

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
09-09-2007
נתקבל
תיק מס'

תקנון

שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/2187 התחדשות עירונית עיבוי מתחם חביבה רייך

הוגשה ע"י עיריית חיפה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 2187/חפ
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 7.06.07 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

חודעה על הפקדת תוכנית מס' 2187/חפ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5321
מיום 12.8.07

חודעה על אישור תכנית מס. 2187/חפ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5735
מיום 8.11.07

שם וחלות:

תכנית זו תיקרא שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/2187, "התחדשות עירונית – עיבוי מתחם חביבה רייך", (להלן: "תכנית זו"), היא תחול על השטח המתוחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

1. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת את המסמכים הבאים:

1.1	תקנון הכולל 12 עמודים	מסמך מחייב.
1.2	תשריט בקני"מ 1:500	מסמך מחייב.
1.3	נספח בינוי וחניה בקני"מ 1:500 - נספח מס' 1	מסמך מנחה.
1.4	נספח תנועה וחניה בקני"מ 1:500 - נספח מס' 2	מסמך מנחה, מחייב בכניסות וביציאות בלבד.
1.5	נספח נופי בקני"מ 1:500 - נספח מס' 3	מסמך מנחה, כאשר נספח הפרטים – מחייב.
1.6	נספח מים וביוב בקני"מ 1:500 - נספח מס' 4	מסמך מנחה.
1.7	נספח ניקוז בקני"מ 1:500 - נספח מס' 5	מסמך מנחה.

2. יחס לתכניות אחרות:

- 2.1 על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן ושאינם נוגדים תוכנית זו.
- 2.2 תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליו היא חלה, שינוי לתכניות הבאות:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' עמוד	מס' י"פ	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/1002	קרית רמז הדרומית		711	29.10.59
חפ/1002 ב'	הרחבת דירות ברמת רמז הדרומית		4467	12.12.96
חפ/1002 א' שצ	תכנית שיכון ציבורי		3785	25.12.88
חפ/1128	בתי חביבה ברמות רמז	89	881	12.10.61
חפ/1149	קרית רמז המערבית	1899	1378	20.07.67

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

3. המקום:

הקרקע שעליה חלה תכנית זו נמצאת ברמות רמז, חיפה.

4. שטח התכנית:

- 4.1 שטח התכנית הוא 63.21 דונם בקירוב (מדידה גראפית במחשב).
- 4.2 חלוקת השטחים (מגורים, ציבורי פתוח, אתרים לבנייני ציבור, דרכים וכו'), תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

5. גבולות התכנית:

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על גבי התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו:

גוש	חלקה	חלק מחלקה
11194	238, 241, 243, 244, 245, 247, 248, 250, 251, 253, 254, 255	246
11196	5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 33, 39, 44, 47, 48, 49	108, 51, 40, 36
11200	222	189

7. בעל הקרקע:

קרן קיימת לישראל ועיריית חיפה.

8. **יוזמי התכנית:**
עיריית חיפה.

9. **עורכי התכנית:**
ג'ורא גור אדריכלים ומתכנני ערים - הגפן 1, ת.ד. 9436, חיפה. מיקוד: 31094.
טלפון: 8510878 - 04. פקס: 8510918 - 04. דוא"ל: email: Giora@gioragur.com

10. **מטרות התכנית:**
לאפשר תוספת בניה לבנייני המגורים הקיימים במטרה לאפשר התחדשות עירונית ועיבוי האזור, תוך:
10.1 שינוי יעוד מאזור מגורים א' לצרכי שיכון לאזור מגורים מיוחד.
10.2 שינוי יעוד משצ"פ ליעודים: דרך, חניה.
10.3 שינוי יעוד משמורת טבע כיעוד בתכנית ליעודים: דרך, חניה.
10.4 הגדלת יחידות קיימות ותוספת יחידות דיור חדשות, בתחומי מגרשי המגורים הקיימים.
10.5 קביעת זכויות בניה והוראות בניה, הוראות פיתוח ושלבי ביצוע בשטחים הכלולים בתכנית.
10.6 קביעת הסדרי תנועה וחניה בתחום התכנית.
10.7 קביעת הוראות פיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים, כולל העברה והקמה מחדש של מגרש הספורט וגן המשחקים.

