

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
תכנית מתאר מקומית חפ / 2162 - "מחנה זאב"

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה
26-09-2011
שם תולדות: תכנית חפ/2162
כ.ת.ל.ה.ל.ן
תיק מס' 5

שם תולדות: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית חפ/2162 - "מחנה זאב".
כ.ת.ל.ה.ל.ן "תכנית זו" והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף
לתיק מס' 5. המסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית:

- 2.1 12 דפי הוראות בכתב, להלן: "הוראות התכנית" נספח א'
- 2.2 1 גיליון תשריט ערוך בקנ"מ 1:500, להלן: "התשריט" נספח ב'
- 2.3 1 גיליון נספח בינוי מנחה ערוך בקנ"מ 1:500 להלן: "נספח בינוי" נספח ג'
- 2.4 3 גיליונות של נספח תנועה וחניה מנחה בקנ"מ 1:500 להלן: "נספח תנועה וחניה" נספח ד'
- 2.5 1 חוברת נילוית לנספח התנועה, להלן: "הוראות מנחות לנספח התנועה" נספח ד'
- 2.5 1 גיליון נספח נופי מנחה ערוך בקנ"מ 1:500, להלן "נספח נופי מנחה" ויחייב לעניין סימון שצ"פ רגיל וסימון שצ"פ בעל אופי טבעי (כאמור בסעיף 14.2.6 להלן). נספח ה'
- 2.6 1 חוברת נילוית לנספח הנופי, להלן: "הוראות מנחות לנספח הנופי" נספח ה'
- 2.6 נספח תשתיות הכולל:
 - א. מערכת ניקוז 1 גיליון בקנ"מ 1:500 וחוברת נלווית.
 - ב. מערכת מים וביוב 2 גיליונות בקנ"מ 1:1000 ו- 1:2500 וחוברת נילוית
 - ג. מערכת חשמל, בזק, טל"כ ותאורה גיליון 1 בקנ"מ 1:500 וחוברת נילוית
 - ד. תאום מערכות גיליון 1 בקנ"מ 1:500

3. יחס התכנית לתכניות אחרות:

על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל הוראות המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, אם אינם נוגדים את ההוראות המפורטות מטה. הוראות תכנית המתאר הנ"ל על שינוייה, שאינן משתנות מכח תכנית זו נשארות בתוקפן.

התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה :

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ד	ילקוט פרסומים	ת. פרסום להפקדה	ת. פרסום למתן תוקף
חפ/178	שטח כרמל מערבי	611			9.7.36
חפ/611	אדמות של מינזר הכרמליתים"	249			04.09.52
חפ/545	שטח פתוח על אדמת הכרמליתים				31.8.44
חפ/583	אדמת החזית של הכרמליתים"	1060			5.12.40
חפ/870	שיכון סטלה מאריס לאנשי צבא קבע		274		5.2.53
חפ/1417	מרכז טלפונים בכרמל הצרפתי		1775		11.11.71
חפ/870 א'	שיכון צבא קבע בכרמל הצרפתי		4316		02.07.95
חפ/1580	הרחבת רח' טשרניחובסקי		2555		26.07.79
חפ/229	תכנית המתאר של העיר חיפה	442			15.2.34
חפ/1400	תכנית המתאר המופקדת		2642	3.7.80	
חפ/1400 יב	מבנים במרווחים		4402		21.4.96
חפ/1400 יב/1	מבנים במרווחים - השלמה		4626		8.3.98

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

4. המקום:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת באיזור הכרמל הצרפתי - סטלה מאריס על שטח המחנה הצבאי - מחנה זאב.

5. גבולות התכנית:

גבולות התכנית מסומנים בקו רצוף עבה בצבע כחול על גבי התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש, 10914
חלקות 84-89, 101
חלקי חלקות 47, 98, 91, 99

7. שטח התכנית: 31.079 דונם.8. בעלי הקרקע: עיריית חיפה, מדינת ישראל, רשות הפיתוח.

