

מרחב תכנון מקומי, חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1006 ט"ז

"אתר לבנין ציבורי בצומת הרחובות המימוני והרמב"ן ברמת הדר, חלקה 62 בגוש 10870"

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1006 ט"ז - אתר לבנין ציבורי בצומת הרחובות המימוני והרמב"ן ברמת הדר, חלקה 62 בגוש 10870", (להלן "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול רציף בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט").

מסמכי התכנית כוללים תקנון, תשריט ונספחים:

התשריט הוא בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

נספח מס' 1 - נספח תנועה מנחה, המחייב בנושא כניסות ויציאות מהפרו

נספח מס' 2 - נספח בינוי וחניה מנחה בקנה מידה 1:200.

נספח מס' 3 - שטחים ציבוריים פתוחים לפיתוח כתנאי לאכלוס המבנה.

2. יחס לתכניות אחרות

א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה, התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, וכן ההוראות המפורטות מטה.

ב. הוראות תכנית המתאר הנ"ל, על שינוייה, שאינן משתנות מכוח תכנית זו, נשארות בתוקפן.

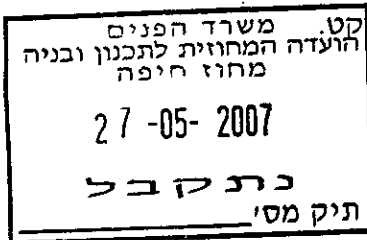
ג. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/229	תכנית המתאר של חיפה	422			15.2.34
חפ/1400	תכנית מתאר מקומית למרחב תכנון של הועדה המקומית		2642	3.7.80	
חפ/1006 ד'	רובע מגורים ומרכז תרבות רמת הדר, חיפה		1938		14.8.73
חפ/1006 ג'	מעונות לאון בלום - רמת הדר		2115		5.6.75

ד. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ברמת הדר, בצומת הרחובות המימוני והרמב"ן.



4. שטח התכנית
- שטח התכנית הוא : 3572 מ"ר
5. גבולות התכנית
- גבולות התכנית הם בהתאם למצוין בקו כחול עבה על התשריט.
6. הקרקע הכלולה בתכנית זו
- גוש 10870, חלק מחלקות 62, 60, 49.
7. יוזמי התכנית
- יוזמת התכנית היא הועדה המקומית לתכנון ובניה – חיפה.
8. בעל הקרקע
- עיריית חיפה.
9. מטרות התכנית
- א. קביעת השימושים המותרים באתר לבנין ציבורי מאושר
 ב. קביעת זכויות הבניה והוראות הבניה באתר
 ג. הרחבת הדרכים הגובלות באתר
10. באור סימוני התשריט
- | | |
|-------------------------------------|---|
| קו כחול עבה ורציף | גבול תכנית מוצעת |
| קו כחול מרוסק עם מספר כחול | גבול תכנית מאושרת ומספרה |
| שטח צבוע כתום ומותחם בקו כתום כהה | אזור מגורים מיוחד |
| שטח צבוע חום ומותחם בקו חום | אתר לבנין ציבורי |
| שטח צבוע חום בהיר | דרך קיימת ו/או מאושרת |
| שטח צבוע אדום בהיר | דרך מוצעת / הרחבת דרך |
| קווים אלכסוניים בשחור | שטח פתוח לציבור לצמיתות |
| קו אדום | קו רחוב |
| קו אדום מרוסק בקטעים ארוכים | קו בנין |
| קו אדום מרוסק בקטעים קצרים | קו בנין תת קרקעי |
| קו ירוק מלא | גבול חלקה רשומה |
| ספרה ירוקה בתוך עיגול ירוק | מספר חלקה רשומה |
| קו ירוק מרוסק | גבול חלקה רשומה לביטול |
| ספרה ירוקה בתוך עיגול מרוסק | מספר חלקה רשומה לביטול |
| קו שחור | גבול מגרש מוצע |
| מספר שחור | מספר מגרש מוצע |
| ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול | מספר הדרך |
| ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול | מרווח קדמי מינימלי |
| ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול | רוחב הדרך |
| נקודה שחורה שלצידה האות A | נקודת ייחוס לקביעת מפלס פני התקרה העליונה |
11. 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.

