' אחד מהשני.
2. הגוש הגבוה לצד רח' רמב"ן יורכב מ- 3 תת מיבנים שהמרחק ביניהם לא יפחת מ- 10 מ' אחד מהשני.

2.5 מסד

- יותר הקמת מסד: חלל ללא שימוש, אטום או עם מילוי, שמתחת לקומה התחתונה ביותר של הבנין, שגובהו המדוד מפני הקרקע הטבעית או הסופית, מהנקודה הנמוכה ביותר ועד תחתית תקרתו לא יעלה על 1.75 מ'.
- במידה והמסד ישמש כקומת חניה או מחסנים גובה קומת המסד לא יעלה על 2.20 מ' מריצפה לתחתית קורה.

2.6 קומת עמודים

- תותר קומת עמודים אחת בכל חתך של הבנין למעט בקטעי המעבר בין הגוש הגבוה לנמוך.

2.7 שטחי שירות

- שטח שטחי השירות ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/ 229 י' על שינוייה והשלמותיה.
- מיקום שטחי השירות יוכל להיות מעל או מתחת לפני הקרקע בכפוף להוראות תכנית זו ותכנית חפ/ 229 י' על שינוייה והשלמותיה.

15. הוראות בניה באתרים לבניני ציבור

- שטח הבניה העיקרי באתרים לבניני ציבור הוא 140% שטח עיקרי משטח המגרשים נטו. גובה הבנינים לא יעלה על 4 קומות על קומת מסד. שטחי השירות יחושבו בהתאם לתכנית חפ/ 1400 ש"ש.

16. קוי בנין

1. קווי הבנין יהיו כמוראה בתשריט.
2. תותר בליטת חניות מקורות מעבר לקוי הבנין עד לגבולות המגרשים וקווי הרחוב כפוף לאישור תכנית בינוי ע"י הוועדה המקומית, למעט במרווח שבין מגרש מס. 2 לאתר לבנין ציבורי ה' בו תותר בליטה למרווח רק לחניות תת קרקעיות.

שמירה על הצורה החיצונית של המיבנים

- א. לא יותקנו צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת על ידי מהנדס העיר.
- ג. פתרון מסתורי הכביסה יהיה חלק מהבקשה להיתר בניה.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים. מערכת קווי הטלפון וכבלים לשידור לטלביזיה בתחום תכנית זו, כולל חיבור לבנינים תהיה תת קרקעית בלבד.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו על ידי מהנדס העיר.
- ו. לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה בכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה או חיבור לכבלים עפ"י חוק.
- ז. לא יורשה חיבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ח. בבנינים גבוהים החזיתות יצופו באבן או בחומר עמיד אחר לשביעות רצון מהנדס העיר.

.18

פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים

- א. על מבקשי היתרי הבניה לתכנן ולבצע את כל עבודות הפיתוח בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים, כולל מגרשי משחקים, לפי הנחיות מהנדס העיר ולשביעות רצונו.
- ב. עצים מוגנים הקיימים בשטחי הדרכים ובשטחים המיועדים להרחבת דרכים וכן בשטח מגרשי הבניה, יועתקו ע"י יזמי התכנית ועל חשבונם לאתרים אשר יקבעו ע"י מחלקת הגנים לשביעות רצונו של מהנדס העיר. חלק מהעצים ישולבו מחדש במדרכות הציבוריות.

.19

פתוח המגרש

1. על מבקשי היתרי הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרשים כולל קירות תומכים, ניקוח, שתילה וכו'.
2. הקיר התומך בתחום השטח הציבורי הפתוח הגובל ברח' המימוני יהיה מדורג מהרחבת הדרך המוצעת למפרץ אוטובוסים ועד לביה"ס הגובל במגרש ממערב, בהתאם לשיפוע הקרקע ובדרוג אופקי של כ- 1.5 מ' לכל אורכו.

.20

גדרות

- הגדרות בתחום תכנית זו יבנו כדלקמן:
- א. בצידי הכבישים קירות תומכים עם מעקה ברזל שקוף בשילוב עם צמחיה כפי שיקבע בתכנון הכביש ויאושר ע"י מהנדס העיר.
 - ב. לאורך השביל מס. 344 גדר אבן בגובה 40 ס"מ.
 - ג. לאורך הגבול עם שטח ציבורי פתוח - גדר שקופה על יסוד בטון בגובה 1 מ' לשביעות רצון מהנדס העיר.

.21

חניה

- א. על מבקשי היתרי הבניה לפתור את החנייה הדרושה על פי התקן בתחומי המגרש.
- ב. החניה תבנה במיפלסים בהתאם לטופוגרפיה. תותר כניסה אחת ויציאה אחת מכל מפלס חניה בהתאם לתכנית החניה.
- ג. החניה תהיה מקורה אלא אם תאושר אחרת ע"י הוועדה המקומית.
- ד. מתן היתרי בניה על מגרשי הבניה מותנה באישור תחילה של תכנית החניה ע"י מהנדס העיר אשר תהיה ערוכה על פי הדרישות הנ"ל ותכלול חתכים, מיפלסים וכו' על פי סעיף 23 להלן.
- ה. גג החניה המקורה יפותח פיתוח גנני אשר ישולב עם חצרות הבנינים.