11. **באור סימני התשריט:**

קו כחול עבה ורצוף	גבול התכנית
קו כחול מרוסק ומספר בצבע כחול	גבול תכנית מאושרת ומספרה
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א' לצורכי שיכון
שטח צבוע כתום ומותחם בקו כתום כהה	אזור מגורים מיוחד
שטח צבוע פסים אלכסוניים מקבילים צהוב/אדום	אזור מגורים רבי קומות
שטח צבוע אפור ומותחם בקו אפור כהה	שטח מסחרי
שטח צבוע אפור ומותחם בקו כתום	שטח לבנין ציבורי בעל אופי מסחרי
שטח צבוע פסים אלכסוניים מקבילים צהוב/סגול	אזור מוסכים ובתי מלאכה
שטח צבוע חום ומותחם בקו חום כהה	שטח למבנה ציבורי
שטח צבוע צהוב ועליו פסים אלכסוניים מקבילים בכתום	שטח למבנה ציבורי - לפי תב"ע מס' 1002
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע ירוק ועליו פסים אלכסוניים מקבילים בירוק כהה	שמורת טבע
שטח צבוע אלכסוניים מקבילים ירוק/אדום בהיר	שביל להולכי רגל
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת
שטח צבוע אדום בהיר	דרך מוצעת
שטח צבוע אדום בהיר ועליו משבצות באדום	חניה מוצעת
קוים אדומים אלכסוניים מקבילים	דרך לביטול
מספר ברבע העליון של העיגול	מספר הדרך
מספר אדום ברבעים הצדדיים של העיגול	קו בניין
מספר אדום ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
קו אדום	קו רחוב
קו אדום מרוסק צפוף	קו בנין
שטח מנוקד תחום בקו בצבע התשריט	מבנה קיים
קו סגול עבה	חזית מסחרית
קו נקודה קו בצבע אדום	קו מתח גבוה
קו אדום מרוסק מרווח	קו הגבלת בניה ממתח גבוה
קו שחור משונן בכיוונים הפוכים ומספר בצבע שחור	גבול גוש ומספרו
קו ירוק רצוף ומספר בצבע ירוק בתוך עיגול	גבול חלקה קיימת ומספרה
קו ירוק מרוסק ומספר בצבע ירוק בתוך בעיגול מרוסק	גבול חלקה מבוטלת ומספרה
קו שחור רצוף ומספר בצבע שחור בתוך אליפסה	גבול מגרש מוצע ומספרו
קו חום מרוסק צפוף	אתר עתיקות מוכרז

12. **שימוש בקרקע:**

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

	רשימת התכליות:	13
ישמש לבנייני מגורים.	13.1	אזור מגורים מיוחד
כפי שמוגדר בתכנית חפ/1002 א שצ.	13.2	אתר לבנין מסחרי
כפי שמוגדר בתכנית חפ/1002.	13.3	אתר למבנה ציבור ומסחר
ישמש לגינון, למגרשי ספורט וגני משחקים.	13.4	שטח ציבורי פתוח
כפי שמוגדר בתכנית חפ/1002.	13.5	שמורת טבע
שביל המיועד להולכי רגל בלבד.	13.6	שביל להולכי רגל
תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילות ברזל.	13.7	דרך
תשמש לחניה, לגינון ונטיעות בלבד. תותר בניית מגרש חניה ביותר ממפלס אחד בכפוף להוראות התכנית. בתחום מגרשי החניה תותר גם הקמת תחנות טרנספורמציה בתנאי שישתלבו בתכנית מגרש החניה ובפיתוח.	13.8	חניה
	הפקעות:	14
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל. הרשות המקומית רשאית להפקיע את זכות השימוש והחזקה במקרקעי ישראל המיועדים לדרכים בלבד עפ"י תכנית זו לתקופה קצובה.		
	חלוקה חדשה:	15
גבולות חלקות הקרקע הנוכחים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.	15.1	
השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות רצופות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחד המתוחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.	15.2	
מתן היתר בניה מותנה באישור מפת חלוקה ע"י רשויות התכנון.	15.3	
על מבקשי היתר הבניה לרשום את תכנית איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין.	15.4	
	הוראות בניוי לאזור מגורים מיוחד:	16
	תכנית בניוי ופיתוח:	16.1
מתן היתר בניה לתוספות בניה למבנים בשטח התכנית מותנה בהגשה של תכנית בניוי פיתוח ועיצוב למגרש נשוא ההיתר ואישורה ע"י הועדה המקומית. שינויים בתכנית הבינוי יהיו טעונים אישור ועדה מקומית.	16.1.1	
תכנית הבינוי והפיתוח תהיה בהתאם לנספח המנחה לבינוי ונספח התנועה והחניה ותוכן ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מפת מדידה עדכנית של מודד מוסמך.	16.1.2	
תכנית הבינוי והפיתוח תהיה בקני"מ 250 : 1 ותכלול את הבניה והפיתוח של מגרש הבניה, השטחים הציבוריים המיועדים לפיתוח עם מגרש זה ואת השינויים הנדרשים בפיתוח הקיים, כל זאת בהתאם לשלבויות הביצוע כפי שמוגדרת בהוראות התכנית.	16.1.3	
על פי שלבי הביצוע הקבועים בתכנית, היתר בניה לבניין השלישי מותנה בהגשת תכנית בניוי ופיתוח ומערכות כוללת לכל השטחים הציבוריים הכלולים בתכנית. תכנית הבינוי הכוללת את פירוט הדרכים, חניה, תנועת כלי רכב, מדרכות, מעברים להולכי רגל, שבילי מדרגות, שטחים בין הבניינים, מגרש הספורט ומגרש המשחקים, שטחי ומבני החניה ומיקומם ביחס לקרקע הטבעית והקרקע המתוכננת, קירות תומכים, תאורה גינון ונטיעות, תחנת טרנספורמציה, ריהוט רחוב, מתקנים לאצירת אשפה, גדרות מעקות וכ"ו.	16.1.4	
התכנית תכלול בין היתר הנחיות עקרוניות לתומרי גמר לחזיתות ולפיתוח, הנחיות לעיצוב גגות הבניינים כחזית חמישית כולל פתרון מתקני הגג, תכנית החניונים כולל פתרון הגישות והיציאות, סידור החניה, פירוט פיתוח השטחים הפתוחים במגרשים ושטחי המדרכות.	16.1.5	
הפירוט בתכנית הבינוי והפיתוח הכוללת יהיה גם הוא בהתאם לשלבויות כפי שמוגדרת בהוראות התכנית ויוגדרו בה השטחים שיפותחו עם כל בניין.	16.1.6	
לתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש בטרם הגשת בקשה למתן היתר בניה, יצורף מסמך, המתייחס לנושא סחף הקרקע הצפוי בעת שלבי הבניה ובסיומה, בכל אחד מהמגרשים, על מנת להבטיח תכנון פתרונית לסחף מראש, עוד בטרם הוצאת היתרי בניה למבנה במגרשים בהם צפויה בעיה. במידת הצורך, כתנאי לתחילת עבודות הבניה במבנה, יוקם קיר או/ו קירות תמך שיאפשרו תמיכת הקרקע ומניעת שפך. בנוסף ייקבע בכל היתר בניה מיקומו ופרטי הביצוע של קיר תמך בגבול המגרש ביחס לכביש.	16.1.7	
כחלק מתכנית הבינוי והפיתוח תוכן תכנית התארגנות לתקופת הביצוע ולשלבי בניית הפרוייקט. התכנית תהווה חלק מתכנית הבינוי ותאושר ע"י מהנדס העיר. התכנית תכלול את מקום הציוד, החניה הזמנית, נתיבי הנסיעה של המשאיות, מערך תנועה של הולכי	16.1.8	

