

מרץ 2003

**מחוז חיפה**  
**מרחב תכנון מקומי חיפה.**  
**שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/ מק / 1020 ז' -**  
**תיקונים בתכנית המתאר של אוניברסיטת חיפה**

**1. שם וחלות.**

תכנית זו תקרא : " שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/ מק/ 1020 ז' - תיקונים בתכנית המתאר של אוניברסיטת חיפה. " ( להלן "תכנית זו" ) והיא תחול על השטח המתוחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו ומסומן בשם הנ"ל ( להלן - "התשריט" ).

משרד הפנים  
 הועדה המחוזית לתכנון ובנייה  
 מחוז חיפה  
 14-4-2003  
**נ ת ק ב ל**  
 תיק מס'

**2. מסמכי התכנית.**

התכנית כוללת את המסמכים הבאים :

- א. תשריט בקני"מ 1:1250
- ב. הוראות התכנית סה"כ 9 עמודים.
- ג. נספח פיתוח שטח למתחם 3-מנחה

משרד הפנים  
 הועדה המחוזית לתכנון ובנייה  
 מחוז חיפה  
 01-6-2003  
**נ ת ק ב ל**  
 תיק מס'

**3. יחס לתכניות אחרות.**

- א. על השטח הכלול בתכנית תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.
- ב. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכנית הבאות :

מס' התכנית	שם התכנית	מס' י.פ.	תאריך פרסום	
			להפקדה	למתן תוקף
חפ/ 1020 ה'	תכנית מתאר לאוניברסיטת חיפה	4825		22.11.99
חפ/ 1156	הוד הכרמל הצפוני - דניה	1259		10.2.66
חפ/ 1400	תכנית מתאר חיפה	2642	3.7.80	

- ג. כל הוראות תכנית חפ/1020 ה' שלא שונו על ידי תכנית זו נשארות בתוקן.
- ד. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

4. המקום .

הקרקע הכלולה בתכנית זו היא באזור אוניברסיטת חיפה לאורך שדרות אבא חושי.

5. שטח התכנית .

א. שטח התכנית הוא: מתחם 1 - 6.03 דונם.

מתחם 2 - 15.39 דונם.

מתחם 3 - 11.01 דונם.

מתחם 4 - 7.72 דונם:

סה"כ - 40.15 דונם

ב. חלוקת השטחים תהיה בהתאם לטבלת השטחים המסומנת ע"ג התשריט.

6. גבולות התכנית .

גבולות התכנית הינם בהתאם למוראה בקו כחול עבה ע"ג התשריט.

7. הקרקע הכלולה בתכנית .

מתחם	גוש	חלקה	חלק מחלקה	בעלות
1	12286	80	79, 91	פרטיים
2	11881	67, 72-78	66,68-70,130,132	עירייה, מ.מ.י
3	11882		1-3, 95	עירייה
	11892		1	עירייה
	11893		1	עירייה
4	11882		22,56,93,95,97,98	עירייה, מ.מ.י, הכשרת הישוב

8. יוזמי התכנית .

יוזמי תכנית זו הם עיריית חיפה ואוניברסיטת חיפה.

שד' אבא חושי, חיפה. טל: 04-8249063/4 פקס: 04-8249071

9. עורכת התכנית .

אדר' רוזנברג פנינה רח' הרקפות 3, חיפה. טלפון: 04-8371555

פקס: 04-8389025

**10. מטרות התכנית .**

תכנית זו מתקנת נקודתית קטעים בתוך תכנית המתאר של אוניברסיטת חיפה חפ/ 1020 ה'. תכנית זו מורכבת מ – 4 מתחמים.

מטרות התכנית לפי המתחמים הן כדלקמן:

מתחם 1 – הרחבת שדי אבא חושי להסדרת הכניסה הדרום מערבית לאוניברסיטת חיפה כנדרש בסעיף 1.ד.20 בתקנון התכנית המאושרת חפ/ 1020 ה' תוך שינוי יעוד של אתר למוסד אוניברסיטאי אתר לסנטוריום, שטח ציבורי פתוח ושטח פרטי פתוח להרחבת דרך ציבורית, שדי אבא חושי.

מתחם 2 – קביעת קו בנין קדמי תת קרקעי לחניה מעבר לקו בנין קדמי מאושר בתחום מבני ד' עפ"י תכנית המתאר של אוניברסיטת חיפה.