22. סלילת דרכים
 על יוזמי התכנית לסלול את כל הדרכים הכלולות בתכנית ברחבם המלא כולל מזדרכות, מדרגות, התקנת תיעול מי גשם, שתילת עצים לצידי הדרך ותאורה או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

תנאים מיוחדים

23.
 א. תכנון הדרכים, הגדרות, השטחים הציבוריים הפתוחים וחזיתות החניה המקורה יעשה על ידי יוזמי התכנית באמצעות מתכנן נוף לשביעות רצון מהנדס העיר.
 ב. עם הגשת בקשה לקבלת היתר בניה לאחד הבנינים במגרש 2, תוגש ע"י מבקש ההיתר תכנית פיתוח לבנינים במגרש, אשר תכלול את פתרון החנייה ואת השטח הציבורי הפתוח הגובל (ג'), הכל על פי התנאים שיקבעו ע"י הוועדה המקומית.

תאורה

24.
 בעלי הקרקע ו/או יוזמי התכנית חייבים להתקין על חשבונם תאורת הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים שבתחום התכנית, כולל עמודים ופנסים.

בניה בקרבת קווי חשמל

25.
 א. מגבלות הבניה מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים ומעל לכבלים תת קרקעיים:
 לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבנין, פרט למבנים המותרים במעבר לקווי חשמל.
 ב. מקו חשמל במתח נמוך בשטח בנוי:

מהתיל הקיצוני	2.00 מטרים
מציר הקו	2.25 מטרים

 ג. מקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:

קוים קיימים מהתיל הקיצוני	5.00 מטרים
קוים מתוכננים או מאושרים מציר הקו	6.50 מטרים

 ד. מקו חשמל מתח עליון 100-150 ק"ו:

קוויים קיימים מהתיל הקיצוני	9.50 מטרים
קוויים מתוכננים או מאושרים מציר הקו	13.00 מטרים

תחנת טרנספורמציה

26.
 א. לא תורשינה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.
 על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.
 ב. תותר הקמת תחנות טרנספורמטורים בתחום המרווחים שבין הבנינים, בשטח ציבורי פתוח ו/או בתחום הדרכים הציבוריות מתחת למפלס הרחוב, הכל באישור מהנדס העיר וחברת החשמל.
 באם תוקם תחנת טרנספורמציה בשטח ציבורי פתוח תהיה גם היא מתחת למפלס הדרך הגובלת מתוך כוונה שגג המבנה ישמש כמצפור.

מקלטים

27.
 לא יוצא כל רישיון בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המיתקן בוצע לשביעות רצון פיקוד העורף.

שרותים

א. ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם יובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר שיבוצעו לשביעות רצונו.

ב. אספקת מים

1. אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו, תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.
2. לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עובר צינור מים, על בעל בקשת הבניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר על חשבון יוזמי התכנית.

ג. ביוב

1. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף הביוב תכנית לביוב הציבורי למיבנים הדורשים התקנת מערכת ביוב חדשה.
לא תנתן תעודה לשימוש בבנין לפני מתן אישור ראש מינהל ההנדסה כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
2. במיקרה הצורך בשינויים בביובים הקיימים, תאי ביקורת או מיתקנים, העבודה תבוצע ע"י מחלקת הביוב של עיריית חיפה על חשבון בעלי הקרקע ו/או יוזמי התכנית כולל שינויים עקב יעוד השטחים.

ד. הידרנטים

על בעלי הקרקע להתקין על אדמתם הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

חתימות:
יוזמי התכנית:

סולב מפעלות יזום בע"מ
ח.פ. 51-055232-6
סולב בע"מ

שכונ עובדים בע"מ
שכונ עובדים

בעלי הקרקע:

סולב מפעלות יזום בע"מ
ח.פ. 51-055232-6
עיריית חיפה דלל
מימ מנהל אגף הנכ"ח

שכונ עובדים
סולב בע"מ

המתכנן:

שכונ עובדים בע"מ
שכונ עובדים

תכנית זו הינה תכנית בהסכמה וערוכה בהתאם להוראות פרק ג' סימן ד' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965)

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מסי חפ/ 1158

הומלץ למתן תוסף

בישיבה ה" 96 ב" 31.7.97

יושב ראש הועדה

מהנדס העיר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מסי חפ/ 1158

הומלץ להפקדה

בישיבה ה" 44 ב" (31.7.95) 5.9.95

יו"ר קציע

יושב ראש הועדה

מהנדס העיר

משרד הפנים מהוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. חפ/ 1158

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 31.3.98 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. חפ/ 1158

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4571

מיום 6.7.97

הודעה על אישור תכנית מס. חפ/ 1158

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4770

מיום 22.6.99