

13.2.06

305461

מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי חיפה
 שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/2188
 "פינוי-בינוי באמצעות איחוד וחלוקה ברחוב המלך אמציהו
 בשכונת נווה דוד"

התכנית תכנית מס' חפ/2188
 תוכנית חלוקה ופינוי-בינוי
 13-2-2005
 2

עורך התכנית: חנוך שפירא אדריכלים בע"מ
 ת.ד. 90 כרמיאל 21610
 טל/פקס: 04-9985965

יועצי כבישים: לוי שטרק מהנדסים יועצים בע"מ
 רח' יפו 145 א' חיפה - 35251
 טל. 04-8553655 פקס: 04-8553654

יועצי מים וביוב: ה.מ.ד.י הנדסה בע"מ
 ת.ד. 8575 נשר 36791
 טל. 04-8203210 פקס: 04-8203211

יועצי פיתוח וגופי: גרינשטיין הרגיל
 רח' הכלנית 7 חיפה - 34353
 טל: 04-8380407 פקס: 04-8382536

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה-תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 2188/א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 26.7.05 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

תודעה על הכקדת תכנית מס' חפ/2188
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5395
 מיום 3-5-05

תודעה על אישור תכנית מס' _____
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____

תאריך : יוני 2002
 עדכון : אוקטובר 2004
 ינואר 2005
 ינואר 2006

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ"מ 2188- "פינוי בינוי באמצעות איחוד וחלוקה ברחוב המלך אמציהו בשכונת נווה דוד" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל.
להלן "התשריט" ערוך בקנ"מ 1:500 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי תכנית זו

1. תשריט בקנ"מ 1:500
2. 15 דפי הוראות בכתב - תקנון
3. נספח בינוי - מנחה בלבד
4. נספח תנועה ותחבורה, נספח הסדרי תנועה וחניה מנחה.
5. טבלאות איזון.
6. חוות דעת אקלימית.

3. יחס לתכניות אחרות

3.1 על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, אם-אנם נוגדים את-ההוראות-המפורטות-מטה.

3.2 התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מספר תכנית	שם התכנית	מס' י.פ.	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ"מ 1820/	שכ' נווה דוד	3248 -	15.9.85

3.3 בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו ובין האמור בתכנית הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

4. המקום

הקרקע שעליה חלה תכנית זו נמצאת בשכונת נווה דוד וכוללת את רוב המגרשים ברח' אמציהו המלך.
מצפון ומזרח - רח' אסתר המלכה.
ממערב - רח' שלמה המלך
מדרום - המשך שכונת נווה דוד

5. שטח תכנית זו

16.46 דונם (מדידה גרפית).

6. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למסומן בקו רציף עבה בצבע כחול ע"ג התשריט.

7. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש	10751
חלקות	9, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 24, 25, 27, 51, 62, 69
חלקי חלקות	61, 70, 72, 160

8. בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל בחכירה פרטיים ועיריית חיפה.

9. יזם ומגיש התכנית

עיריית חיפה

10. עורך התכנית

חנוך שפירא אדריכלים בע"מ

ת.ד. 90 כרמיאל 21610 טל/פקס 04-9985965

11. מטרות התכנית

- פינוי בנייני המגורים הקיימים במטרה לאפשר התחדשות עירונית ושיקום האזור תוך:
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה של המגרשים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
 - קביעת זכויות בניה והוראות בנייה ופיתוח לפרוייקט בשטחים הכלולים בתכנית.
 - קביעת הסדרי תנועה וחניה לפרוייקט בתחום התכנית.

