

14.11.2010.

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה.
שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/ מק / 1020 יא' –
שינוי חלוקת שטחי הבניה המאושרים באוניברסיטת חיפה.

1. שם וחלות.

תכנית זו תקרא : " שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/ מק/ 1020 יא' – שינוי חלוקת שטחי הבניה המאושרים באוניברסיטת חיפה. " (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המתוחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו ומסומן בשם הנ"ל (להלן - "התשריט").

2. מסמכי התכנית.

התכנית כוללת את המסמכים הבאים :

- א. תשריט בקני"מ 1: 2500
- ב. הוראות התכנית סה"כ 9 עמודים.
- ג. נספח א' – נספח בינוי מנחה.

3. יחס לתכניות אחרות.

- א. על השטח הכלול בתכנית תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.
- הוראות תכנית המתאר הנ"ל על שינוייה, שאינן משתנות מכוח תכנית זו, נשארות בתוקפן.
- ב. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכניות הבאות :

מס' התכנית	שם התכנית	מס' י.פ.	תאריך פרסום	
			להפקדה	למתן תוקף
חפ/ 1020 ה'	תכנית מתאר לאוניברסיטת חיפה	4825		22.11.99
חפ/מק/ 1020 ז'	תיקונים בתכנית המתאר של אוניברסיטת חיפה	5203		7.7.2003
חפ/מק/ 1020 ט'	בית הסטודנט, שינוי קווי בנין	5449		31.10.2005

- ג. הוראות התכניות המאושרות שאינן משתנות מכח תכנית זו, נשארות בתוקפן.
- ד. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.
- ה. התכנית אינה משנה את הוראות תכנית חפ/2120 - מכ/563 " רכבל מפרץ – אוניברסיטת חיפה "

4. המקום .

הקרקע הכלולה בתכנית זו היא במתחם אוניברסיטת חיפה על רכס הכרמל.

5. שטח התכנית .

- א. שטח התכנית הוא כ - 260.89 דונם.
 ב. חלוקת השטחים תהיה בהתאם לטבלת השטחים המסומנת ע"ג התשריט.

6. גבולות התכנית .

גבולות התכנית הינם בהתאם למוראה בקו כחול עבה ע"ג התשריט .

7. הקרקע הכלולה בתכנית .

גוש	חלקה	חלק מחלקה
11881	131-132 ,125 ,43-78	130
11882	93-95 ,52-58 ,22-27 ,1-4	96-99 ,51 ,50 ,6 ,5
11892		1
11893	3	2 ,1
12286	80	91 ,79

8. בעל הקרקע .

עיריית חיפה , מדינת ישראל, ופרטיים.

9. בעלי עיניון .

- יוזמי תכנית זו - אוניברסיטת חיפה.
 שדי אבא חושי, חיפה. טל : 8249063/4-04 פקס : 8249071-04
 עורכת התכנית - אדר' רוזנברג פנינה
 רח' ביאליק 7, חיפה . טלפון : 8666950-04 , פקס : 8643132-04.

10. מטרות התכנית .

- א. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית המאושרת של אוניברסיטת חיפה חפ/1020 ה', מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית, וללא שינוי בקווי הבנין ובגבולות המבננים, עפ"י סעיף 62 א (א) (6) לחוק התכנון והבניה.
- ב. שינוי הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לפי סעיף 62 א (א) (5) בחוק התכנון והבניה.

11. באור סימני התכנית .

- קו כחול עבה - גבול התכנית.....
- קו כחול בהיר מרוסק ומספר מעליו-.....גבול תכנית מאושרת ומספרה
- קו אדום מרוסק ומנוקד בנקודה אחת.....גבול שיפוט עיריית חיפה נשר
- וגבול מרחב תכנון וועדה מקומית
- חיפה מורדות הכרמל
- שטח צבוע כתום -אזור מגורים א
- שטח צבוע כתום מותחם בקו כתום כהה -אזור מגורים מיוחד
- שטח צבוע כתום מותחם בקו חום כהה -אתר למוסד אוניברסיטאי
- שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה -אתר לבנין ציבורי
- שטח צבוע אפור -אזור מסחרי
- שטח צבוע ירוק בהיר -שטח ציבורי פתוח
- שטח צבוע ירוק בהיר מותחם ירוק כהה-שטח פרטי פתוח
- שטח צבוע ירוק בהיר מטויט בקווים אלכסוניים
- בירוק כהה -גן לאומי
- שטח צבוע חום בהיר -דרך קיימת או מאושרת
- שטח צבוע אפור מותחם בירוק כהה -אתר למבנה תחנת רכבל
- שטח מטויט בקווים מקבילים בצבע כחול -מסדרון דרך לרכבל
- שטח צבוע בפסים אפור וסגול לסירוגין -מתקנים הנדסיים
- שטח צבוע בפסים צהוב ולבן לסירוגין -שטח לתכנון עתידי
- שטח צבוע בפסים ירוק ולבן לסירוגין -שטח חקלאי
- ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול -מספר הדרך
- ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול -מרווח קידמי מינימלי
- ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול -רוחב הדרך
- קו אדום דק רציף -קו רוחב
- קו אדום מרוסק בקטעים גדולים -קו בנין

