

25.2.2010 .

3006384

מרחב תכנון מקומי חיפה
"שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/2014 -

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
 מחוז חיפה
 03-03-2010
 נתקבל

מבנה משותף למוזיאון מאנה כץ ולהיכל אליהו ברחוב יפה נוף, גוש 10926 חלקות 32,33,34 -

1. שם וחלות

תכנית זו תיקרא "שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/2014 - מבנה משותף למוזיאון מאנה כץ ולהיכל אליהו ברחוב יפה נוף, גוש 10926 חלקות 32,33,34" (להלן: "תכנית"). תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הני"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 בינוי מחייב לעניין גושי המבנה, כיוון העמדתם ומיקומם ביחס לקרקע (8 גליונות).

נספח מס' 2 נספח תנועה וחניה מנחה, המחייב בנושא כניסות ויציאות מהפרוייקט (5 גליונות).

נספח מס' 3 נספח נופי מנחה - תשריט וחתיכים.

נספח מס' 3א' נספח נופי מנחה - ניקוז.

נספח מס' 3ב' נספח נופי מנחה - הוראות (2 עמודים).

נספח מס' 4 נספח מים וביוב מנחה.

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	תאריך פרסום למתן תוקף	תאריך פרסום להפקדה	מס' י"פ	מס' ע"ר
חפ/229	תכנית המתאר- התכנית המקוצרת לבניין העיר חיפה	15.2.34			515
חפ/1400	תכנית מיתאר מקומית למרחב התכנון של הועדה המקומית לתכנון ולבניה העיר חיפה		3.7.80	2642	
חפ/1059ג'	מורדות הכרמל גוש רשום 10926	13.2.75		2089	
חפ/723	המשך רחוב פנורמה, חיפה	1.3.50		70	
מק/1400יב	בניה במרווחים	21.4.96		4402	
מק/1400יב/1	בניה במרווחים תיקון מס' 1	8.3.98		4626	
מק/1400 תט	תחנות טרנספורמציה	26.6.97		4536	
חפ/853א'	המורדות הצפוניים של הר הכרמל	24.7.58		613	
חפ/1009ו'	בינוי מרכז פנורמה	1.9.94		4243	

