

3001878

ברקאי 53622.950614

מרחב תכנון מקומי, חיפה.

**שינוי תכנית מתאר מקומית**  
**תכנית מס' חפ/1093 ג'**  
**"מרכז חינוך ותרבות ברח' השיזף"**

הוגש ע"י הרעדה המקומית עיריית חיפה

באמצעות ברקאי תכנון בע"מ  
ד"ר בעז ברקאי, ארכיטקט ומתכנן ערים.

ברקאי תכנון בע"מ

---

אישורים

## 1. שם החלות

תכנית זו תקרא : שיטי לחכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/1093 ג' מרכז חינוך ותרבות ברחוב השיזף (להלן "תכנית זו") והיא תחול על שטח המוחתם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. לתשריט מצורף נספח מס' 1 - (תכנית ביטי) המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו (מנחה בלבד).

## 2. יחס לתכניות אחרות

- א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית מתאר של העיר חיפה, וכל התיקונים והשיטתיים שחלו בה בזמן לזמן וכן הוראות המפורטות בתכנית זו.
- ב. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה, שיטי לתכניות המתאר הבאות:

מס' תכנית	שם התכנית	מס' גליון י.פ./ע.ר.	תאריך פרסום ההפקדה	תאריך פרסום סחן התוקף
חפ' 229	תכנית מתאר של העיר חיפה	122		15.02.34
חפ' 545 ב'	שיטי שטח פרטי פתוח באדמות הכרמליטים.	1632		11.12.47
חפ' 545 ג'	סיווג מחדש של אדמות הכרמליטים		22.03.56	
חפ' 1093	על הר הכרמל.	468		5.11.70
חפ' 1400	מורד הכרמל	1670		
	תכנית מתאר חיפה	2624	03.07.80	

- ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

## 3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במורד הצפוני של הר הכרמל מעל רחוב השיזף - המשך רח' עבאס בחלק של גושים 10814 ו-10913.

#### 4. שטח התכנית

- א. שטח התכנית הוא 15.2 דונם בקירוב.
- ב. חלוקת השטחים תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בחשריט.

#### 5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם לטוראה בקו כחול עבה על התשריט.

#### 6. בעלי הקרקע

עיריית חיפה.

#### 7. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש 10913 חלקי חלקות 92 ו-131, 133  
גוש 10814 חלק מחלקה 38.

#### 8. יוזמי התכנית

ועדה מקומית עיריית חיפה.

#### 9. מטרת התכנית

מטרת תכנית זו היא:

- א. שינוי גבולות האתר לבנין ציבורי על מנת לאפשר הקמת בית ספר אשר ישמש גם לפעילות קהילתית. ע"י צירוף רצועת קרקע בגבול הדרומי של האתר ברוחב של כ-30 מ' המסווג כשטח ציבורי פתוח והפיכתו לאתר לבנין ציבורי.
- ב. אפשרות שימוש של אולם הספורט על מתקניו לאחר שנות הלימודים. לתושבי השכונה וזאת בתנאי ששימוש זה יהיה כפוף לתקנת הבטחון והבטיחות של משרד החינוך.
- ג. שינוי והרחבת תוואי רחוב השיזף והתאמתו למצב הטופוגרפי של השטח.

## 10. באור סימוני התשריט

קו כחול עבה .....	גבול החכנית
קו כחול עבה מרוסק .....	גבול ת.ב.ע. מאושרת
שטח צבוע חום ומותחם בקו חום .....	אתר לבנין ציבורי
שטח צבוע כתום ומותחם בקו כתום .....	אזור מגורים א מיוחד
שטח צבוע ירוק .....	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע חום בהיר .....	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע אדום .....	הרחבת דרך
ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול .....	מספר הדרך
ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול .....	מרווח קדמי מינימלי
ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול .....	רוחב הדרך
קו אדום .....	קו רחוב
קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט .....	גבול גוש שומה
קו ירוק מלא .....	גבול חלקה קיימת רשומה
קו ירוק מרוסק .....	גבול חלקה לביטול
ספרה ירוקה בחוץ עיגול ירוק .....	מספר חלקה קיימת רשומה
ספרה ירוקה .....	מספר חלקה לביטול
ספרה שחורה .....	מספר מגרש מוצע
קו אדום מרוסק .....	קו בנין
קו אדום מרוסק ומטקד .....	קו חשמל

## 11. שימוש בקרקע

לא ינתן היזר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי איזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

## 12. רשימת התכליות

אתר לבנין ציבורי .....

כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה ומיועד להקמת בית ספר או כפי שיקבע ע"י הועדה המקומית.

דרכים .....

כפי שמוגדר בתכנית המתאר.

### 13. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהחאם לתכנית זו לדרכים ואחר לבניני ציבור יופקעו בהחאם לסעיפים 189/188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כחוק.

### 14. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם סודחים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כסתואר בתשריט.
- ג. על יוזם התכנית לבצע תכנית חלוקה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

### 15. הוראות בינוי

סה"כ שטח הבניה למטרות הניקרויות לא יעלה על 100% משטח האתר ויכלול את כל השטחים המקורים בבנין כשתכסית הסגרש המקסימלי לא תעלה על 40% משטחו. בנוסף על השטחים הבאים יותרו שטחי השרות שיפורטו להלן:

1. שטחי השרות התת קרקעיים. המוקפים קרקע סארבעה עברים יהיו בלחי מוגבלים.
2. שטחי השרות העל קרקעיים המותרים לא יעלו בסך הכל על 30% משטח הבניה העיקרי. שטחי השרות המותרים יהיו כדלקמן:
  - א. בטחון ובטיחוח. מקלט או מרחב סוגן קוסחי. לפי השטח המוערי הנדרש על ידי הג"א ובתנאי שיטמש לבטחון בלבד.
  - ב. מגדל בטחון ו/או חדר מדרגות מילוט. לפי הנדרש על ידי הג"א או מכבי אש.
  - ג. מערכות טכניות ומתקני שרות. חדר או חלל למתקנים טכניים או למכונות למתן שרותים לבנין, כגון הסקה וקירור, גרטרור, שנאים, מכונות, מעלית, צנרת וכיו"ב. על מגיש הבקשה להמציא מפרט טכני או אישור מתכנן התשתית לשימוש בשטח למטרה המבוקשת. גובה החללים המיועדים למטרות הנ"ל לא יעלה על 2 מ' מהרצפה לתקרה, אלא אם שוכנעה ועדת המשנה של הועדה המקומית כי מסיבות טכניות זדוש שינוי הגובה המינימלי.
  - ד. אחסנה. שטחי הסחסנים לא יעלו על 6% מסך השטחים העיקריים. האחסנה תהיה כולה תת קרקעית והגובה מהרצפה לתקרה לא יעלה על 2.20 מ'.
  - ה. חניה מקורה. השטחים לא יפחתו מסך השטחים הנדרשים ע"פ תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה לרבות זדכי גישה וכבישים (רמפות). הערה: במידה ובגלל אילוצים של השטח פחרונות החניה בסלואם או בחלקם יהיו על קרקעיים תקבע

בתכנית הגבלה למספר החניות המירבי (בתנאי שבשגום מקרה לא יפחת ממספר החניות הדרוש ע"פ התקן כאמור). מהנדס העיר רשאי לאשר שיטי בגובה הכניסות והמעברים ובמקרים של אילוצים טכניים וכן כאשר החניה משמשת גם כחניה חפנוולית של הבנין לצורך פריקה וטעינה. על יוסי התכנית לפתור את החניה בתחומי האתר בהתאם לתקן.