- קו אדום מנוקד - קו בנין עילי.....
- קו אדום מרוסק ומנוקד ב - 2 נקודות- קו בנין תת קרקעי.....
- קו ירוק מלא/רציף - גבול חלקה רשומה.....
- קו ירוק מרוסק - גבול חלקה לביטול.....
- ספרה ירוקה - מספר חלקה רשומה.....
- ספרה ירוקה בתוך עגול מרוסק - מס' חלקה לביטול.....
- ספרה שחורה בת 4 ספרות - מס' מגרש לפי חפ/ 1020 ה'.....
- קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע שחור - גבול גוש שומה.....
- ספרות בצבע שחור - מספר גוש.....
- שטח מנוקד בצבע שחור - בנין קיים.....
- קו שחור עבה מרוסק - גבול מבנן לפי חפ/ 1020 ה'.....
- אות עברית בתוך עגול בצבע שחור - מספר מבנן לפי חפ/ 1020 ה'.....
- אות רומית בעיגול בצבע שחור - מספר בנין קיים לפי חפ/ 1020 ה'.....
- קו שחור דק - אתור בנין מוצע.....
- מספר בעיגול בצבע שחור - מספר בנין.....
- ספרות בגוף הבנין - גובה הבנין (גובה אבסולוטי) לפי חפ/ 1020 ה'.....
- שטח צבוע בקווים אלכסוניים בכתום
- מותחמים בקו שחור עבה - תחום מחלף עתידי לפי חפ/ 1020 ה'.....
- קווים אלכסוניים שתי וערב בצבע אדום דק - חניון מרכזי של האוניברסיטה לפי חפ/ 1020 ה'.....
- 2 קווים מקבילים מרוסקים בצבע שחור - תוואי משוער לרכבל לפי חפ/ 1020 ה'.....
- סימון האות ר בתוך מלבן - מיקום משוער של תחנת הרכבל לפי חפ/ 1020 ה'.....
- סימון האותיות מ.מ בתוך עגול - מיקום מוצע למרכז מבקרים לפי חפ/ 1020 ה'.....
- פסים של אפור מעל צבע כתום - דרכים פרטיות פנימיות מקורות לפי חפ/ 1020 ה'.....
- שטח צבוע אפור מעל צבע כתום - דרכים פרטיות פנימיות לפי חפ/ 1020 ה'.....
- קווים מקבילים בצבע סגול כהה - דרך הולכי רגל ראשית לפי חפ/ 1020 ה'.....
- קווים אלכסוניים דקים בצבע שחור - זכות מעבר לפי חפ/2120.....

12. תכליות ושימושים

עפ"י תכניות מאושרות:

- א. אתר למוסד אוניברסיטאי - כמוגדר בתכניות חפ/1020 ה' וחפ/מק/1020 ז'.
- ב. שטח ציבורי פתוח - כמוגדר בתכניות חפ/1020 ה' וחפ/מק/1020 ז'.
- ג. דרכים - כמוגדר בתכניות חפ/1020 ה' וחפ/מק/1020 ז'.
- ד. אתר למבנה תחנת רכבל - כמוגדר בתכנית חפ/2120.

13. הוראות התכנית

- א. כל זכויות הבניה המאושרות עפ"י חפ/1020 ה' במבנן ה' שהם 4500 מ"ר, יועברו למבנן ו'.
- ב. תותר העברה של 11300 מ"ר, משטחי הבניה המותרים במבנן א' - בנין 4 למבננים הבאים לפי הצורך :
- 3200 מ"ר למבנן ו' לבניית בית הסטודנט והבריכה עפ"י קווי הבנין בחפ/מק/1020 ט'
 110 מ"ר למבנן ח' לבניית מזנון ממזרח לבנין הראשי עפ"י קווי הבנין בחפ/מק/1020 ז'
 2190 מ"ר למבנן ט' לבניית משרדים ואוספים (הספרייה) מדרום לבנין הראשי
 5800 מ"ר למבנן ג'+ד' למבנים 7 ו - 17.
- ג. בנוסף לאמור לעיל ניתן להעביר שטחים נוספים מבנין לבנין ולא יותר מ - 10% ממבנן למבנן, בתנאי שסה"כ השטח הבנוי לא יעלה על המותר וכפוף להוראות תכנית הבינוי של המבנן (המהווה תנאי מוקדם למתן היתר עפ"י חפ/1020 ה') ומבלי לשנות את גבהי הבנינים המותרים. זאת למעט מבננים ג' ד' ה' ו', אליהם לא ניתן להעביר שטחי בניה נוספים.
- ד. השטחים המצויינים לעיל הם שטחים עיקריים. שטחי השירות יהיו בכפוף לתכנית חפ/1400 ש.ש.
- ה. איתור הבנינים המסומן בתשריט מהווה הנחיה ביחס לצורה וכיוון הבנין. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינוי באיתור הבנינים תוך שמירה על המקביליות לאיתור המוצע ועל קווי הבנין המסומנים בתשריט ובתנאי שתוראה תכנית בינוי למבנן בשלמותו והשתלבותו עם המבננים הגובלים בו.
- ו. הוראות התכניות המאושרות חפ/1020 ה', חפ/מק/1020 ז', חפ/מק/1020 ט' וחפ/2120 שאינן משתנות מכוח תכנית זו נשארות בתוקפן. במיוחד יש לציין כי :
- תכנית זו אינה משנה את ייעודי הקרקע, קווי הבנין, גבולות המבננים וגבהי הבנינים המאושרים.
 - מתן היתר בניה יהיה כפוף להוראות סעיפים 18, 19 בתכנית חפ/1020 ה'.
 - תכנית זו אינה משנה ואינה מבטלת את הוראת סעיף 20 ד' 2 בהוראות תכנית חפ/1020 ה', הקובע כי כל בניה מעל 62,000 מ"ר לפי תכנית זו תחייב בניית מחלף בכניסה המערבית של האוניברסיטה.