9. יוזמי התכנית: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז חיפה
ק. הממשלה המחוזית
רח' פל ים 15 חיפה 33095
טל' 04-8630855 פקס' 04-8640970.

10. עורכי התכנית: מ. קייזר, א. לקנר - אדריכלים
רח' קהילת ונציה 12 תל-אביב טל. 03-6495520, פקס' 03-6495530.

11. מטרות התכנית: הסדרת רצף בינוי על רכס הכרמל, תוך התייחסות לערכי נוף והתחברות לשטח המבונה מסביב קיים ועתידי, כל זאת על ידי :

- 11.1 פינוי המחנה הצבאי הקיים באתר, ובמקומו: הקמתם של עד 159 יח"ד סה"כ בשני מבנים: מבנן א' הכולל עד 63 יח"ד ב- 3 מבנים בני 5 קומות למגורים מעל לקומות כניסה, ומבנן ב' הכולל עד 96 יח"ד ב- 3 מבנים בני 7-8 קומות למגורים מעל לקומות כניסה.
- 11.2 קביעת הוראות להקמתם של שטחי ציבור פתוחים וטיילת נופית פתוחה לציבור בשולי המצוק, והנגישות אליה.
- 11.3 התווית דרך חדשה וביטול דרך קיימת, והקמת חניון ציבורי לבאי הטיילת.
- 11.4 הרחבת דרכים קיימות כולל הסדרת צומת הרחובות טשרניחובסקי/זאב מרכוס
- 11.5 הקצאת מגרש למבנה ציבור.
- 11.6 מתן פתרונות גישה וחניה למגרשים המיועדים למגורים, ולשטחי הציבור.

12. ביאור סימני התשריט :

- קו כחול רציף	גבול תכנית
- קו כחול מקוטע אשר מעליו מס' התכנית	גבול תכנית מאושרת ומספרה
- קו שחור עם משולשים לכיונים שונים ו מס' הגוש בשחור	גבול גוש ומספרו
- קו ירוק רציף ומס' החלקה בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה ומספרה
- קו ירוק מקוטע ומס' החלרה בירוק מוקף בעיגול ירוק מקוטע	גבול חלקה לביטול ומספרה
- קו שחור רציף ומספר המגרש מוקף באליפסה	גבול מגרש חדש ומספרו
- שטח הצבוע בכתום מוקף בחום בהיר	מגורים מיוחד
- שטח הצבוע בירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
- שטח הצבוע בצבע חום המוקף חום כהה	אתר לבניני ציבור
- שטח הצבוע בצבע חום בהיר	דרך קיימת

- שטח בצבוע בצבע אדום	דרך מוצעת
- קו אדום מקוטע	קו בנין בקומות תחתונות
- קו אדום מקוטע קו נקודה קו	קו בנין בקומה עליונות
	קו בנין לחיבור בנינים
- קו אדום מקוטע קו שתי נקודות קו	בקומות עליונות
- קו צהוב רציף	בנין להריסה
- שטח המסומם בקוים אלכסוניים דקים בצבע כתום.	דרך לביטול
- אות המוקפת מלבן בצבע שחור	מס' מבן

13. שימושים ותכליות

לא ינתן 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 הבנין.

- 13.1 אזור מגורים מיוחד – מיועד להקמת מבני מגורים הכוללים עד-159 יח"ד בהתאם לתכנית זו.
- 13.2 שטח לבנין ציבורי – מיועד לשימושים שכונתיים צרכי חינוך תרבות רווחה, מרפאה (מבנה שאינו בעל אופי מסחרי).
- 13.3 שטח ציבורי פתוח - מיועד לטיילת נופית וככר פתוחה כולל אפשרות לשילוב אלמנטי מים, פרגולות, רהוט רחוב, גינות ונטיעות.
- 13.4 דרך – תשמש למעבר כלי רכב וכמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות ולמעט מסילות ברזל.