12. רשימת התכליות
אתר לבנין ציבורי
- ישמש לצרכי חינוך, תרבות, קהילה לצרכי השכונה בלבד, ולמוסד קהילתי לטיפול ושיקום ילדים, המאפשר לינה לצרכי אבחון אך אינו מיועד לאשפוז ואינו כולל פונקציות אישפוזיות.
השטח המסומן בפינת האתר כשטח פתוח לציבור לצמיתות ישמש כגינה ציבורית ובה גינון, נטיעות, מתקני משחק ומנוחה, ולא יהיה מבונה מלבד בתחום קו הבניין התת-קרקעי בו תותר מתחתיו בניית חלק מהחניון התת-קרקעי.
- דרכים
ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל וכמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, למעט מסילות ברזל.
13. הפקעה ורישום
כל השטחים המיועדים לדרכים ולאתרים לבנייני ציבור בהתאם לתכנית זו, נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ וחופשיים מכל חוב ושיעבוד.
14. איחוד וחלוקה
- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים, שאינם זהים לגבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות, הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד, המתוחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות, כמתואר בתשריט.
- ג. מבקש היתר הבניה יכין תכנית חלוקה ויאשרה ברשויות התכנון לפני הוצאת כל היתר בניה בחלקה. מבקש היתר הבניה יהיה אחראי לרישום החלקה בלשכת רשם המקרקעין.
15. הוראות הבניה
- 15.1 שטח הבנייה המותר
שטח הבנייה המותר למטרות עיקריות באתר לבנין ציבורי יהיה 85% משטח המגרש נטו. מתוך שטח זה יתוכנן ויוקצה מתחם של 300 מ"ר לפחות לטובת צרכי הקהילה.
שטחי השירות והשטחים הפטורים יחושבו עפ"י תכנית חפ/1400 ש"ש.
- 15.2 גובה הבניינים
גובה הבניין לא יעלה על 4 קומות. גובה פני התקרה העליונה בבניין לא יעלה על 12 מ' מעל מפלס נקודה A בפינת המגרש (ראה בתשריט), שגובהה 162.00 מ' מעל פני הים.
מעל מפלס זה תותר התקנת מתקנים טכניים בכפוף לחפ/1400 ג"ב ובהתאם לתכנית בניו שתובא לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.
סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לפי סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- 15.3 גגות הבניינים
גגות הבניינים בשטח התכנית יהיו שטוחים ויטופלו כ"חזית חמישית" מבחינת עיצובם, עיצוב המעקות והשימוש בחמרי גמר (חיפוי ע"י ריצוף, חלוקי נחל, שברי חרס וכו').

