

מרחב תכנון מקומי, חיפה  
 שינוי תכנית מתאר מקומית  
 תכנית מס' -מק/חפ/ 2040 - "בית הספר התיכון בקרית חיים -חלוקה מחדש"

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא שינוי לתכנית מתאר-מקומית תכנית מס' מק/חפ/2040 "בית הספר התיכון בקרית חיים -חלוקה מחדש" ("להלן תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשטח הנ"ל ("להלן התשריט").  
 התשריט הוא בקנה מידה 1:500 והמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית מתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן הוראות המפורטות בתכנית זו.

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

מס' תכנית	שם התכנית	מס' גליון ל"פ/ע"ר	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/229	תכנית מתאר של העיר חיפה	422		15.2.34
חפ/229 ט	שנוי תכנית מתאר מקומית הוראות בניה באתרים לבניני צבור	3143	31.12.84	
חפ/62	שכונת עובדים	303		16.3.32
חפ/62A	המשך שכונת עובדים	482		27.12.34
חפ/62/A/3	אתרים לבניני צבור בק. חיים	966		11.10.62
חפ/1400	תכנית מתאר חיפה	2642	3.7.80	

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל ייקבע האמור בתכנית זו

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בין רח' הגדוד העברי ורח' הנוטר בקרית חיים המזרחית.

4. שטח התכנית

22883 מ"ר בקירוב.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש 11576 חלקות 78, 76, 75, 9  
ח"ח 77, 74

7. בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל.  
גוש 11576 75, 76 אגודה הדדית בע"מ.

8. יוזמי התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה.

9. מטרת התכנית

א. שינוי גבולות אתר בית הספר ע"י צירוף שטח צבורי פתוח החוצה בין שני חלקי האתר ושינוי סיווגו לאתר לבנין ציבורי במטרה לאפשר הקמת מרכז פיס באתר בית הספר, תוך הפרשת שטחים לשצ"פ בשולי האתר, מבלי לשנות את סך השטחים בכל סיווג.

ב. הגדלת אחוזי בניה ומספר הקומות במסגרת המותר בתקנות סטיה ניכרת.

10. באור סימוני התשריט

גבול תכנית	קו כחול עבה
אתר לבנין צבורי	שטח צבוע חום כהה ומותחם קו חום
שטח צבור פתוח	שטח צבוע ירוק
דרך מאושרת	שטח צבוע חום
מבנה קיים	שטח מנוקד בנקודות שחורות
מספר דרך	ספרה שחורה ברבע העליון של העגול
מרווח קדמי מינימלי	ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול
רוחב הדרך	ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול
קו הרחוב	קו אדום
קו בנין	קו אדום מרוסק
גבול חלקה קיימת	קו ירוק מלא
גבול חלקה לביטול	קו ירוק מרוסק
מספר חלקה קיימת	מספר ירוק בתוך עגול
מספר חלקה לביטול	מספר ירוק
מספר מגרש מוצע	מספר בן 4 ספרות
קו ביוב	קו חום
הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
מבנה להריסה	קו מקוקו צהוב

11. שימוש בקרקע

לא יזנתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

12. רשימת התכליות

אתר לבנין ציבורי - ישמש לאתר לבית ספר תיכון ו/או לכל השימושים המותרים ע"פ תכנית המתאר כפי שניקבע ע"ג הוועדה המקומית.

דרכים - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.

שטח ציבורי פתוח - כמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.

13. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים אתרים לבניני צבור נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ.

14. חלוקה מחדש

א. גבולות חלקות הקרקע הנופחלים שאינם זהים על גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו יבוטלו.

ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות.

ג. על יוזמי התכנית להגיש תכנית חלוקה לאשור רשויות התכנון, לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה כדין.

15. הוראות בניה:

15.1 שטח הבניה העקרי המותר:

א. במקרה ויבנה מבנה בן שלוש קומות שטח הבניה יהיה 91%.

ב. במקרה ויבנה מבנה בן ארבע קומות שטח הבניה יהיה 93.5%.

ג. במקרה ויבנה מבנה בן חמש קומות שטח הבניה יהיה 96%.

ד. במקרה ותבנה מעלית שתודש על פי חוק שטח הבניה יהיה 96%.