הרגל וכד'. ההסדרים הזמניים יבטיחו גישה לכל הבנינים, מעבר בטוח להולכי רגל וזרימת תנועה בלתי מופרעת במהלך ביצוע העבודות.

16.1.9 תכנית ההתארגנות תוגש גם לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה והתנאים שייקבעו על ידם ויהיו חלק מתנאי היתר הבניה.

16.2 שטח הבניה :

16.2.1 שטח הבניה העיקרי המותר לא יעלה על 120 מ"ר לכל יחידת דיוור.

16.2.2 שיעור שטחי השירות ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229ה', חפ/229י', על כל שינוייהן. יותר ניצול של שטחי קומת מסד או עמודים לשטחי שירות.

16.3 גובה הבניינים :

16.3.1 גובה הבניינים יהיה 5 או 6 קומות צמודות קרקע, או בתוספת קומת עמודים, עד למקסימום של 27 מ' ממפלס הכניסה הקיים ועד לפני הגג העליון המהווה תקרה של הדירה עליונה, לא כולל מסד. לגובה זה יתוסף מעקה תקני לפי דרישות החוק ומתקנים טכניים כגון קולטים, חדר מכונות מעלית, מיכל מים וכד', בהתאם לטבלא שבסעיף 16.6.6.

16.3.2 במידה והבניין יקורה בגג רעפים, יתווספו 3 מ' לגובה המקסימלי של הבניין עד למקסימום של 30 מ' ממפלס הכניסה הקיים.

16.4 גגות הבניינים :

בתכנית יותרו גגות שטוחים וגגות רעפים.

16.5 קוי בניין :

16.5.1 כמסומן בתשריט.

16.5.2 במגרשים הגובלים בשצ"פ עם מרווח בניה אפס תהיה נסיגה בקומת המסד למרווח של 2 מ' למעט מגרשים 5000, 5001 בהם יותר מרווח בניה אפס. כל זאת בכפוף לכך שבמקרה ותהיה פגיעה כלשהי בשצ"פ בעת הבניה הוא ישוקם ע"י ועל חשבון בעלי היתר הבניה.

16.5.3 הוראה זו תהיה הוראת עיצוב ארכיטקטונית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה.

