

מרחב תכנון מקומי - חיפה

ש י נ ו י ת כ נ י ת מ ת א ר מ ק ו מ י ת  
 ת כ נ י ת מ ס פ ר ח פ / 1 9 6 3 " מ ר כ ז מ י ח א "

הוגשה על ידי מיחא - מחנכי ילדים חרשים, חיפה ואזור הצפון  
 באמצעות נפתלי רונן - אדריכל ומתכנן ערים  
 ואומצה על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה

1. שם וחלות

תוכנית זו תקרא "שינוי לתוכנית מתאר מקומית - תכנית מס' חפ/1963  
 "מרכז מיחא" (להלן "תכנית זו").  
 תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף  
 לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט").  
 התשריט הוא בקנה מידה 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

2. יחס לתוכניות אחרות

א. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכניות הבאות:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרטום להפקדה	תאריך פרטום למתן תוקף
229	תכנית המתאר של העיר חיפה	922			15. 2.1934
817 א'	תכנית קרית אליהו וסנינתה		635		27.11.1958
1400	תכנית המתאר של העיר חיפה		2462	3.7.1980	

ב. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התוכניות הנ"ל, יקבע האמור בתוכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת בחיפה בשטח התחום בין רחוב צה"ל בדרום, רחוב אבנר ושדרות המגינים בצפון ובמערב.

4. שטח התוכנית

שטח התוכנית הוא 6,420 מ"ר (מדוד גרפית).  
 חלוקת השטחים לאתר לבנין ציבורי, לשטח ציבורי פתוח ולדרכים תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

5. גבולות התוכנית

גבולות התוכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתוכנית זו

גוש 10816, חלקות: 61, 72, חלקי חלקות: 71, 124, 130.

7. יוזם התוכנית  
עיריית חיפה.

8. עורך התוכנית  
נפתלי רונן, אדריכל ומתכנן ערים.

9. בעל הקרקע  
רשות הפיתוח - מינהל מקרקעי ישראל.

10. מטרות התוכנית  
א. חילופי שטחים בין חלקה המיועדת לאתר לבנין ציבורי וחלק חלקה משטח ציבורי פתוח - בינם לבין עצמם. הצמדת השטח המיועד לבנין ציבורי לחלקה בעלת יעוד זהה - ליצירת מגרש אחד בגודל המאפשר הקמת מבנה בהיקף המתאים לאכלס פעילות מיח"א - מחנכי ילדים חרשים חיפה ואיזור הצפון.  
ב. קביעת הוראות הבניה על-המגרש.

11. באור סימני התשריט

קו כחול עבה	גבול התכנית
שטח צבוע חום ומותחם בקו חום כהה	אתר לבנין ציבורי
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
ספרה שחורה ברבע העליון של העגול	מספר הדרך
ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול	מרווח קדמי מינימלי
ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
קו אדום רצוף	קו רחוב
קו ירוק רצוף	גבול חלקה קיימת
קו ירוק מרוסק	גבול חלקה קיימת לביטול
קו שחור רצוף	גבול מגרש מוצע
ספרה ירוקה נתונה בעיגול ירוק	מספר חלקה קיימת
ספרה ירוקה	מספר חלקה לביטול
מספר בן ארבע ספרות בצבע שחור	מספר מגרש מוצע
נתון בעיגול שחור	קו בנין
קו מרוסק אדום	מספר קומות מותר
ספרה רומית	קו חשמל תת-קרקעי
קו אדום מרוסק ומנוקד בשלוש נקודות לסרוגין	

12. שמוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תוכנית זו אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

13. רשימת תכליות

13.1 אתר לבנין ציבורי  
הקמת מבנה אשר יאכלס את פעילות מיח"א בחיפה ובאזור הצפון, כולל כיתות גן, חדרי הדרכה וטיפול, חדרי עזר, מינהלה וגו'.  
נסמכותה של הועדה המקומית לשנות את השמוש של האתר לבנין ציבורי לכל שמוש אחר המותר באתרים לבניני ציבור.  
13.2 שטח ציבורי פתוח  
כפי שנקבע בתכנית המתאר של העיר חיפה.

#### 14. הפקעה

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, לשטחים ציבוריים פתוחים ולאחרים לבניני ציבור, נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 187 - 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה.