## 16. פיתוח המגרש

- יש לנפוע בשטח המדרכה או החניה נצי צל, יחידה אחת כל 7-8 מ'.
- א. מתן היחר בניה סוחנה בהגשת תכנית ביטי לכל שטח בית הספר כולל פיתוח התצרות לאישור הועדה המקומית. התכנית תכלל מספר הבנינים, העמדת הבנינים המתוכננים וקביעת המרחקים ביניהם, קירות חומכים, חומרי בניה, חומרי גמר, שטחי משחק, מגרשי חניה, גיטן וכו'.
- על טבקש היחר הבניה לשתף אדריכל טף בתכנון האתר בטרה לשמור ככל האפשר על ערכי הטף היחודים של המקום כולל הצמחיה ושילוב הבנין המוצע לסביבתו.
- ב. קיר החומך לאורך רחוב השיזף יטופל גם ע"י אדריכל טף. ציפוי הקיר יעשה חוץ שימוש באבן ושילוב אלמנטים גניים. הכל לשביעות רצון מהנדס העיר וע"פ אישור הועדה המקומית.

## 17. מרווחי הבניה

יהיו בהתאם למסומן בחשריט.

## 18. גובה הבנינים

מספר הקומות יהיה 4 קומות מעל הכניסה הקובעת לבנין ו-3 קומות מתחת הכניסה הקובעת לבנין. ולא יעלה על 20 מ' מגובה הכניסה הקובעת לבנין (מלבד חדרי מדרגות או מתקני שרות).

## 19. גישה לרכב

טיקום הכניסה לרכב ייקבע בתכנית ביטי שתאושר ע"י מהנדס העיר.

## 20. חומרי בניה

חזיתות הבנין תהינה מחומרים קשים. החזיתות יהיו מצופות בחומר עמיד ושווה ערך לאבן. לשביעות רצון מהנדס העיר.

## 21. גגות

גגות הסבנים במידה שיהיו שטוחים יהיו מרוצפים. לא תורשה התקנת מתקנים על גגות הבנינים.

## 22. שמירה על הצורה החיצונית של המבנים

- א. לא יותקנו ציטורות על הקירות החיצוניים של הבנינים, כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מעקבים וכו', למעט קירות הפירים וארובות איזורור.
- ב. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ג. לא יותקנו ארובות לתורי חימום בחזיתות הבנינים. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
- ד. לא יורשה חיבור חשמל לבנין אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.

## 23. מבני עזר במרווחי החלקות

לא תותר הקמת מבני עזר במרווחי החלקות הכלולות בתכנית.

## 24. גדרות

הגדרות ייבנו בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.

## 25. איסור בניה מתחת ובקרבת קרי חשמל

1. לא יתן היחיד בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת קרי חשמל עיליים. בקרבת קרי חשמל עיליים ייתן היחיד בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ייתן היחיד בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביחיד של קרי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

סוג קרי החשמל מרחק

ברשת מתח נמוך ..... 2 מ' .....

בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו ..... 5 מ' .....

בקו מתח עליון עד 110 ק"ו ..... 8 מ' .....

בקו מתח עליון עד 150 ק"ו ..... 10 מ' .....

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

## 26. תחנות טרנספורמציה

לא יותרו תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחום תכנית זו. על מגישי בקשות הבניה לכלול בתכנוניהם תחנות טרנספורמציה פנימיות שתשלבנה בתוך הבנינים בהתאם לדרישת חברת החשמל לישראל. יותר להקים תחנות טרנספורמציה לאורך הקיד החוסך בצד הגבוה של הרחוב בתנאי שתחנות הטרנספורמציה תשתלב עם הקיד החוסך.

## 27. מקלטים

לא יוצא כל היחר בניה בשטח התכנית ואלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/או מרחב סוגן אחר בהתאם לת"י ולא חוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות הרצון של יועץ הג"א.

## 28. שירותים

- א. ניקוז מי גשם.  
לא יתן היחר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף המים. הביזב והניקוז ושיבוצו לשביעות רצונו.
- ב. אספקת המים.
  1. אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו, תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.
  2. לפני הוצאת רשיון בניה בשטח בו עובר ציטר מים, על בעל בקשת הבניה להתקשר עם אגף המים והביזב לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות ציטר המים הקיים או העתקתו למקום אם יידדש הדבר.
- ג. ביזב.  
לא תתן תעודה לשימוש בבנין לפני שיחזבר לביזב הציבורי הקיים, ולפני סתן אישור מנהל אגף המים והביזב כי תכנית הביזב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
- ד. קוי טלפון, כבלי תקשורת וכבלים.  
חיבור קוי טלפון, כבלי תקשורת וכבלים לשידורי טלוויזיה בתחום תכנית זו יהיה חת קרקעי בלבד. לא ירשה חיבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל חת קרקעי.
- ה. הידדנטים.  
על יזמי התכנית להתקין הידדנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונו.
  1. תאורה.  
בעלי היחר הבניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, שבילים כולל עמודים ופנסים.
    1. בטיחות אש.  
על יזמי התכנית להגיש תכנית בניה למכבי אש לצורך קבלת סדורי בטיחות אש.



הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת. ע. מס' חפ' / 1093 ע

**הוסף להפקדה**

בישיבה ה' 111 ב' 25.10.93  
(4.1.94)

(-) ז' 4747  
יושב ראש הועדה

(-) דד' 177  
מהנדס העיר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת. ע. מס' חפ' / 1093 ע

**הוסף למחן תוקף**

בישיבה ה' 30 ב' 16.1.95  
(7.2.95)

עמרוס מוצנע

28-06-1995

יושב ראש הועדה

מהנדס העיר

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

**אישור תכנית מס. ז' 1093 ע**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 28.3.95 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. ז' 1093 ע

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4258

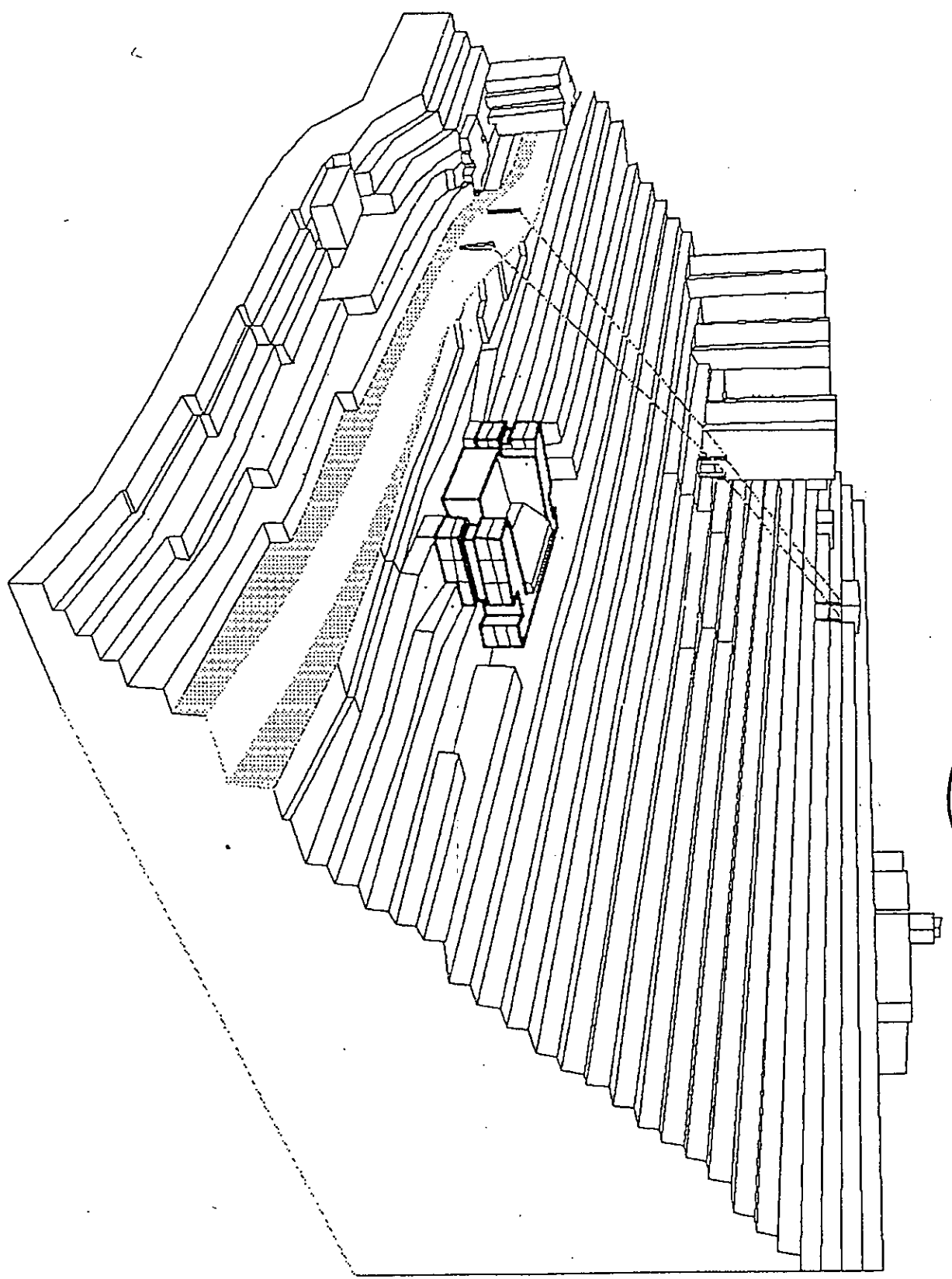
מיום 3.11.94

הודעה על אישור תכנית מס. ז' 1093 ע

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4384

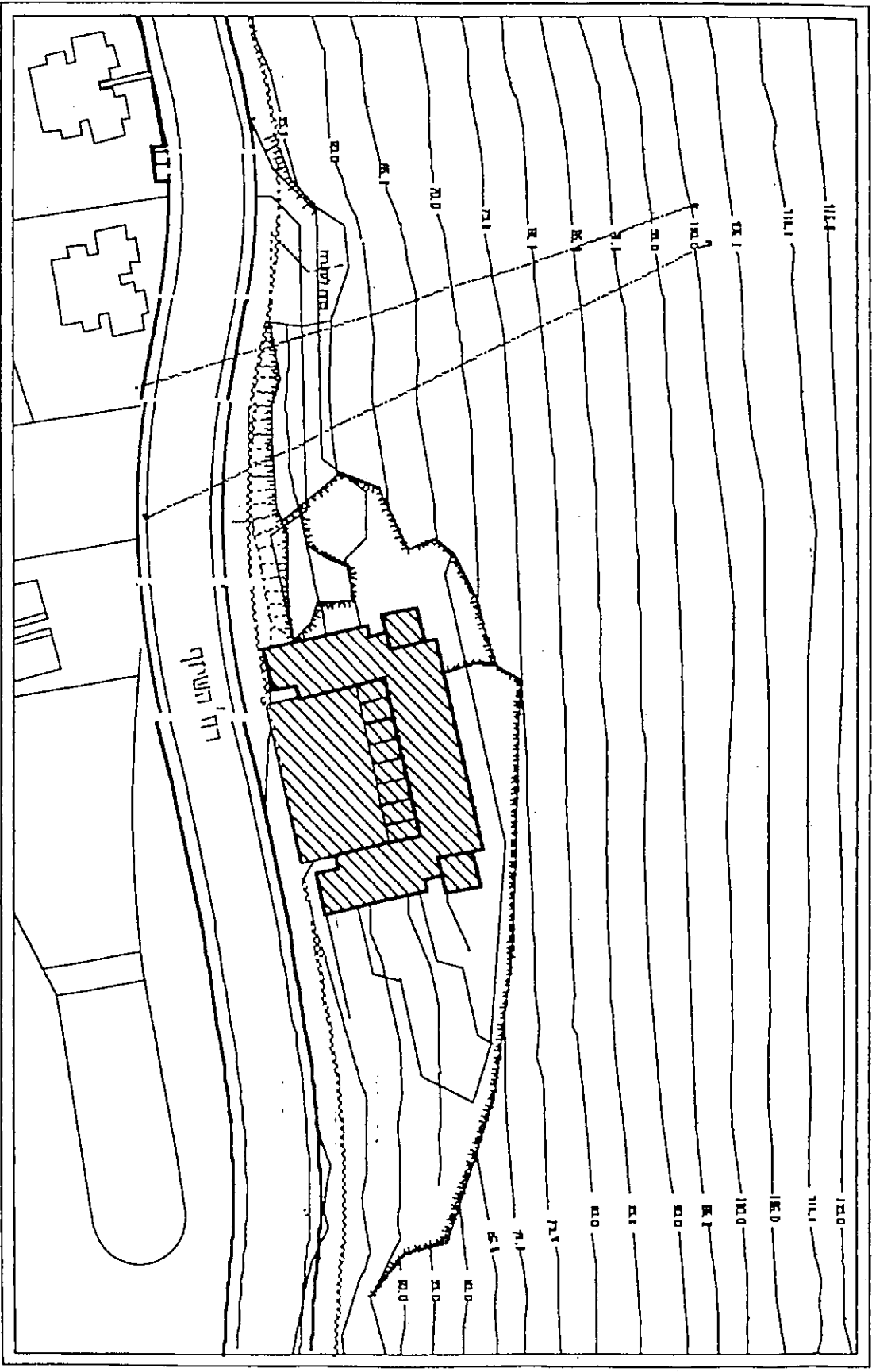
מיום 10.8.95

201  
מס' תכנון 28.01.94



בית הספר המקיף רח' השיזף חיפה  
חלופה תכנונית - בנין מרכזי

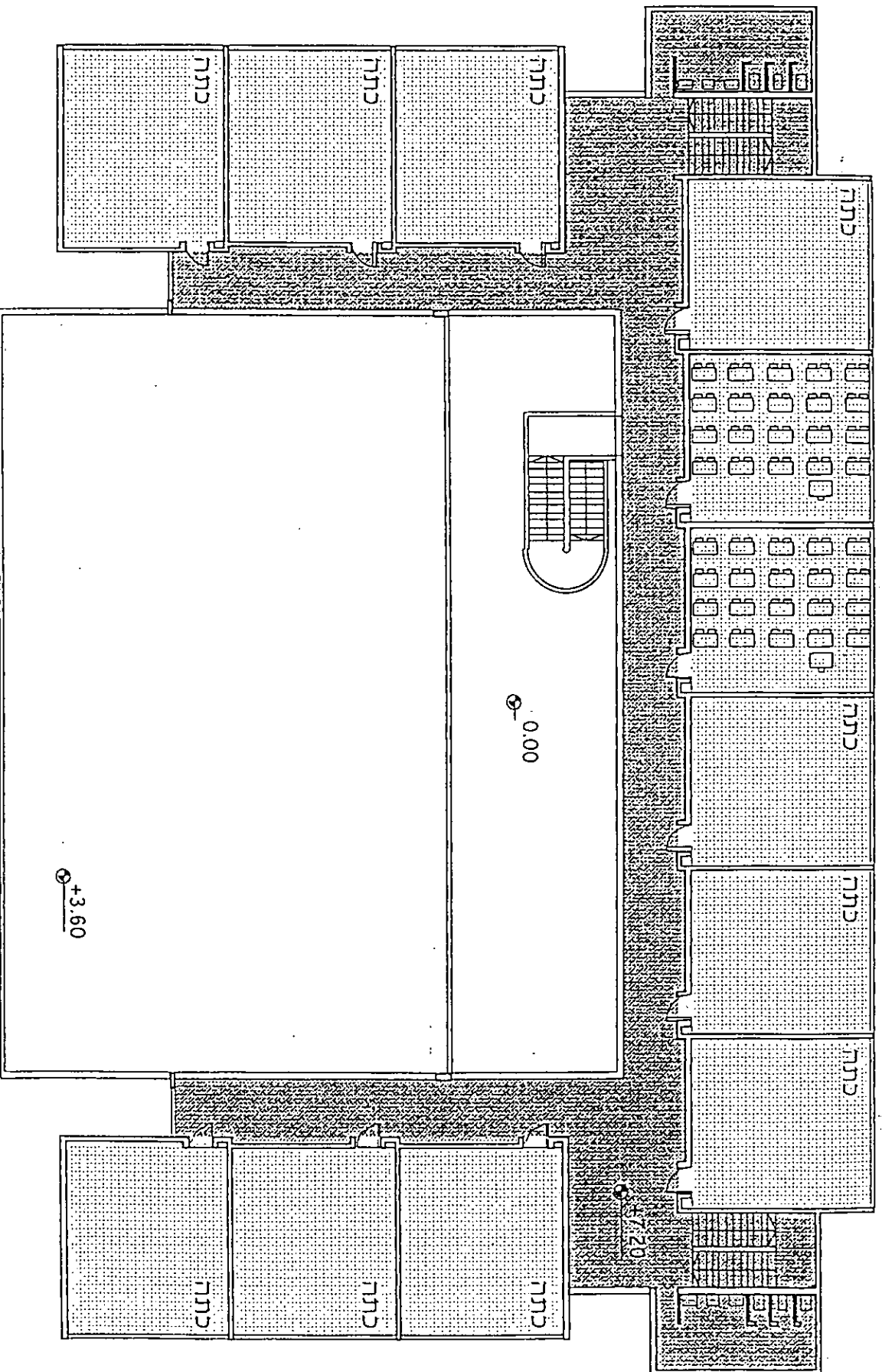
עיריית חיפה-אורט ישראל-מקיף שיזף  
ברקאי תכנון בעי"מ 28.01.94