12. באור סימני התשריט

קו כחול עבה	-	גבול התכנית
קו כחול שבור	-	גבול תכנית מאושרת
שטח צבוע צהוב מותחם בכתום כהה	-	אזור מגורים מיוחד
שטח צבוע חום מותחם בחום ככה	-	אתר למבני ציבור
שטח צבוע-ירוק עם-אות עברית בריבוע	-	שטח-ציבור-פתוח ומספרו
שטח צבוע חום בהיר	-	דרך קיימת ו/או מאושרת
שטח צבוע אדום	-	דרך מוצעת או הרחבת דרך
שטח צבוע בירוק ובאדום לסירוגין	-	דרך להולכי רגל
שטח מטוייט בקווים אדומים מקבילים	-	דרך לביטול
ספרה שחורה ברבע עליון של עיגול	-	מספר דרך
ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של עגול	-	מרווח קדמי מינימלי
ספרה אדומה ברבע התחתון של עגול	-	החב הדרך
קו אדום מרוסק	-	קו בנין
קו אדום מרוסק ע"י קו ונקודה לסירוגין	-	קו בנין לחניה תת-קרקעית
קו שחור משונן בכוונים הפוכים ומספר בשחור	-	גבול ומספר גוש שומה
קו ירוק מלא	-	גבול חלקה רשומה
מספר ירוק מוקף בעיגול ירוק מלא	-	מספר חלקה רשומה
קו ירוק מרוסק	-	גבול חלקה רשומה לביטול
מספר ירוק מוקף בעיגול ירוק מרוסק	-	מספר חלקה רשומה לביטול
קו שחור	-	גבול מגרש מוצע
מספר בן ארבע ספרות	-	מספר מגרש מוצע
נקודת יחוס למדידת גובה	-	נקודת יחוס A

13. שימוש בקרקע ובבניינים

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמשו שום קרקע או בנין, הנמצאים בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

14. רשימת התכליות

אזור מגורים מיוחד

ישמש להקמת מבני מגורים גבוהים.

שטח ציבורי פתוח

שטח ירוק שימש לגינון ומעבר הולכי רגל ולהתקנת מגרשי משחקים.

שצ"פ ד'

ישמש למתקן הנדסי.

דרך

תשמש למעבר כלי רכב וכמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה למעט מסילות ברזל.

שטח לבנין ציבורי

ישמש מקלט ציבורי וכן יותר שימוש של רווחה, חינוך, קהילה, בריאות הכל עפ"י החלטת הועדה המקומית.

15. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, ולשטחים ציבוריים פתוחים ולאחר לבנין ציבורי, מועדים להפקעה, בהתאם לסעיפים 189,188, של חוק התכנון והבניה - תשכ"ה 1965, וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה ציוד דייר וחפץ וחופשיים מכל חוב או שעבוד.

16. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות ו/או גבולות המגרשים המוצעים כמתואר בתשריט.
- ג. על יזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לצורכי רישום ולרשמה בלשכת רישום מקרקעין. לא יינתן היתר בניה במקום ולא תוכן מפה מצבית כאמור בתקנה 4 לתקנות הבניה כל עוד לא יאושר תשריט החלוקה לצורכי רישום ע"י רשויות התכנון.
- ד. חלוקת משנה של המגרשים המוצעים הנ"ל תותר לצורכי רישום בספרי האחזקה רק על יסוד תכנית חלוקה לצורכי רישום הטעונה אישור רשויות התכנון.

17. הוראות בניה

17.1 תכנית בינוי ופיתוח

תכנית הבינוי והפיתוח תהייה בהתאם לנספח המנחה לבינוי ונספח התנועה והחניה ותוכן ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מפת מדידה עדכנית של מודד מוסמך.
מתן היתר בניה בשלושת המגרשים והשצ"פים הצמודים אליהם המרכיבים את התכנית כולה, מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח כוללת ואישורה ע"י הועדה המקומית.
שינויים בתכנית הבינוי ו/או הפיתוח, יהיו טעונים אישור הועדה המקומית.
במידה ויידרש שינוי בתכנית בינוי ו/או פיתוח של מגרש אחד, תוגש תכנית בינוי חדשה למגרש זה ולשצ"פ הצמוד אליו.

17.1.1 תכנית הבינוי והפיתוח תהיה בקנ"מ 1:250 ותכלול את הבניה והפיתוח של מגרש הבניה והשטחים הציבוריים המיועדים לפיתוח עם מגרש זה כיחידה אדריכלית אחת, כולל חיבור המתחם לסביבה.

17.1.2 תכנית הבינוי תכלול את הבניינים, מפלסי וגבהי גושי הבניין, המרחקים-ביניהם כולל פירוט דרכים, חניה, תנועת כלי רכב, מדרכות, מעברים להולכי רגל, שבילי מדרגות, שטחים בין הבניינים מבני החניה ומיקומם ביחס לקרקע הטבעית והקרקע המתוכננת, קירות תומכים, תאורה, גיבון ונטיעות, תחנת טרנספורמציה, ריהוט רחוב, מתקנים לאצירת אשפה, גדרות מעקות זכ"ו.