- 15.4 דירוג הבניין
 תחול חובת דירוג המבנה כלפי רח' המימוני בהתייחס לנספח הבינוי.
- 15.5 קווי בניין ומרווחים
 קו הבניין יהיה עפ"י המסומן בתשריט. תותר חריגה מקו הבניין לחניון תת קרקעי עפ"י קו בניין תת קרקעי המסומן בתשריט.
 לא תותר בניה במרווחים, אלא בכפוף לתכנית חפ/1400"ב על תיקוניה, ובכל מקרה לא תותר בניה במרווח שבפינת המגרש, עליו מסומן שטח הפתוח לציבור.
- 15.6 תכסית
 שיעור תכסית המבנה לא יעלה על 40% משטח המגרש נטו.
 שיעור התכסית התת-קרקעית לא יעלה על 50% משטח המגרש נטו.
16. תנאים למתן היתר בניה
 16.1 תכנית בינוי ופיתוח
 מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בהגשת תכנית בינוי ותכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית, כדלהלן:
 16.1.1 בתכנית הבינוי יקבעו ויפורטו: האיתור הסופי של הבניין, גושי המבנה, גודלם ומפלסיהם, חתכים עקרוניים וחזיתות של הבניין המוצע, כולל הגג, הגישות השונות למבנה להולכי רגל ולרכב, וכן חומרי גמר מוצעים. תכנית הבינוי שתוגש תכלול את התכנון העתידי של התכלית הציבורית השכונתית כחלק מהמבנה, כולל הגדרת כניסות ושילוב חלק בניין זה במבנה המוצע למוסד לטיפול ושיקום ילדים. הכניסה לשטח זה תהיה נפרדת וככל הניתן במפלס הרחוב, מימוני או רמב"ן. במידה והשטח המיועד לתכלית הציבורית השכונתית לא יבנה בשלב הבניה של המוסד, יתוכנן הבניין כך שיהיה באפשרותו להכיל ולשאת שטח זה.
 16.1.2 תכנית הפיתוח תוכן ע"י אדריכל נוף על רקע מפת מודד מוסמך ותכלול את פיתוח המתחם כולו, כולל החניה, דרך הגישה לחניה ופיתוח כל השטחים הציבוריים ומפלסיהם, כולל קירות תומכים, ריהוט רחוב, ריצוף, גינון ונטיעות, חומרי גמר וכו'. על גבי תכנית הפיתוח יצוינו העצים הקיימים. במרווח הצידי הגובל בבניין המגורים יינטעו עצים בוגרים. בתכנית הפיתוח יושם דגש על פיתוח השטח הפתוח במגרש, תוך שילובו בסביבת הרחוב והימנעות ככל הניתן מהקמת קירות תומכים כלפי הרחוב. השטח הפתוח יגונן ויוקמו בו מתקני משחק ומנוחה. גג החניה התת קרקעית יטופל כחלק אינטגרלי מפיתוח השטח ויכלל בתכנית הפיתוח של המגרש.
 16.2 מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה באישור הבקשה להיתר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, חיפה.
17. חומרי גמר
 החומרים והציפויים של חזיתות וגגות המבנים וכן חומרי בניה ופיתוח אחרים, יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר.

18. שמירה על הצורה החיצונית של המבנים

- א. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של המבנה, כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו', למעט קירות פירים וארובות אוורור.
- ב. לא תותר התקנת ארובות לתנורי חימום וכד' בקירות החיצוניים של הבנין, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית וע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.
- ג. מיכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות ורק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
- ד. תותר התקנת שתי אנטנות טלוויזיה מרכזיות במבנה, לטלוויזיה ולתקשורת.
- ה. דודי שמש לחימום מים יותקנו לפי תכנית מפורטת, המאושרת ע"י מהנדס העיר. הבקשה להיתר הבניה תכלול איתור מחייב למערכת סולרית ופתרון למסתור דודי שמש.
- ו. התקנת גדרות, מעקים, סבכות וסורגים תהיה רק בחומרים ובצורה אחידה, על פי תכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.
- ז. הבקשה להיתר תכלול פתרון להצבת מזגנים באופן שיימנעו מפגעי רעש ופגיעה במראה הבנין.

19. פיתוח המגרש

- על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- תנאי לאכלוס המבנה יהיה פיתוח השטחים המפורטים להלן במלואם, כולל קירות תומכים, שבילים, ניקוז, נטיעות, גינון, מתקני משחק ריהוט רחוב, תאורה וכו' :
- א. פיתוח השטח הפתוח לציבור לצמיתות בפית המגרש, בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- ב. התקנת מתקני משחק בשטח הציבורי הפתוח הקיים ברח' לאון בלום, המסומן כאתר א' בנספח מס' 3 המצורף לתכנית זו.
- ג. פיתוח השטח הציבורי הפתוח בהמשך רח' לאון בלום, המסומן כאתר ב' בנספח מס' 3 המצורף לתכנית זו. הפיתוח יכלול הקמת גן שעשועים ומתקני מנוחה.

20. מניעת מטרדים בעת הבניה

- כתנאי לקבלת היתר בניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
- 20.1 טרם תחילת עבודות העפר במגרש תותקן מסביב למגרש הבניה באתר גדר זמנית אטומה) ע"י יריעת יוטה או חומר דומה (בגובה של כ-2 מטר לפחות למניעת פיזור אבק משטח העבודה.
- 20.2 בשלבי החציבה והחפירה תבוצע הרטבה בתחומי המגרש בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.
- 20.3 משאיות פינוי חומר החפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים. הבקשה להיתר חפירה תכלול את פירוט האמצעים לטיפול בגבולות המגרש על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.