0 50  
מטר

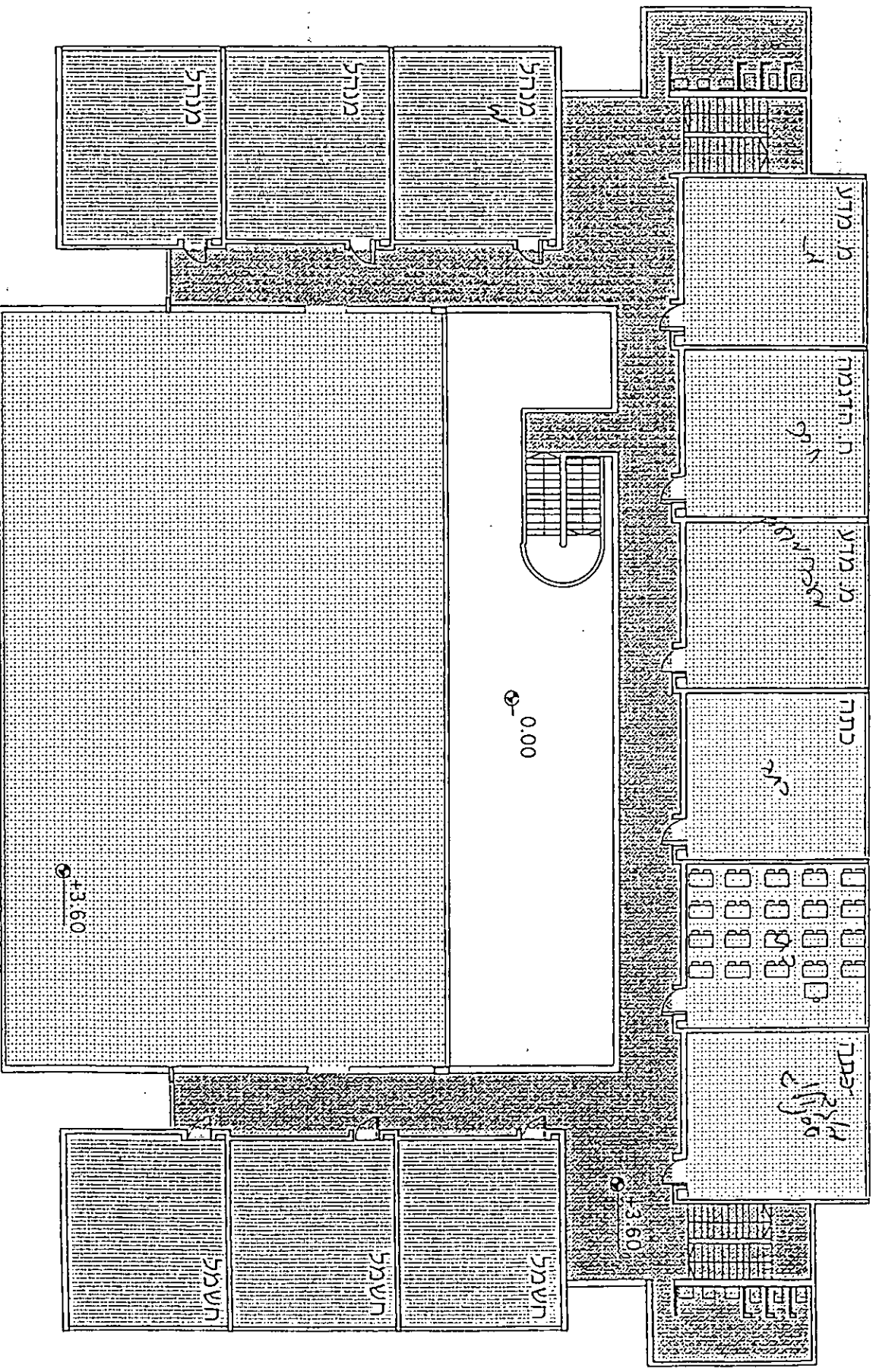
תכנית בנייה

עלית תפה-אולט ישראל-מקיף שיקף  
 ברקאי תכנון בע"מ  
 28.01.94



0 מ" 5  
 קומה +7.20  
 שטח הקומה = 1097 מ"ר

עריית חיפה-אורט ישראל-מקיף שיף  
 28.01.94 ברקאי תכנון בע"מ

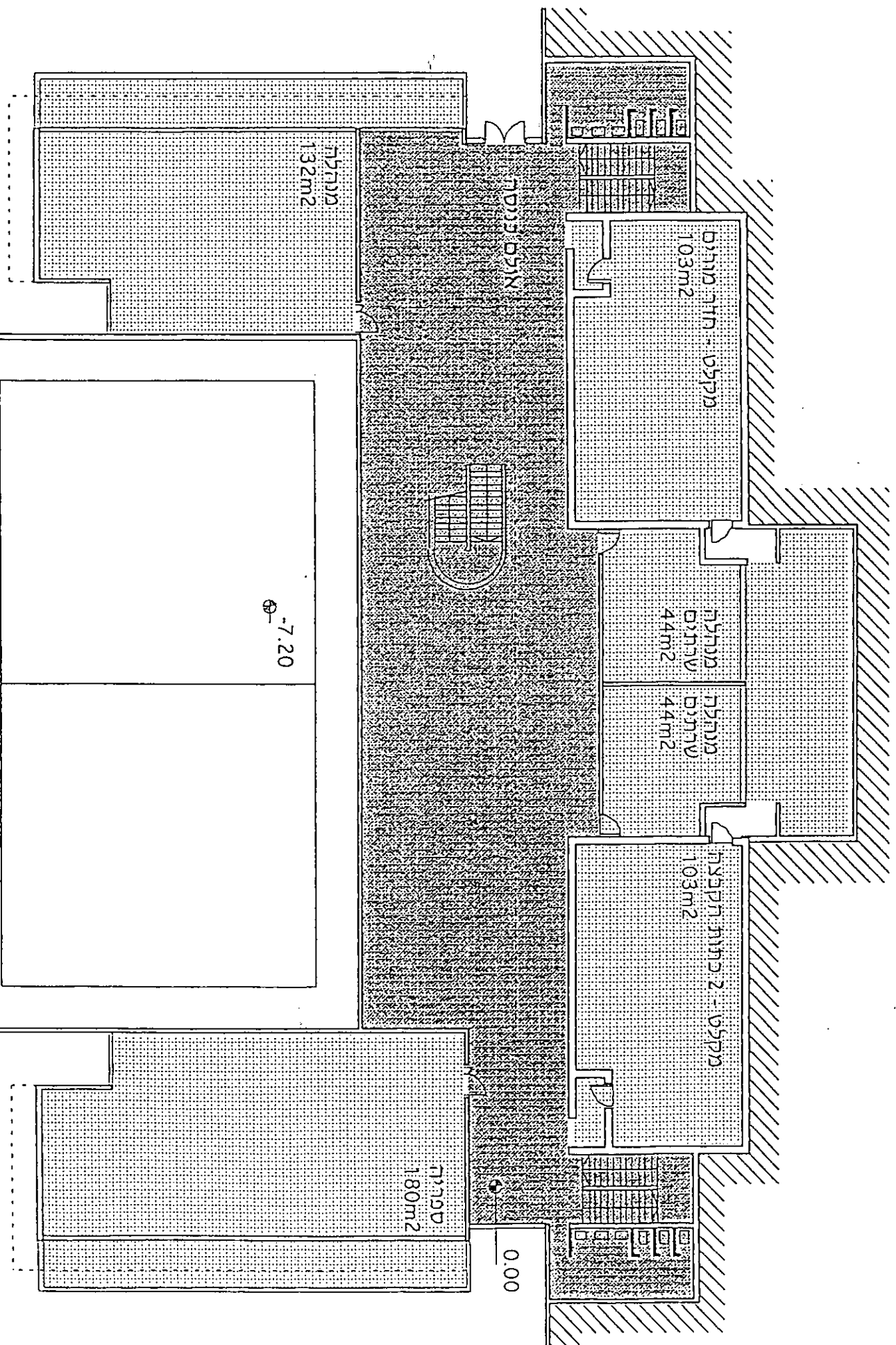


0 מ" 5

קומה +3.60

