

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0171124

חפ/ 1020 יג, מכ/858 - אוניברסיטת חיפה



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה, מורדות הכרמל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

24/07/2017

לאשר את התוכנית

31/05/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

אוניברסיטת חיפה נמצאת בתהליך פיתוח והרחבה . היעד לשנת 2030 הוא הגדלת המוסד, כך שיכלול כ- 28,000 סטודנטים (כיום מספר הסטודנטים כ- 18,000).

התוכנית המוצעת מהווה כלי שיאפשר הקמת מבנים חדשים, הרחבת בנינים קיימים וגיבוש המוסד כקמפוס הכולל רחבות ציבוריות, צירי הולכי רגל ושטחים פתוחים המתקשרים במערכת מובנות.

הבניה בקמפוס הוא תהליך דינמי ומותנה בגורמים שונים ורבים. בנוסף לבנייה חדשה, בבנינים קיימים מבוצעים שינויים והרחבות. שלבי וקצב הבנייה אינם ידועים מראש, ועל כן התוכנית המוצעת היא תוכנית גמישה.

הוכן דו"ח שימור לקמפוס האוניברסיטה ובעקבותיו נקבעו הנחיות לשימור במתחמי "נימאייר" ו"גלעד" ונקבעו מבנים לשימור במתחמים אלה.

מיקום המבנים וגובהם הסופי יקבע עפ"י תוכנית הבינוי המהווה נספח לתוכנית זו, היקפי הבניה יהיו חלק מ"בנק" זכויות שיקבע לכל שטח התוכנית.

כל תוכנית להיתר בניה, שתוגש תפרט את כל השטחים שנבנו בקמפוס עד לאותו מועד, והתוספת המבוקשת.

התוכנית המוצעת כוללת טופס נספח לחישוב שטחים וטופס שהגשתו תהווה תנאי להגשת היתר בניה.

בנוסף לקמפוס האקדמי מתוכנן מתחם למעונות סטודנטים, המיועד להרחבת המעונות הקיימים בכ- 1,200 מיטות.

הקמפוס משורת ע"י תחבורה ציבורית, ובעתיד ישורת ע"י הרכבל. התוכנית המוצעת כוללת פתרונות לתחבורה ציבורית בתחומי הקמפוס, מיקום תחנות איסוף והורדה, חניית רכב פרטי ופתרונות חניה כוללים. התכנית מקצה את מס' מקומות החניה הנדרש ע"פ התקן.

תוכנית זו מאמצת את שינוי הייעוד מגן לאומי למבנים ומוסדות ציבור לחינוך, כפי שמופיע בתאי שטח 10 ו-11 בתוכנית מאושרת מס' 304-0095497 - חפ/1020 י - "אוניברסיטת חיפה רט"ג- חילופי שטחים", שמטרתה הסדרת יעודי שטחים עפ"י המצב הקיים בשטח.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

חפ/ 1020 יג, מכ/858 - אוניברסיטת חיפה

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

שם התכנית

מספר התכנית

304-0171124

שטח התכנית 1.2

447.388 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה, מורדות הכרמל
קואורדינאטה X	202159
קואורדינאטה Y	740777

1.5.2 תיאור מקום

קמפוס א' באוניברסיטת חיפה בשדרות אבא חושי מול שכונת דניה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	שד אבא חושי		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11881	מוסדר	חלק	43-78, 125, 131-132	130
11882	מוסדר	חלק	1-17, 22-58, 93-97, 99	18-20, 98
11885	מוסדר	חלק	1	73, 80, 84, 87
11892	מוסדר	חלק		1
11893	מוסדר	חלק		1, 3
12286	מוסדר	חלק	80, 179	91, 177-178, 180-182

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 3	אישור ע"פ תמ"א	תוכנית זו אושרה במועצה הארצית ב 15/03/2016 בהתאם להוראות התמ"א.	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 8	אישור ע"פ תמ"א	תוכנית זו אושרה במועצה הארצית ב 15/03/2016 בהתאם להוראות התמ"א.	2759	118	29/10/1981
304-0095497	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 304-0095497 ממשיכות לחול.	7454	3804	21/02/2017
ג/ 532	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 532 ממשיכות לחול.	1190	2110	10/06/1965
ג/ 566	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 566 ממשיכות לחול.	1560	157	16/10/1969
ג/ 570	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 570 ממשיכות לחול.	1238	560	25/11/1965
ג/ 580	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 580 ממשיכות לחול.	1934	2065	19/07/1973
חפ/ 1020 ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1020 ממשיכות לחול.	4825	1424	22/11/1999
חפ/ 1400 שש	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400 שש ממשיכות לחול.	4508	2833	30/03/1997

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/01/1977	722	2292	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1605 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1605
31/12/2006	1095	5611	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 2120/ מכ/ 563 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 2120/ מכ/ 563
26/06/1997	4037	4536	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ תט. ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ מק/ 1400/ תט
16/07/1987	2081	3469	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1464 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1464
07/07/2003		5203	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/ 1020/ ז ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ מק/ 1020/ ז
31/10/2005		5449	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/ 1020/ ט ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ מק/ 1020/ ט
23/12/2010	1748	6178	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1020/ יא ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ מק/ 1020/ יא
28/02/2006	2102	5501	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ פמ ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ מק/ 1400/ פמ
21/12/1972	632	1882	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/אג/ 726 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/אג/ 726

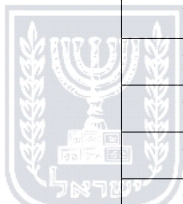


1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דינה אמר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דינה אמר		1	1: 1500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	05/12/2017	דינה אמר	05/12/2017	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	פרוגרמה לתכנון - נספח רקע	25/12/2017	דינה אמר	26/06/2014	12		רקע	בינוי
לא	תכנית בינוי - גליון 1	18/04/2018	דינה אמר	13/03/2018	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	בינוי - חתכים גליון 2	18/04/2018	דינה אמר	13/03/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	בינוי - חתכים גליון 3	18/04/2018	דינה אמר	13/03/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	בינוי - חתכים ופירוט גליון 4	18/04/2018	דינה אמר	13/03/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי 2- הוראות ומגבלות בניה. מחייב בנושאי גובה מבנים, מס' קומות מעל כניסה קובעת ומרחק בין בניינים.	13/05/2018	דינה אמר	13/05/2018	35	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה. מחייב בנושא של כניסות ויציאות מדרך אבא חושי ומסוף התחבורה המוצע.	18/04/2018	יואל יינן	05/12/2017	1	1: 1250	מחייב חלקית	תנועה
לא	בחינה תנועתית לצמתי כניסה לאוניברסיטה	16/05/2018	יואל יינן	16/05/2018	15		רקע	תנועה
לא	נספח נוף ופיתוח דברי הסבר	25/12/2017	דפנה גרינשטיין	31/07/2016	10		מנחה	הוראות פיתוח
לא	נספח נוף גליון 1 מתוך 2	03/01/2018	דפנה גרינשטיין	18/12/2017	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף -גליון 2 מתוך 2 - סכמת תנועה	03/01/2018	דפנה גרינשטיין	18/12/2017	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	דו"ח רוחות	25/12/2017	נירית עמיר	25/12/2017	22	1: 2500	מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	נספח חיץ אש	05/12/2017	אמיר בלום	05/12/2017	1	1: 500	רקע	שרותי כבאות
לא	נספח תשתיות	25/12/2017	שלמה פרנקל	25/12/2017		1: 1000	מנחה	תשתיות