16.6 תנאים מיוחדים :

16.6.1 מתן היתר בניה לעיבוי הבניה, מותנה בבניה בו זמנית של בנין שלם. הוראה זו תהיה הוראה שסטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת על פי סעיף 19 בתקנות סטיה ניכרת.

16.6.2 לפני מתן היתר לביצוע עבודות תשתית יובטח כי עבודות התשתית לא יגרמו לניתוק בניינים קיימים וכי המערכת החדשה במידה ותדרש, תוכן במקביל לקיימת פרט לחיבור עצמו. כתנאי למתן היתר תוגש למהנדס העיר תכנית ביצוע לתשתיות. מבצעי העבודות יהיו אחראים לאי פגיעה במערכות קיימות שאינן כלולות בהיתר.

16.6.3 תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה ביצוע סקר קונסטרוקטיבי של יציבות המבנה הקיים וקביעת הנחיות לאופן תכנון וביצוע ההרחבות של יח"ד הקיימות ותוספת הקומות החדשות ע"ג המבנים הקיימים.

16.6.4 כל עבודות העפר, הבינוי והפיתוח יבוצעו בתיאום מלא ובפיקוח צמוד של נציג רט"ג בשטח – הן בשלב ההתארגנות והן בשלב הבניה והפיתוח – על מנת לצמצם ככל הניתן פגיעה בשטחים הירוקים.

16.6.5 עבודות הבניה וההתארגנות והנלווה להם יתבצעו ככל הניתן בתומי המגרשים.

מס' יח"ד מרבי לדונם נטו **	מספר זירות מרבי		גובה בנייה מרבי		תכנית מירבית	שטח בנייה עיקרי במ"ר לבנין		שטח בנייה עיקרי עיקרי למ"ר		כתובת	גודל המגרש במ"ר	מס' מגרש
	מוצע	קיים	גובה במטרים	מס' קומות		מוצע	קיים	מוצע	קיים			
23	15	36	24	4	70	4320	2880	120	120	חביבה רי"ד 74-76-78	1,591	12
22	11	48	24	3	70	5760	2880	120	120	חביבה רי"ד 55-57-59-61	2,185	7
22	11	36	18	3+ע	70	4320	2160	120	120	חביבה רי"ד 72-70-68	1,648	13
21	14	36	24	4	70	4320	2880	120	120	חביבה רי"ד 66-64-62	1,726	14
27	13	36	18	3	70	4320	2160	120	120	חביבה רי"ד 47-49-51	1,336	10
25	12	36	18	3	70	4320	2160	120	120	חביבה רי"ד 41-43-45	1,449	11
20	14	36	24	4+ע	70	4320	2880	120	120	חביבה רי"ד 54-56-58	1,757	15
17	11	36	24	4+ע	70	4320	2880	120	120	חביבה רי"ד 48-50-52	2,100	16
30	20	36	24	4+ע	70	4320	2880	120	120	חביבה רי"ד 42-44-46	1,183	5000
26	13	48	24	3	70	5760	2880	120	120	חביבה רי"ד 33-35-37-39	1,881	255
25	17	36	24	4+ע	70	4320	2880	120	120	חביבה רי"ד 36-38-40	1,450	5001
27	14	36	18	3+ע	70	4320	2160	120	120	חביבה רי"ד 27-29-31	1,317	9
25	12	36	18	3+ע	70	4320	2160	120	120	חביבה רי"ד 21-23-25	1,450	8
14	9	40	24	3+ע	70	4800	2880	120	120	חביבה רי"ד 13-15-17-19	2,773	5
17	10	40	24	3+ע	70	4800	2880	120	120	יחזקאל 13-11-7	2,405	6
		572	330			68640	39600					סה"כ
13	נטו:							5	ברוטו:			* שטח בנייה עיקרי קיים לדירה - לפי תכנית מאושרת
23	נטו:							9	ברוטו:			** צפיפות ממוצעת - קיימות:
												** צפיפות ממוצעת - מוצעת:

גימור חיצוני ועיצוב הבניין

- 17.1 עיצוב תוספות הבניה ופרטי חומרי הגמר והעיצוב ייעשו בכפוף לתיאום ואישור מהנדס העיר, בבניין הראשון שיוגש להיתר לצרכי עיבוי.
- 17.1.1 עקרונות אלה ישמשו כעקרונות מנחים לבניינים הבאים שיעובו.
- 17.1.2 עידכון ושינויים בעקרונות העיצוב ופרטי הגמר, בכפוף לתיאום ואישור מהנדס העיר.
- 17.2 במקרים בהם תורחב קומת המסד או העמודים כתוצאה מבנית התוספת בקומות העליונות, תותאם הבניה בקומה זו לבניה החדשה תוך מתן דגש מיוחד על מקומם של העמודים וקירות המסד החדשים ותוך התאמת טיח, ריצוף וכו'.
- 17.3 לא תותר התקנת מזגנים אלא על פי פתרון כולל לכל הבנין שיהיה חלק מבקשת היתר הבניה.
- 17.4 לא תותר התקנת ארובות לתנורים ומיכלי דלק אלא אם כן יוצע פתרון כולל כחלק מבקשת היתר הבניה.
- 17.5 התקנת דודי שמש על גגות הבתים תהיה בהתאם לתכנית כוללת שתראה את מקום כל הדודים והקולטים לפי מספר הדירות וכן פתרון להסתרתם, מעקות וכד'.
- 17.6 לא תותר התקנת צנרת מים, גז, ארובות וכבלי חשמל וטלפון על הקירות החיצוניים של הבנין. במקרה שלא ניתן בשום אופן למלא הוראה זו, יש להקפיד על הסתרת הצינורות או הכבלים בעזרת פרופיל מתאים
- 17.7 פתרון למסתורי הכביסה (כולל גגון), יהווה חלק מהבקשה להיתר לתוספת הבניה. המסתורים יהיו בנויים מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבנין.

שימור צמחיה קיימת

- 18.1 טרם תחילת העבודה יבוצע סימון ריכוזי הרקפות בשטח, לאחר מכן יבוצע חישוף זהיר, איסוף הרקפות ושתילתן מחדש לפי תכנית שתתואם עם עיריית חיפה. שתילי הרקפות שייאספו, יישתלו מחדש בתחום התכנית ככל שיתירו השטחים הפתוחים.
- 18.2 לפני ביצוע פיתוח כלשהו בשטח יש לערוך תכנית סימון עצים מדויקת, כולל ציון סוגיהם ונקודות הגובה בצוואר השורש. יש לציין על גבי התכנית את העצים המיועדים לעקירה. תכנית זו תיבדק ע"י מחלקת הגנים בעירייה, ורק לאחר אישורה ניתן יהיה לבצע את הפיתוח.

פיתוח המגרש:

- 19.1 על מגישי הבקשה להיתר בניה להגיש תכנית פיתוח המגרש, אשר תראה את השינויים שיחולו בפיתוח השטח כתוצאה מבניית התוספות לדירות ולהיות אחראים לביצועם. התכנית תראה עצים המיועדים לעקירה ותכלול פיתוח גנני, קירות תומכים ושבילי גישה לבתים. עם סיום הבניה על מגישי הבקשה להיתר לסלק את פסולת הבניה, שפך החפירה או החציבה על חשבונם למקום שפך מאושר על ידי מחלקת הגנים של העירייה. עליהם להחזיר את השטח לקדמותו או בהתאם לתכנית הפיתוח המוצעת לעיל.
- 19.2 פרטי הפיתוח במגרשים יבוצעו בהתאם לפרטים המחייבים בנספח הפיתוח ובהתאם לדרישות מחלקת מהנדס העיר.
- 19.3 קירות הפיתוח גובלי המגרש יבוצעו באבן מסותתת או בגמר אבן לקט בהתאם לאישור מהנדס העיר, לפי הפרטים המצורפים.
- 19.4 חובה לבצע מעקות לפי הפרט הקיים או מעקה אחר באישור מהנדס העיר.

שטחים ציבוריים פתוחים:

- 20.1 על מבקשי היתרי בניה להשתתף בפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים בהתאם לתכניות המאושרות חפ/1002 וחפ/1002 ב'.
- 20.2 השצי"פים יתוכננו כך ששבילי הולכי הרגל והמדרגות יאפשרו גישה נוחה למגרשים הפרטיים ונגישות למדרכות.
- 20.3 הצמחייה המתוכננת תבוסס על מרכיבי חורש מקומי כדוגמת כליל החורש, חרוב וכו' ותחובר למערכת השקיה.

חניה:

- 21.1 מתן היתר בניה לתוספת יחידות הדיור יכלול הוספת חניה מעל לכמות החניה הקיימת ביחס של מקום חניה ליחידת דיור נוספת. תוספת החניה תמוקם בקרבת הבניין וגבול הביצוע יקבע במסגרת הבקשה להיתר בניה, בהתאם לנספח התנועה והחניה ובהתאם לשלבויות כפי שמוגדרת בהוראות התכנית.
- 21.2 במגרש מספר 3000 תותר בניה של חניון מקורה, על פי ההוראות שלהלן:

- 21.2.1 גובה קומת החניה התחתונה במגרש 3000 לא יעלה על 2.20 מ' מדוד מפני רצפה ועד תחתית האלמנט הנמוך ביותר של התקרה (דהיינו קורה, צינור ניקוז וכד').
- 21.2.2 קוי בניין יהיו 0 אל המגרשים הגובלים.
- 21.2.3 מפלס גג החניון ישמש לחניה עילית, ולא יעלה על מפלס הדרך המקבילה, בהתאם לנספח מספר 2, נספח תנועה וחניה.
- 21.2.4 מבנה החניון יצופה בציפוי קשיח שישתלב בחומרים הטבעיים שבסביבה, בכפוף לאישור מהנדס העיר.
- 21.3 יש להקפיד על נטיעת עץ בוגר בשיעור של עץ לכל ארבע חניות, במידה ולא תתכן נטיעה - יש להקצות רצועה ירוקה ברוחב של 1 מ' בשולי החניות.
- 21.4 קירוי חניה באזור מתחת לקו חשמל במתח של 161 ק"ו, מחייב תאום מוקדם עם חברת החשמל ועמידה בתנאי הבטיחות הנדרשים.

22. סלילת דרכים והרחבתן:

- 22.1 יוזם התכנית חייב לבצע את כל הקשור בתשתיות או לשלם היטלים כחוק, לפי דרישת מנהל אגף התחבורה. בסלילה נכללים המדרכות, קירות תומכים, מעקות, התקנת ניקוז מי גשם, תאורת רחוב, שתילה והעתקת עמודי חשמל.
- 22.2 מבצעי הרחבת הדרכים והחניות יהיו אחראים להקמתם מחדש של גדרות, קירות תומכים ומדרגות שיהרסו בגין סלילת דרכים או הרחבתן, וכן בשיקום הגינות הפרטיות שיפגעו.
- 22.3 הסדרת אזורי חניה בשטחים אשר הוקצו למטרה זו, מותנית בהכשרת קרקע ותשתית ללא שינויים טופוגרפיים משמעותיים ופגיעה מינימלית בעצים הקיימים. במקרים מיוחדים ניתן יהיה לאפשר דילול מתוכנן של עצים. בתכנון החניונים ישולבו עצים חדשים.
- היתר סלילת משטחי החניה יהיה מותנה בהגשת תכנית פיתוח שתוכן על רקע של תכנית מדידה של מודד מוסמך שתכלול את כל העצמים הקיימים בשטח, כולל עצים וצמחיה. בתכנית יפורטו חומרי הסלילה, נטיעות חדשות, סימון מקומות החניה וכד', והיא תוגש על פי הנחיות המחלקה לתכנון תנועה, דרכים וגנים ותאושר ע"י מהנדס העיר.
- 22.4 תותר גישה להולכי רגל דרך השטחים הציבוריים הפתוחים למגרשים שאינם גובלים בדרכם.
- 22.5 המדרכות תרוצפנה באבן משתלבת או אספלט לפי אישור משרד מהנדס העיר.
- 22.6 לאורך המדרכות ימוקמו עצים בוגרים לפי תוכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.

23. אספקת חשמל והגבלות בניה בקרבת קוי חשמל

- 23.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק	סוג קו חשמל	23.2
2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	
1.5 מ'	בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	
8.0 מ'	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו	
ראה הערה 2	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	

הערה:

1. במידה ובאיזור הבניה ישנם קוי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
 2. בקוי מתח עליון 161 ק"ו לא ינתן היתר בניה לכל בניה חדשה במרחק שיקטן מ-15 מ' מהתיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לחלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה. כתנאי למתן היתר בניה למבנים הנמצאים במרחק של 15 מ' ומטה יערך סקר סיכונים לצורך הערכת הסיכונים מקוי החשמל לדיירים. יתקבל אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לאמצעים שיש לנקוט על מנת לאפשר את ההרחבה המבוקשת.
- בכל מקרה המרחק המינימאלי בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לחלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה לא יפחת מ-11 מ'.

- 23.3 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן מ:

- 2.5 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
- אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל.

- 23.4 קירוי חניה באזור מתחת לקו 161 ק"ו יחייב תיאום עם חברת החשמל ועמידה בתנאי הבטיחות הנדרשים.
- 23.5 המרחקים האנכיים המינימלים מקוי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.
- 23.6 שינויים במערכת חשמל שהעתקתן תדרש עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.
- 23.7 **מרווחי בטיחות מקווי חשמל:**
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.
- 23.8 **תחנות טרנספורמציה:**
23.8.1 בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות בלבד בכפוף לתנאי תכנית בנין עיר חפ/ 1400 ת"ט.
- 23.8.2 בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.
- 23.8.3 על מגישי בקשת בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה.
- 23.9 **קוי חשמל:**
כל קוי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קוים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקוים תת קרקעיים.
24. **מקלטים:**
לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/או מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות החוק ולדרישות התקן הישראלי, ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקנים בוצעו לשביעות רצונו של מהנדס פיקוד העורף.
25. **שרותים:**
25.1 **אצירה והרחקת אשפה:**
25.1.1 מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על-ידי מחלקת התברואה העירונית.
- 25.2 **ניקוז - תיעול:**
25.2.1 לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.
- 25.2.2 מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.
- 25.2.3 לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
- 25.2.4 בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