#### 15. איחוד וחלוקה מחדש

גבולות חלקה שאינם מזדהים עם גבולות חלקות המוצעות בתוכנית זו - מיועדים לביטול.  
השטחים יאוחדו עד כדי יצירת המגרש המוצע, הכולל שטח רציף בעל סווג אחיד המותחם על ידי קווי רחובות וגבולות המגרש המוצע - זאת כמתואר בתשריט.

#### 16. הנחיות בניה

##### 16.1 חישוב שטחי הבניה

##### א. שטחים עיקריים ושטחי שרות

שטח הבניה הכולל למטרות עיקריות ולמטרות שרות לא יעלה על 150% משטח המגרש.  
שטח הבניה למטרות עיקריות המותר באתר לבנין ציבורי יהיה עד 100% משטח המגרש.  
שטח הבניה למטרות שרות באתר לבנין ציבורי יהיה עד 50% משטח המגרש. שטחי השרות במפלס הכניסה הקובעת לבנין והקומות שמעליה לא יעלה על 60% מסה"כ שטחי השרות. שטחי השרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיו עד 100% מסה"כ שטחי השרות.  
שטחי שירות: שטחי השירות המותרים יהיו אחד מאלה, ובכפוף לתנאים המצוינים להלן:

2.11.95 .e.6

1. בטחון ובטיחות - מקלט, חלקים ומתקנים בבנין הבאים להגן על הנמצאים בו בפני סכנות בטחוניות או בטיחותיות, לרבות מרחבים מוגנים, חדר מדרגות מילוט וכד'. ואולם, יחושב בשטח שירות רק השטח המזערי הנדרש על ידי הגורמים האחראיים לבטחון ובטיחות - הג"א ושרותי הכבאות, לצורך מתקנים אלה.  
מבקשי ההיתר ימציאו את אישור הגורמים הנ"ל כי השטחים המוקצים הם שטחי מינימום. שטחים שיוקצו מעל למינימום כלולים בשטח העיקרי.
2. מערכות טכניות ומתקני שירות - חדרים וחללים למכונות או למתקנים טכניים למתן שירות לבנין, כגון: הסקה וקירור, גנרטור, שנאים, מכונות למעלית, אצירת אשפה, צנרת, מקום למיכלי גז וכיו"ב.  
גובה החללים המיועדים למטרות הנ"ל לא יעלה על 2 מטר מריצפה לתקרה, אלא אם שוכנע מהנדס העיר כי מסיבות טכניות דרוש שינוי הגובה המינימלי.  
על מגיש הבקשה להמציא מפרט טכני או אישור מתכנן התשתית לשימוש בשטח למטרה המבוקשת.
3. חניה - חניה מקורה שהתקיימו בה התנאים הבאים:
  - א. מעל פני הקרקע - השטח המינימלי הדרוש למקום חניה אחד, מוכפל במספר מקומות החניה הנדרש לפי התקנים לשיעורי חניה שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה, ובגובה שלא יעלה על 2.20 מטר נטו.
  - ב. מתחת לפני הקרקע - בשטח החופף לקומת הקרקע של הבנין, בתנאי שגובה קומת חניה מריצפה לתקרה לא יעלה על 2.20 מטר ובתנאי שיהיה בקומות המוקפות בקרקע לפחות משלושה עברים, ושתקרתו אינה בולטת מעל 1 מטר מפני הקרקע הטבעית. מהנדס העיר רשאי לאשר שינוי בגובה הנ"ל בכניסות ובמעברים במקרים של אילוצים טכניים.