מתחם 3 – קביעת קווי בנין להקמת בריכת שחיה מקורה ושירותים נלווים, בחלק הצפוני של מבני ו' בצמוד למתקני ספורט קיימים כמו מתקן סקווש ואולמות ספורט.

מתחם 4 – קביעת קווי בנין להקמת מבנה של מזנון וקירוי בסמוך לבנין הראשי של האוניברסיטה בתחום הרחבה המחברת בין הבנין הנ"ל לבנין "רבין".

**11. באור סימני התשריט .**

- קו כחול עבה - גבול התכנית
- קו כחול בהיר מרוסק - גבול תכנית מאושרת
- קו אדום מרוסק ומנוקד בנקודה אחת.....גבול שיפוט עיריית חיפה נשר
- וגבול מרחב תכנון וועדה מקומית
- חיפה מורדות הכרמל
- שטח צבוע כתום מותחם בקו חום כהה - אתר למוסד אוניברסיטאי
- שטח צבוע חום מותחם חום כהה - אתר לבנין ציבורי
- שטח צבוע כתום מותחם בקו חום כהה מרוסק - אתר מיועד לסנטוריום
- שטח צבוע ירוק בהיר מותחם בקו ירוק כהה - שטח פרטי פתוח
- שטח צבוע ירוק בהיר - שטח ציבורי פתוח
- שטח צבוע כתום מותחם בקו כתום כהה - אזור מגורים אי מיוחד
- שטח צבוע חום בהיר - דרך מאושרת או קיימת
- שטח צבוע אדום בהיר - דרך מוצעת או הרחבת דרך
- ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול - מספר הדרך
- ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול - מרווח קידמי מינימלי
- ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול - רוחב הדרך
- קו אדום דק רציף - קו רוחב
- קו אדום מרוסק בקטעים גדולים - קו בנין

קו אדום מרוסק בקטעים קטנים - ..... קו בנין תת קרקעי  
 קו ירוק מלא/רציף - ..... גבול חלקה קיימת/ רשומה  
 קו ירוק מרוסק - ..... גבול חלקה לביטול  
 ספרה ירוקה - ..... מספר חלקה קיימת/ רשומה  
 ספרה ירוקה בתוך עגול מרוסק - ..... מס' חלקה לביטול  
 ספרה שחורה בת 4 ספרות - ..... מס' מגרש מוצע  
 קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע שחור - ..... גבול גוש שומה  
 ספרות בצבע שחור - ..... מספר גוש  
 קו שחור עבה מרוסק - ..... גבול מבן לפי חפ/ 1020 ה'  
 אות עברית בתוך עגול בצבע שחור - ..... מספר מבן לפי חפ/ 1020 ה'  
 שטח מנוקד בצבע שחור - ..... בנין קיים לפי חפ/ 1020 ה'  
 אות רומית בעיגול בצבע שחור - ..... מספר בנין קיים לפי חפ/ 1020 ה'  
 קו שחור דק - ..... אתור בנין מוצע לפי חפ/ 1020 ה'  
 מספר בעיגול בצבע שחור - ..... מספר בנין מוצע לפי חפ/ 1020 ה'  
 ספרות בגוף הבנין - ..... גובה הבנין (גובה אבסולוטי) לפי חפ/ 1020 ה'

שטח צבוע בפסים בצבע כתום מותחם

קו עבה בצבע שחור - ..... תחום מחלף עתידי לפי חפ/ 1020 ה'  
 קוים אלכסוניים שתי וערב בצבע אדום דק - .. חניון מרכזי של האוניברסיטה לפי חפ/ 1020 ה'  
 2 קוים מקבילים מרוסקים בצבע שחור - ..... תוואי משוער לרכבל לפי חפ/ 1020 ה'  
 סימון האות ד בתוך מלבן - ..... מיקום משוער של תחנת הרכבל לפי חפ/ 1020 ה'  
 סימון האותיות מ.מ בתוך עגול - ..... מיקום מוצע למרכז מבקרים לפי חפ/ 1020 ה'  
 פסים של אפור מעל צבע כתום - ..... דרכים פרטיות פנימיות מקורות לפי חפ/ 1020 ה'  
 שטח צבוע אפור מעל צבע כתום - ..... דרכים פרטיות פנימיות לפי חפ/ 1020 ה'  
 קוים מקבילים בצבע סגול כהה - ..... דרך הולכי רגל-ראשית לפי חפ/ 1020 ה'

## 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  
 הבנין.

**13. רשימת התכליות .****א. אתר למוסד אוניברסיטאי**

לפי ההגדרות ברשימת התכליות בחפ/ 1020 ה' סעיף 14 לאתר למוסד אוניברסיטאי.  
באתר ד' בתכנית זו תותר הקמה של מרכז ספורט המכיל בריכת שחיה, מגרשי ומבני ספורט ונופש.