14. הוראות בניה:

14.1 אזור מגורים מיוחד

זכויות הבניה יהיו יהיו בהתאם לטבלת הזכויות והוראות הבניה סעיף 16 להלן.

14.1.1 קווי בנין:

- א. במגרשים 203 ו-204 יותר חיבור הביינים בקו בנין 0 ב 2 קומות המגורים בחלק העליון של המבנה ומעליהן מרפסת גג כך שתיתרנה לא פחות משלוש קומות מתחתן ללא חיבור. החיבור יהיה בהתאם לקו הבנין המסומן בתשריט לחיבור בניינים בקומות העליונות המסומן וכמוראה בנספח הבינוי.
- ב. מבנה החניה אשר מתחת לקומת הכניסה יותר עד גבולות המגרש למעט קומת החנייה העליונה אשר במרווח הקדמי תתלכד עם קו הבנין העילי, ובלבד שתישמר התכסית הקבועה בתכנית.
- 14.1.2 גגות ומרפסות:
תחול חובה להסתיר את כל המתקנים הטכניים על הגגות באופן ובצורה שיקבעו בשלב היתר הבניה. לא יותרו מרפסות מדלגות.
- 14.1.3 תנועה וחניה:
א. לכל יח"ד יוקצו 2 מקומות חניה בחניון שבמגרש.
ב. יתאפשר איחוד כניסות לחניונים של מספר בנינים באותו מגרש ו/או במגרשים סמוכים, באותו מבן מגורים ותינתן זכות שימוש מעבר הדדית בין החניונים הכל ע"פ אישור מהנדס התנועה של הועדה.
ג. במבן א' – יהיו כל החניות תת-קרקעיות.
ד. במבן ב' – יותרו חניות על-קרקעיות בהיקף של עד 10% מסך החניות הדרושות. יתר החניות תהיינה תת-קרקעיות.

14.1.4 הוראות נוספות:

- א. לא ינתן היתר בנייה באיזור המגורים לבנין בודד אלא במסגרת מבן שלם.
- ב. המפלסים המסומנים בנספח הבינוי הינם מנחים בלבד, ויקבעו סופית בעת אישור תכנית הבינוי והפיתוח.
- ג. הבניה באזור זה תהיה מדורגת כלפי המצוק, בשני דרוגים בחזית אחת לפחות כמוראה בחתך שבנספח הבינוי.

- ד. ב- 2 קומות המגורים בחלק העליון של המבנה וכן במרפסת הגג שלהם יתאפשר רצף בניה וחיבור בין שני מבנים בלבד בקיר משותף, כמוראה בתשריט ובנספח הבינוי.
- ה. חומרי הגמר של חזיתות הבניינים, חיפוי גגות, מעקות וסבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר. לא תותר התקנת מזגנים גלויים בחזיתות המבנה.
- ו. תכנית - 20% מסה"כ שטח המגרשים בכל מבנן ומבנן יישאר פנוי מבנוי על מנת לאפשר נטיעת עצים ושמירת נוף כרמל עירוני.
- ז. קומת החניה העליונה תיסוג מחזית הרחוב כמוראה בנספח הבינוי. לכל אורך המגרשים יוקצה 1 מ' לצורך גינון, (בהתאם לתכנית חפ/מק/1400 יב/1), אשר תכלול צנרת השקייה, תנטע ותגונן ואחזקתה תהיה באחריות בעלי המגרש.
- ח. גובה המבנה, יהיה הגובה המירבי אשר ממנו לא ניתן לחרוג ויהווה הוראה ארכיטקטונית וכי כל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות תר"ב סעיף 2 (19).
- ט. החזית הקידמית תהיה מגוננת למעט הכניסה לחניה, כך שקומת החניה העליונה במרווח הקידמי תהיה בקיר אחד עם קו הבנין העילי.