- ג. בכל מקרה תהיה החניה המקורה בתחום קווי הבנין המותרים, ומשולבת בבנין.
4. קומת עמודים - השטח הפנוי של קומת עמודים בתנאים הבאים:
- לפחות מחצית שטחה פתוח משלושה עברים.
  - היא נמצאת בקומת הכניסה הקובעת לבנין או בקומת הקרקע.
  - גובהה אינו עולה על 2.20 מטר מריצפה עד תקרה.
  - תותר סגירת חלק מקומת עמודים במפלס הכניסה הראשית לבנין למטרת אכסדרה (לובי), בתנאי שתהיה בצמוד לגרעין מעלית ו/או חדרי מדרגות בשיעור של עד 5% משטח הבניה העיקרי הכולל בבנין, ובתנאי שהסגירה תהיה שקופה.
5. מחסנים - שטחים המיועדים למחסנים בשיעור של עד 2% משטח הבניה העיקרי, בכפוף לתנאים הבאים:
- יעוד המחסנים לתחזוקת הבנין בלבד.
  - גובה המחסנים לא יעלה על 2.20 מטר מריצפה עד תקרה.
  - המחסנים ימוקמו בקומת הקרקע או בקומת העמודים או בקומת הכניסה הקובעת לבנין.
- ב. שטחי בניה אשר לא יכללו בחישוב שטחי הבניה
- מרפסות גג בלתי מקורות.
  - שטח גזוזטרה (קונזולה) פתוחה משלושה עברים (להוציא מעקה), שהגובה בין רצפתה לקרוי שמעליה לא יפחת מ-5.20 מטר ושטחה עד 10 מ"ר.
  - התקנת מרקיזות מתקפלות לא תחשב כקרוי בתנאי שתהיינה אחידות לכל הבנין.
- 16.2 תכסית הקרקע
- תכסית הקרקע לא תעלה על 50%.
- 16.3 גובה הבנין
- מספר הקומות המירבי - 3 קומות, או לחילופין, קומת עמודים + 2 קומות.
- 16.4 קווי בנין
- קו בנין קדמי ואחורי (לכוון השצ"פ) - 3 מטר.  
קו בנין צידי - 4 מטר.
- 16.5 פיתוח השטח
- הבקשה להיתר בניה תכלול את תוכנית פיתוח השטח, כולל סימון העצים הקיימים והעצים המיועדים לעקירה. כולל פירוט חומרי הגמר - לשביעות רצון מהנדס העיר
- 16.6 מניעת פגיעה בצינור דלק
- היתר הבניה יכלול הוראות למניעת פגיעה בצינור הדלק בזמן הבניה ופיתוח השטח הציבורי הסמוך לצינור.
17. שמירה על הצורה החיצונית של הבנין
- 17.1 פרוט חמרי גמר
- בבקשה להיתר הבניה יפורטו חמרי הגמר של החזיתות.
- 17.2 צנרת
- תאסר התקנת צנרת גלויה של חשמל, תקשורת, טלוויזיה, מים, גז, ביוב, מזוג אויר או ארובה לחימום על הקירות החיצוניים של הבנין.
- 17.3 דודי שמש
- לא יוצא היתר בניה, אלא אם הוגשה תוכנית עיצוב הגג המראה שילובם של הקולטים והדודים בגג.
- 17.4 מזגנים
- לא תותר התקנת מזגנים בקיר חיצוני, אלא על פי פתרון שיהווה חלק בלתי נפרד מהחזית ויוגש עם הבקשה להיתר הבניה וכחלק ממנה.

18. גדרות וקירות תומכים  
לא יוצא היתר בניה אלא אם פורטו בתכנית הגדרות והקירות בהיקף החלקה.

19. מבני עזר במרווחים  
לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבנין.

20. תחנת טרנספורמציה  
תחנת טרנספורמציה של חברת חשמל (אם תדרש) תהיה פנימית ותענה על דרישות חברת החשמל לישראל.

21. חניה  
מספר מקומות החניה יענה על הנדרש בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ד 1983.  
החניות כולן יהיו בתחומי המגרש.  
מבקשי היתר הבניה יבצעו גיבון ונטיעת עצי צל בשטח החניה על פי הנחיות המחלקה לתכנון גנים ולשביעות רצון מהנדס העיר.

22. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל  
22.1 לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מן אנכי מסוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק	סוג קו החשמל
2.0 מטר	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מטר	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
5.0 מטר	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו

22.2 אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 1.0 מטר מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו  
מ- 0.5 מטר מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

22.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל

23. מקלטים  
לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התוכנית, אלא אם כלולה בו תוכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

24. שרותים  
24.1 נקודת מי גשם  
לא יוצא היתר בניה בטרם הובטח בצו ניקוז השטח בהתאם לתוכניות מאושרות על ידי מנהל אגף הדרכים והתנועה.

24.2 אספקת המים  
אספקת המים לבנין בשטח תוכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.  
לפני הוצאת כל רשיון בניה לשטח בו עובר צינור מים, על בעל בקשת הבניה להתקשר עם אגף המים הביוב והניקוז לקבלת הוראות לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.