- 25.3 **אספקת המים:**
- 25.3.1 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.
- 25.3.2 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 ו/או בעלי הקרקע.
- 25.3.3 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.
- 25.3.4 בעלי הבקשה להיתר ישלמו היטל מים כחוק.
- 25.4 **ביוב:**
- 25.4.1 מערכת הביוב תבוצע על פי נספח 4 נספח מים וביוב.
- 25.4.2 לפני התחלת תכנון המבנים להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבנינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.
- 25.4.3 מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.
- 25.4.4 לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.
- 25.4.5 תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.
- 25.4.6 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.
- 25.4.7 בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.
- 25.5 **הידרנטים:**
- על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי האש ולשביעות רצונו.
- 25.6 **קוי תקשורת:**
- כל קוי התקשורת החדשים (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית, יהיו תת קרקעיים. כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקוים תת קרקעיים.
- 25.7 **תאורה:**
- מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת רחובות בהתאם לדרישות מהנדס העיר. מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.
- 26 **שלבי ביצוע לעבודות התשתית:**
- תכנון וביצוע הפיתוח הציבורי: כבישים, חניות, תשתיות, שצ"פים, שבילים, מגרשי משחקים ומגרשי ספורט ייעשה בשלבים, כל בניין יבצע את התניות הנמצאות בהרחבות הכבישים בקטע הכביש הגובל במגרש לאורך המגרש כאשר בחלק מהשלבים ידרשו מילוי תנאים נוספים כדלהלן:
- 26.1 **תכנית בינוי:**
- לפני מתן היתר בניה לבנין הראשון יוצאו הנחיות בינוי מפורטות לעיצוב כמפורט בסעיף 16.6 ובסעיף 17.

26.2 תנאי למתן היתר איכלוס לבניינים הראשון ו/או השני יהיה תכנון מפורט וביצוע החניות בחזית כל מגרש ע"י מבקש הבקשה להיתר, בכפוף לסדר ביצוע מגרשי החניה בסעיף 26.4, וכמפורט בסעיף 21.1.

26.3 בנוסף לביצוע החניות בחזית המגרש תנאי למתן היתר בניה למגרש השלישי יהיה השלמת תכנון מפורט של הכבישים, חניות, תשתיות, שצ"פים שבילים מגרשי ספורט ומגרשי משחקים בכל שטח התכנית. בתכנון המפורט יקבעו גם שלבי הביצוע הנוספים והקטעים שיכללו בהיתר הבניה של כל אחד מהבניינים.

26.4 **סדר ביצוע מגרשי החניה:**

26.4.1 מגרשי החניה הם מגרשים מס': 3003, 3002, 3001, 3000 לפי התב"ע.

26.4.2 השלמת מגרש החניה במגרש מס' 3000, תהיה תנאי לאיכלוס המבנה השני מבין קבוצת המבנים במגרשים: 5, 8, 9, 255.

26.4.2.1 מגרש הספורט ומגרש המשחקים יוקמו מחדש במקום שיקבע בתכנית הבינוי בתיאום עם היחידה לגנים והיחידה לאיכות הסביבה. הקמתם תיעשה במסגרת ההיתר להריסת המגרש הקיים וקודם להתחלת ביצוע מגרש החניה במגרש 3000.

26.4.3 השלמת מגרש החניה במגרש מס' 3003 תהיה תנאי לאיכלוס הבניינים במגרשים 6, 7.

26.4.4 השלמת מגרש החניה במגרש מס' 3001, תהיה תנאי לאיכלוס הבנין במגרש 5000.

26.4.5 השלמת מגרש החניה במגרש מס' 3002, תהיה תנאי לאיכלוס הבנין במגרש 11.

26.4.6 החניות מול המגרשים 15, 16 יבוצעו עבור הבניין הראשון מבין השניים שיבוצע, בקטע הקרוב לחזית הבניינים, היתרה תבוצע כתנאי לאיכלוס הבניין השני.

26.4.7 הרחבת רחוב יחזקאל והשלמת מגרש החניה בקצהו, תבוצע כתנאי לאיכלוס הבנין הראשון שיבוצע מבין המגרשים: 5, 6.

26.4.8 ביצוע מערכות הניקוז בהמשך רחוב יחזקאל, יעשה כתנאי לאיכלוס הבניין הראשון שיבוצע מבין המגרשים 5, 6, 7.