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

	<u>המקום</u>	.3																												
	הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בכרמל בין הרחובות יפה נוף והנרייטה סולד.																													
	<u>שטח התכנית</u>	.4																												
	שטח התכנית הוא 8.028 דונם, מדוד גרפית.																													
	<u>גבולות התכנית</u>	.5																												
	גבולות התכנית מסומנים בקו רצוף עבה בצבע כחול על גבי התשריט.																													
	<u>הקרקע הכלולה בתכנית זו</u>	.6																												
	גוש 10926 - חלקות 32,33,34,60 וחלק מחלקה 53 גוש 10812 - חלק מחלקות 119,120,132/1,184,185,187																													
	<u>יוזם התכנית</u>	.7																												
	הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה.																													
	<u>עורך התכנית</u>	.8																												
	משרד מהנדס העיר חיפה.																													
	<u>בעל הקרקע</u>	.9																												
	עיריית חיפה ואחרים.																													
	<u>מטרות התכנית</u>	.10																												
10.1	שינוי סיווג חלקים מחלקות 33-34 משטח ציבורי פתוח לאתר לבנין ציבורי.																													
10.2	שינוי סיווג חלקים מחלקות 119,120 משטח ציבורי פתוח למדרכה נטועה.																													
10.3	קביעת שטח הבנייה והוראות הבנייה באתר לבניין ציבורי במגרש 2001 ובשטח ציבורי פתוח ובניין ציבורי במגרש 2004 .																													
10.4	קביעת הוראות הכניסה והיציאה לחניה לאתר.																													
10.5	קביעת הוראות בנייה וקווי בנייה לחניה תחת רחוב יפה נוף.																													
	<u>באור סימני התשריט</u>	.11																												
	<table border="0"> <tr> <td>גבול התכנית</td> <td>קו כחול עבה ורצוף</td> </tr> <tr> <td>גבול תכנית מאושרת</td> <td>קו כחול עבה מרוסק</td> </tr> <tr> <td>מספר תכנית מאושרת</td> <td>מספר כתוב בכחול עבה</td> </tr> <tr> <td>אזור מגורים א' עם הגבלות לפי חפ/853א'</td> <td>שטח צבוע כתום</td> </tr> <tr> <td>אזור מגורים מיוחד</td> <td>שטח צבוע כתום ותחום בכתום</td> </tr> <tr> <td>אתר למבני ציבור</td> <td>שטח צבוע חום ומותחם בקו חום</td> </tr> <tr> <td>שטח ציבורי פתוח</td> <td>שטח צבוע ירוק בהיר</td> </tr> <tr> <td>שטח ציבורי פתוח ובניין ציבורי</td> <td>שטח צבוע טיוט אלכסוני ירוק חום</td> </tr> <tr> <td>אתר בית מלון</td> <td>שטח צבוע צהוב בהיר וממוסגר בחום</td> </tr> <tr> <td>דרך קיימת ו/או מאושרת</td> <td>שטח צבוע חום בהיר</td> </tr> <tr> <td>שביל הולכי רגל מאושר</td> <td>שטח צבוע חום בהיר מטוייט בירוק דק</td> </tr> <tr> <td>הרחבת דרך</td> <td>שטח צבוע אדום בהיר</td> </tr> <tr> <td>מדרכה נטועה</td> <td>שטח צבוע טיוט אלכסוני ורוד ירוק</td> </tr> <tr> <td>טיילת עילית</td> <td>שטח ירוק מטויט באפור</td> </tr> </table>	גבול התכנית	קו כחול עבה ורצוף	גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מרוסק	מספר תכנית מאושרת	מספר כתוב בכחול עבה	אזור מגורים א' עם הגבלות לפי חפ/853א'	שטח צבוע כתום	אזור מגורים מיוחד	שטח צבוע כתום ותחום בכתום	אתר למבני ציבור	שטח צבוע חום ומותחם בקו חום	שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח ובניין ציבורי	שטח צבוע טיוט אלכסוני ירוק חום	אתר בית מלון	שטח צבוע צהוב בהיר וממוסגר בחום	דרך קיימת ו/או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר	שביל הולכי רגל מאושר	שטח צבוע חום בהיר מטוייט בירוק דק	הרחבת דרך	שטח צבוע אדום בהיר	מדרכה נטועה	שטח צבוע טיוט אלכסוני ורוד ירוק	טיילת עילית	שטח ירוק מטויט באפור	
גבול התכנית	קו כחול עבה ורצוף																													
גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מרוסק																													
מספר תכנית מאושרת	מספר כתוב בכחול עבה																													
אזור מגורים א' עם הגבלות לפי חפ/853א'	שטח צבוע כתום																													
אזור מגורים מיוחד	שטח צבוע כתום ותחום בכתום																													
אתר למבני ציבור	שטח צבוע חום ומותחם בקו חום																													
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק בהיר																													
שטח ציבורי פתוח ובניין ציבורי	שטח צבוע טיוט אלכסוני ירוק חום																													
אתר בית מלון	שטח צבוע צהוב בהיר וממוסגר בחום																													
דרך קיימת ו/או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר																													
שביל הולכי רגל מאושר	שטח צבוע חום בהיר מטוייט בירוק דק																													
הרחבת דרך	שטח צבוע אדום בהיר																													
מדרכה נטועה	שטח צבוע טיוט אלכסוני ורוד ירוק																													
טיילת עילית	שטח ירוק מטויט באפור																													

מספר הדרך	מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך
מרווח קדמי מינימלי	מספר אדום ברבעים הצדדיים של עיגול בדרך
רוחב הדרך	מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך
גבול גוש	קו משוון בכיוונים הפוכים בצבע שחור
גבול חלקה רשומה	קו ירוק
מספר חלקה רשומה	מספר ירוק בתוך עיגול ירוק
גבול חלקה רשומה לביטול	קו ירוק מרוסק
מספר חלקה רשומה לביטול	מספר ירוק
מספר חלקה חדשה	מספר שחור בן ארבע ספרות
קו רחוב	קו אדום רציף
קו בניין	קו אדום מרוסק
קו בניין עילי	קו אדום מרוסק בריסוק צפוף
קו בניין לחניה תחת דרך	קו אדום מרוסק ומנוקד לסירוגין
קו בניין לבית כנסת ואודיטוריום	קו אדום מרוסק ארוך וקצר לסירוגין
קו בניין למעלית ומדרגות	ריבוע ובתוכו X בקו אדום מרוסק
קו חשמל	קו אדום מרוסק ומנוקד בשתי נקודות לסירוגין
מבנה קיים	שטח מותחם בקו שחור ומנוקד בצבע התשריט
מבנה להריסה	שטח מנוקד ומותחם בצבע צהוב

12. 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 הבניין.