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	סקר עצים בוגרים	05/12/2017	יריב כסיף	05/12/2017	1	1: 1000	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח ניקוז - גליון	03/01/2018	יואל יינון	05/12/2017	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז - מסמך מלל	16/05/2018	יואל יינון	16/05/2018	10		מנחה	ניקוז
לא	טבלאות הקצאה חתומות	16/05/2018	מאיר וולקן	11/02/2018	4		מנחה	טבלאות הקצאה
לא	נספח שימור - תשריט	22/01/2018	דינה אמר	22/01/2018	1	1: 1250	מנחה	שימור
לא	נספח שימור - סקר שימור חלק 1	05/12/2017	אמיר פרוינדליך	15/05/2017	40		רקע	שימור
לא	נספח שימור - סקר שימור חלק 2	18/10/2017	אמיר פרוינדליך	15/05/2017	40		רקע	שימור
לא	נספח שימור - סקר שימור חלק 3	18/10/2017	אמיר פרוינדליך	15/05/2017	44		רקע	שימור

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			אוניברסיטת חיפה	חיפה	שד אבא חושי		04-8249063	04-8249071	dshachar@u niv.haifa.ac. il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, עריית חיפה		עריית חיפה	חיפה	ביאליק		04-8356356	04-8356128	haifatichnun@muni. gov.il
פרטי			אוניברסיטת חיפה	חיפה	שד אבא חושי		04-8249063	04-8249071	dshachar@univ.haif a.ac.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		קק"ל - הלשכה הראשית		קק"ל	ירושלים	(1)		04-8470222		info@kkl.org.il
בבעלות מדינה		רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפל"ם	15	04-8630860		haifatichnun@muni. gov.il
בבעלות רשות מקומית		עריית חיפה		עריית חיפה	חיפה	ביאליק		04-8356356	04-8356128	haifatichnun@muni. gov.il



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אוניברסיטת חיפה		אוניברסיטת חיפה	חיפה	שד אבא חושי		04-8249063	04-8249071	dshachar@univ.haifa.ac.il

(1) כתובת: קק"ל - הלשכה הראשית, רח' קק"ל 1, ת.ד. 7283, ירושלים 91072.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דינה אמר	10441	אמר קוריאל אדריכלים	חיפה	דרך הים	67	04-8371190	04-8371269	Curiel@inter.net.il
	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר - בלום ושות' תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבבי	14	04-8339070		mb@miller-blum.co.il
	מודד	רודי בלן	481	טכנומד- מדידות תכנון ושרותים הנדסיים בע"מ	חיפה	מקלף מרדכי	3	04-7702600	04-7702626	
	יועץ נופי	דפנה גרינשטיין	33380	גרינשטיין הר- גיל אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ	חיפה	כלניות	7	04-8380407	04-8382536	office@landscape.org.il
	שמאי	מאיר וולקן	268		חיפה	ארלוזורוב	84	04-8661555		vulkanm@bezeqint.net
	יועץ תחבורה	יואל יינון	80984	ברלב-ינון מהנדסים	חיפה	חסן שוקרי	4	04-8622777	04-8622779	office@barlev-yenon.com
	סוקר עצים	יריב כסיף	954	אופק - צילומי אויר	נתניה	הבוניים	22	09-8650365	09-8650086	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	נירית עמיר	4600274	E.S.D פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	נתניה	היצירה	6	09-7733160	09-7733161	nirit@esd- env.com
	אדריכל	אמיר פרוינדליך	114058		עמיקם	(1)				amfreundlich @gmail.com
	יועץ תשתיות	שלמה פרנקל	441	אלישע פרנקל מהנדסים	חיפה	אורן	23	04-8244913	04-8244914	elishafr@net vision.net.il

(1) כתובת : עמיקם 37830.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 53

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

רה ארגון של אוניברסיטת חיפה וגיבושה כקמפוס אוניברסיטאי עם דגש על הפרדת מערכת תנועת הולכי הרגל מתנועת כלי רכב, תגבור זכויות הבנייה, פתרונות חנייה, קביעת הוראות לבינוי וקביעת הוראות פיתוח וסביבה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת מערכת הנחיות חדשה בכל נושאי הבינוי ותנועה בכל הקמפוס, תוך ביטול ההנחיות שנקבעו בתביעות הקודמות שחלו על השטח.

2. שינוי יעוד מגן לאומי למבנים ומוסדות ציבור לחינוך, שינוי ייעוד מאב"צ לשצ"פ, שינוי ייעוד מאתר למוסד אוניברסיטאי למבנים ומוסדות ציבור לחינוך, שינוי ייעוד מגן לאומי לדרך, שינוי ייעוד מאתר למוסד אוניברסיטאי לדרך, שינוי ייעוד משצ"פ למתקנים הנדסיים.

3. חלוקת השטח לשני מתחמים:

א. קמפוס אוניברסיטאי

ב. מעונות סטודנטים ושירותים נלווים

4. קביעת עקרונות לפיתוח צירי הולכי רגל ופיתוח כיכרות.

5. קביעת עקרונות לפיתוח תנועת רכב ציבורי ורכב פרטי וקביעת מקומות לתחנות איסוף.

6. קביעת עקרונות לתכנון המבנים, גובהם ומיקום הכניסה הראשית.

7. קביעת היקפי שטחי הבנייה הכוללים לאוניברסיטה

8. קביעת מנגנון למעקב אחר ניצול השטחים מתוך סך הזכויות, קיים ומתוכנן.

9. קביעת הנחיות למספר מקומות חנייה נדרש.

10. קביעת הוראות לטיפול ולפיתוח נופי.

11. קביעת הוראות לביצוע תשתיות: מים, ביוב, ניקוז, מערכת כיבוי אש, אצירה והרחקת אשפה.

12. הסדרת קטע כביש 705 - שינוי ייעוד שטח לדרך.

13. ביטול ההתנייה לביצוע מחלף המופיעה בתכנית חפ/1020/ה.

14. קביעת הקלה מקו בניין בדרך אזורית.

15. תכנית זו משנה ייעוד קטע קרקע מתחת למסדרון רצועת הרכבל משטח לבניני ציבור לשצ"פ. פרט לשינוי זה

כל הוראות תכנית חפ/2120/מכ/563 ממשיכות לחול ללא שינוי.