שטח הקומה = 1097 מ"ר

עיריית חיפה-אורט ישראל-מקיף שוק  
 28.01.94  
 ברוקאי תכנון בע"מ



0 מ' 5

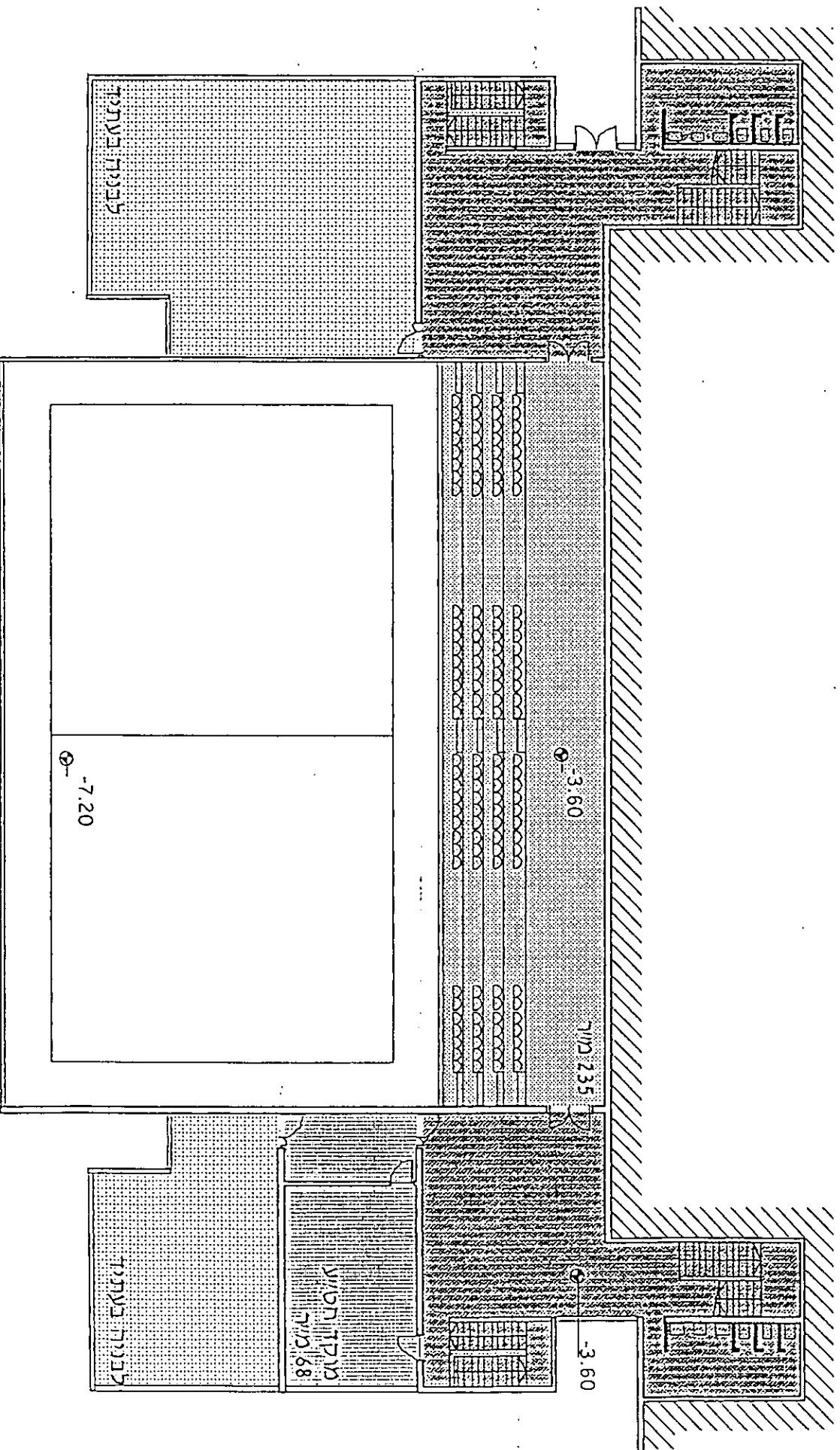
קומה 0.00

שטח הקומה = 1025 מ"ר

0.00

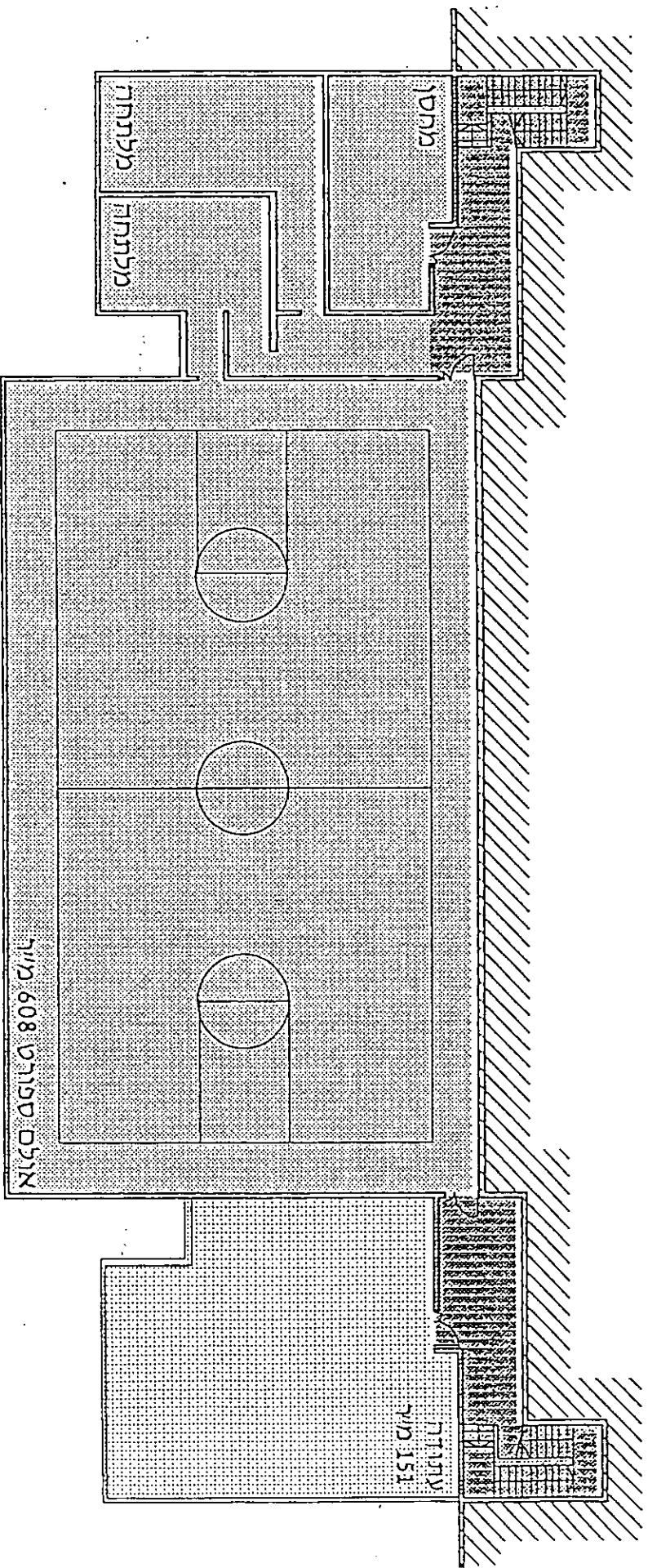
-7.20

עריכת תוכנית: אורט ישראל-מקיף שיף  
 28.01.94  
 ברקאי תכנון בע"מ



0 מ" 5  
 קומה 3.60 -  
