

03/06/2009

מרחב תכנון מקומי חיפה

"שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/2192 - בינוי בגוש 10814 חלקות 41,46,47, רחוב היובל 1-3"



תכנית זו תיקרא "שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/2192 - בינוי בגוש 10814 חלקות 41,46,47, רחוב היובל 1-3" (להלן: "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט").

התשריט הוא בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

- 2.1 על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה, וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, וכן ההוראות המפורטות מטה.
- 2.2 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- התכנית המקוצרת לבנין העיר חיפה	515			15.2.34
חפ/334	Mount Carmel Road Scheme	732			21.10.37
חפ/1545ב'	Private Open Space on Carmelite Land	1632			11.12.47
חפ/853א'	המורדות הצפוניים של הר הכרמל		613		24.7.58
חפ/718א'	פיקוח על פיתוח הבניה באזור מגורים א'		1554		25.9.69
חפ/229ד'	רוחב מינימלי של רחובות לתנועת כלי רכב		2262		14.10.76
חפ/229ה'	קביעת אחוזי הבנייה המותרים במרחב התכנון של העיר חיפה באזורים המאושרים למגורים		3021		2.2.84
חפ/1840	תנאים להקמת בריכות שחייה פרטיות באזורי מגורים		3503		26.11.87
חפ/1400	תכנית מתאר מקומית למרחב התכנון של הועדה המקומית לתכנון ולבניה העיר חיפה		2642	3.7.80	

2.3 בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו ובין האמור באחת מהתכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו. הוראות התכניות המאושרות הנ"ל שאינן משתנות מכוח תכנית זו ישארו בתוקפן.

- 3. המקום**
- הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ברח' יובל בכרמל, בסמוך למפגש הרחובות טשרניחובסקי, שד' הציונות ושד' הנשיא.
- 4. שטח התכנית**
- שטח התכנית הוא 4.052 דונם.
- 5. גבולות התכנית**
- גבולות התכנית מסומנים בקו רצוף עבה בצבע כחול על גבי התשריט.
- 6. הקרקע הכלולה בתכנית ובעליה**
- גוש 10814 : חלקות 41, 46, 47 - בבעלות פרטית
חלק מחלקה 45 - בבעלות עיריית חיפה
- 7. יוזמי התכנית**
- יוזמת התכנית היא הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה
- 8. מטרות התכנית**
- 8.1 שינוי סיווג חלקה 41 משטח ציבורי פתוח לשטח פרטי פתוח.
- 8.2 חישוב זכויות הבנייה בחלקה 46 מסה"כ שטח חלקות 46 + 41.
- 8.3 קביעת הוראות הבנייה והפיתוח לשטח הכלול בתכנית.
- 9. באור סימני התשריט**
- | | |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------|
| קו כחול עבה ורצוף | גבול התכנית |
| קו כחול עבה מרוסק עם מספר בכחול עבה | גבול תכנית מאושרת ומספרה |
| שטח צבוע כתום בהיר עם מסגרת בכתום כהה | אזור מגורים אי מיוחד |
| שטח צבוע כתום | אזור מגורים אי |
| שטח צבוע כתום בהיר | אזור מגורים אי עם הגבלות |
| שטח צבוע חום בהיר | דרך קיימת ו/או מאושרת |
| שטח צבוע ירוק בהיר עם מסגרת בירוק כהה | שטח פרטי פתוח |
| שטח צבוע ירוק בהיר | שטח ציבורי פתוח |
| שטח מותחם בקו שחור ומנוקד בצבע התשריט | בנין קיים |
| קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע שחור | גבול גוש |
| קו ירוק | גבול חלקה רשומה |
| מספר ירוק בתוך עיגול ירוק | מספר חלקה רשומה |
| קו אדום רציף | קו רחוב |
| קו אדום מרוסק | קו בנין |
| קו אדום מרוסק בריסוק מרווח וצפוף לסירוגין | קו בנין למשטחים קונזוליים שאינם נתמכים בקרקע |
| קו אדום מנוקד | קו בנין לחניה מקורה |
| קו אדום מרוסק ומנוקד לסירוגין | קו בנין למשטח חניה מוגבה |
| קו אדום מרוסק עם עיגול לסירוגין | קו בנין לפיתוח |
| קו אדום מרוסק עם ריבוע לסירוגין | קו בנין לשפת בריכה |