14.2 שטח ציבורי פתוח

- 14.2.1 בשטח זה תוקם כיכר פתוחה, והמשכה - טיילת נוף לאורך המצוק על פי החתכים העקרוניים שבנספח הנופי ובהוראותיו. התכנון יעשה במגמה ליצר רצף טיילות לאורך המצוק ועד לפרוייקט מנזר הכרמליטים.
- 14.2.2 בשטח הציבורי הפתוח יחולו הוראות לטיילת הנופית בהתאם לס' 15.1 להלן.
- 14.2.3 חניה לשטח זה תהיה בין השאר בחניון פתוח ציבורי לכ- 30 מקומות חניה שיוסדר במגרש 601 כמוראה בנספח הבינוי ובנספח התנועה.
- 14.2.4 שטח ציבורי פתוח רגיל (ר' נספח נופי מנחה) - ישמש למעבר הולכי רגל, כמקום מנוחה, בילוי ומשחק לא פורמלי, לרווחת התושבים. בשטחים אלה יותר גינון ופיתוח נופי אינטנסיבי. לא תותר כל בניה, למעט ריהוט חוצות, מתקני משחק ונופש, ומערכות תשתית תת-קרקעיות. מיקום המתקנים המותרים יתואם עם אדריכל הנוף, המתכנן את השצ"פ ועם אגף הנדסה של הרשות המקומית. כל השטח שאינו מרוצף, או לא משמש למתקני משחק, יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף. לכל אזורי הפעילות בשצפ"פ, תתוכנן במידת האפשר, גם גישה ללא מדרגות (ע"י רמפה) עבור מוגבלים ועגלות ילדים.
- 14.2.5 שטח ציבורי פתוח בעל אופי טבעי (ר' נספח נופי מנחה) - ישמש לשימור, לשיקום ולטיפוח הנוף והצמחייה באופי "טבעי", לשהייה, לטיול, להפרדה וכשטח "מעבר" בין האזורים הבנויים לבין השטחים הפתוחים "הטבעיים". בשטחים אלה תבוצע עבודת התאמת קרקע מינימלית ותבוצענה עבודות שתילה ונטיעה להשלמת הקיים, בצמחים בעלי אופי זהה או דומה לצמחייה המקומית.
- 14.2.6 השטחים המוגדרים בנספח הנוף כ"שטח ציבורי פתוח בעל אופי טבעי" ו-"שטח ציבורי פתוח" יהיו מחייבים לעניין גבולות היעודים כפי שמופיעים בתשריט הנספח הנופי. כמו כן, הוועדה המקומית תהייה רשאית לעדכן את דיוק הגבולות בין יעודי השצ"פ לאור דר"ח מקצועי של אדריכל הנוף המפרט את נחיצות שינוי הגבולות.

14.3 שטח לבנין ציבורי

- המבנה הציבורי מיועד לשימושים שכונתיים כגון צרכי חינוך, תרבות, רווחה, מרפאה- כל מבנה שאינו בעל אופי מסחרי כמופיע בס' 13.2.
- 14.3.1 הוראות הבניה יהיו בהתאם לטבלת הוראות הבניה ראה סעיף 15.
- 14.3.2 קווי בנין כמסומן בתשריט.
- 14.3.3 מספר קומות מירבי בחזית הפונה לרחוב טשרנחובסקי - שתי קומות.
- 14.3.4 מילוי מכסת החניה הנדרשת למבנה הציבורי יהיה במגרש 601 (הדרך הציבורית).
- 14.3.5 המרווח כלפי חלקת המגורים 45 בגוש 10914 ישמש למטרות גינון.

15. הוראות נופיות:

- 15.1 טיילת נוף - במזרח התכנית, לאורך המצוק בתחום השצ"פ תפותח טיילת נוף. טיילת זו תהווה קטע מטיילת עירונית, שתמשיך דרומה וצפונה לאורך המצוק, מעבר לגבולות התכנית. הטיילת תפותח על פני הקרקע ללא שיפועים תלולים.