26.4.9 הצבת רמזור בצומת הרחובות אינטרנציונל - חביבה ריך יבוצע לאחר איכלוס 60 אחוז מהדירות הנוספות במתחם.

26.5 **ביצוע השצ"פים ותשתיות מים, ביוב וניקוז**

26.5.1 במסגרת כל בקשה להיתר בניה תובטח האפשרות לשימוש בשטחים הציבוריים הפתוחים במהלך הביצוע.

26.5.2 תנאי למתן היתר איכלוס מעבר ל 40% מסך כל הפרוייקט, יהיה בהשלמה של 50% לפחות מעבודות ביצוע השצ"פים, מים ביוב וניקוז.

26.5.3 תנאי למתן היתר איכלוס יחיד מעל 90% מיחיד במתחם, יהיה השלמה של כל הפיתוח הציבורי, שצ"פים, חניות, הרחבות כבישים, מים וביוב, בכל המתחם.

27 **עתיקות**

27.1 השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

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

27.3 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

27.4 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

27.5 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית בשלב היתר הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שיישמרו הוראות תכנית זו.

28 **תוקף התכנית**

28.1 מימוש התכנית ייקבע לפי תחילת ביצוע של שני מבנים לפחות. תוקף התכנית הוא 6 שנים. בסמכות הועדה המחוזית להאריך תקופה זו לאחר שיוצגו בפניה נתונים בדבר מימוש התכנית.

28.2 עם ביטול התכנית, כל התכניות הקודמות החלות על השטח יחזרו לתקן.

חתימות:

אין לנו התנגדות עקרונית לחכמת, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. החלטתנו הינה לעדכן תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליהם החכמת או לכל בעל ענין אחר בשטח החכמת כל עוד לא היקצה השטח ונחתם עטמו הסכם סמאיים בנינו, ואין החלטתנו זו באה במקום החכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוק ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם פנין השטח הכלול בחכמת, אין בחתימתנו על החכמת הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויות לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו סכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן החלטתנו ניתנה אך ורק מטעמים טכנולוגיים.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

אורנית סגוב
אדריכלית, מחוז תל אביב
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

28.3 בעל הקרקע:

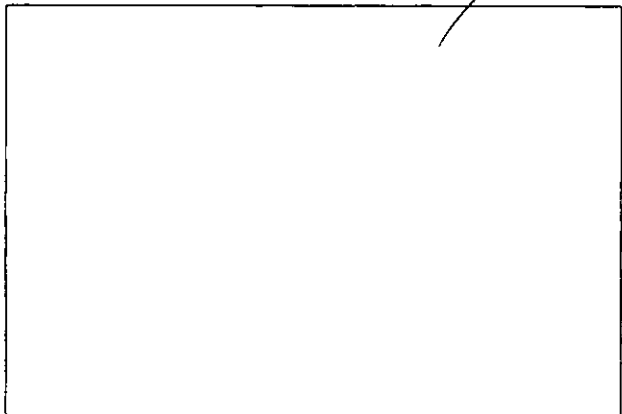
קרן קיימת לישראל

28.4 היוזם והמגיש:

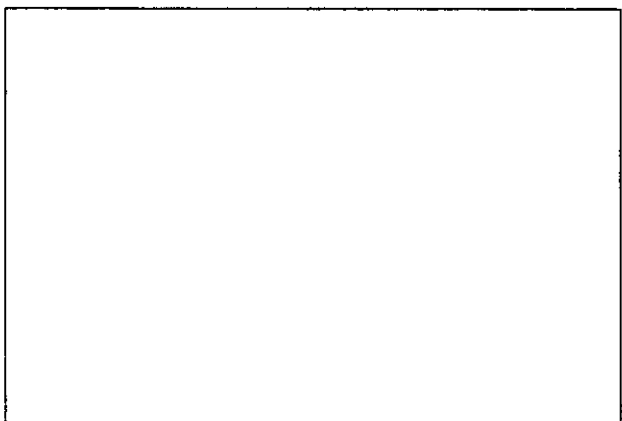
עיריית חיפה

28.5 עורך התכנית:

גיורא גור אדריכלים ומתכנני ערים



הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה	
תכנית ת.ע. מסי חפא <u>2187</u>	
הומלץ להפקדה	
בישיבה ה - <u>3</u> ב - <u>25.08.03</u>	
(י) זל' י.כ/ט מהנדס העיר	(י) זל' י.כ יושב ראש הועדה



פרסום הפקדת תכנית - תאריך קובע	
המועד הקובע להפקדת תכנית ע"פ סעיפים 98 ו-201 לחוק התכנון והבניה הוא מועד הפרסום בעתון, המאוחר מבין השלושה.	
התכנית חפא _____ פורסמה להפקדה	
בעתון _____ ביום _____	