- 10. השימוש בקרקע**
- לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 11. רשימת התכליות**
- אזור מגורים א' מיוחד
- שטח המיועד לבניה למגורים בכפוף להוראות תכנית זו.
- שטח פרטי פתוח
- לא תותר כל בניה בחלקת השטח הפרטי הפתוח למעט המשטח הקונזולי והקיר התומך בצידה הדרום מערבי של החלקה הגובל בחלקת המגורים (גוש 10814 חלקה 46). יותר גידור שאר גבולות החלקה בתנאי שהגידור ימוקם על פני קרקע טבעיים.
- דרך
- שטח המיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות.
- 12. הוראות הבניה**
- 12.1 שטח הבניה המותר
- 12.1.1 שטח הבניה למטרות עיקריות
- שטח הבניה למטרות עיקריות לא יעלה על 35% משטח החלקות ויכלול את כל השטחים המקורים בבניינים, להוציא את שטחי השירות, כפי שיפורט להלן.
- זכויות הבניה בחלקה 46 יחושבו מסה"כ השטח שבעלות פרטית: שטח המגורים (חלקה 46) + השטח הפרטי הפתוח (חלקה 41).
- 12.1.2 שטחי שירות
- אופן חישוב שטחי השירות והשטחים הפטורים במבנה המגורים ביום מתן היתר הבניה, יהיה בהתאם לאמור בתכנית חפ/229 על כל תיקוניה ושינוייה.
- 12.2 קווי בניין
- קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.
- קו בניין לשפת בריכה על גבולה האחורי של חלקה מס' 46, יאפשר בניית בריכת שחיה שמפלסה העליון המקסימלי 219+ מעל פני הים.
- קו בניין לפיתוח וקו בניין למשטחים קונזוליים שאינם נתמכים בקרקע, אשר בתחום חלקה מס' 41, יישמשו כדי לגשר על הפרשי הגבהים בין הבריכה לבין פני הקרקע הטבעית.
- תותר בניה במרווחים בכפוף לתכנית חפ/1400 י"ב על תיקוניה.
- 12.3 גובה הבניינים
- גובה הבניינים המקסימלי יהיה כאמור בתכנית מאושרת חפ/853 א': 2 קומות מעל מסד ולא יותר מ- 8.5 מ'.
- 12.4 חומרי גמר
- חומרי הציפוי של חזיתות הבניינים וחומרי בניה אחרים, חיפוי הגג, החומרים למעקות וסבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים וייתחסו לחומרי הגמר הקיימים בתיאום ובאישור היחידה לשימור ולשביעות רצון מהנדס העיר.

- 12.5 גגות
- גגות הבניינים בשטח התכנית יהיו שטוחים, למעט עיצוב מיוחד אחר באישור מהנדס העיר. לא תותר התקנת חדרי מכוונות ומתקנים טכניים גדולים על הגגות.
- 12.6 תנאים מיוחדים
- מתן היתר בניה עפ"י תכנית זו יהיה לאחר היוועצות מוקדמת עם היחידה לשימור לצורך קבלת חוות דעתה לעניין אופי הבניה, מידות, התוספת המבוקשת והתאמתה לבניין הקיים ולסביבה. חו"ד היחידה לשימור תוצג בפני הועדה המקומית בעת הדיון בבקשה להיתר בניה.
- 13. שמירה על הצורה החיצונית של הבנין**
- 13.1 לא תותר כל פעולה, שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין, כולל צביעה, סיד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת שבכות, מעקות ומזגנים שלא על פי התכנית שאושרה בהיתר הבניה.
- 13.2 כל התשתיות תהיינה תקניות ותת-קרקעיות ותתחברנה למבנה בצורה פנימית, כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'.
- 13.3 לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים, כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו', למעט קירות פירים וארובות אורור.
- 13.4 לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של הבנין, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- 13.5 לא תותר התקנת ארובות של תנורי חימום וכד' בקירות החיצוניים של הבנין אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית וע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.
- 13.6 מיכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות ובהתאם לתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. מיכלי גז ודלק ניתן יהיה להתקין במרווחים בתנאי שיהיו תת-קרקעיים ויעמדו בדרישות הרשויות המוסמכות.
- 13.7 במבנה תותר התקנת שתי אנטנות מרכזיות, לטלוויזיה ולתקשורת.
- 13.8 לא תותר התקנת סורגים מסוגים שונים ובצורות שונות, אלא בחומרים ובצורה אחידה על פי תכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.
- 14. פיתוח המגרש**
- 14.1 מתן היתר הבנייה מותנה בהגשת תכנית פיתוח מפורטת, אשר תוכן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י משרד מהנדס העיר. תכנית הפיתוח תכלול פירוט ריצופים, גדרות, קירות תומכים, אדמה גננית, מיקום צמחייה ועצים, כולל במרווחים הקדמי והאחורי, כניסה לחניה ויציאה ממנה, הכל לפי הנחיות היחידה לתכנון נוף ולשביעות רצון מהנדס העיר. מסביב לקיר התומך בשטח הפרטי הפתוח, תישמר ותעובה הצמחייה בהתאם להנחיות היח' לתכנון נוף בעיריית חיפה. שמירת העצים, אופן שתילתם, מינם וכד' יתואמו ויאושרו ע"י היח' לתכנון נוף.
- 14.2 על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה, ריהוט רחוב, תאורה וכו', בהתאם לתכנית הפיתוח שתוגש במסגרת הבקשה להיתר בניה.