14. תנאים מיוחדים

- א. עבודות הפיתוח, החפירה ושיקום הצמחייה יבוצעו בפיקוח צמוד ועפ"י הנחיות רשות הטבע והגנים הלאומיים.
- ב. כל בקשה להיתר טעונה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.
- ג. ישמר מעבר חופשי לציבור לאורך הטיילת הנופית, המאפשר שהייה נעימה ותצפית לנוף, ללא מטרדים פיזיים ו/או ויזואליים.

15. חלוקה ורישום

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
- ג. על יוזמי תוכנית זו להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.
- ד. על יוזמי תוכנית זו לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

16. פיתוח המגרש

על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/ או גינון, ריצוף, תאורה, מעקות, גדרות וכו' בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר הבניה, תחת פיקוח צמוד של רשות הטבע והגנים הלאומיים.

17. סעיף הוראות לניקוז משמר נגר

- א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר עילי, וכמפורט להלן:
1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים

ממפלס פתחי הביוב.

5. 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 מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

18. מקלטים / מרחבים מוגנים .

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט / מרחב מוגן, בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

19. סידורים לנכים.

מתן היתר בניה יותנה בהבטחת סידורים לנכים במבני הציבור ע"י יועץ נגישות ולשביעות רצון מהנדס העיר ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

20. קווי טלפון כבלים ותקשורת.

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

21. 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.

22. תחנות טרנספורמציה

לא תורשה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט ובתנאי שלא יגרמו להסתרת נוף ופגיעה בסביבה כפוף לאישור משרד מהנדס העיר ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.

23. שירותים.**א. אספקת מים**

לפני התחלת תכנון המבנה בשטח בו עובר צינור מים עירוני, 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 ידרש 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 וגודל המדים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות מאושר ע"י אגף המים והמחלקה לתכנון עיר.

בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל מים כחוק.

ב. ביוב

לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה 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 הבניה 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 יינתן 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.

ג. ניקוז - תיעול

לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית מהשטחים 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 הבניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

ניקוז מי הנגר העילי מהמגרש (גגות ופיתוח) יעשה באמצעות פיזור הדרגתי למספר מוקדים. מתן היתר הבניה יותנה באישור הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים לפתרון הניקוז.

ד. אשפה.

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים ישולבו במבנה או בפיתוח השטח, כך שלא יראו מהכביש הנופי. מיקום המתקנים לאצירת אשפה יקבע במסגרת היתר הבניה באישור משרד מהנדס העיר ומחלקת התברואה העירונית.

ה. 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, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

הודעה על הפקדת תכנית מס' 1020/מק/א' 7
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6002
מיום 30.9.2009.

24. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חיימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזמה תכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתחם עמו הסכם מתאים בנינו, ואין חיימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הגדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוק ודעה כל דין.

מזדו הו"מ חיפה
רוזנברג פנינה
אדריכלות ובנוי ערים

8.11.10

25. חתימות.

אוניברסיטת חיפה
נאמי התכנית
אגף בינוי ותחזוקה

בעלי הקרקע

הודעה על אישור תכנית מס' 1020/מק/א' 7
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6178
מיום 23.12.2010.

ועדה מקומית חיפה
הודעה המקומית החליטה לאשר את התכנית
22.3.10 29
בישיבה מס' 33 ביום 31.5.10
סגנית ומ"מ ראש העיר
נ"ר ועדת המשנה
על הועדה המקומית
י"ר הועדה

ועדה מקומית חיפה
הפקדת תכנית מס' 1020/מק/א' 7
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 4 ביום 2.2.09
(-) חדווה אלמוג
י"ר הועדה