13. רשימת התכליות

אתר לבניין ציבורי	מיועד לאתר למבנה ציבור הכולל מוזיאון, מרכז תרבות על שם אליהו הנביא, חדרי חוגים, חדרי הרצאות ובית כנסת ושימושים קהילתיים נוספים, בהתאם להחלטת ועדה מקומית.
שטח ציבורי פתוח ובניין ציבורי	מיועד לשטח פתוח, גינון, נטיעות ושבילים, מעלית ומדרגות בהתאם למסומן בתשריט. בנוסף תותר הקמת חלק מהבניין הציבורי המרחף מעל פני הקרקע בתחום קו הבניין העילי המסומן בתשריט.
מדרכה נטועה	מיועד לדרך המשלבת נטיעות עם שבילים ומדרגות המיועדים למעבר הולכי רגל ושטחים המשמשים דרך ירידה לחניה. במגרש 2002 המסווג כמדרכה נטועה יותרו גם שימושים של האתר לבניין ציבורי על פי תכנית זו ושטחי שירות לאתר זה. תישמר רציפות המעבר להולכי רגל לאורך רח' יפה נוף.
דרכים ושבילים	שטח המיועד למעבר כלי רכב והולכי רגל ולחניה. בנוסף יותר בשטח המסומן בקו בניה לחניה לבנות חניה תת קרקעית לאתר לבניין ציבורי מתחת לפני הדרך בכפוף להוראות המפורטות בתכנית זו. מתחת לשביל הציבורי בחלקה 60 יותר למקם גם חצר משק.

14. הפקעה ורישום

- 14.1 כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, למדרכות נטועות, לאתרים לבנייני ציבור, לשטחים ציבוריים פתוחים ולשבילים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה המיועד להריסה על פי תכנית זו, ומכל דייר וחפץ, וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.
- 14.2 בשטח המדרכה הנטועה המוצעת במגרש 2003 יותר מעבר לחלקות בניה גובלות ולאחר לבניין ציבורי מוצע במגרש 2001.

- 14.3 יותקן מעבר הולכי רגל לחלקה 120 דרך מגרשים 2001, 2002, ומעבר כלי רכב לחניה לחלקה 119 ו-120 דרך מגרש 2003. תירשם זיקת הנאה למעבר בכל שעות היממה בהתאם לאמור.
- 14.4 בשטח התכנית תוקם חניה תת-קרקעית, שתכלול לפחות 8 מקומות חניה המיועדים לשימוש הדיירים בחלקות 119 (2 יח"ד) ו-120 (1 יח"ד) בגוש 10812. תירשם זיקת הנאה בהתאם לאמור.
15. איחוד וחלוקה
- 15.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- 15.2 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.
- 15.3 על מבקשי היתר הבניה להגיש תכנית לצורכי רישום לאישור רשויות התכנון כתנאי לקבלת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.
16. הוראות הבניה
- 16.1 תכנית בינוי
- מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בהגשת תשריט בינוי מפורט לאישור הועדה המקומית.
בתשריט הבינוי ייקבעו ויפורטו: האיתור הסופי של הבניין, גושי המבנה ומפלסיהם, הגישות השונות למבנה להולכי רגל ולרכב. בתכנית יסומנו השטחים הפתוחים לגישה לציבור בכל שעות היממה והשטחים הפתוחים רק בשעות בהם הבניין פתוח. תכנית הבינוי תכלול חתכים וחזיתות עקרוניים של הבניין המוצע גודלם והמרחקים ביניהם וכן חומרי גמר מוצעים; כן תפרט התכנית את גודלה וצורתה הסופיים של הרחבה הציבורית שבחזית הבניין בכיוון רחוב יפה נוף.
- 16.2 שטח הבניה המותר
- 16.2.1 שטח הבניה למטרות עיקריות
- שטח הבניה למטרות עיקריות לא יעלה על 5000 מ"ר ברוטו ויכלול את כל השטחים המקורים בבניין להוציא את שטחי השירות, כפי שיפורט להלן.
- 16.2.2 שטחי שירות
- שטחי השירות יחושבו בהתאם לתכנית חפ/1400 ש"ש.
- 16.3 קווי בנין
- 16.3.1 קווי הבניין בקומת הקרקע, בקומות העליונות ובקומות התת-קרקעיות יהיו כמסומן בתשריט.
- 16.3.2 תותר הקמת חלק בניין המרחף מעל פני הקרקע בתחום קו בניין עילי המסומן בתשריט.
- 16.3.3 תותר הקמת מעלית ומדרגות בתחום קו בניין למעלית ומדרגות המסומן בתשריט.
- 16.3.4 תותר חניה תת-קרקעית בכל המרווחים בהתאם לתכנית חפ/מק1400/יב. בנוסף, תותר בניית קטע החניון המהווה דרך גישה מכיוון המדרכה הנטועה המוצעת באזור הגבול עם חלקה 120, וכן תותר חניה מתחת לרחוב יפה נוף ומתחת לשביל הולכי הרגל בחלקה 60 כמסומן בתשריט.