17.1.3 התכנית תכלול בין היתר את האיתור הסופי של הבניינים, עיצוב חזיתות וחומרי גמר, עיצוב גגות הבניינים כחזית חמישית כולל פתרון מתקני הגג, תכנית החליונים התת קרקעיים כולל פתרון הגישות והיציאות, סידור החניה, פירוט פיתוח השטחים הפתוחים במגרשים ושטחי המדרכות.

17.1.4 תהיה הקפדה על איכות הגמר על מנת להבטיח עמידות לאורך שנים. חומרי הגמר של המבנה והפיתוח יהיו טעונים אישור מהנדס העיר.

17.1.5 בתכנון השטח הציבורי הפתוח יכללו השבילים, אזורי הפעילות ומיקומם הסופי, הנטיעות, ריהוט הרחוב, תאורה, וחיבור מהלך-הולכי-הרגל בתוך המתחם ומחוצה לו. קירות תומכים ומסלעות יתוכנו בכפוף להוראות קירות תומכים ומסלעות שלהלן.

17.1.6 מבקשי היתר הבניה יידרשו כחלק מתכנית הבינוי והפיתוח לאשר תכנית התארגנות לתקופת הביצוע ולשלבי בניית הפרויקט. התכנית תצורף לתכנית הבינוי ותאושר ע"י מהנדס העיר. התכנית תכלול את מיקום הציוד, החניה הזמנית, נתיבי הנסיעה של המשאיות, מערך תנועה של הולכי הרגל וכד'. ההסדרים הזמניים יבטיחו גישה לכל הבניינים מעבר בטוח להולכי רגל וזרימת תנועה בלתי מופרעת במהלך ביצוע העבודות.
תכנית ההתארגנות תוגש גם לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה והתנאים שייקבעו על ידם יהיו חלק מתנאי היתר הבניה.

17.2 טבלת זכויות והגבלות בניה באזור מגורים מיוחד

שם האזור	שטח מגרש בדונם	מספר מבנים במגרש	כמות יח"ד	גובה בנין במ' מעל נקודת ייחוס A=33.29		מס' קומות מירבי מעל מפלס הכניסה		שטח בניה במ"ר שטחים עיקריים	מפלס כניסה לבנין מעל נק' ייחוס A=33.2
				מבנה דרומי	מבנה צפוני	מבנה דרומי	מבנה צפוני		
				39.0	1*	10		3000	3.0
מגרש 2000	1.074	1	30	43.5	49.5	10	12	8800	4.5
מגרש 2001	2.409	2	88	70.0	79.0	14	17	12600	19.0
מגרש 2002	2.673	2	126		2*			24400	
סה"כ	6.156	5	244						

שטח עיקרי ממוצע ליח"ד = 100- מ'
שטחי השירות שיותר בתכנית יהיו בהתאם לתכנית חפ / 229 / י' על תיקוניה. בנוסף, יותרו שטחי שירות למגנות רוח בין הבניינים בשטח של עד 1200 מ"ר.

- *1 3 קומות חניה תת קרקעיות מפלס הגג יתרומם עד 1.2 מ' מעל רח' אמציה + קומות מפולשות בכניסה למבנה במפלס גג החניון - גג החניה יהווה חצר הבניין ויכלול ריצוף ושטחים מגוננים.
- *2 6 קומות חניה. 2 קומות מתחת לרח' אמציה ו- 4 קומות מעליו + קומות מפולשות בכניסה למבנה במפלס גג החניון - גג החניה יהווה חצר הבניין ויכלול ריצוף ושטחים מגוננים.
- 3 קוי הבניה יהיו עפ"י התשריט.
- 4 בכל מקום בו אין ציון אחר, יהיה קו בניה מינימלי לשטח ציבורי פתוח של לפחות 1 מ'.
- 5 תכנית המגדלים במגרשים לא תעלה על 50% משטח המגרש. תכנית מבנה החניה לא תעלה על 90% משטח המגרש למעט מבנה החניה במגרש 2000 בו שטח התכנית יהיה 95% משטח המגרש.
- 6 תותר קומת כניסה כפולה עפ"י החתכים בתכנית בינוי.

17.3 במידה ומספר מגרשים יהיו בבעלות אחת, תותר העברת שטחי בניה ממגרש למגרש עד 10% משטח הבניה המותר במגרש המקבל, בתנאי שיתר הוראות הבניה הנוגעות למגרש תישמרנה.