- 20.4 פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין מאושר כחוק.
- 20.5 מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטריד רעש וזיהום אויר לסביבתו.
- 21. גדרות**
- הגדרות בתחום תכנית זו יבנו על פי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- 22. הרחבה וסלילת דרכים**
- מבקשי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את הרחבת הדרכים הכלולות בה, כולל מדרכות, תיעול מי גשם, תאורת רחובות, העתקת עמודי חשמל ונטיעת עצי שדרה, או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י משרד מהנדס העיר.
- 23. תניה**
- 23.1 על מבקשי היתר הבניה לספק את החניה הדרושה בתחום מגרשם, על פי התקן שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.
- 23.2 במסגרת התכנית תתאפשר הקמת חניון תת-קרקעי. הבקשה להיתר לחניון התת-קרקעי תלווה ביעוץ של יועצי אזורר ואקוסטיקה.
- 23.3 הסדרי הכניסה והיציאה מהחניה יהיו בהתאם למוראה בנספח התנועה ובכפוף לאישור משרד מהנדס העיר. בטרם הוצאת היתר, יתקבל אישור משרד התחבורה להסדרי הכניסה והיציאה מהחניון ולהסדרי התנועה בצומת הקיים בין הרחובות מימוני ורמב"ן, לאור תוספת התנועה ולאור הכניסה והיציאה הקרובה של החניון אל הצומת.
- 24. תאורה**
- מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, הכרות והשבילים, כולל עמודים ופנסים, או לשלם היטל תאורה כחוק, הכל בהתאם לדרישות משרד מהנדס העיר.
- 25. מקלטים/מרחבים מוגנים**
- לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט או למרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.
- 26. סידורים לנכים**
- מתן היתר בניה יותנה בהבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס העיר ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
- 27. עתיקות**

כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 והתקנות לפיו.

28.1 אספקת המים

- 28.1.1 לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים, על היזם ו/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.
- 28.1.2 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.
- 28.1.3 על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה 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.
- 28.1.4 בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.

28.2 ביוב

- 28.2.1 לפני התחלת תכנון המבנים להיתר בניה, על מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבנינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.
- 28.2.2 מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.
- 28.2.3 לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.
- 28.2.4 תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.
- 28.2.5 לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
- 28.2.6 מבקשי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

28.3 ניקוז - תיעול

- 28.3.1 מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל שטח המגרש ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.
- 28.3.2 לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
- 28.3.3 מבקשי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

28.4 מערכות כיבוי אש

- 28.4.1 מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.
- 28.4.2 אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

28.5 אצירה והרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

28.6 קווי טלפון ותקשורת

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

28.7 חשמל

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

28.7.2 לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחומי תכנית זו. על מגישי בקשות להיתר בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל ובכפוף לתכנית חפ"ת/1400/ת"ט.

חתימות

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 5/1006/02
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5321
 מיום 12.8.07

מקרקעי העירייה
עיריית חיפה
 בעל הזכויות בקרקע

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ"1006 מ"ז

הומלץ להפקדה

בישיבה ה - 47 ב - 7.1.03

(-) ג. פישר (-) י. רנא
 יושב ראש הועדה מהנדס העיר

א.א.א

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

5/1006/02 אישור תכנית מס.

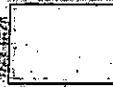
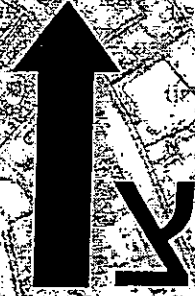
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 21.3.06 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' _____
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____

חפ/1006 טו'
נספח קט' 3

אזורים לפיתוח
כתנאי לאחלוקת המבנה



שצ"פ
עפ"י תכנית
חפ/1006 ב

דד' 5/12
ביום

שצ"פ עפ"י תכנית
חפ/1006 א



גוש 02801

24

1

2

8

9