16.3.5 תותר בליטת מבנה האודיטוריום למרווח לכיוון חלקה מס' 60, עפ"י האיתור המסומן בתשריט ובתנאי שאורך הבליטה לא יעלה על 10 מ' ושחלקה יהיה תת-קרקעי.

16.3.6 במגרש 2002 המסווג כמדרכה נטועה תותר הקמת חלקי בניין של האתר לבניין ציבורי על פי נספח הבינוי ובכפוף להוראות תכנית זו.

16.4 מבני עזר במרווחים

16.4.1 לא תותר הקמת מבני עזר במרווחים, למעט עפ"י חפ/1400"ב ו חפ/1400"ב/1.

16.4.2 למרות האמור לעיל יותר להמשיך את רמפת הגישה במרווח בין חלקה 32 וחלקה 120 עד גבול החלקה על מנת שתהווה דרך ירידה רציפה לחניה. דרך הירידה תהיה על פי נספח התנועה המצורף.

16.5 גובה הבניינים

16.5.1 גובה גושי הבניין העיקריים לא יעלה מעל פני רחוב יפה נוף להבטחת קו ההשקף על העיר. עם זאת, יותר להגביה חלק של המבנה, ששיטחו אינו עולה על 350 מ"ר ורוחבו אינו עולה על 25% מרוחב חזית המגרש לכיוון רחוב יפה נוף, עד גובה של 6 מ' מעל מפלס רחוב יפה נוף. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת, לפי סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

16.5.2 הגובה הסופי של הבניין ייקבע בתכנית הבינוי, תוך בחינת התייחסות המבנה למרקם הקיים, וההשלכות הנופיות הן על סביבתו המיידית והן על הסביבה העירונית הרחבה.

16.6 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'). חלק מגג המבנה הנמצא במפלס רח' יפה נוף ירוצף ויעובד כמצפור נוף. התקנת מתקנים על הגגות תעשה תוך התחשבות במבטים מרח' יפה נוף, בהתאם לתכנית בינוי שתובא לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

17. חומרי גמר

חמרי הציפוי של חזיתות הבניין וחומרי בניה אחרים, חיפוי הגג, החומרים למעקות וסבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר. במסגרת תכנית הבינוי תוגש תכנית של חומרי גמר לאישור מהנדס העיר. הקיר הצפוני של הרמפה היורדת לחניה תת קרקעית הגובל עם חלקות 119 ו-120, יצופה באבן.

18. שמירה על הצורה החיצונית של הבניין

18.1 לא תותר כל פעולה, שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין, כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת שבכות, מעקות ומזגנים שלא על פי התכנית שאושרה בהיתר הבניה.

18.2 כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות ותתחברנה למבנה בצורה פנימית, כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'.

18.3 לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים, כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו', למעט קירות פירים וארובות אוורור.

- 18.4 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.
- 18.5 לא תותר התקנת ארובות של תנורי חימום וכד' בקירות החיצוניים של הבנין אלא במקומות שייקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית וע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.
- 18.6 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.
- 18.7 במבנה תותר התקנת שתי אנטנות מרכזיות, לטלוויזיה ולתקשורת.
- 18.8 לא תותר התקנת סורגים מסוגים שונים ובצורות שונות, אלא בחומרים ובצורה אחידה על פי תכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.