16. קביעת מבנים ומתחמים לשימור והנחיות בנושא שימור.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2, 1
דרך מוצעת	5 - 3
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	20
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	15 - 11
מתקנים הנדסיים	30
שטח ציבורי פתוח	40

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	13
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	13 - 11
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	12, 11
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	2
גשר/מעבר עילי	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	11
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	20
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	13 - 11
קו ניקוז מאסף	דרך מוצעת	3
קו ניקוז מאסף	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	11
קו ניקוז מאסף	שטח ציבורי פתוח	40
רצועת מתע"נ	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	20
רצועת מתע"נ	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	11
רצועת מתע"נ	שטח ציבורי פתוח	40
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	2, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	5 - 3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	20
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	15 - 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.38	1,676.43	אתר למבנה תחנת רכבל
51.24	229,230.24	אתר למוסד אוניברסיטאי
12.17	54,447.99	אתר למוסד ציבור
25.74	115,143.69	גן לאומי
10.41	46,559.58	דרך מאושרת
0.07	330.69	שטח ציבורי פתוח
100	447,388.62	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.41	46,559.58	דרך מאושרת
0.81	3,622.35	דרך מוצעת
0.37	1,676.43	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
76.30	341,362.25	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
0.07	330.69	מתקנים הנדסיים
12.03	53,837.32	שטח ציבורי פתוח
100	447,388.62	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	בריכות אגירת מים, חדר משאבות
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	תא שטח 30 ישמש מתחם לאגירת מים. המגרש יפותח ויוגון בהתאם להנחיות היחידה לתכנון נוף ובאישור מהנדס העיר.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.2.1	שימושים
	באזור המיועד לקמפוס אוניברסיטת חיפה יותרו השימושים הבאים: 1. מבנים למטרות חינוך, הוראה, מחקר, מינהל ומבני שירות למבנים אלו ושירותים נלווים כמזוננים, מסעדות, חנויות רווחה, מבני חניה. 2. מעונות סטודנטים ושירותים נלווים כולל חדרי לימוד וחוגים, מסעדות, מזוננים, חנות מזון, חדרי הנהלה, מבנה חניה. 3. אזור לספורט הכולל בריכת שחיה, אולם ספורט, מגרשים משחקים למיניהם, חדרי חוגים ושירותים נלווים. 4. תחנת כיבוי אש 5. מעבר עילי של כבלים של הרכבל ועמודי תמיכה. 6. מבני תשתיות. 7. על גג הבנין הראשי תותר הקמת קירויים ארעיים/זמניים ופריקים, לפרקי זמן קצרים לצורך קיום פעילויות ואירועים נקודתיים באישור מה"ע. 8. מסוף תחבורה שיכלול חניות אוטובוסים בהתאם לנספח התנועה ואישור אגף דרכים תנועה ונוף, במיקום זה. שינוי במיקום יהיה בכפוף לאישור משרד התחבורה. 9. תחנת מנוחה לנהגים שתשמש את מסוף התחבורה הסמוך למעונות הסטודנטים. 10. מרכז למחזור אשפה לסוגיה. 11. חניון אופניים. 12. מתקנים לשירותי אבטחה של הכניסות לאוניברסיטה. 13. מעבר אמצעי תחבורה ציבורית (כולל מטרונית), כולל המתקנים והתשתיות הרלבנטיים. בתאי שטח 11-13 קיימים מתחמים ומבנים לשימור, עליהם חלות הוראות סעיף 6.18.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. לתוכנית מצורף נספח בינוי מנחה, שנקבעו בו מספר עקרונות מחייבים. נספח הבינוי כולל את נספח 2 הוראות ומגבלות בניה - בנספח זה מפורטת כל הנחיה לתכנון של כל מבנה מוצע, ההנחיות ברובן מנחות וההוראות בנושא: גובה מבנה ומרחקים בין מבנים הינן הוראות מחייבות. יותר לסטות מעל הגובה המותר ב- 1 מ', בהתאם למפורט בחוברת הבינוי. 2. לאורך צירי תנועת הולכי רגל יותרו אלמנטים מבונים כגון ארקדות, גשרים שישולבו במבנים קיימים ומתוכננים, מבני מעליות ומדרגות, על מנת לשמור על רציפות צירים אלו. השטחים עבור מעברים מקורים, מצללות או כל אלמנט אחר הממוזער את הרוחות - בהתאם למפורט בטבלה 5.

מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

4.2

יותר מבנים ומעברים תת-קרקעים מתחת לצירי הולכי רגל, אולם יובטחו בתי גידול לעצים בוגרים מעל הגג העליון הנושק לפני השטח.
בתחום מרווח קו הבניין לאורך הבניין הרב תכליתי ובניין רבין יותרו מעברים מקורים.

3. תנאי למתן היתר בניה לכל מבנה חדש במתחם, יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לפי המפורט בסעיף 6.1 להלן.

תנאי למתן היתר בניה לתאי שטח 12 ו-13 (שטח המעונות ומרכז הספורט) יהיה הכנת תכנית בינוי לשני תאי השטח יחד, בשלמותם.

4. בתשריט מסומן שטח " הנחיות מיוחדות", שטח זה ישמש לככרות פתוחות או צירי הולכי רגל מגוננים.

תותר בניה במפלסים מתחת לשטחים הנ"ל, במפלס הפיתוח יותרו קירוים קלים, פרגולות וכד'. השטח המסומן מנחה. בתכניות המפורטות לביצוע יסומן השטח המיועד לפיתוח תוך שמירה על רציפות והמשכיות בין צירי הולכי הרגל והשטחים הפתוחים, באישור מהנדס העיר.

5. סימון עקרוני למרכז מיחזור מוצג בנספח הבינוי. המיקום המדויק יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש בשלב היתר הבנייה של האזור בו הוא ממוקם, בתיאום עם עיריית חיפה.

6. גובה מבנים / מס' קומות :

א. גובה המבנים יהיה עפ"י מפורט בנספח הבינוי ובנספח הוראות ומגבלות בניה.

הגובה המתוכנן בנספח הבינוי מתיחס למיקום בקמפוס. הוראה זו תחול על בניינים שיתוכננו במיקום הזה, גם אם תהיה סטיה מנספח הבינוי.

ב. המבנים הפונים לפארק הכרמל ידורגו.

7. תותר הקמת מבנים נוספים שאינם מוצגים בנספח הבינוי, באישור הועדה המקומית חיפה/נשר, תוך הצגת פתרונות לתחבורה הציבורית הנדרשת. גובה מבנים אלו לא יחרוג ממפלס +498 מ' מעל פני הים, למעט מבנים מתחת לכביש הנוף, שיישמרו בהם הכללים שנקבעו בנספח הבינוי. מרחקים בין הבניינים יקבעו במסגרת תכנית בינוי ופיתוח לאישור מה"ע. תותר החרגה מעבר לגובה +498 עבור מתקנים טכניים וכו' כפי שמוצג בערה ג.2 לטבלה 5.

8. בשלב היתר הבנייה תבדק הקמת חניון אופניים באזור פתח החניון.

דרכים תנועה ו/או חניה

ב

1. האוניברסיטה תאפשר זכות מעבר תת קרקעית, למעבר דרך עירונית, במידה וידרש על ידי עיריית חיפה תוך תיאום עם האוניברסיטה. תוגש תכנית לאישור בלא פגיעה בתכנית ובזכויות האוניברסיטה באתר.

2. יותר מעבר רכב שירותי (מטרונית) בתחום האוניברסיטה, תוך תיאום התקנת התשתיות המתאימות על ידי העירייה, בתיאום מול האוניברסיטה.

3. לגבי התנייה לביצוע מחלף, שמופיע בתכנית חפ/1020/ה' - התנייה זו מבוטלת.

4. לא תדרש הצמדת מקומות חניה לבנין המוצע - מספר החניות הנדרש הוא לכלל הקמפוס.