רוחבה של הטיילת יהיה 3 מ' לפחות . הטיילת תהיה מרוצפת בחומרי גמר באיכות גבוהה. לאורכה יבנו מצפורים לנוף, ימוקמו פינות ישיבה , ריהוט גן , פרגולות , אלמנטי מים לנוי, מערכת תאורה וכ"ד.

גישה נוחה אל ומהטיילת תתאפשר מרחוב זאב ומרח' טשרניחובסקי דרך השצ"פ שבמגרש 401.

- 15.2 דרכים- המדרכות והשבילים הציבוריים ירוצפו תוך שילוב ריהוט רחוב, פינוץ ישיבה, תאורה וגינון.**
- לאורך המדרכות תשולב נטיעת עצים משני צידי הדרך. העצים יהיו בוגרים (עץ בוגר מס' 7 לפחות – לפי הגדרת משרד החקלאות). מרווח השתילה בין העצים יהיה כ- 8 מ'. בנתיבי החניה, במגרשי החניה הפרטיים והציבוריים יינטעו עצים לפחות לכל 7 מקומות חניה בניצב ברצף ולכל היותר לכל 5 מקומות חניה במקביל. העצים ישתלו במגבילי שורשים , למניעת פגיעה בריצוף ובתשתיות תת קרקעיות . תותקן מערכת השקיה קביעה לעצים.
- במדרכות שרוחבן עולה על 3 מ' תוקצה רצועה לינארית לגינון. ברצועת הגינון יינטעו עצים בוגרים וישתלו שיחים.
- בגבול החניה ציבורית עם דרך 2031 תהיה מדרכה מגוננת ברוחב 2 מטרים.
- 15.3 עצים קיימים- בנספח הנופי- נספח ה' יסומנו העצים הקיימים . בהנחיית אגרונום יסומנו העצים ברי העתקה. כל עץ בוגר שיסומן להעתקה יינטע מחדש במיקום מתאים בתחום התכנית, לפי הנחיית אדריכל נוף.**
- העתקת העץ תכלול : גיזום, הוצאת העץ מן הקרקע, הובלה, נטיעה מחדש, השקייה ותחזוקה עד לקליטה מלאה, שלושה חודשים לפחות.
- העתקת העץ תבוצע לפי הנחיות ובפיקוח אגרונום בעל נסיון מוכח בתחום זה.
- 15.4 גינון מעל מבני חניה- באזורי גינון על גגות חניונים יהי הגינון על מצע מנותק דוגמת טוף, "פרלייט", או שווה ערך . עומק המצע המנותק יהיה 50 ס"מ נטו לשיחים וצמחי כיסוי. העצים יינטעו במצע שעומקו 1.0 מ' נטו, השתילה , ההשקיה והדישון באזורי גינון אלה יתוכננו ויבוצעו בהנחיית אגרונום.**

16. טבלת זכויות והוראות בנייה:

קווי בנין	תוספת שטח עיקרי למרפסות מקורות (1) במ"ד	שטחי בנייה במ"ד (2)		גובה אבסולוטי (3)	מס' קומות חניה/ מרחף מתחת לכניסה (4)	מס' קומות מעל קומת כניסה	מס' יחיד' מס'	מספר מבנים	יעוד	שטח בדונם	מגושי מס'
		שורות	עיקרי								
טלמנח וקומפני	945		7,560	+ 235	2	5	63	3	מגורים מיוחד מבן א'	1.806	202
						5					
						5					
						5					
						5					
	1,440		11,520	+ 247	1	8	96	3	מגורים מיוחד מבן ב'	1.759	301
					8						
					8						
					8						
					7						
		1,200	+ 225		2	-	1	שטח לבנין ציבורי	1.000	501	

הערות: (1) תותר תוספת של עד 15 מ"ר שטח העיקרי למרפסות חופפות ליחידת דירה, במידה ושטח זה לא ינוצל למרפסות - לא יהיה ניתן להמירו לשימוש אחר.

