

יולי 2005

## מחוז חיפה

## מרחב תכנון מקומי חיפה.

שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/ מק / 1020 ט' –אוניברסיטת חיפה בית  
הסטודנט, שינוי קווי בנין במתחם 3 לפי חפ/ מק/ 1020 ז' ( מבני ו' לפי חפ/ 1020 ה' ).

1. שם וחלות.

תכנית זו תקרא : " שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/ מק/ 1020 ט' –  
אוניברסיטת חיפה בית הסטודנט, שינוי קווי בנין במתחם 3 לפי חפ/ מק/ 1020 ז' ( מבני  
ו' לפי חפ/ 1020 ה' ) . " ( להלן "תכנית זו" ) והיא תחול על השטח המתוחם בקו בצבע  
כחול בתשריט המצורף לתכנית זו ומסומן בשם הנ"ל ( להלן - "התשריט" ).

2. מסמכי התכנית.

התכנית כוללת את המסמכים הבאים :

- א. תשריט בקני"מ 1:1250
- ב. הוראות התכנית סה"כ 7 עמודים.
- ג. נספח א' – א. 1 נספח בינוי ופיתוח נופי (מנחה).
- א. 2 הוראות הנספח הנופי .
- ד. נספח ב' – נספח תנועה וחניה (מנחה).
- ה. נספח ג' – נספח תשתיות ( מנחה ).

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.
- 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' התכנית	שם התכנית	מס' י.פ.	תאריך פרסום	
			להפקדה	למתן תוקף
חפ/ 1020 ה'	תכנית מתאר לאוניברסיטת חיפה	4825		22.11.99
חפ/מק/ 1020 ז'	תיקונים בתכנית המתאר של אוניברסיטת חיפה	5203		7.7.2003

- ג. כל הוראות התכניות הנ"ל שלא שוננו על ידי תכנית זו נשארות בתוקפן.  
 ד. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

#### 4. המקום .

הקרקע הכלולה בתכנית זו היא במתחם אוניברסיטת חיפה על רכס הכרמל, במדרון הצפוני של הרכס מצפון לבנין רבין.

#### 5. שטח התכנית .

- א. שטח התכנית הוא: 11.01 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 .

גוש	חלקה	חלק מחלקה
11882		95, 3, 2, 1
11892		1
11893		1

#### 8. בעל הקרקע .

עיריית חיפה ( בחכירה לאוניברסיטת חיפה )

**9. בעלי עיניין .**

יוזמי תכנית זו - אוניברסיטת חיפה.

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

עורכי תכנית הבינוי - חיוטין אדריכלים בע"מ

רח' טייבר 12, גבעתיים. טל: 03-7320064, פקס: 03-7312760

עורכת התכנית - אדרי' רוזנברג פנינה

רח' הרקפות 3, חיפה. טלפון: 04-8371555, פקס: 04-8389025.

**10. מטרת התכנית .**

שינוי בקווי הבנין של מתחם 3 לפי תכנית חפ/מק/ 1020 ז', לצורך הקמת בית הסטודנט בשילוב עם בריכת השחיה המקורה שאושרה בחפ/ מק/ 1020 ז'.

**11. באור סימני התשריט .**

- קו כחול עבה - ..... גבול התכנית
- קו כחול בהיר מרוסק ומספר מעליו-..... גבול תכנית מאושרת ומספרה
- 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: המכון
- האוניברסיטאי
- קו אדום מרוסק בקטעים גדולים - ..... קו בנין
- קו אדום מרוסק בקטעים קטנים - ..... קו בנין עילי
- קו ירוק מרוסק - ..... גבול חלקה רשומה לביטול
- ספרה ירוקה בתוך עגול מרוסק - ..... מס' חלקה רשומה לביטול
- ספרה שחורה בת 4 ספרות - ..... מס' מגרש לפי חפ/1020 ה'
- קו שחור - ..... גבול מגרש לפי חפ/1020 ה'
- קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע שחור - ..... גבול גוש
- שטח מנוקד בשחור - ..... בנין קיים
- קו שחור עבה מרוסק - ..... גבול מבנן לפי חפ/ 1020 ה'
- אות עברית בתוך עגול בצבע שחור - ..... מספר מבנן לפי חפ/ 1020 ה'