באתר ח' בתכנית זו תותר הקמה של מבנה מזנון וכן קירוי של אזור הישיבה בו מותרת הצבת שולחנות וכיסאות.

**ב. דרך**

כפי שמוגדר בתכנית המתאר ובסעיף 1 בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.

**ג. שטח ציבורי פתוח**

כפי שמוגדר בתכנית המתאר כולל בריכות לאגירת מים כפי שיאושרו ע"י הועדה המקומית.

**14. הפקעה ורישום .**

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, יופקעו בהתאם לסעיף 188 ו - 189 בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, ויירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ ונקיים מכל חוב ושיעבוד.

**15. איחוד וחלוקה .**

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 סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות בתשריט.

**16. הוראות בניה.**

מתן היתר בניה בכל אחד מהמתחמים הכלולים בתכנית זו יהיה כפוף להוראות הסעיפים 18 ו- 19 בתכנית המתאר המאושרת של אוניברסיטת חיפה חפ/ 1020 ה'. לא יבוצעו עבודות מחוץ לשטח התכנית לצורך דרכי גישה ושטחי התארגנות. עבודות הפיתוח, החפירה ושיקום הצמחיה יבוצעו בפיקוח צמוד ועל פי הנחיות רשות הטבע והגנים הלאומיים. וכן על פי ההוראות כדלקמן:

**למתחם 2 - שינוי קווי בנין לחניון תת קרקעי**

עבודות חפירת החניון התת קרקעי והקמתו עד לקו הבנין המוצע, תעשה על פי כל ההנחיות בתכנית המתאר המאושרת של אוניברסיטת חיפה - חפ / 1020 ה' סעיף 18 - פיתוח סביבתי וערכי נוף.

**למתחם 3 - בריכת השחיה**

הבניה המוצעת של בריכת השחיה-המגיעה עד לקו הבנין המוצע הצפוני תהיה על פני קרקע טבעית, תוך פילוס פני הקרקע על מנת לאפשר הקמת בריכות השחיה. תותר הקמה של 2 - 3 קומות מהן קומה אחת עיקרית גבוהה של חלל הבריכות ומתחת ו/או מעל 2 קומות נוספות. תחול חובת דירוג גג מבנה בריכת השחיה, עפ"י נספח א - נספח פיתוח שטח למתחם 3, הנספח המנחה למתחם זה. מידות הדירוג תקבענה בהיתר הבניה. גובה שיא גג מבנה בריכת השחיה לא יעלה על גובה מפלס +463.00 (גג מתקן הסקווש שיהווה דרך). התכנון, העיצוב וחומרי הגמר של גג מבנה בריכת השחיה והמתקנים הנלווים ישתלב עם הסביבה הנופית המיוחדת ויתחשב במבטים של הולכי הרגל שיהיו במפלס הדרך המוצעת מעל מתקן הסקווש. קירות הפיתוח יהיו עפ"י הוראות תכנית חפ/ 1020 ה'. החומרים ישתלבו עם ערכי הנוף הקיימים.

מפלס הדיקור של קירות המסד של מבנה הבריכה והפיתוח שבסביבתו, המסומן כנקודה A בחתך 5 ע"ג נספח פיתוח שטח למתחם 3, לא יפחת ממפלס - 441.00 היתר הבניה לבריכת השחיה יועבר לאישור משרד הבריאות. תנאים למתן היתר הבניה:

מתן היתר הבניה לבריכת השחיה יהיה כפוף לאישור מיוחד של הועדה המקומית. לבקשה להיתר לבריכה תצורף תכנית פיתוח של אדריכל נוף שתהווה חלק אינטגרלי ומחייב של הבקשה.

**למתחם 4 – מזנון.**

הקמת מבנה המזנון וקירווי אזור הישיבה תעשה עפ"י כל הדרישות בתקנות רישוי עסקים ( תנאי תברואה נאותים לבתי אוכל ) התשמי"ג 1983 מבחינת שטח, גובה המבנה וכל המתקנים והשירותים הנלווים.