5. מקומות החניה הדרושים לבנין המוצע בהיתר בניה ימוקמו בבנין ו/או בריכוזי חניה בתחום הקמפוס המסומנים בנספח הבינוי. פירוט ופתרונות חניה - בהתאם למפורט בנספח החניה של

מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

4.2

תכנית זו.

6. לכל היתר בניה יצורף נספח מס' מקומות חניה המפרט את סך מקומות החניה הקיימים והנוספים וזאת עפ"י הנחיות חישוב מקומות חניה בתוכנית זו, לאישור אגף דרכים תנועה ונוף.
7. תא שטח 14 מיועד למבנה חניה מרוכז. מבנה החניה יתוכנן בהתאם לפירוט בנספח הוראות ומגבלות בניה. חזיתות המבנה ישולבו בצמחיה וידרש אישור מהנדס העיר לעיצוב החזית ושילובה בסביבה. כמו כן, תהיה חניה תת קרקעית מרוכזת כחלק ממבנה הכניסה בתא שטח 11.
8. לאורך כביש 672 לא יותרו שימושי חניה בתחום 10 מ' מרצועת הדרך.
9. תותר הקמת מתקנים לשירותי אבטחת הכניסות לאוניברסיטה (כגון ביתן שומר ומחסום), מונה הדפסה 53, תכנון זמין
- לצידי דרכי הגישה, מעבר לקוי הבנין.
10. כניסת רכב לאוניברסיטה מדרך אבא חושי תהיה מ-3 כיכרות תנועה, בהתאם לנספח התנועה. שינוי במיקום יהיה בכפוף לאישור משרד התחבורה.
11. בכניסה המזרחית ימוקם מפרץ אוטובוסים, בהתאם לנספח התנועה.
12. מעל הדרך העירונית, דרך אבא חושי, מסומנים שני מעברים עיליים לגשר הולכי רגל. במידה ויידרש גשר שלישי ניתן יהיה לבצעו באישור מהנדס העיר ובתיאום עם אגף דרכים של עיריית חיפה. תכנית הגשר תתואם בין האוניברסיטה למה"ע של עיריית חיפה ובאישור מהנדס העיר.
13. במרווח הקדמי של מבנה החניה בתא שטח 14, ינטעו עצים בוגרים.

הוראות בינוי

ג

- א. התכנית קובעת שטח כולל לקמפוס אוניברסיטאי ולמעונות הסטודנטים (שטח קיים ומוצע).
- שטח זה יהווה בנק זכויות - בניה חדשה תגרע מהסך הנותר.
- ב. שטח הקמפוס חולק ל- 5 מגרשי בניה: תא שטח 11 עבור פקולטות ושירותים נלווים, תא שטח 12 עבור מרכז ספורט, תא שטח 13 עבור מעונות סטודנטים ושירותים נלווים, תא שטח 14 עבור מבנה חניה ותא שטח 15 עבור תחנת כיבוי אש.
- ג. לכל תא שטח נקבע סה"כ זכויות של שטחים עיקריים ושטחי שירות. שטחים אלו כוללים שטחים קיימים ושטחים לבניה העתידית. בקשה להיתר בניה תכלול טופס המצורף לתכנית זו המפרט את כל השטחים העיקריים שנבנו והמבוקשים וכן יתרת הזכויות לעתיד.
- ד. שטח עיקרי יכלול את סך השטח הכלול במבנה הקיים ו/או המוצע ללא חלוקה מתחת ומעל הכניסה הקובעת.

סביבה ונוף

ד

1. שטח פתוח בתחום "מבנים ומוסדות ציבור לחינוך" - מסווג לפי סוגי השטחים הפתוחים להלן, כמופיעים בנספח נוף ופיתוח:
 - א. שטחים אינטנסיביים פתוחים (גינון לב הקמפוס) - טיילת נוף, שביל "המדשאה", מעבר הולכי רגל במעונות, תאטרון פתוח, גן פטיו - כפי שמפורט בנספח נוף ופיתוח.
 - ב. גינון על גג - גגות המבנים והחניונים הנצפים יכללו שטחי גינון מורחבים וישולבו בהם שטחי

מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

4.2

ריצוף, אזורי ישיבה, ריהוט רחוב ותאורה. הצמחייה תהיה מקומית וחסכונית במים. כפי שמפורט בנספח נוף ופיתוח. ישום הנחיה זו במבנים לשימור תהיה לאחר תיאום עם מחלקת השימור של עיריית חיפה, חוץ מהמבנה הראשי, בו לא יותר כל גינון נוסף על הגג.

ג. שטח פתוח באופי טבעי (אקסטנסיבי) - השטח ישמש לשימור, לשיקום ולטיפוח הנוף והצמחייה באופי "טבעי", לשהייה, למנוחה וטיול, להפרדה וכשטח "מעבר" בין האזורים הבנויים לבין השטחים הפתוחים ה"טבעיים" והגן הלאומי. בשטח זה לא תותר כל בניה, למעט ריהוט חוצות, מתקני נופש מינוריים, ומערכות תשתית תת-קרקעיות.

ד. חורש טבעי קיים לשימור - ישמש לשימור, לשיקום ולטיפוח הנוף והצמחייה הטבעיים הקיימים בו, לשהייה, למנוחה וטיול. כל עבודות בשטח זה יתואמו מול רט"ג. בשטח זה לא תותר כל בניה, למעט ריהוט חוצות ומערכות תשתית תת-קרקעיות. בשטחים אלה תבוצע עבודת התאמת קרקע מינימאלית ותבוצענה עבודות שתילה ונטיעה של צמחים בעלי אופי זהה לקיים. מיקום אלמנטי התשתית המותרים יתואמו עם אדריכל הנוף, המתכנן את השטח ועם רט"ג.

ד. הנחיות מיוחדות: לפי הפירוט המופיע בסעיף 2.1 בנספח נוף ופיתוח.

2. שיקום פגיעה בשטחי חורש טבעי - במידה ותיווצר פגיעה, בשטחים מחוץ לתחומי השטחים המיועדים לבניה, הם ישוקמו. השיקום יכלול: חיפוי באדמת חישוב / באדמת גן מאושרת, בעובי מינימאלי של 30 ס"מ ושתילת צמחיית חורש טבעי. השיקום הנופי יהיה עד לקליטה מלאה, או לפחות שנתיים מיום השתילה. כל שיקום של פגיעה בשטחים שמחוץ לתחום האוניברסיטה תיעשה בתיאום עם רט"ג והרשות המקומית. שיקום של פגיעה בשטחי החורש הטבעי הקיים לשימור ושצ"פ למעבר תשתיות תיעשה בתיאום עם רט"ג והרשות המקומית.

3. במרווח בין מבנה החניה בתא שטח 14 לבין דרך 672 ינטעו עצים בוגרים, במרווחים עד 10 מ', ולפחות שורה אחת. אופי העצים יתאים לעצים הקיימים בשטח.

שרותי כבאות

ה

מבנה תחנת כיבוי האש הוא חלק מתא שטח 13. המבנה ישמר בגבולות השטח שהוקצה לו במתחם מעונות הסטודנטים. תותר תוספת 2 קומות מעל הקומה הקיימת בהתאם לנספח 2 - "הוראות ומגבלות בניה". תותר הקמת סככה מקורה עבור רכב כיבוי אש. תחול חובה לחבר את המבנה לדרכים הפנימיות של האוניברסיטה. בדרכים אלה תובטח גישה חופשית של כבאית למבנה התחנה. כל בקשה לשינוי מבני תדרוש תאום ואישור עם גורמי האוניברסיטה.