- אות רומית בעיגול בצבע שחור - מספר בנין קיים לפי חפ/ 1020 ה'י  
 קו שחור דק - אתור בנין מוצע לפי חפ/ 1020 ה'י  
 מספר בעיגול בצבע שחור - מספר בנין מוצע לפי חפ/ 1020 ה'י  
 ספרות בגוף הבנין - גובה הבנין גובה אבסולוטי לפי חפ/ 1020 ה'י  
 קוים אלכסוניים שתי וערב בצבע אדום דק - חניון מרכזי של האוניברסיטה לפי חפ/1020 ה'י  
 פסים של אפור מעל צבע כתום - דרכים פרטיות פנימיות מקורות לפי חפ/1020 ה'י  
 שטח צבוע אפור מעל צבע כתום - דרכים פרטיות פנימיות לפי חפ/ 1020 ה'י

## 12. הוראות בניה .

### א. קווי בנין ומרווחים

המרווחים יהיו כמסומן בתשריט.  
 תותר הגבהת חלק בנין מעל פני קרקע טבעית, ללא עמודים, עד לקו בנין עילי המסומן בתשריט. חלק בנין זה יהיה בן 2 קומות. כל פיתוח מעבר לקו הבנין "ירחף" מעל הקרקע הטבעית ללא תמיכות.

### ב. גגות הבנינים

גובה שיא גג המבנה לא יעלה על גובה מפלס הדרך הנופית.  
 תחול חובת דירוג הגגות עפ"י נספח א' – נספח בינוי ופיתוח נופי מנחה, תוך הבטחת זווית ראייה להולכי הרגל ממפלס הדרך הנופית.  
 גגות הבנינים יטופלו כ"חזית חמישית" מבחינת עיצובם, עיצוב המעקות והשימוש בחומרי הגמר.  
 התקנת מתקנים על הגגות תעשה תוך התחשבות במבטי הולכי הרגל, בהתאם לתכנית בינוי שתובא לאישור מהנדס העיר.

ג. סטיה מן ההוראות שבסעיפים 12 א' ו- 12 ב' תהווה סטיה ניכרת לפי סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה ( סטיה ניכרת מתכנית ) התשס"ב, 2002 .

### ד. בניה בשלבים

מתן היתר בניה לחלק מתוך שטח התכנית, לצורך בניה בשלבים, יותנה באישור תכנית בינוי ופיתוח כוללת ע"י הועדה המקומית בהתאם לסעיפים 18,19 בתכנית חפ/ 1020 ולדרישות מהנדס העיר. בניה בשני שלבים תאושר בתנאי ששלב א' יתפקד באופן עצמאי מבחינת כניסות ויציאות, חניות, תשתיות וכ"ו ויכלול גימור מלא של המבנה ופיתוח מלא של השטחים הפתוחים והדרך הנופית שבתחום תכנית זו.

**13. היתר בניה.**

- א. מתן היתר בניה במסגרת תכנית זו יהיה כפוף להוראות תכניות מאושרות חפ/ 1020 הי' וחפ/ מק/1020 ז' וכן להוראות תכנית זו.
- ב. לבקשה להיתר תצורף תכנית פיתוח ושיקום ערוכה ע"י אדריכל נוף, שתהווה חלק אינטגרלי ומחייב של הבקשה ותערך בכפוף להוראות תכנית חפ/1020 הי' ולהוראות הנספח הנופי לתכנית זו, בתיאום עם היחידה לתכנון נוף בעיריית חיפה ועם רשות הטבע והגנים הלאומיים.
- ג. הבקשה להיתר, כולל תכניות הפיתוח והשיקום, יהיו טעונים אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה, היחידה לתכנון נוף בעיריית חיפה ומשרד מהנדס העיר והועדה המקומית.