19. פיתוח המגרש

- 19.1 לתכנית הבינוי תצורף תכנית פיתוח - שימור צמחייה, שתוכן ע"י אדריכל נוף על רקע מפת מדידה עדכנית הכוללת סימון העצים הקיימים ועפ"י הנחיות היח' לתכנון נוף ומשרד מהנדס העיר. תכנית הפיתוח תוגש לאישור היח' לתכנון נוף והועדה המקומית כתנאי להיתר הבניה.
- תכנית הפיתוח תוצג בקני"מ 1:250 ותכלול את פיתוח המתחם כולו, כולל סימון:
- הקירות, המסלעות וכל פתרון אחר לגישור הפרשי גובה. כן יצוין גובה קיים, מפלס פיתוח מתוכנן וגובה ראש-קיר.
 - מדרכות, שבילים ומעברים להולכי רגל ופיתוח כל יתר השטחים הציבוריים ומפלסיהם, כולל רמפות ומדרגות חיצוניות. בין השאר: הרחבה בחזית הבניין, המדרכה הנטועה, דרך הגישה לחניה ומיקומה הסופי בתוך רצועה זו, והמעבר הציבורי לרח' הנרייטה סולד.
 - עצים קיימים אשר ישמרו, יועתקו או יכרתו.
 - גינון ונטיעות לאורך הכביש, במדרכה הנטועה, במדרונות ובכל תחום התכנית.
 - חומרי הגמר וביניהם ריצוף, ריהוט רחוב, עיצוב קירות תומכים וכו'.
 - סימון השטחים הפתוחים לגישה לציבור בכל שעות היממה והשטחים הפתוחים רק בשעות בהם הבניין פתוח.
 - הגדרת גבולות תחומי חובת האחזקה בין הגופים האחראים על השטח הציבורי הפתוח, המדרכה הנטועה, האתר לבניין ציבורי ועל הגשר הנופי ההמשכי למפלס הרחוב.
- לתכנית הפיתוח יצורפו:
- חתכים אופייניים של השטח כולל ציון גובה קיים וגובה מתוכנן וסימון קו קרקע קיים. באזורים ייחודיים ובעייתיים יוצג תכנון מקומי מפורט.
 - פרטים אופייניים לפיתוח: קירות, מסלעות, ריצופים, ריהוט חוץ, גופי תאורה וכו'.
 - תכנית לשימור צמחיה על רקע מפה מצבית מעודכנת, אשר עליה יסומנו כל העצים וסוגיהם ועליה גם יסומנו העצים המיועדים לשימור, להעתקה או לעקירה.
 - תכנית גינון ונטיעות, תכנית לטיפול במי נגר עילי, תכנית השקיה ותכנית תאורה.
 - חתכים לכל אורך המגרש, לאורך ולרוחב, עד חזית הבניינים הגובלים ועד צד שני של הדרך.
 - תכנית פרטי ייצוב מדרונות.
- 19.2 על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח במתחם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה, ריהוט רחוב, תאורה וכו', בהתאם לתכנית הפיתוח שתוגש במסגרת הבקשה להיתר בניה.

20. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים

- 20.1 על מבקשי ההיתר להשתתף בפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים במתחם כולו בהתאם לתכנית זו ולתכנית הפיתוח שתהווה חלק מהיתר הבניה.
- 20.2 בתחום השטח הציבורי הפתוח ובניין ציבורי תישמר במידת האפשר הצמחייה הקיימת, בכפוף לאמור בסעיפים שלהלן:
- 20.2.1 תתאפשר הקמת חלק מהבניין הציבורי מעל השטח הציבורי הפתוח בתחום קו הבניין העילי המסומן בתשריט, באופן שיוגבה מעל פני קרקע טבעית ויקושר לקרקע באמצעות מעלית ציבורית.
- 20.2.2 יתוכנן ויבוצע מעבר הולכי רגל, שיחבר את המעלית הציבורית לרחוב הנרייטה סולד. יובטח לציבור מעבר חופשי על חלק מגג המבנה הנמצא במפלס רח' יפה נוף ושימוש חופשי במעלית ובמדרגות לצורך מעבר בין רח' יפה נוף לרח' הנרייטה סולד.

21. שיקום נופי

כל פגיעה נופית באתר או מחוצה לו, תחייב את מבקשי היתר הבניה בשיקום נופי על פי תכנית הפיתוח ותכנית נטיעות שיוגשו לאישור מהנדס העיר והיח' לתכנון נוף בעירייה ובהתאם להנחיות הבאות. מילוי הנחיות שיקום נופי יהווה תנאי להוצאת היתר אכלוס.