4.3 שטח ציבורי פתוח

4.3

4.3.1 שימושים

4.3.1

שטח פתוח בעל אופי גינון אקסטנסיבי, מעבר דרך אש, מעבר תשתיות, מתקני מנוחה, שבילים, מסדרון למעבר עילי של כבלי הרכבל ואתר לעמוד רכבל.

4.3.2 הוראות

4.3.2



4.3	שטח ציבורי פתוח
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>רצועת שצ"פ למעבר תשתיות (תא שטח 40) משמשת, כתחום מפריד בין האזור הבנוי והגן הלאומי/אזור מיוער. לא תותר כל בנייה וחניה בשטח זה למעט מערכת הרכבל ועמודים לרכבל. בשטח זה יותר מעבר דרך אש וקווי תשתיות. שטח זה יפותח באופן אקסטנסיבי, עם צמחייה באופי "טבעי" והוא ישמש לשהייה, מנוחה, טיול וכשטח "מעבר" בין אזורים בנויים ובין שטחים פתוחים "טבעיים" והגן הלאומי. כל פיתוח או פעולה בתא שטח זה יתואם עם רט"ג ויבוצע בפיקוח רט"ג. בתא שטח זה התכנית משנה את תכנית הרכבל (חפ 2120/מכ/563) מאב"צ לשצ"פ - תותר הקמת עמוד על פי תכנית הרכבל. בשטח זה ובתחום ה"חורש הטבעי הקיים לשימור" יישמר המגוון הביולוגי.</p>
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	<p>ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק 14 לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>א. תותר הקמת מעברים עיליים (גשרים) למעבר הולכי רגל בלבד כולל מדרגות ומבנה מעלית לגישה לגשר.</p> <p>ב. עיצוב הגשר יאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ג. מבקשי היתר הבנייה ישלמו היטלים כחוק.</p> <p>ד. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה בהתאם לנספחים המצורפים לתכנית. בסלילת 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 התנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. על מבקש היתר הבנייה לשלם היטלים כחוק בין שהוקמו בניינים על המגרש ובין שלא הוקמו. מתן היתר סלילת דרכים הכלולות בתכנית זו מותנה בהכנת תכנית פיתוח ונטיעות על ידי אדריכל נוף שתאושר ע"י מהנדס העיר ותהווה חלק בלתי נפרד מההיתר.</p>
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	<p>ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק 14 לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>א. מבקשי היתר הבנייה ישלמו היטלים כחוק.</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה בהתאם לנספחים המצורפים לתכנית. בסלילת הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת</p>

דרך מוצעת	4.5
<p>עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי התנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. על מבקש היתר הבנייה לשלם היטלים כחוק בין שהוקמו בניינים על המגרש ובין שלא הוקמו. מתן היתר סלילת דרכים הכלולות בתכנית זו מותנה בהכנת תכנית פיתוח ונטיעות על ידי אדריכל נוף שתאושר ע"י מהנדס העיר ותהווה חלק בלתי נפרד מההיתר.</p>	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.6
שימושים	4.6.1
תחנת רכבל (תחנה F) עפ"י המפורט בתוכנית מאושרת חפ/2120-מכ/563.	
הוראות	4.6.2
בינוי ו/או פיתוח	א
כל הוראות תכנית חפ/2120-מכ/563 ממשיכות לחול, מלבד השינויים המוצעים בתכנית זו.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יחיד	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		חניה-כלול בסך השטחים (%)
				מעל הכניסה הקובעת		
				עיקרי	שרות	
			גודל מגרש כללי			
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	11	קמפוס אוניברסיטאי	265043	(1) 220000	(2) 101130	(3) 48900
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	12	מרכז ספורט	5824	3500	1000	3
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	13	מעונות סטודנטים	61644	(4) 44375	(5) 15300	8
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	13	תחנת מנוחה לנהגים	61644	100	50	1
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	14	מבנה חניה	5385	25000	560	6
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	15	תחנת כיבוי אש	3490	(7) 1525	50	3

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. פירוט השטחים המנחה לכל מבנה רשום בנספח בינוי 2 - "הוראות ומגבלות בניה".

ב. כל השטחים העיקריים כלולים בהגדרה "מעל הכניסה הקובעת". כולל השטחים העיקריים מתחת לכניסה הקובעת.

ג. גובה מבנה, מרווח בין בניינים ומספר קומות על פי נספח הבינוי, המחייב בנושאים אלה.

ג. מעבר לגובה המחייב שנקבע בתכנית הבינוי ו/או בהוראות התכנית עבור המבנים השונים בתחם התכנית, תתאפשר החרגה של גובה קומה לצורך חדרי מעליות, מעקות בטיחות, חדרי מכונות ומתקנים

טכניים. גובה מתקנים טכניים יהיה הגובה המינימלי הנדרש לפי מפרט טכני למתקנים עבורם מבוקשת ההחרגה, שיוגש בעת הגשת בקשה להיתר בניה. הוראה זו לא חלה על מבנים לשימור או במבנים 202, 203, 204 ו-209.

ג. גובה מבנים 202-204 לא יעלה על 30 מ'. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. כמו כן שתי הקומות העליונות יהיו בדירוג שלא יפחת מ-5 מ'. שטח הקומה העליונה לא יעלה על 100 מ"ר. מרחק מינימלי בין המבנים במפלס +468 יהיה 65 מ'. מרחק מינימלי בין המבנים במפלס +474 יהיה 80 מ'.

ג. הגובה המירבי למבני עזר טכניים, עזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים לא יעלה על 90 מ' מעפ"ש. במידה ונדרש לחרוג מגובה זה יש להגיש בקשה למשרד הבטחון.

ג. למבנים חדשים שאינם מוצגים בנספח הבינוי, גובה מקסימלי אבסולוטי לא יותר מ +498 מ' מעל פני הים, למעט מבנים מתחת לכביש הנוף.

ג. במבנים קיימים תותר תוספת מקסימום 2 קומות, למעט מגדל אשכול, שבו לא תותר תוספת קומות.

ג. לא תותר קומה יעודית (לא כולל חניה ו/או מערכות) שגובהה נטו יפחת מ-2.9 מ'.

ד. יותר ניווד שטחי שירות לחניה, מתוך סה"כ השטחים המותרים, מתחת לכניסה הקובעת באישור מה"ע.

ה. שטחי השירות יחושבו ע"פ חפ/1400/שש על תיקוניה והשלמותיה - או על פי תכנית שתבוא במקומה.

ו. מותר לנייד שטח עיקרי ושירות בין תאי השטח בשיעור של עד 10% במסגרת היתר בניה ובאישור מה"ע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוך שטח זה, בנויים נכון ל- 1/1/2014, 122,588 מ"ר.

(2) מתוך שטח זה, בנויים נכון ל- 1/1/2014, 24,227 מ"ר, לא כולל שטחי שרות קיימים לחניה.