(2) תותר העברת זכויות בניה בין המגרשים למגורים במבן א', למגרשים למגורים במבן ב', ולהיפך בתנאי ששטח הבניה הכולל בכל מבן לא ישתנה ביותר מ- 15% משטח הבניה המותר במבן.

(3) הגובה האבסולוטי מתייחס לגובה גג קומת המגורים האחרונה לא כולל מתקני יציאה לגג, חדרי מכונות למעלית, מעקות גג ומתקנים טכניים שגובהם יקבע ע"פ הדרישות הטכניות ובהתאם לתכנית חפ/מק/1400 גב'.

(4) תותר הקמת קומות מרתף נוספות לצרכי חניה בלבד.

17. פירוק פינוי והריסה:

- 17.1 מתן היתר לבניה ו/ או לתשתיות בשטח האתר יותנה בפירוק פינוי וניקוי כל שטח המחנה והתאמת מפלסי הקרקע על פי תכנית הפיתוח כפי שאושרה ע"י הועדה המקומית.
- 17.2 לפני תחילת עבודות הפינוי וההריסה באתר ינקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת פגיעה בשטחים גובלים או באיזור המצוק בהתאם לתכנית הפיתוח הכוללת לאתר ובהתאם לתכנית ההתארגנות כאמור בסעיף 20.2 להלן בכל מקרה של פגיעה כלשהי ומיד לאחריה, על יוזמי התכנית או הבאים במקומם לשאת באחריות ע"י שיקום השטח והחזרת המצב לקדמותו.
- 17.3 כל המבנים המסומנים בתשריט כנועדים להריסה בתחום התכנית יפוננו ויהרסו ע"י מבקשי היתר הבניה ועל חשבוננו.

18. איכות סביבה:

- 18.1 מניעת מטרדים בעת הבניה:
- א. כתנאי לקבלת היתר בניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבניה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרך 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.
- 18.2 סילוק פסולת יבשה ממבנים להריסה:
- א. כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה יפוננו ויהרסו על ידי מבקשי היתר הבניה. התכנית להריסה תכלול תכנית פינוי הפסולת להשאת השטח נקי ממטרדים, אופן הוצאת פסולת הריסה, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת בניה, הובלת חומרי בניה וכד'.
- ב. תנאי למתן היתר בניה – לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:
- לפני הוצאת היתר בניה- קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט בניה הריסה או סלילה מבעל ההיתר.
 - בהיתר הבניה- הצבת דרישה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 - בגמר הבניה- 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.
- ג. במידה והבנינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי מאסבסט, יש לפרקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק על פי הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.
- ד. את נקודות החול בצמוד לנשקיה יש לפנות לאתר פסולת מעורבת.
- ה. פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרוול מתאים.
- ו. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.

18.3 עבודות עפר חציבה ומילוי:

תנאים לקבלת היתר בניה:

- א. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף- יצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר- מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.
- ב. חובת מחזור פסולת בניין בהקף של 50% באמצעות גריסה.
- ג. חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר.

19. בינוי ופיתוח:

19.1 תכנית פיתוח: מתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית מותנה בהגשתה ואישורה על ידי הועדה המקומית של תכנית פיתוח לכל שטח האתר למעט מגרשי המגורים והמגרש לבנין ציבורי. התכנית תהייה בהתאם לנספח הבינוי, הנספח הנופי ונספח התנועה והחניה ותוכן על ידי אדריכל נוף על רקע מפת מדידה עדכנית.

התכנית תכלול את הגדרת גבולות מגרשי הבניה, המגרש לבנין ציבורי, כולל מפלסי פיתוח הקרקע העקרוניים בתחומם בטווח גמישות של 1 מ'. כמו כן, תכלול התכנית את פיתוח הדרכים, שטחי החניה, מדרכות, טיילת רחבות ומעברים להולכי רגל.