24.3 ביוב  
לא תנתן תעודה לשמוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים  
ולפני מתן אישור ראש אגף המים הביוב והניקוז כי תוכנית הביוב  
הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

24.4 הידרנטים  
על בעל בקשת הבניה להתקין הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת שרותי  
הכבאות ולשביעות רצונם.

24.5 קווי הטלפון וכבלים  
מערכת קווי הטלפון והכבלים לשידורי טלוויזיה בתחום תוכנית זו,  
כולל החיבורים לבנינים, תהיה תת קרקעית בלבד.

25. שטח ציבורי פתוח

25.1 יש לשמור על הקיים בשטח הציבורי הפתוח הגובל באתר - אין לפגוע  
ו/או לבצע כל פעולות בניה בשטח זה.

25.2 יש למקם גדר זמנית אטומה לפני התחלת העבודה בגובל החלקה הגובל  
בשטח הציבורי הפתוח. הגדר תהיה בגובה 2.0 מטר.

25.3 פעולות פיתוח בשטח הציבורי הפתוח הגובל באתר תותרנה רק לאחר  
הגשת תוכנית פיתוח לפי דרישות המחלקה לתכנון גנים ואישורה במסגרת  
הבקשה להיתר בניה.

26. דרכים

26.1 על מבקשי היתר הבניה להרחיב את הקטע הצפוני של רחוב צה"ל הגובל  
בשטחם עד לקו הרחוב המאושר.

26.2 במידה ויבוצע מפרץ להעלאת והורדת נוסעים מול הכניסה לבנין  
ובמידה והדבר יחייב רוחב מדרכה קטן מהמקובל בקטע מהדרך, על  
מבקשי היתר הבניה ליצור מדרכה ברוחב מתאים בתחום האתר ולרשום  
לגביה זכות מעבר חופשי לצמיתות לקהל בספרי האחוזה. השטח הסופי  
יקבע בתאום עם מחלקת תכנון עיר. מבקשי היתר הבניה יהיו אחראים  
לאחזקה התקינה של שטח זה.

27. חתימות

יוזם התכנית : עיריית חיפה

לשם התגברות עקרונית להסכמת בתנאי שולח תחיה מתואמת עם  
רשות המגורים המוסמכת.

הדיון והצבעה על התכנית תיערך ביום 27.9.95 בשעה 10:00 בבית  
המקומה לניהול העניין. במקרה של אי-הסכמה תועברת התכנית  
לדיון בהנהלת העיר. הנהלת העיר תחליט על גובה המס המוסכם  
על התכנית. המס יישלם בתוך 30 יום ממועד החלטת הנהלת העיר.  
התשלום יישלם למנהל מקרקעי ישראל.

לשם הבהרה מודיע כי אם בעל התכנית לא יגיש את התכנית  
לדיון בהנהלת העיר תוך 30 יום ממועד החלטת הנהלת העיר  
תועברת התכנית לדיון בהנהלת העיר. הנהלת העיר תחליט על  
גובה המס המוסכם על התכנית. המס יישלם בתוך 30 יום ממועד  
החלטת הנהלת העיר. התשלום יישלם למנהל מקרקעי ישראל.

בעל הקרקע : רשות הפיתוח - מינהל מקרקעי ישראל

מנהל מקרקעי ישראל  
מס' 27/95  
מס' 27/95

עורך התכנית : נפתלי רונן, אדריכל ומתכנן ערים

נפתלי רונן, אדריכל  
רחוב נחשון 11, חיפה 34612  
טל. 04-348688-04 פקס 04-258379

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/1963

**הוסלף למתן תוקף**

בישיבה ה' - ב'

לאנידוע בועדה המקומית

יושב ראש הועדה      מהנדס העיר

ט.ש.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/1963

**הוסלף להפקדה**

בישיבה ה' - 81 ב' (15.92) 18.8.92

י.ע. חצנע      נ.ד.ר" רוט

יושב ראש הועדה      מהנדס העיר

ט.ש.


משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. חפ/1963

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 23.3.94 לאשר את התכנית.



יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. חפ/1963

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4256

מיום 27.10.94

הודעה על אישור תכנית מס. חפ/1963

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4356

מיום 3.12.95