כמו כן, מתוך שטח זה מיועדים 4500 מ"ר אך ורק עבור מעברים מקורים, מצללות או כל אלמנט אחר הממזער את הרוחות בהסתמך על דו"ח המיקרו-אקלים. לא יהיה ניתן לנייד שטחים אלו אלא ליעוד זה..

(3) הערך מתיחס למ"ר, הערה: מתוך סך שטחי השירות.

(4) מתוך שטח זה, 18,861 מ"ר בנויים..

(5) מתוך שטח זה, 4218 מ"ר בנויים.

כמו כן, מתוך שטח זה מיועדים 2200 מ"ר אך ורק עבור מעברים מקורים, מצללות או כל אלמנט אחר הממזער את הרוחות בהסתמך על דו"ח המיקרו-אקלים. לא יהיה ניתן לנייד שטחים אלו אלא ליעוד זה..

(6) מספר יחידות הדיור מייצג כ- 2,440 מיטות..

(7) מתוך שטח זה 525 מ"ר בנויים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להיתר בניה הגשה ואישור תוכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:250 של המבנה המוצע/הרחבת מבנה קיים כולל סביבתו הקרובה: מבנים סמוכים, ציר הולכי רגל, שטחים פתוחים. התוכנית תערך על ידי אדריכל ואדריכל נוף תאושר ע"י מהנדס העיר.
- אופי תכנית הבינוי והפיתוח יהיה בהתאם לעקרונות נספחי הבינוי המצורפים לתב"ע ותכלול התייחסות להוראות הבניה כפי שמחייבים בתכנית המוצעת. תכנית הבינוי תתייחס למבנים ולמתחמים לשימור שנקבעו בתכנית זו. בתכנית הבינוי והפיתוח חובה לשמר את עקרון הרצף של תנועת הולכי הרגל.
2. תוכנית הבינוי והפיתוח תכלול בין היתר:
 - א. תכנון הדרכים והרחבות הגובלות כולל הסדרי תנועה, צירי הולכי רגל, צירים לטיפול נופי ותכנון החניונים - כולל דרכי גישה, באישור אגף דרכים.
 - ב. עיצוב חזיתות ופירוט חומרי גמר.
 - ג. תוכנית עצים - כולל סימון עצים לשימור ועצים שיועתקו בתחום התוכנית.
 - ד. תכנון פיתוח בתאום עם היחידה לתכנון נוף, שיציג את הפיתוח המוצע בסביבת המבנה המוצע ובשטחים הציבוריים הגובלים, כולל תכנית כללית שתציג גבהים סופיים, סימון כניסות, תכנון קירות תומכים וגובהם, חומרי הגמר לקירות התומכים, גדרות, מסלעות, ריצופים, מעקות, ערוגות, סימון עצים לסוגיהם (שימור, עקירה, העתקה, נטיעה), פירוט חומרי גמר. התכנית תכלול חתכים הכוללים מפלסי קרקע קיימים ואת התכנון המוצע, מתקני אשפה, מיקום מתקני תשתית, תכנית מים וביוב בתאום עם תאגיד מי כרמל, תכנית ניקוז בתאום עם מחלקת ניקוז.
 - ה. תכנית התארגנות ושמירה על שטחים טבעיים גובלים.
 1. התייחסות למעברים עיליים ועיצובם באם כלולים בסביבת המבנה.
 3. תנאי להגשת היתר בניה: הגשת טופס חישוב שטחים וחישוב מקומות חניה, לכלל תא השטח. טבלאות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.
 4. תנאי להיתר בניה הכנת נספח עצים בוגרים לתחום המוצע לבנין ולסביבתו הקרובה. תוכן תוכנית מדידה מפורטת של כל העצים הנמצאים בתחום, תתקבל חוות דעת יועץ מומחה (אדריכל נוף רשום או אגרונום) שתאושר ע"י פקיד היערות.
 5. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דו"ח מיקרו אקלים רוחות לכל מבנה. הדו"ח יועבר לאישור איגוד ערים להגה"ס. הדו"ח יכלול בדיקה מדוקדקת של ההשפעה של מבנים חדשים ותוספות בניה על אקלים הרוח בסביבתם הרחבה וביחוד את השפעתם על אזורים המשמשים היום או מתוכננים לשמש לתנועת הולכי רגל ולשהות ממושכת. בהתאם לממצאי הבדיקה יהיה על היזם לנקוט באמצעים פיסיים ברי קיימא לשמירה על אקלים רוח נוח באזורים אלה (מהירות עד 6 מ' /שניה במשך 70% מהזמן)
 6. שלביות:
- א. תנאי למתן היתר בניה עד 50,000 מ"ר שטח עיקרי יותר בבדיקת אגף דרכים מול תקן חנייה תקף ומול רמת מימוש פרויקט הסעת המונים בסביבת האוניברסיטה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה מעבר ל- 50,000 מ"ר שטח עיקרי יותר בהגשת בה"ת מצומת 672 ועד צומת שינדלר, בו תיקבע שלביות שיפור הנגישות למתחם האוניברסיטה והצורך בכניסות נוספות לאוניברסיטה.
7. גגות המבנים והחניונים הנצפים יטופלו כחזית חמישית כחלק מאישור היתר בניה. במידת האפשר ישולבו בהם גגות ירוקים.

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>8. תנאי למתן היתר בנייה במתחמים ובמבנים לשימור יהיה לפי המפורט בסעיף 6.15.</p>	
<p>הוראות פיתוח סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.2</p>
<p>בתכנית מסומן אזור עם הנחיות מיוחדות המהווה את שידרת התנועה של הולכי הרגל וכולל ככרות, מדרחוב ושביל הולכי רגל. בתכנית הבינוי והפיתוח חובה לשמר את עקרון הרצף של תנועת הולכי הרגל. מיקומו הסופי יקבע בשלב היתר הבניה. פיתוח שטחים אלו יבוצע ע"פ ההנחיות המפורטות המצורפות לנספח נוף ופיתוח.</p>	
<p>סביבה ונוף</p>	<p>6.3</p>
<p>א. נגישות - בכל מקרה, תישמר מדרכה רציפה, ללא מכשולים, ברוחב של 1.3 מ' לפחות. במדרכות ובמעברי חציה יותקנו כל אלמנטי ההנגשה הנדרשים ע"פ התקן וע"פ הנחיות הרשות המקומית ויועץ הנגישות.</p> <p>ב. שפיכת עודפים - אין לשפוך ואין לאחסן עודפי קרקע, חומרי מילוי, או סלעים, מחוץ למתחם המיועד לבניה. אין לאחסן חומרים בשטחים פתוחים, ולא בכל אזור אחר שאינו מיועד לכך, אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מחלקת הבינוי של האוניברסיטה ואגף ההנדסה של הרשות המקומית.</p> <p>ג. אתר פסולת בניה - כל פסולת שתיוצר במהלך הביצוע, ייעשה בה שימוש באתר, או תועבר לתחנת מעבר לטיפול בפסולת בניה, או לאתר פסולת בניה מאושר, הכל לפי הנחיות הרשות המקומית והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. עבודות הכנה והתארגנות - אזורים לשימור - כל אזורי החורש הטבעי המיועדים לשימור שבסמיכות לאתר הבנייה, יגודרו. סוג הגידור יהיה גדר מסוג "גדר זמנית". תימנע כל כניסה לשטחים אלו ללא צורך במהלך הביצוע. בתום הביצוע יוסר הגידור הזמני לאחר קבלת הנחייה מהמפקח בשטח. בתקופת העבודות יעשה מאמץ למזער את ההשפעות הסביבתיות מעבר לקו הכחול של התכנית, על מנת לשמור על המגוון הביולוגי בשטחי האוניברסיטה הגובלים בדרך הדורות ובחורשת הארבעים.</p> <p>ה. צמחיה: בתחום שטחי "חורש טבעי קיים לשימור" ובתחום "שצ"פ למעבר תשתיות תתואם רשימת הצמחייה לנטיעה עם רט"ג. סוגי נטיעות בשצ"פ, בשולי השטח הבנוי ובמפגש עם השטח העוטף יתואמו מול רשות הטבע והגנים לשם שילוב מבחינה אקולוגית וכן מבחינת איומי השריפות. בחירת הצמחייה תיעשה מתוך רשימת הצמחייה שתוגדר ע"י אקולוג רשות הטבע והגנים. בתכנון הצמחייה בתחום הקמפוס יש להקפיד להשתמש בצמחים עמידים, המתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכוניים בצריכת מים בדגש על צמחיית חורש טבעי ואשר משתלבים בנוף הכרמל. ניתן לשלב גם עצי פרי / בוסתן וצמחי תבלין. יש לשלב עצים חצי בוגרים ובוגרים, שרובם ארץ ישראליים. ייעשה מאמץ לשילוב עצים, גיאופיטים וסלעים שהועתקו מאזורי הבנייה והכבישים. עקירות עצים ע"פ תיק עצים בוגרים.</p>	