הגדרות בתחום תכנית זו תיבנה על פי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה. הגדרות לצד הדרך תיבנה מאבן טבעית. הגדרות לאורך המרווחים הצדדיים יבנו בגובה נמוך עם רשת בחלקיהם העליונים או תהיינה נטועות גדר חיה, אלא אם כן הוסכם אחרת ע"י בעלי שני המגרשים הגובלים. הקירות התומכים לצד המדרון יחופו אבן טבעית, והמעקה שמעליהם יהיה שקוף. גידור שאר גבולות השטח הפרטי הפתוח ימוקם על פני קרקע טבעיים.

16. מניעת מטרדים בעת הבניה

כתנאי לקבלת היתר בניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

- 16.1 בשלב הבניה תבוצע הרטבה בתחומי המגרש בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.
- 16.2 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.
- 16.3 פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרוזו במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- 16.4 מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהוו מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתם.

17. חניה ותנועה

- 17.1 על מבקשי היתרי בניה לספק את החניה הדרושה בתחום מגרשי המגורים, על פי התקן שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.
- 17.2 הסדרי הכניסה והיציאה מהחניה יהיו בכפוף לאישור מהנדס העיר.

18. 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.

19. שירותים

- 19.1 אספקת המים
 - 19.1.1 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.
 - 19.1.2 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 ו/או בעלי הקרקע.
 - 19.1.3 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.

- 19.1.4 בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.
- 19.2 ביוב
- 19.2.1 לפני התחלת תכנון המבנים להיתר בניה, על הזים ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבנינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.
- 19.2.2 מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.
- 19.2.3 לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.
- 19.2.4 תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.
- 19.2.5 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.
- 19.2.6 בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.
- 19.3 ניקוז - תיעול
- 19.3.1 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.
- 19.3.2 מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.
- 19.3.3 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.
- 19.3.4 בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.
- 19.3.5 ניקוז משמר נגר
- א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
- במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות תלחול לתת הקרקע.
 - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 - מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

- התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

ב. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

19.4 מערכות כיבוי אש

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

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

19.5 אצילה והרחקת אשפה

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

19.6 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.

19.7 חשמל

19.7.1 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.

19.7.2 לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחומי תכנית זו. על מגישי בקשות להיתר בניה לכלול בתכניתיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל.

חתימות
חדוה אלמוג
סגנית ומ"מ ראש העיר
יו"ר ועדת המשנה
של הועדה המקומית

מ.א.ג.

יוזם התכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה	
תכנית ת.ע. מסי חפ\ 2192	
הומלץ להפקדה	
בישיבה ה - 93 - ב - 3.2.03	
(-) א. וטרמן מהנדס העיר	(-) י. יהב יושב ראש הועדה

מ.א.ג.

משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 2192/מ.א.
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 31.3.09 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מסי 2192/מ.א.
פרסומה בילקוט הפרסומים מס. 5850
מיום 17.9.08

הודעה על אישור תכנית מס. 2194/מ.א.
פרסומה בילקוט הפרסומים מס. 5994
מיום 3.9.09