 שטח הקומה = 654 מ"ר

עיריית חיפה-אורט ישראל-מקיף שוק  
 28.01.94 ברקאי תכנון בע"מ

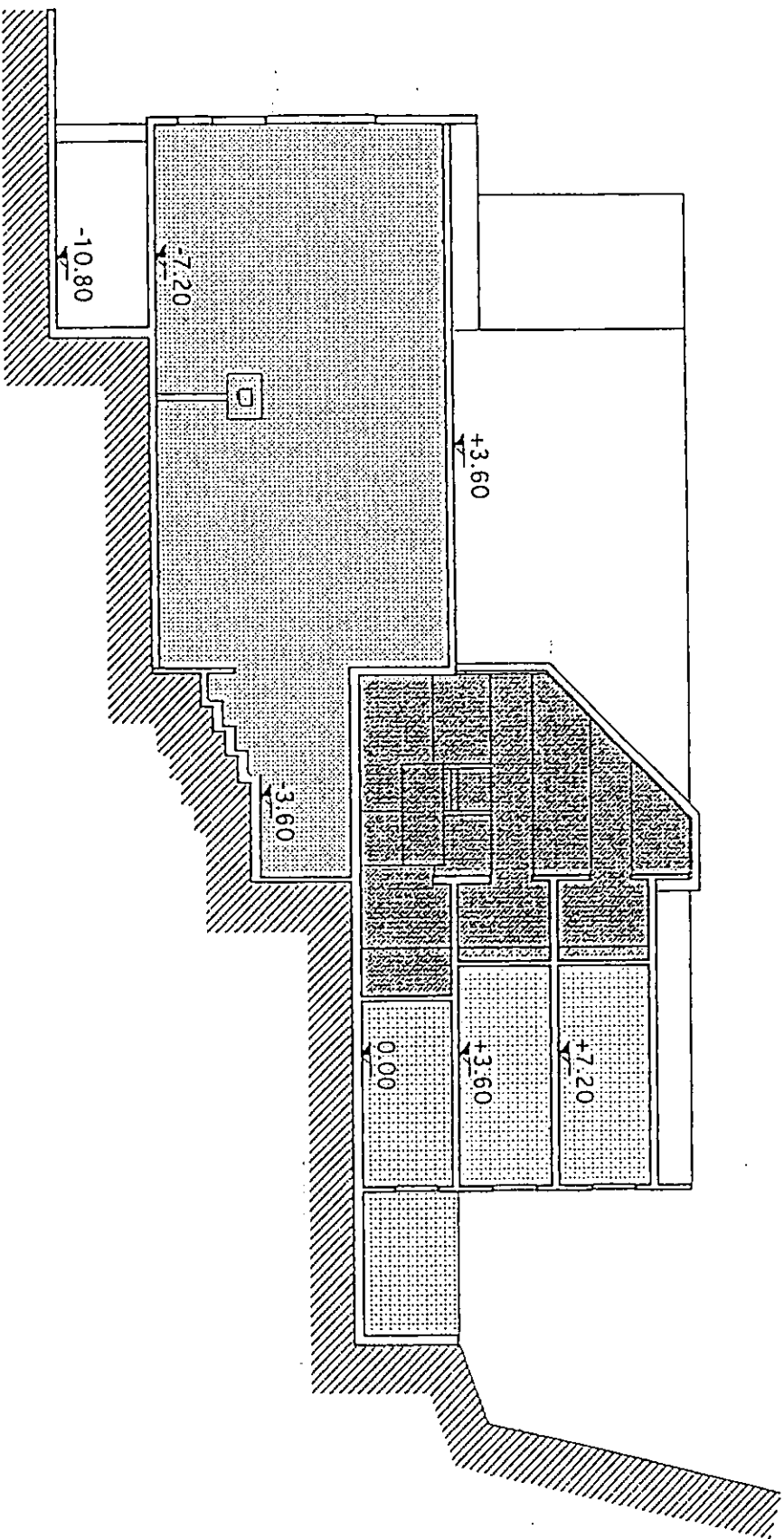


0  
מ' 5  
קומה 7.20  
שטח הקומה = 875 מטר

שטח סדהיט הבנין = 4739 מטר

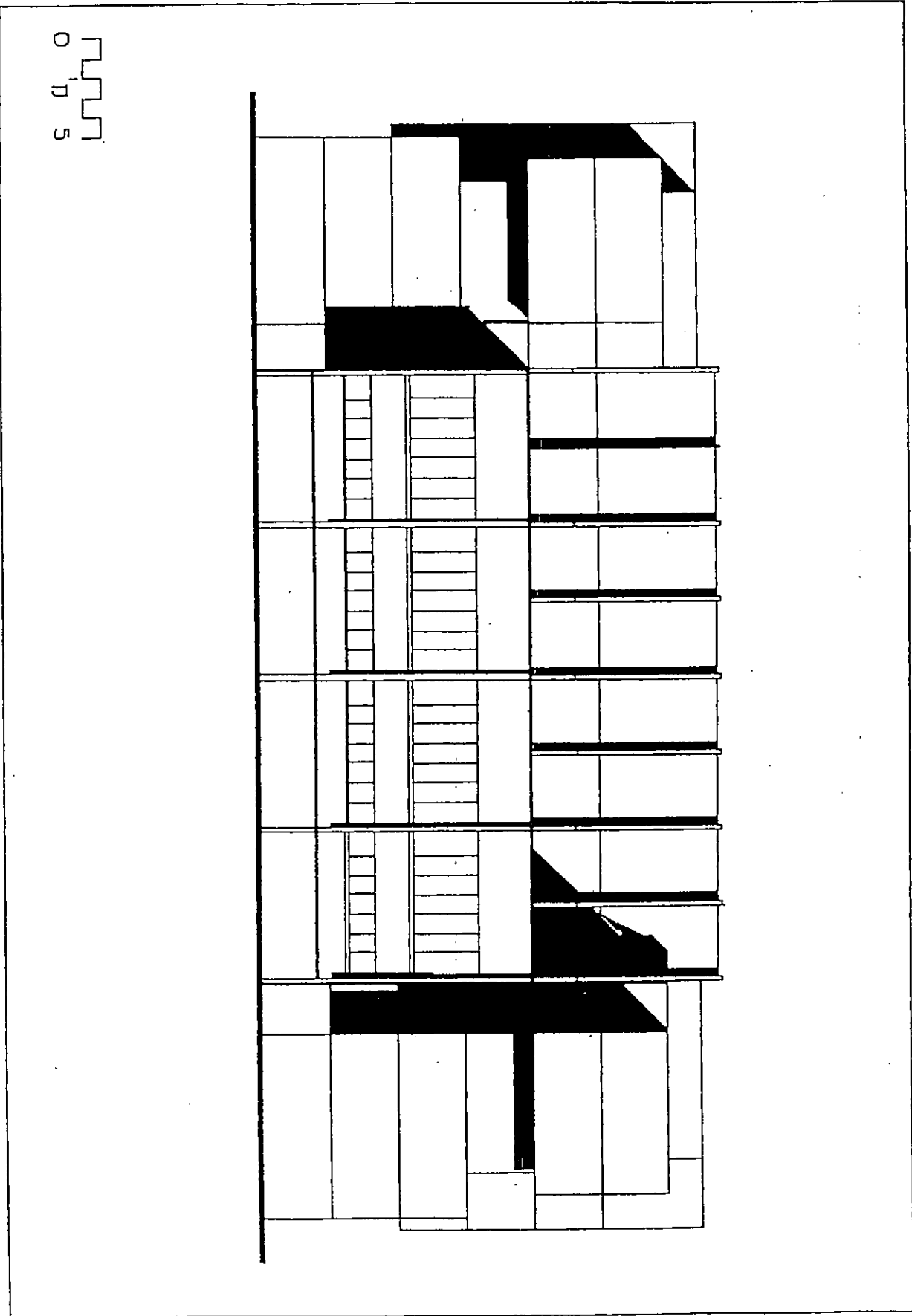
עיריית חיפה-אורט ישראל-מקיף שיתוף  
ברקאי תכנון בע"מ  
28.01.94