סביבה ונוף	6.3
<p>ו. ממשק עם הגן הלאומי - הבניה שתבוצע בממשק עם הגן הלאומי תתואם עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>כל עבודה שתידרש בקו התפר / ממשק עם הגן הלאומי תתוכנן בתיאום עם רט"ג ותבוצע בליווי ופיקוח רט"ג.</p> <p>ז. תאורה - התאורה, במידה ותידרש, בתחום החורש הטבעי הקיים לשימור ובתחום שצ"פ למעבר תשתיות, תופנה לכיוון השטחים הבנויים. כל תכנית תאורה בתחום זה תתואם עם רט"ג.</p> <p>נוסף על הוראות אלו הפיתוח יבוצע בהתאם לעקרונות שב"נספח נוף ופיתוח".</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.4
<p>1. תוכנית יצירת חיץ אש תהווה מסמך מנחה להתייחסות לעצים בתחום הקמפוס, ותהווה נספח לתכנית זו.</p> <p>2. סקר עצים בוגרים יוכן כתנאי להיתר בניה. הסקר יבוצע בתחום הבניה ובתחום הגובל בו, במקביל להגשת היתר בניה. הסקר יכלול סימון העצים הבוגרים ע"ג תוכנית מדידה מפורטת, תוך סיווגם לפי גודל וסוג, מצב בריאותם ומעמדם על פי התכנית (שימור/העתקה/כריתה). כמו כן, על הסקר לכלול הנחיות לשימור העצים ומפרטי שימור והעתקה במידה ויהיו עצים שימצאו ראויים לכך. עצים אלה יש לשלב בתכנון השטחים הפתוחים במתחם האוניברסיטה ולתת עדיפות לשימור העץ באתרו על פני פעולות העתקה.</p> <p>הסקר יוגש על ידי אגרונום. יש להעביר את שם האגרונום ופרטי ההתקשרות עמו לפקיד היערות ברט"ג.</p> <p>יחולו גם ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההנחיות הכלליות הבאות לשמירה על עצים בוגרים:</p> <p>א. טרם כניסה לעבודות תשתית יסומנו העצים לשימור בתווית זיהוי ברורה.</p> <p>ב. לא תהיה עבודת חפירה/פגיעה בשורשי העצים במרחק השווה לקוטר נוף העץ המיועד לשימור.</p> <p>ג. בתכנון הניקוזים יילקח בחשבון המשך הספקת מים (טבעית) לעצים המיועדים לשימור בתכנית ומניעת ניתוקם מהנגר העילי הטבעי, או לחילופין השקיה על פי הנחיות אגרונום.</p> <p>ד. בשלב התכנון, יש לוודא מרחב התפתחות לגזע ולשורשי העצים בעתיד התואם את מין העץ. העצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בקנה מידה של לפחות 1:250 שתכלול בין היתר סימון רדיוס צמרת העץ. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים בשטח במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ו. העתקת וכריתת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - עצים אשר יכרתו יחויבו בערך חליפי בהתאם לערכם במועד הכריתה. - העתקה תבוצע על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ועל פי ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה. - ביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. - קבלת אישור על פי פקודת היערות. <p>ז. מתן היתר הכרוך בעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנון התכנון והבניה.</p> <p>3. במסגרת חוק הכבאות תדרש הקמת אזורי חיץ לשטחים מבונים הנושקים ביער. אזורי חיץ</p>	



	<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>האש ייכללו בסקר העצים. תינתן התייחסות גם מבחינת תכנון וביצוע בעתיד. 4. באזור המיועד לבנייה, ייערך סקר אקולוגי לאיתור צומח נדיר וגיאופיטים. הסקר והטיפול יהיו בהתאם להנחיות רט"ג.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 53</p>	<p>6.5 בניה ירוקה</p> <p>המבנים החדשים באוניברסיטה ייבנו תוך התייחסות לשיקולים אנרגטיים, אקלימיים וסביבתיים. בתכניות המבנים יופיעו מענה לאוורור ואור טבעיים, והתייחסות לכיווני רוחות השמיים.</p>	<p>6.5</p>
	<p>6.6 חשמל</p> <p>א. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות עם חברת החשמל ואישורם. ב. לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 53</p>	<p>6.7 תשתיות</p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים, לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ולמחלקת הניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז (עבור הקמפוס האוניברסיטאי), ולעיריית נשר (עבור מעונות הסטודנטים ומרכז הספורט). הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות כחוק. בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות עבודות מימוש התכנית, המצב יוחזר לקדמותו. א. אספקת מים 1. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי. 2. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל ו/או עיריית נשר לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר. 3. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע ע"פ תכניות מאושרות. 4. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע ע"פ הנחיות ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. 5. על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבור מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה. ב. ביוב 1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי. 2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים ולפני מתן אישור שהחיבור בוצע כנדרש. ג. ניקוז - תיעול 1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז בנספח הסניטרי (כולל תכנית בניה משמרת מים), ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p>	<p>6.7</p>

תשתיות	6.7
<p>2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבנין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>ד. מערכת כיבוי אש</p> <p>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, בהתיחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p> <p>ה. אצירה והרחקת אשפה</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה יאותרו במסגרת תוכנית הבינוי והפיתוח ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>	



ניהול מי נגר	6.8
<p>א. ניהול מי הנגר יבוצע בהתאם לת.מ.א 4/ב/34. מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים ינותבו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי קליטה, השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה 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 ובשימושם של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. בתכנון הדרכים והדרכים והחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים. כמו כן יעשה שימוש בחומרי ריצוף נקבוביים וחדירים.</p> <p>ד. 15% משטח התכנית (לא כולל שצ"פ ודרכים) יהיה פנוי מבינוי עילי ותת קרקעי.</p>	