17.4 במבנה במגרש 2000 שטח הקומות שמעל קומות החניה לא יחרוג ממה שמופיע בתכנית בינוי. בכל קומה תהיינה לא יותר מ-3 דירות.

17.5 במבנים במגרש 2001 שטח הקומות שמעל קומת החניה לא יחרוג ממרובע חוסם שגודלו 19 x 28 מ'. בכל קומה תהיינה לא יותר מ-4 דירות.

17.6 המרחק המזערי בין שני מבנים במגרש 2001 יהיה 15 מ'.

17.7 במבנים במגרש 2002 שטח הקומות שמעל קומות החניה לא יחרגו ממרובע חוסם שגודלו 32 מ' x 20 מ'. בכל קומה לא יהיו יותר מ-4 דירות.

17.8 המרחק המזערי בין שני המבנים במגרש 2002 יהיה 22.0 מ'.

17.9 אתר למבנה ציבור

סה"כ שטח הבניה המותר יהיה 880 מ"ר (עד 100% משטח המגרש נטו כולל שטח המקלט הקיים) בגובה של עד 4 קומות.
קווי הבניין כמסומן בתשריט הם עפ"י תכנית חפ1820/ למעט קו בנין קדמי התואם את המצב בשטח (המקלט).

18. גגות

הגגות יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית הגגות תשקף את המערכות המתוכננות על הגגות, ותהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.

19. חומרי גמר

החומרים והציפויים של חזיתות וגגות המבנים וכן חומרי הבניה האחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנים וחומרי הפיתוח יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מהנדס העיר.

19.1 כחומרי גמר לחזיתות החוץ של המבנים יחויבו חומרי גמר קשיחים, רחיצים ועמידים בלה, לא יותר השימוש בטיח שפריץ צמנטי.

19.2 בבקשה למתן היתרי בניה יפורטו חומרי הגמר השונים לחזיתות המבנים וגווניהם.

20. שמירה על צורה חיצונית של המבנים

- א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סידור, סגירה ופתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת שבכות, מעקות, ומזגים שלא על פי התכנית שאושרה בעת מתן היתר הבניה.
- ב. כל התשתיות כגון חשמל, מים, גז, ביוב טלפון, מחשבים טלביזיה בכבלים וכד' תהיינה תקניות ותת-קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית. לא תותקן שום צנרת על הקירות החיצוניים של המבנים.
- ג. לא תותר התקנת מעבי מזגנים על הקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שייקבעו בתכנית ההגשה שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים, תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.

21. פיתוח מגרשי הבניה

ביצוע עבודות הפיתוח בשטחים אלה יעשה על פי תכניות פיתוח בקנ"מ 1:250 לפחות שיוכנו ע"י אדריכל נוף ויהיו חלק מהבקשה להיתר בניה. הכל בהתאם להנחיות מהנדס העיר והמחלקה לתכנון גנים, כולל קביעת הצמחייה שתינטע- עבודות הפיתוח יתבצעו ברצף ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים הצמודים אליהם.

21.1 על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרשים, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילת עצים בהתאם להנחיות מחלקת הגנים העירונית ולשביעות רצונה.

21.2 רצועה ברוחב של 5.0 מ' בחזית מגרשי הבניה לאורך הרחובות שלמה המלך, רח' אמציהו ואסתר המלכה, ובמפלס הרחוב תגון ותינטע. לא תותר כל בניה וחניה על רצועה זו.

21.3 לפני תחילת עבודות הפיתוח של המגרשים יש לנקוט באמצעים שיבטיחו מניעת גלישת חומרי חציבה ומילוי ע"י בניית קירות תומכים ו/או גידור מתאים בגבולות המגרש.

21.4 תכנון הפיתוח למגרשי הבניה ישתלב בתכניות הפיתוח של שטחים ציבוריים פתוחים וסמוכים. חומרי הגמר, פרטי הפיתוח וסוגי הצמחייה יתאימו למבוצע בשטחים הפתוחים.

21.5 בשטחי המגרשים שאינם מבונים, יינטעו עצים בוגרים בכמות של 10 עצים לדונם. בחזית מגרש הפונה לרחוב, יינטע לפחות עץ בוגר אחד לכל 10 מ' אורך של חזית הרחוב.

22. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים

שצ"פ ב', ג' - יפותחו ע"י מבקשי היתר הבניה של מגרש 2002: כולל שטח חלק משצ"פ ג' שנמצא צפונית לשצ"פ ד' (המתקן ההנדסי). עם השלמת עבודות השלד והאיטום של מבני החניה, יש להשלים את עבודות העפר של מערך הפיתוח סביב מבנה החניה. פיתוח סופי של שצ"פ ב' - אלה יהווה תנאי לאיכלוס הבניין.

שצ"פ ד' - ישמש למתקן הנדסי ובלבד שיישמר מעבר של לפחות 2.5 מ' בחלקו המזרחי העליון של השצ"פ, מעבר זה יפותח ע"י יזמי מגרש 2002 כאמור לעיל.

שצ"פ ה' - יפותחו ע"י מבקשי היתר הבניה של מגרש 2001. עם השלמת עבודות השלד והאיטום של מבני החניה, יש להשלים את עבודות העפר של מערך הפיתוח סביב מבנה החניה. פיתוח סופי של שצ"פ ה' אלה יהווה תנאי לאיכלוס הבניין.

22.1 בשטחים הציבוריים הפתוחים יוקמו בנוסף לגינון ונטיעות פינות משחק לילדים, שבילים, ריהוט גן, רחבות מרוצפות ותאורה, הכל בכפוף לאישור מהנדס העיר והנחיות תכנית זו.

22.2 מסלעות

מסלעות שגובהן עולה על 2 מ' ידורגו כך שהמרחק בין דרוג הטרסות יהיה לפחות 1.5 מ' וישמש לנטיעות. במסלעות ישולבו כיסי שתילה בכמות שתבטיח כסוי של חזית המסלעה.

22.3 קירות תומכים

22.3.1 גובה קירות תומכים לא יעלה על 2.5 מ'. במקומות בהם הפרשי הגובה עולים על 2.5 מ' יופרדו הקירות התומכים ע"י שטחים אופקיים המאפשרים שתילה ונטיעה. רוחבם לא יפחת מ-1.5 מ'. קיימת חובה לתכנן הקירות התומכים באופן שיאפשר נטיעות והשקיה.

- 22.3.2 קירות תומכים הגובלים בדרך, יורחקו לפחות 1 מ' מקו הרחוב. רצועה זו תגונן ותינטע במפלס הדרך ותותקן בה מערכת השקיה. פניהם העליונים של כל הקירות התומכים יהיו בכיוון האורך אופקיים ומדורגים ולא משופעים. גמר הקירות התומכים יהיה מאבן לקט טבעית בניה פראית עם פוגות יבשות בחזית הקיר וקופינג באבן תואמת או בטון. פרטי הקירות יהיו אחידים לכל עבודות הפיתוח בכל השצ"פים.
- 22.3.3 הפרשי גבהים בין שטחים בגבולות המגרשים יתפסו בידי קירות תומכים. הפרשי גבהים בתוך מגרשי הבניה אפשר שיתפסו גם באמצעות מסלעות, ששיפוען לא יעלה על 100% (1:1). גובהן הרציף של מסלעות אלו לא יעלה על 1.0 מ'. בהפרשי גובה גדולים יותר, יעשה שימוש בקיר-תומך.
- 22.3.4 פניהם העליונים של כל הקירות התומכים יהיו בכיוון האורך אופקיים ומדורגים (לא משופעים).
- 22.3.5 גמר הקירות התומכים יהיה מאבן לקט טבעית בבניה פראית עם פוגות יבשות בחזית הקירות וקופינג באבן תואמת או בטון. פרטי הקירות יהיו אחידים לכל עבודות הפיתוח בכל מגרש ומגרש.
- 22.3.6 במקומות בהם ידרש מטעמי בטיחות מעקה גבוה מפני הקיר התומך, יותר שימוש במעקות מסגרות משולבים בגמר האבן של הקירות. פרטי הגדר והמעקות יהיו אחידים לכל מגרש.
- 22.3.7 אזורי החפירה ומדרונות חצובים ישוקמו ויעוצבו באמצעות מסלעות או גיבון. השיקום יעשה עפ"י תכנית שתהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הפיתוח המצורפת לבקשה למתן היתר.
23. שיקום נופי
- 23.1 שפך חציבה ופסולת בניה יסולקו למקום שפך עירוני מאושר, במהלך ביצוע עבודות הבניה ופריצת הדרכים הכלולות בתכנית זו.
- 23.2 על מבצעי הבניה חלה חובה לבצע שיקום נופי של השטחים שיפגעו במהלך העבודות ולהשלימם בד בבד עם השלמת העבודה.
- 23.3 קירות חציבה יטופלו באחת מהשיטות הבאות: התזת זרעים, שימוש בחזזיות וכו'.
- 23.4 האחריות לסילוק שפך החציבה והבניה והשיקום הנופי תחול על בעלי היתר הבניה או הסלילה.
- 23.5 בתחתית מדרון מילוי או קיר תומך, יינטעו עצים ושיחים גבוהים.
- 23.6 באזור השטח המיועד לשיקום תפוזר שכבת אדמת גן בעובי 40 ס"מ. במידה ושיפוע השטח גדול מ-1:3 יש לייצב את המדרון באמצעים גיאוטכניים.
- 23.7 שיקום שטח יעשה ע"י שתילה בלבד. נטיעה ושתילה של השטח המיועד לשיקום יעשו לפי תכנית שתילה והשקיה שתאושר ע"י היח' לתכנון נופי.

24. סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל

24.1 מבקשי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת ו/או הרחבת הדרכים וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.

24.2 בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.

24.3 התכנון המפורט של כל הדרכים ייעשה בשילוב עם אדריכל נוף. בכל דרך תהיה לפחות מדרכה אחת ברוחב של 2.5 מ' ובכפוף למיקום תשתיות יינטעו במדרכה זו עצי צל בוגרים בצפיפות של לפחות עץ אחד כל 8 מ' אורך מדרכה.

25. חניה

תכנון החניונים התת קרקעיים ילווה בייעוץ מקצועי של מתכנן איורור, כך שהאיור בחניונים יעמוד בדרישות המשרד לאיכות הסביבה. הוצאת איור מזהם אל מחוץ לחניונים לא תגרום למפגעים לדירי הבניין או הסביבה.

25.1 החניה לכל מגרשי המגורים, תהיה בתחום המגרשים עצמם עם כניסה ויציאה אחת לדרך הגובלת. חניה לאורחים וחניה ציבורית תהיה בתחום הדרך. תחום זה יוגן ויושקה ע"י הנחיית מהנדס העיר.

25.2 מספר המקומות החניה בכל מגרש יהיה לפחות לפי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה ולא פחות מ-1:1.4.

25.3 בחניות ובנתיבי החניה לאורך הכבישים לא יותרו יותר מ-7 מקומות חניה בניצב ברצף אחד ולא יותר מ-5 מקומות חניה במקביל ברצף אחד, ללא ערוגות גינון ("אוזן") להפרדה בכל ערוגה יינטע לפחות עץ בכיר אחד.

25.4 החניה במגרשים 2000, 2001 תהיה כולה תת קרקעית. במגרש 2002 תהיינה שתי קומות חניה מתחת למפלס רח' אמציהו וארבע קומות מעליו. כל החניות האלה תהיינה מתחת למפלס רחוב אסתר המלכה.

25.5 תכסית מבנה החניה במגרשים (למעט במגרש 2000) לא תעלה על 90% משטח המגרש.

25.6 מבנה החניה והתאורה בחניונים יבוצעו בכפוף להנחיות בסעיף הוראות לעיצוב המבנים והחניונים.

25.7 פיתוח על חניה תת קרקעית

המשטח העליון המקרה את החניות יהווה חלק מהשטח הפתוח המיועד לפעילות

פנאי וגינון. פני הריצוף מעל החניה התת קרקעית יהיו בהתאם לתכנית שתהיה חלק מהבקשה להיתר בניה. לפחות 30% מהשטח יהיה מגונן ע"ג מצע מנותק איכותי (כמו פרלייט) בעומק מינימום 1.00 מ' בשטחי שיחים ו-1.20 מ' לעצים. כמו כן יתוכננו אמצעי תמיכה ועיגון לעצים, מערכות השקייה ממוחשבות כולל דישון, ומערכת ניקוז.

26. גדרות ומעקות

גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.

