

4006182

הודעה על הפקדת תוכנית מס' א/154/כ
 פרסומה בילקוט הפרסומים מס. 5717
 מיום 11.9.07

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
 מחוז חיפה
 10-03-2009
 נתקבל

הודעה על אישור תכנית מס. א/154/כ
 פרסומה בילקוט הפרסומים מס. 5960
 מיום 3.6.09

שינוי תכנית מתאר מקומית - תכנית מספר חפ/1541 א' "שינוי מאזור מגורים א' לשצ"פ ולאזור מגורים ב' מיוחד".

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/1541 א' "שינוי מאזור מגורים א' לשצ"פ ולאזור מגורים ב' מיוחד (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המתוחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט"). התשריט הוא בקני"מ 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית

- 2.1 תקנון בן 11 עמודים.
- 2.2 תשריט בקני"מ 1:250.
- 2.3 נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:250.
- 2.4 נספח תנועה וחניה מנחה בקני"מ 1:250.
- 2.5 נספח ביוב וניקוז.

3. יחס לתכניות אחרות

- 3.1 על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, אם אינם נוגדים את ההוראות המפורטות מטה.
- 3.2 תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. א/154/כ
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 20.11.07 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/1400	תכנית מתאר של העיר חיפה 1967		2642	3.7.80	
חפ/229 ה'	קביעת אחוזי הבניה המותרים באזורים המאושרים למגורים		2021		2.2.84
חפ/1541	שינוי תכנית מתאר מקומית מלון שולמית		2370	25.9.77	
חפ/1 ד'	תקנון תכנית אדמת סמואל				7.10.41
חפ/424	תכנית תכנון העיר המורכבת של חיפה	867			23.2.39

בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו ובין האמור באחת מהתכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

- 4. המקום**
תכנית זו נמצאת ברחוב קריית ספר 15.
- 5. שטח התכנית**
- 5.1 שטח התכנית כ- 2666 מ"ר בקירוב.
5.2 חלוקת השטחים (בין אזור מגורים ב' מיוחד ודרכים) תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.
- 6. גבולות התכנית**
גבולות התכנית כמסומן בקו כחול עבה על התשריט.
- 7. הקרקע הכלולה בתכנית זו**
גוש 10780 חלקה 14, ח"ח 76.
- 8. בעלי הקרקע**
3Pen בע"מ - גוש 10780, חלקה 14.
עיריית חיפה - גוש 10780 ח"ח 76. (דרכים)
- 9. יוזם התכנית**
3Pen בע"מ.
- 10. עורך התכנית**
אדרי אריה מאייר.
- 11. מטרת התכנית**
שינויי ייעוד הקרקע מאזור מגורים א' לשצ"פ ולאזור מגורים ב' מיוחד תוך הגדלת זכויות הבניה וגובה הבניה המותר, תוך שינוי קווי הבניין וקביעת הוראות הבנייה להקמת בניין מגורים.

קו שחור משונן	גבול גוש
מספר בן 5 ספרות בצבע שחור	מספר גוש
קו כחול עבה ורציף	גבול תכנית
מספר בצבע כחול והאותיות חפ בתחילתו.	מספר תכנית מאושרת
קו ירוק רציף	גבול חלקה רשומה
מספר ירוק בתוך עיגול ירוק	מספר חלקה רשומה
קו ירוק מרוסק	גבול חלקה לביטול
מספר ירוק בתוך עיגול ירוק מרוסק	מספר חלקה לביטול
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת
שטח צבוע ירוק בהיר ומשובץ בירוק כהה	שמורת טבע
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע תכלת עם מסגרת כחולה	אזור מגורים ב' מיוחד
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
מספר שחור ברבע העליון של העיגול	מספר דרך
מספר אדום ברבעים הצדדיים של העיגול	מרווח קדמי מינימלי
מספר אדום ברבע התחתון של העיגול	רוחב דרך
שטח מנוקד בנקודות שחורות	מבנה קיים
קו אדום רציף	קו רחוב
קו אדום מרוסק	קו בניין
קו אדום מרוסק ומנוקד	קו בניין לקומות חניה מתחת למפלס רח' קרית ספר
קו אדום מרוסק ומנוקד	קו חשמל
קו שחור רציף	גבול מגרש
מספר שחור בתוך אליפסה	מספר מגרש
סימון עץ בתוך עיגול	עצים לשימור
סימון עץ בתוך עיגול מנוקד	עצים לעקירה

13. שימוש בקרקע
לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

14. רשימת תכליות
14.1 אזור מגורים ב' מיוחד ישמש להקמת מבנה למגורים.
14.2 דרכים - ישמשו למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות.
14.3 שצ"פ- השימושים בשצ"פ יהיו בהתאם לתכנית מתאר של חיפה.