**14. פיתוח המגרש .**

- א. על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/ או גינון, ריצוף, תאורה, מעקות, גדרות וכ"י בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר הבניה, תחת פיקוח צמוד של רשות הטבע והגנים הלאומיים.
- ב. תנאי למתן היתר חפירה ותחילת העבודות באתר, יהיה אישור רשות הטבע והגנים הלאומיים כי בוצע תיאום מוקדם והדרכה לקבלני העפר בנוגע למניעת נזקים בלתי הפיכים לסביבה.
- ג. טרם תחילת העבודות באתר, תוקם בגבול שטח הבניה גדר אטומה זמנית מפח איסכורית בגובה 2 מ', למניעת גלישת עפר ופגיעה בצמחיה הטבעית מחוץ לגבולות המגרש.
- ד. לא יבוצעו עבודות מחוץ לשטח התכנית לצורך דרכי גישה ושטחי התארגנות.

**15. שיקום נופי .**

- א. שיקום המדרונות יעשה לפי הנחיות היחידה לתכנון נוף במשרד מהנדס העיר ובפיקוח רשות הטבע והגנים הלאומיים
- ב. כתנאי למתן היתר בניה יגיש בעל ההיתר התחייבות לביצוע השיקום הנופי ולתחזוקת השטח לקליטה מלאה של הצמחייה לתקופה של שנתיים לפחות .

**16. מקלטים / מרחבים מוגנים .**

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט / מרחב מוגן, בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

**17. סידורים לנכים.**

מתן היתר בניה יותנה בהבטחת סידורים לנכים במבני הציבור לשביעות רצון מהנדס העיר ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

**18. שרותים.****א. ניקוז**

ניקוז מי הנגר העילי מהמגרש ( גגות ופיתוח ) יעשה באמצעות פיזור הדרגתי למספר מוקדים. מתן היתר הבניה יותנה באישור הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים לפתרון הניקוז.  
לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים בתכנית זו .  
בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.  
לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז והרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

**ב. מים**

לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים, על היזם /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 הבניה .  
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 .  
בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל מים כחוק.

ג. ביוב.

מערכת הביוב לאזור תבחן ביחס לתכנית האב לביוב, תבדק התאמה לתוספת הבניה החדשה המתוכננת ותוכן פרשה טכנית ותכנית כללית לפתרון סילוק השפכים, בהתאם לנספח התשתיות המהווה חלק ממסמכי התכנית.

לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת הביוב הציבורית לשטחים בתכנית זו.

בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק. על הקבלן לבקש הנחיות להתקנת ביוב פרטי לבנינים החדשים.

לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי הבנינים הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים. פתרון ספציפי יינתן ע"י המתכנן ויועבר לאישור אגף המים, הביוב והניקוז.

ד. בריכת השחיה.

כל ההוראות בתוכנית חפ/מק/1020 ז' בנושא בריכת השחיה ( כגון מילוי, ניקוז, הורקה, חיטוי, סידורים להבטחת איכות המים, סידורים סניטריים ואנטי מלאריים) נשארות בתוקפן.

ה. אשפה.

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים ישולבו במבנה או בפיתוח השטח, כך שלא יראו מהכביש הנופי. מיקומם ייקבע במסגרת היתר הבניה באישור מחלקת

רוזנברג פנינה  
אדריכלות ובנוי ערים

פ.א.

עורכת התכנית

מקרקעי העירייה  
עיריית חיפה

בעלי הקרקע

התברואה העירונית.

אוניברסיטת חיפה  
הר הכרמל  
MOUNT CARMEL  
UNIVERSITY OF HAIFA  
יוזמי התכנית