התכנית תכלול אמצעים שיש לנקוט למניעת פגיעה בשטחים הידוקים הגובלים בתכנית בהתאם לנספח הנופי, קירות תומכים, תאורה, ריהוט רחוב, נטיעות, גדרות, מעקות והפרדות בין שטחים פרטיים וציבוריים. ריהוט רחוב, נטיעות, גדרות, מעקות והפרדות בין שטחים פרטיים וציבוריים.

בתכנית הפיתוח, יקבעו שלבי ביצוע של השטחים הציבוריים (הרחובות, השבילים הציבוריים והשטחים הפתוחים הציבוריים) כך שיפותחו ביחס ובאופן משלים להתקדמות מגרשי הבניה באופן שכל שלב יעמוד בפני עצמו.

מה"ע יהיה רשאי לקבוע עיתוי שלבי הביצוע והפיתוח של האזורים השונים, בהתאם לתכנית הפיתוח.

19.2 תכנית התארגנות: תכנית הפיתוח הכוללת לאתר, תכלול תכנית התארגנות והערכות לתקופת העבודות באתר. במסגרת תכנית ההתארגנות, יקבעו בהתאם לשלבי פיתוח האתר, אופן ומועד ביצוע עבודות ההריסה והפינוי, סלילת מערכת הדרכים, הריסה ובניית גדרות חדשות בגבול חלקות בניה הגובלות בדרכים, שיקום (אם ידרש) של השטחים הציבוריים במידה וייפגעו במהלך הסלילה לאורך המצוק וכד'. כמו כן, יוצעו אמצעים למניעת מטרדים לסביבה. תכנית ההתארגנות תתואם ותאושר על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה והיחידה לגנים בעיריה כתנאי למתן היתר בניה.

19.3 תכנית בינוי ופיתוח למבנן: מתן היתר בניה למבנן יותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל המבנן אשר תיגזר מתכנית הפיתוח הכוללת של כל האתר כפי שתאושר על ידי הועדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח למבנן, תוגש על ידי אדריכל ואדריכל נוף על רקע מפת מדידה עדכנית ותכלול את הבנינים במגרש, מפלסי וגבהי הבנינים, המרחקים ביניהם, פתרונות הגישה והחניה, פתרונות למתקני הגג וסילוק אשפה, חומרי גמר של חזיתות הבנינים, חיפוי גגות, מעקות וסבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים, תכנון ופיתוח סביב המבנים וכן תכנון פיתוח השטחים הציבוריים באופן וכפי שיקבע בתכנית הפיתוח הכוללת לאתר לשביעות רצון מהנדס העיר. לא תותר התקנת מזגנים גלויים בחזיתות המבנה.

תנאי למתן היתר בניה יהיה פיתוח השטחים הציבוריים כאמור בסעיף 19.1 לעיל.

20. תנאים למתן היתר איכלוס:

- 20.1 תנאי למתן היתר איכלוס מבנן בשטח התכנית יהיה ביצוע הסדרת הצומת בהתאם לתכנית אשר תאושר על ידי אנג' דרכים ולשביעות רצון משרד מהנדס העיר.
- 20.2 תנאי למתן היתר לאיכלוס בשטח התכנית הוא פיתוח השטח הציבורי על פי השלבויות כפי תקבע בתכנית הפיתוח אשר תאושר על ידי הועדה המקומית לשביעות רצון מהנדס העיר.
- 20.3 מתן היתר לאיכלוס מותנה בהסדרה ושיקום כל הפגיעות בשטחים הגובלים לשביעות רצון מהנדס העיר.
- 20.4 מתן היתר איכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.

21. שלבי ביצוע:

את הקמת השכונה ניתן יהיה לחלק ל- 2 שלבי ביצוע על פי 2 המבנים המוגדרים בנספח הבינוי: מבנן א' ומבנן ב'. בכל שלב יפותחו שטחי הציבור ויבנו התשתיות והשירותים הנדרשים באופן שיהיה ראוי לשימוש עפ"י היעוד ללא כל מגבלה ובאופן שיאפשר את המשך ביצוע התכנית כולה ללא כל מגבלה.