15. הפקעה ורישום
כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ושטח ציבורי פתוח נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה ללא תמורה כשהם חופשיים מכל חוב ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

16. הוראות בניה
16.1 שטחי הבניה לא יעלו על 3700 מ"ר. השטחים יכללו את שטחי הבניה העיקריים ואת שטחי השירות, למעט שטחי שירות לחניה. הבניין יכלול עד 36 יח' דיור, סטייה מהוראה זו תחשב לסטייה נכרת כאמור בסעיף 2(10) ו-2(19) בתקנות סטייה נכרת מתכנית בחוק התכנון והבניה התשס"ב. שטח דירה לא יפחת מכ-100 מ"ר.

16.2 גובה הבנין:
א. גובה המבנה ממפלס הרחוב יהיה 4 קומות. גובה הגג של הקומה העליונה לא יעלה על 12.20 מ', מדוד ממדרכת רח' קריית ספר באמצע המגרש. גובה רצפת קומת הקרקע לא יפחת מ-263.65 מ'. סטייה מהוראה זו תחשב לסטייה ניכרת כאמור בסעיף 2(10) ו-2(19) בתקנות סטייה ניכרת מתכנית בחוק התכנון והבנייה, התשס"ב. לא תותר עליית גג וכל בנייה אחרת על גג הקומה הרביעית למעט מעקה, מסתור דודים, וחדר טכני בגובה ובמידות מינימליות שידרשו.
ב. המבנה יכלול כ-3 גושי מבנה ע"י 2-3 דירוגים למבנה כולו בהתאם לנספח הבינוי.

- ג. מעקה הגג יהיה בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה התשכ"ה
1965.
- 16.3 אופן חישוב שטחי השירות והשטחים הפטורים במבנה המגורים
ביום מתן היתר בניה, יהיה בהתאם לאמור בתכנית חפ/229 " על כל
תיקוניה ושינוייה.
- 16.4 25% משטח החלקה יישאר פנוי מבינוי על ותת קרקעי.
הגינון יהיה על קרקע טבעית.
- 16.5 קווי הבנין בהתאם למסומן בתשריט.
- 16.6 תותר הבלטת מרפסות זיזיות מגוף הבנין עד 2 מ' מעבר לקו בנין
קדמי.
- 16.7 חומרי הציפוי של חזיתות הבנין, חיפוי גגות ומעקות יהיו מחומרים
עמידים וקשיחים, כפוף לאישור מהנדס העיר.
- 16.8 במסגרת הבקשה להיתר בניה יטופל גג הבנין כ"חזית חמישית"
מבחינת חומרי הציפוי והסתרת המתקנים, לשביעות רצון מהנדס
העיר.
- 16.9 מתן היתר הבנייה מותנה בהגשת תכנית פיתוח מפורטת שתאושר
ע"י משרד מהנדס העיר.
- תכנית הפיתוח תכלול ריצופים וגדרות כולל הגדר בגבול עם מגרש
השצ"פ, אדמה גננית, מיקום ושתילת צמחים ועצים כולל במרווח
הקדמי של חלקת הבנייה, כניסות לחניה ויציאה ממנה, הכל כפוף
לנספח הבינוי המצורף לתכנית.
- 16.10 גינון ופיתוח**
- א. המרווח הקדמי כלפי הרחוב יהיה מגוון למעט שביל כניסה
לבנין, כניסה ויציאה מהחניה ומבנה שרות לאשפה, גז, מוני
מים וכו'.
- ב. במסגרת תכנית הפיתוח יושקע מאמץ מיוחד לשמירת עצים
וצמחייה טבעית קיימת בעיקר בחזית הצפונית הפונה אל
הוואדי.