21.1 הגנה על הסביבה הנופית בעת עבודת הבניה

טרם תחילת עבודות העפר במגרש תותקן גדר אטומה זמנית מפח איסכורית בגבול שטח הבניה (כולל מרווח העבודה לצורך בניית הקיר) ותונח שורת אלמנטים מבטון (ניו גרסי או ש"ע) לאורך גבול העבודה, למניעת גלישת עפר ופגיעה בסביבה. קירות תומכים בצד הנמוך של מגרש הבניה יוקמו לפני תחילת החציבות לפרויקט, ומעליהם תוקם גדר אטומה זמנית, וזאת על מנת למנוע פגיעה בצמחייה הקיימת ולמנוע גלישת חומרי בניה ופסולת חציבה אל מחוץ לתחום מגרש הבניה. בעת הבניה ינקטו כל האמצעים למניעת נזק לעצים המיועדים לשימור. הגדרות הזמניות יוסרו רק בתום השיקום ופינוי כל סוגי הפסולת.

21.2 שיקום מדרונות וצמחייה טבעית

אם במהלך עבודות חישוף השטח ובניית הקירות התומכים ייפגעו שטחים כלשהם באתר או מחוצה לו, הם ישוקמו לאלתר. שפכי חציבה וחפירה יפוננו לאתר מאושר ושפכי מילוי יכוסו אדמה גננית ויינטעו מחדש. השיקום יכלול ייצוב המדרון והתחברות למפלסים הקיימים, מילוי באדמה גננית ונטיעות של צמחית חורש טבעית לכדי כיסוי מלא של השטח. כמו כן השיקום הנופי יכלול את אחזקת הגינון ע"י ועל חשבון מבקש ההיתר לתקופה של שנתיים. בחירת סוג הצמחיה תעשה בקפידה בהתאם לסוגים האנדמיים ואופייניים לאזור, ומבלי לערב סוגים, שאינם קיימים בחורש וסוגי צמחים זרים, שיש ביכולתם להתפשט ולהפר את הרכב הצמחיה הטבעי הקיים. כל זאת באישור היח' לתכנון נוף. הנטיעות לשיקום יעשו לפי תכנית פיתוח ותכנית נטיעות, שתוגש לאישור מהנדס העיר והיח' לתכנון נוף בעירייה, ותהווה חלק מהיתר הבניה - כאמור לעיל.

22. תחזוקה

מבקשי ההיתר יהיו אחראים לתחזוקת הבניין הציבורי, כולל גגות הבניין, המעלית הציבורית, והחניה התת קרקעית, וכן לתחזוקת השטחים הפתוחים בתחום האתר לבניין ציבורי ובתחום המדרכה הנטועה המסומנים בתשריט. עיריית חיפה תהיה אחראית לתחזוקת השטח הציבורי הפתוח שלמרגלות הבניין הציבורי ולתחזוקת הדרכים הכלולות בתכנית זו.

23. גדרות

הגדרות בתחום תכנית זו תיבנה על פי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

24. מבנים להריסה
 המבנים המסומנים להריסה על גבי התשריט ייהרסו במועדים כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר.
25. איכות הסביבה
 הבקשה להיתר בניה טעונה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה בכל הנושאים הקשורים בקביעת מתקנים ותנאים למניעת מטרדים במהלך הבניה ואחריה, סילוק פסולת יבשה, חציבה ומילוי וכן באזור החניון, עפ"י הפירוט להלן:
- 25.1 מניעת מטרדים בעת הבניה
- כתנאי לקבלת היתר תוגש ותאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה תכנית המפרטת אמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'. כמו כן יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
- 25.1.1 בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
- 25.1.2 כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם ומשאיות פינוי חומר החפירה, למניעת פיזורם ברוח. הבקשה להיתר חפירה תכלול את פירוט האמצעים לטיפול בגבולות המגרש על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.
- 25.1.3 פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- 25.1.4 מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש.
- 25.1.5 ביצוע עבודות חפירת החניון התת קרקעי ייעשה תוך השארת נתיב נסיעה אחד לפחות והפיכת הרחוב לחד סיטרי במהלך ביצוע העבודה.
- 25.2 סילוק פסולת יבשה ממבנים להריסה
 תכנית להריסת המבנים הקיימים תכלול תכנית פינוי הפסולת להשארת השטח נקי ממטרדים, אופן הוצאת פסולת ההריסה, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת בנייה, הובלת חומרי בנייה וכד'.
- 25.3 עבודות עפר, חציבה ומילוי
- תנאים לקבלת היתר:
- חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהיעדר איזון: בתנאי עודף – יצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר. בתנאי חוסר – מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.
 - חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.
 - חובת סילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר.
26. סלילת 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.