22. הפקעה ורישום:

כל השטחים המיועדים בתכנית זו להפקעה, בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 ינהגו בהם על פי חוק.

כתנאי למתן היתר בניה תירשם הערת אזהרה לנושא זכות המעבר בין החניונים של מספר בניינים בלשכת רשם המקרקעין ובעת רישום הבית המשותף תירשם זכות שימוש ומעבר הדדית בין החניונים.

23. חלוקה חדשה:

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

24. תשתיות:

- 24.1 **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 הבניין 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 המדים יהיה בהתאם לדרישות שירותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.
- 24.2 **ביוב:**
לפני התחלת תכנון המבנים להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים וביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים חדשים ומיקום חיבור לקו הביוב הציבורי.
מתכנן הבניין 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 יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין 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.

ניקוז – תיעול:

24.3

לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו. מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין 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.

הוראות לניקוז משמר נגר:

24.4

1. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

1.1. במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שההייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

1.4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

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

2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, שהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

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

מערכת כיבוי אש:

24.5

מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

חשמל:

24.6

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

תחנות טרנספורמציה:

24.7

לא תורשינה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנות טרנספורמציה בתחומי מגרש המגורים תהיה בהתאם לדרישות חברת חשמל לישראל ובכפוף לתנאי תכנית חפ/ 1400 / תט.

קוי טלפון ותקשורת:

24.8

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

- 24.9 סלילת דרכים**
- 24.9.1. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.
- 24.9.2. בסלילה ו/שיקום 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
- 24.9.3. במסגרת התכנית תבוצע הסדרת הצומת טשרניחובסקי-זאב מרכוס וכן הנמכת רחוב זאב מרכוס בקטעים אחדים עפ"י נספח התנועה. מתן היתר בניה בשטח התכנית יותנה בהגשת תכנית לביצוע הסדרת הצומת אשר תאושר ע"י אגף דרכים בעירייה.
- 24.9.4. כתנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית תוגש תכנית להנמכת רח' מרכוס ולביצוע הגישות והגדרות במגרשים לאורך רח' זאב אשר תאושר ע"י אגף דרכים והיח' לתכנון נוף בעירייה.
- התכנית תבטיח נגישות נאותה למגרשים הגובלים הן בזמן הביצוע והן בגמר העבודות. שלבי ביצוע העבודות והמועדים יקבעו בתכנית הפיתוח הכוללת לאתר ומתוך מטרה שזמן הסדרת הכניסות לבנינים הגובלים יהיה מינימלי ובכל עת תוסדר אם תידרש גישה אלטרנטיבית לכל אחד מהבנינים המאוכלסים שבסביבת הפרויקט.

25. היטל השבחה:

היטל השבחה ישולם כחוק.

27. חתימות:

בעלי קרקע:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
 חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל תורה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על שיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו טכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ביחנה אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

יוזמי התכנית:

מחוז חיפה
 משרד הפנים
 מינהל מקרקעי ישראל
 יו"ר המחוז
 חתימת מר. א. א. א. א.

18.9.11

מירי קייזר אילן לקנר
 קאזרייכלי.ר. וקאנפאנני-ערים
 אדריכלים והנדסת בנין
 פקס 6495530, טל. 6495520

המתכנן:

תאריך עידכון: 7.8.2011

הודעה על אישור תכנית מס' _____
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 ביום _____

הודעה על הפקדת תכנית מס' 2162/מ
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5824
 ביום 26.6.08

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
 תכנית ת.ע. מס' חפ/ 2162
 חומלץ לחפקדה
 בישיבה חי' 16 ב-13.03.04
 יושב ראש הועדה (-) י. יהו
 מהנדס העיר (-) א. א. א. א.

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 2162/מ
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 19.1.16 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

11