ג. בין מגרש 2001 ל-2002 (ש.צ.פ) יבנה קיר ניקיון (ראה סעיף 22.2 ב')

17. חניה

תקן החניה יקבע על 2 מקומות חניה לדירה.
קומות החניה ימוקמו מתחת למפלס הרחוב הגובל בתכנית בנקודה הנמוכה ביותר – גג קומת החניה יהיה מגוון במרווחים בהתאם לנספח הבינוי ונספח התנועה והחניה המצורפים לתכנית.
גובה תקרת קומת החניה המקורה במרווח הצידי המערבי יהיה כ-3 מ' מתחת לפני רחוב קרית ספר.
תנאי לקבלת היתר בנייה והיתר אכלוס של החניון ראה בסעיף 22.4.

18. סלילת דרכים

18.1 יוזמי התכנית/מבקשי היתר הבניה חייבים לסלול את הרחוב הגובל בחזית החלקה, וכן מדרכה, תיעול מי גשם, תאורה או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לנספח התנועה ולדרישות מהנדס העיר.
18.2 ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.
18.3 בסלילה ושיקום 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.

19. 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.

תחנת טרנספורמציה

לא תורשנה 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.

20. מקלטים או מרחב מוגן

לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.

21. שירותים

21.1 אספקת מים

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.

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. 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. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.

21.2 ביוב

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

לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים. תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו. 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.

בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

21.3 ניקוז-תיעול

לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את החיבור למערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז. 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. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק. תכנית הניקוז תציע פתרונות להחדרת הנגר העילי לקרקע.

21.4 מערכות 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, בהתיחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

21.5 קוי 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.

21.6 אצירה והרחקת אשפה

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

22 איכות סביבה

הבקשה להיתר בנייה טעונה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה בכל הנושאים הקשורים בקביעת מתקנים ותנאים למניעת מטרדים במהלך הבניה ואחריה, סילוק פסולת יבשה, חציבה ומילוי וכן באוורור החניון. ע"פ הפירוט להלן:

22.1 מניעת מטרדים בעת הבניה

א. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור

- האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.
- ב. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
- ג. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
- ד. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.

22.2 הריסה

- א. במסגרת היתר ההריסה/בניה שינתן תבטיח הועדה המקומית נקיטת מלוא האמצעים לשמירה על שלמות וחוזק המבנים הגובלים.
- ב. לפני תחילת עבודות ההריסה והבניה בשטח, יבנה קיר ניקיון למניעת דרדרת של פסולת בניה ועודפי חפירה לוואדי. (ראה סעיף 16.10 ג').

22.3 גישה לעבודות באתר

- לא תותר כניסת כלי רכב וכלי עבודה לתחום אתר הבניה דרך נחל ורדיה. הגישה לאתר תהיה מכוון רח' קרית ספר בלבד. שטח ההתארגנות לבניה יהיה בתחום המגרש.

22.4 חניה

- בקשה להיתר הכוללת חניון תת קרקעי תלווה בייעוץ של יועצי אוורור ואקוסטיקה ויועצי קרקע ותאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה. מתן היתר לאכלוס ותפעול החניון מותנה בקבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה, כי אכן ננקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת מטרדים.

22.5 סילוק פסולת יבשה ממבנים להריסה

- כל המבנים המיועדים להריסה יפוננו ויהרסו ע"י מבקשי היתרי הבניה. התכנית להריסה תכלול תכנית פינוי הפסולת להשארת השטח נקי ממטרדים, אופן הוצאת פסולת ההריסה, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת בנייה, הובלת חומרי בנייה וכד'.
- תנאים למתן היתר בניה:

"לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין) התשס"ה-2005, וכמפרט להלן:

* לפני הוצאת היתר הבניה-קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה הריסה או סלילה.

* בהיתר הבנייה – הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

* בגמר הבנייה – לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות – בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר".

א. במידה והבניינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי מאסבסט, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק ע"פ הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.

ב. פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרוול מתאים.

הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.

22.6 עבודות עפר חציבה ומילוי

תנאים לקבלת היתר בניה:

א. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.

ב. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.

ג. חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר.

22.7 מתן היתר איכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות

הסביבה כי אכן ננקטו האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.

23. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

3 פאן בע"מ

3 פאן בע"מ

מאייר אדריכלים
 ת.ד. 6410 חיפה 31063
 טל: 04-8381736
 פקס: 04-8388084

חתימות

יוזם התכנית ובעל הקרקע

3pen בע"מ

בעלי הקרקע

3Pen בע"מ

עורך התכנית

אדריכל אריה מאייר