27. חניה ותנועה
- על מבקשי היתר הבניה לספק את החניה הדרושה בתחום מגרשם, על פי התקן שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה. הסדרי הכניסה והיציאה מהחניה יהיו בהתאם למוראה בנספח התנועה והחניה ובכפוף לאישור משרד מהנדס העיר. במסגרת הבקשה להיתר תותר הוספת מפלס חניה תת-קרקעי נוסף על המוראה בנספח התנועה והחניה, בהתאם לצורך. פתרון תנועה וחניה במסגרת היתר הבניה יועבר לאישור משרד התחבורה.
28. חניון תת-קרקעי
- 28.1 במסגרת התכנית תתאפשר הקמת חניון תת-קרקעי גם מתחת לרחוב כמסומן בתשריט.
- 28.2 בכל מקרה תובטח בתחומי הדרך הציבורית אפשרות מעבר לצנרת ולקוי תשתית ויתקבל אישור אגף המים והביוב לתכנית.
- 28.3 הבקשה להיתר לחניון התת-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.
- 28.4 תנאי למתן היתר לחניון התת-קרקעי מתחת לרחוב יפה נוף יהיה אישור אגף דרכים, תנועה ונוף לתכנית הסדרי תנועה לשלבי הביצוע.
29. תאורה
- מבקשי היתרי הבניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, הככרות והשבילים, כולל עמודים ופנסים, או לשלם היטל תאורה כחוק, הכל בהתאם לדרישות משרד מהנדס העיר.
30. 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.
31. סידורים לנכים
- מתן היתר בניה יותנה בהבטחת סידורים לנכים במבני הציבור לשביעות רצון מהנדס העיר ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
32. שירותים
- 32.1 אספקת המים
- 32.1.1 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.
- 32.1.2 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.
- 32.1.3 על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים ובהתאם להוראות תכנית זו. מיקום וגודל המדים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות מאושר וממוקם ע"י אגף המים והמחלקה למידע תכנון עיר.

- 32.1.4 בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.
- 32.2 ביוב**
- 32.2.1 לפני התחלת תכנון המבנים להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.
- 32.2.2 מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.
- 32.2.3 לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.
- 32.2.4 תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.
- 32.2.5 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.
- 32.2.6 בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.
- 32.3 ניקוז - תיעול**
- 32.3.1 לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את החיבור למערכת תיעול מי הגשמים הציבורית מהשטחים הכלולים בתכנית זו.
- 32.3.2 מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז. השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי. ינקטו אמצעים לשימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.
- 32.3.3 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.
- 32.3.4 בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.
- 32.4 מערכות כיבוי אש**
- 32.4.1 מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.
- 32.4.2 אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.
- 32.5 אצירה והרחקת אשפה**
- מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.
- 32.6 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.

32.7.1 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.

32.7.2 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/1400 ת"ט.

33. תשלומי חובה

היטל השבחה, אגרות, היטלים ותשלומי חובה אחרים בקשר לתכנית, לבניה ולשימוש, ישולמו כדין.

העירייה חיפה, כבעלת זכויות במקרקעין או כמי שזכאית לחיפוי כבעלת זכויות במקרקעין הנכללים בבקשה/בתכנית, אין התנגדות להגשת הבקשה/התכנית. העירייה אינה אחראית ואינה מחייבת מעצם התלמה על הבקשה לכל חקשור והנובע מהבקשה/התכנית, לרבות הכנתה, הגשתה, או התאמת הבניה לבקשה ואין היא מחייבת להליכי חרישוי מול ועדות חרישוי השונות.
אבי שטיין

חתימות

ס/מנהל מח' לייזום ופתוח פרויקטים

בעלי הזכויות בקרקע

חדוה אלמוג
מ"מ יושב ראש
הועדה המקומית
לתכנון ובניה

ח.א.ו

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה
תכנית ת.ע. מס' 19 חפ 2014
הומלץ להפקדה
בישיבה ה - 78 ב - 10.6.02
יושב ראש הועדה (-) ע. מצנע
מהנדס העיר (-) י. רוט

א.א.א.

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 2014/25
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 26.6.09 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 2014/25
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5902
מיום 19.1.09

הודעה על אישור תכנית מס' 2014/25
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6098
מיום 21.6.10