פסולת בניין	6.9
<p>לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.</p> <p>ג. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר), לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר, תוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>	



עתיקות	6.10
<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות בתשריט, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, השתל"ח 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, השתל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות</p>	

<p>עתיקות</p>	<p>6.10</p>
<p>מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.11</p>
<p>היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.12</p>
<p>לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התוכנית, אלא אם כלולה בו תוכנית למקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.</p>	
<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.13</p>
<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתוכנית זו, בטלים.</p> <p>ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל יעוד אחיד המותחם ע"י קווי הרחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט ומותאם לבעלויות הקרקע.</p> <p>ג. התשריט לאיחוד וחלוקה, יוגש על ידי יזם התכנית לאישור הועדה המקומית וירשם בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.14</p>
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית לדרכים מאושרות, לשטחים ציבוריים פתוחים. נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ וחפשיים מכל חוב או שיעבוד.</p>	
<p>שימור</p>	<p>6.15</p>
<p>א. מתחמים ומבנים לשימור:</p> <p>א.1 "מתחם גלעד", כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי בדרום מזרח הקמפוס, כולל את המבנים הבאים לשימור: הבניין הרב תכליתי (מס' 7), מבנה מספר 8 - מבנה המדרגה, הכולל את מבנה המדרגה התחתון (שלב א') (מס' 8a), מבנה המדרגה העליון (שלב ב') (מס' 8b) ומבנה שירות ותחנת אוטובוסים (מס' 54A).</p> <p>א.2 "מתחם נימאייר" כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי בצפון מערב הקמפוס, כולל את המבנים הבאים לשימור: מבנה מספר 10, הכולל את הבניין הראשי (מס' 10a) ומגדל אשכול (מס' 10b).</p> <p>ב. תאסר הריסה או פגיעה במבנים לשימור ובמתחמים לשימור.</p> <p>ג. מתחם גלעד</p> <p>במבנים לשימור במתחם גלעד המפורטים בסעיף א' לעיל:</p> <p>1. כל תוספת למבנה לשימור, בין אם תוספת קומות או בנייה בצמוד לו וכל התחברות למבנה, תהיה בהתאם להמלצות סקר השימור המצורף לתכנית זו, ותחייב עריכת תיק תיעוד מלא ערוך בהתאם להנחיות מנהל התכנון ובתאום עם המחלקה לשימור בעיריית חיפה, כחלק מהתנאים</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



6.15	שימור
	<p>למתן היתר בניה.</p> <p>2. עבודות תחזוקה, שיפוץ וחיידוש מערכות טכניות יתואמו עם מחלקת השימור בעיריית חיפה לאחר הצגת חומר רקע וניתוח בהתאם לדרישותיה.</p> <p>3. הבניין הרב תכליתי: תתאפשר בנייה של מעברים אנכיים בכל אזורי הפאטיו הקיימים. בנייה זו תהיה לצורך שיפור מערכת התנועה האנכית בלבד. המעברים יהיו בתכנית מינימאלית ויוצמדו דרומה (בדופן הצרה) אל המבנה הקיים כך שישמר מרבית שטח החצרות הפנימיות. המעברים האנכיים יהיו מחומר שקוף. תוספת הבנייה מעל המבנה תהיה בהתאמה למבנה הקיים שנקבע לשימור.</p> <p>ד. מתחם נימאייר</p> <p>1. במבנים לשימור במתחם נימאייר המפורטים בסעיף א' לעיל: כל תוספת למבנה שנקבע לשימור, בין אם תוספת קומות או בנייה בצמוד לו, כל התחברות למבנה וכל עבודה שתתבצע בו, כולל שינויים פנימיים במרחב הציבורי, תהיה בהתאם להמלצות סקר השימור המצורף לתכנית זו, ותחייב עריכת תיק תיעוד מלא בהתאם להנחיות מינהל התכנון והמחלקה לשימור בעיריית חיפה.</p> <p>2. הבנין הראשי: על גג הפלאטו לא תותר כל בניה או גינון, למעט הקמת קרויים ארעיים/זמניים ופריקים לפרקי זמן קצרים לצורך קיום פעילויות ואירועים נקודתיים. ישום הנחיה זו תהיה לאחר תיאום עם מחלקת השימור של עיריית חיפה.</p> <p>ה. מסמך התיעוד המקדים "סקר שימור - אוניברסיטת חיפה" המצורף לתכנית זו ישמש בסיס המידע לכל בניה חדשה ולכל התערבות במתחמים ובמבנים לשימור.</p> <p>ו. כל בנייה חדשה בתחום המתחמים, שנקבעו לשימור וכל התערבות בפיתוח השטח בהם, יהיו בהתאם להמלצות סקר השימור המצורף לתכנית זו ויחייבו הכנת מסמך תיעוד. רמת הפירוט של מסמך התיעוד ותכולתו יהיו בהתאם להנחיות מינהל התכנון ומחלקת השימור בעיריית חיפה.</p> <p>ז. תנאי היתר בנייה בתחום מתחם לשימור ולמבנה לשימור הוא הגשת מסמך תיעוד או תיק תיעוד מלא ואישורו על ידי המחלקה לשימור בעיריית חיפה, וכן הצגת התכנית בוועדת השימור העירונית וקבלת המלצתה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	<p>כללי: ביצוע כל מבנה כמוצע בתכנית.</p>	<p>הסדרת הסדרי התנועה, חניה, הפיתוח הנופי ושבילי הולכי הרגל והאופניים, המשרתים את הבניין ונמצאים בסביבתו, כפי שמפורטים בתכנית זו.</p> <p>תנאי להגשת היתר הבניה הכנת תכנית בינוי ופיתוח שתכלול את סביבת הבנין והאזור המשרת אותו, והשתלבותו במערך הקיים בכל הנושאים הנ"ל.</p> <p>מספרי השלבים אינם מחייבים מבחינת סדר הביצוע, אלא מפרטים הנחיות לפיתוח אזורי</p>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		בינוי ספציפיים. בדיקת אגף דרכים מול תקן חנייה תקף, והגשת בה"ת - לפי המפורט בסעיף 6.1 - תנאים למתן היתר בנייה.
2	פיתוח המדרחוב	העתקת התחבורה הציבורית לכביש ההיקפי.
3	פיתוח המעונות	הסדרת דרך הגישה למעונות, השלמת הפיתוח הנופי הצמוד למבני המעונות והסדרת שבילי האופניים והולכי הרגל המשולבים בו.
4	פיתוח הפקולטות בכביש ההיקפי	השלמת דרך השירות לחניות התחתונות המשולבות במבנים והשלמת הפיתוח הנופי הקשור לשיקום החורש בגבול המבנים.
5	הרחבת המבנה הרב תכליתי	הוספת קומות וחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה, ובפיתוח הכיכר המזרחית (רחבת כניסה מזרחית) הצמודה למבנה.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-20 שנה- לפי צרכי ואפשרויות ההתפתחות של האוניברסיטה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53