**17. צומת כניסה מערבית.**

1. הרחבת שדי אבא חושי להסדרת הכניסה הדרום מערבית לאוניברסיטה, מוצעת כנדרש בסעיף 20.ד.1 בתקנות התכנית המאושרת חפ/ 1020 הי. תכנון הצומת יתבצע בהתאם לנספח ב' – "נספח תנועה וחנייה מנחה" – גליון 3 של התכנית המאושרת חפ/ 1020 הי. הסדרת הצומת כאמור לעיל, כולל התקנת רמזור מהווה תנאי לבניית שלב א' לפי התכנית חפ/ 1020 הי.
2. תכנית זו אינה משנה ואינה מבטלת את הוראת הסעיף 20.ד.2 של תקנות התכנית חפ/ 1020 הי' הקובע כי כל בניה מעל 62,000 מ"ר על-פי התכנית הנ"ל תחייב בניית מחלף בכניסה המערבית של האוניברסיטה.

**18. חשמל.**

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

**19. תחנות טרנספורמציה.**

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות מתחת למפלס התנועה מלבד הגשרים ובתנאי שלא יגרמו להסתרת נוף ופגיעה בסביבה כפוף לבדיקות נופיות של אדריכל נוף ואישור מיוחד של הועדה המקומית.

**20. מים וביוב.**

- א. הוצאת היתר לבצוע דרך על פי תכנית זו תותנה בקבלת אשור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז בעיריית חיפה לגבי הצגת המתוכננת.
- ב. עבודות העתקת צנרת ו/או מיגונה ( המצויה בתחומי דרכים הכלולות בתכנית זו ) ייעשו לאחר קבלת אשור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז בעיריית חיפה ועל חשבון יוזם תכנית זו.
- ג. אספקת המים לבריכת השחיה המתוכננת באתר ד' תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה. אספקת המים תהיה להנחת דעת משרד הבריאות ומגישי הבקשה מתחייבים למצוא את הסידורים אשר יידרשו ע"י משרד הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיסית, כימית ובקטריוולוגית. מתן היתר בניה מותנה באשור מאגוד ערים לאיכות הסביבה אשר לשמוש בחומרי החיטוי שישמשו לטיפול במי הבריכה ולדרך אחזקת חומרים אלה שהינם חומרים מסוכנים.
- ד. היתר בניה להקמת הבריכה ינתן לאחר קבלת אשור מנהל אגף המים והביוב בעיריית חיפה כי תכנית הביוב הנוגעת לבריכה הוכנה לשביעות רצונו.

**21. ניקוז.**

- א. הוצאת היתר לבצוע דרך ו/או לבניה ולפיתוח על פי תכנית זו תותנה בהבטחת בצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית שתאושר על ידי מנהל אגף המים, הביוב והניקוז בעיריית חיפה ולשביעות רצונו.
- ב. הנקוז וההורקה של בריכת השחיה המוצעת באתר ד' יעשו אל מערכת הביוב לאחר אשור מנהל אגף המים והביוב ובמידת הצורך לאחר טיפול מתאים במים המשומשים. מתן היתר לתפעול הבריכה מותנה באשור מנהל אגף המים והביוב שאכן הניקוז בוצע בהתאם לתכנית.

**22. בריאות**

מגישי היתר הבניה להקמת בריכת השחיה באתר ד' מתחייבים למלא את כל דרישות משרד הבריאות ובאי כוחו. עליהם לבצע את כל הסידורים הסניטריים והאנטי מלאריים אשר משרד הבריאות ידרוש לבצעם וכן פתרון להרקת הבריכה.



רוזמרין פנינה  
אדריכלות ופנוי ערים

עורכת התכנית



יוזמי התכנית

ועדה מקומית חיפה

אישור תכנית מסי הפלמקל 1020 ז'

הועדה המקומית חזליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 74 ביום 19.04.2002

עמרת מצנע  
יו"ר הועדה המקומית  
19/2002

ועדה מקומית חיפה

הפקדת תכנית מסי הפלמקל 1020 ז'

הועדה המקומית חזליטה לחקיר את התכנית  
בישיבה מס' 41 ביום 2.10.2000  
48 ביום 2.01.2001

(-) ע. מצנע  
יו"ר הועדה