כאשר המבנה בן שלוש קומות 96%.

כאשר המבנה בן ארבע קומות 98.5%.

כאשר המבנה בן חמש קומות 101%.

שטחי השירות יהיו בהתאם לתכנית חפ/1400 ש"ש כפי שהופקדה.

15.2 מספר הקומות

מספר הקומות העל קרקעיות לא יעלה על 5 קומות. מתחת לפני הקרקע יותרו קומות שירות לפי הצורך. מספר הקומות המסומנות בתשריט מתיחס לקומות העל קרקעיות בלבד.

15.3 מרווחים

המרווחים יהיו כמסומן בתשריט.

15.4 תכנית בינוי

מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית בינוי לכל האתר לאשור הועדה המקומית. תכנית הבינוי תכלול העמדת הבנינים, פיתוח השטח, פתרונות חניה, חתכים חזיתות פרוט-חומרי גמר לבנינים ולפיתוח נכב'.

16 שמירה על הצורה החיצונית של המבנים

א. לא יותקנו צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים, כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים-המרפסות, קירות מנוקבים וכו'. למעט קירות הפירים וארובות האזור.

ב. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.

ג. לא יותקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות הבנינים. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

ד. לא יורשה חבור חשמל לבנין אלא בעזרת כבל תת-קרקע.

ה. לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל בנין אלא אנטנה מרכזית שאליה יחובר כל בנין.

17 מבנה להריסה

המבנה המסומן בתשריט נועד להריסה במועד כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.

18 גדרות

הגדרות יבנו בהתאם לתכנית הפיתוח שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

19 סלילת דרכים

על מבקשי היתרי בניה לסלול את הרחובות הגובלים ברוחבם המלא כולל מדרכות, תיעול מי-גשם, שתילה ותאורה כולל עמודים ופנסים או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

20. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת קווי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

סוג קו חשמל 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 אלה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

21. תחנות טרנספורמציה

לא תותרנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. ניתן יהיה לבנות תחנות טרנספורמציה בתחומי קו הבנין המשולבות בכניסי בית ספר, או משולבות בפיתוח החצר.

22. מרחב מוגן

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

23. שירותים

א. ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף המים הבזוב והניקוז ושיבוצעו 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 צנור מים על בעל בקשת הבניה להתקשר עם אגף המים והביוב לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקות למקום אם יידרש הדבר.

ג. כירוב - לא תנתן הודעה לשלימוש בכנין לפני שיחובר לכירוב הצבורי הקיים ולפני מתן אישור מנהל אגף המלים והכירוב - כי תכנית הכירוב הנוגעת לכנין בוצעה לשביעות רצונו.

ד. קבלי טלפון כבלי תקשורת וכבלים

חבור קוי טלפון, כבלי תקשורת וכבלים לשדורי טלויזיה בתחום תכנית זו יהיה חת קרקעי בלבד. לא יורשה חבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת קרקעי.

ה. הידרנטים

על יוזמי התכנית להתקין הידרנטים לכירובי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

ו. תאורה

בעלי היתר בניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, שבילים כולל עמודים ופנסים.

24. שטח ציבורי פתוח

יוזמי התכנית ו/או בעלי היתר הבניה חייבים להשתתף בפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית, בהתאם לתכנית מפורטת שתאושר ע"י מהנדס העיר. הפיתוח כולל שבילים, ספסלים, פינות משחקים לילדים ומבוגרים על ציודם, תאורה וכו'.

ועדה מקומית חיפה

הפקדת תכנית מסי 2040/מ/מ

הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית

בשיבה מסי 55 ביום 22.1.96

(ע. מ. צ. ע.)  
יו"ר הועדה

ועדה מקומית חיפה

אישור תכנית מסי 2040/מ/מ

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

בשיבה מסי 67 ביום 22.7.96

עמרום מצוץ

יו"ר הועדה

סמנ"ל תכנון

28-07-1996

*[Faint, illegible text]*

*[Faint, illegible text]*

*[Faint, illegible text]*

*[Faint, illegible text]*

*[Faint, illegible text]*

*[Faint, illegible text]*

*[Faint, illegible text]*

*[Faint, illegible text]*

*[Faint, illegible text]*