0  
מ'  
5  
חמד רוחב

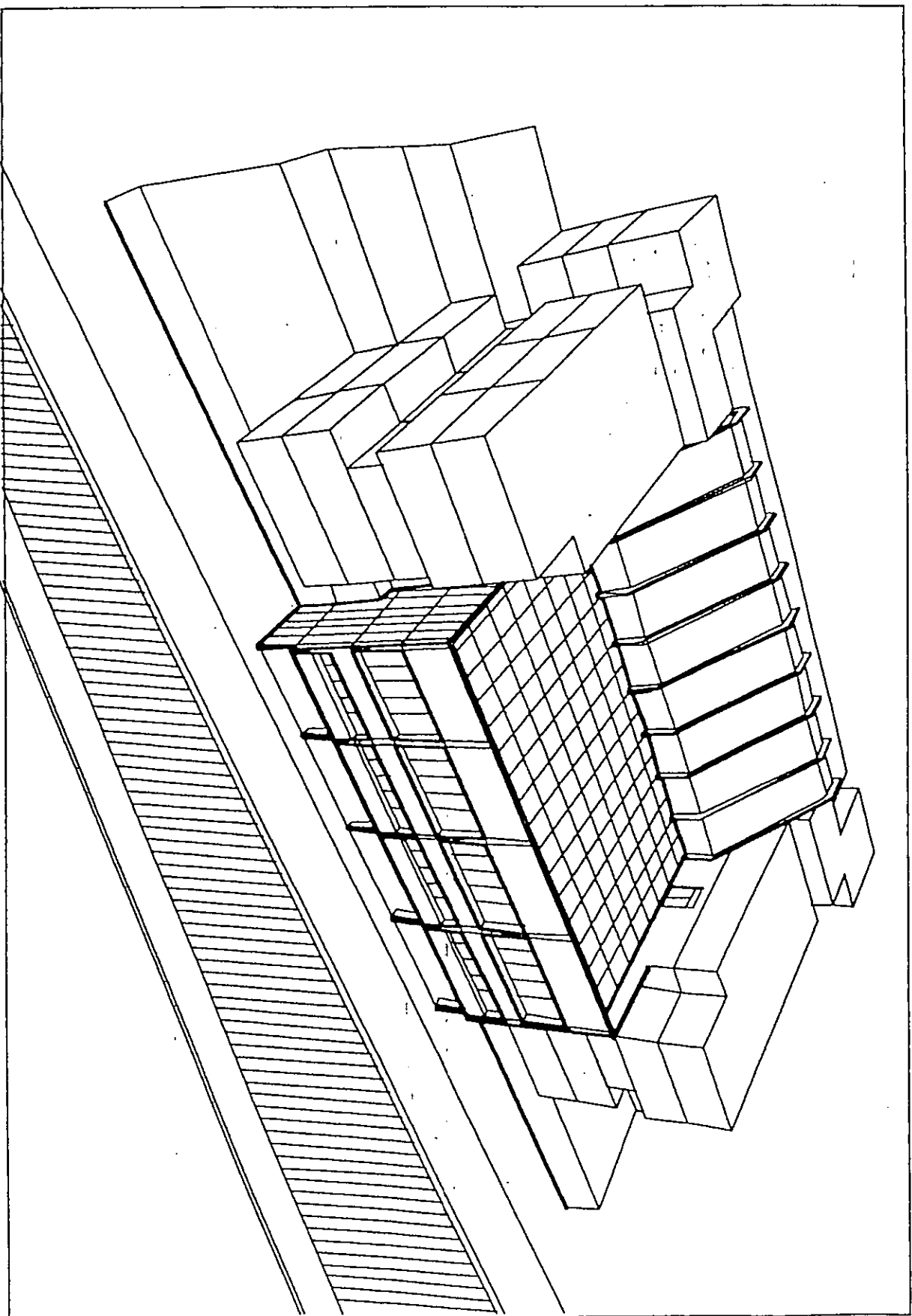
עיריית חיפה-אורט ישראל-מקיף שיזף  
28.01.94  
ברקאי תכנון בע"מ



רמת  
0 מ' 5

חזית צפונה

עיריית חיפה-אורט ישראל-מקיף שיף  
28.01.94  
ברקאי תכנון בע"מ



פרספקטיבה - אולם ספורט

עיריית חיפה- אולט ישראל-מקיף שיתף  
28.01.94  
ברקאי תכנון בע"מ