27. שילוט ותאורת חוץ

מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם את תאורת הרחובות, שבילים, ותאורת השטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה או לשלם היטל תאורה כחוק הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

27.1 תאורת חוץ במגרשי הבניה תתוכנן כחלק מעיצוב פיתוח המגרש כולו, ותוגש במסגרת תכניות הפיתוח בבקשה למתן היתר.

28. מניעת מטרדים בעת הבניה

מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

28.1 הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.

28.2 אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו למפגעי אבק לסביבה.

28.3 לצורכי עבודות הבניה ייעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.

28.4 במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניין.

28.5 העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

29. פסולת מוצקה

תנאים למתן היתר בניה:

לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפינוהל-המבטיח סילוק-מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בנין) התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:

קבלת הערכת כמות פסולת הבניה המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר סילוק מוסדר.

בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

30. איכות הסביבה

הבקשה להיתר בנייה טעונה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. במידה והבניינים להריסה כוללים חומר אסבסט יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

31. חשמל

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

32. תחנות טרנספורמציה

לא תורשה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.

הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ 1400/ת"ט.

33. מקלטים ומרחבים מוגנים

לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מרחב מוגן ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס פיקוד העורף.

34. שירותים

34.1 אספקת מים

לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים, על מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר הבניה.

על-מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ולפרט מונים אלה לבניינים הכלולים בבקשה: על תכנון זה לקבל את אישור אגף המים העירוני.

מיקום ההידרנטים יהיה בהתאם לדרישות שירותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים.

בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.

34.2 ביוב

לפני התחלת תכנון המבנים להיתר בניה, על מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב העירוני לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים חדשים ומיקום חיבורו-לקו-הביוב-הציבורי.

מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים, הביוב והניקוז העירוני.

לא יחוברו לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו הם מתחברים.

תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז העירוני שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

34.3 ניקוז - תיעול

לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז העירוני את החיבור למערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו. מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז העירוני. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז העירוני שתכנית הניקוז הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו.

בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול-כחוק.

34.4 מערכת כיבוי אש

מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו, תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.

אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, ובהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

34.5 קווי טלפון כבלים ותקשורת

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.

34.6 אצירה והרחקת אשפה

מתקנים לאצירת האשפה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכניות הבינו ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

35. אחזקה

כתנאי לקבלת אישור לאיכלוס המבנה, יחתמו מבקשי היתר הבניה או הבאים במקומם על הסכם עם חברת אחזקה לחמש שנים לפחות.

36. תנאים מיוחדים

א. בקומת הכניסה למבני המגורים יאותרו שטחים מוגנים לפעילות ציבורית, עבור דיירי הבניין, בתנאי מזג אוויר קשים.

ב. באזורים שבין מבני המגורים בהם צפויים מהירויות רוח גבוהות והמשמשים כאזורי הגעה, שהיה ומשחק של ציבור הדיירים, ישולבו פתרונות למניעת מטרדי רוח. תנאי לקבלת היתר בניה, הצגת פתרון בעיות רוח בשטח התכנית.

ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לפתרון מיגון אקוסטי במתקן ההנדסי.

37. מימוש התכנית

תחילת מימוש התכנית בתכנית זו יקבע בכל מגרש בנפרד. הוראות תכנית זו למעט הרחבות הדרכים יתבטלו בכל מגרש בו תוך 6 שנים מיום אישור התכנית לא יוצא היתר בניה על פי הוראות תכנית זו. על מגרש שבו בוטלו הוראות התכנית יחולו הוראות התכנית המאושרת חפ/1820 וכל העידכונים שחלו בה ברמה המתארית מיום אישור תכנית זו.

38. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

39. חתימות

בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל-ועיריית חיפה

(Handwritten signature)

יוזם ומגיש התכנית : עיריית חיפה

(Handwritten signature)

עורך התכנית : חנך שפירא אדריכלים בע"מ

חנך שפירא, אדריכלים בע"מ
ת.ד. 90, כרמיאל 20101
טלפקס 04-9985965, 04-9981217

הועדה המקומית לתכנון ובניה-חיפה
תכנית ת.ע.מס' חפ/2188
הומלץ להפקדה
בישיבה ה- 95 ב- 03-03-03
(-) י"הב
(-) ד"ר י.רוש
יושב ראש הועדה
מהנדס העיר