

17

מרחב תכנון מקומי, חיפה  
 שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1979.  
 אתר להקמת בית ספר חדש ברחוב חומה ומגדל  
הוגשה ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1979. אתר להקמת בית ספר חדש ברחוב חומה ומגדל (להלן "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המוחזק בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט הוא בקנ"מ 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

2.1. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה בתכנית זו.

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

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/229	התכנית המקוצרת- לבנין העיר חיפה	422			15/2/34
חפ/1400	תכנית המתאר- של העיר חיפה		2642	3/7/80	
חפ/62ג'	הרחבת שכון עובדים- קרית-חיים	587			23/4/36

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

3. המקום

הקרקע עליה חלה תכנית זו, נמצאת בקרית-חיים מזרחית בין הרחובות שבטי ישראל וחומה ומגדל.

.../.

**.4 שטח התכנית**

- 4.1 שטח התכנית הוא 10.223 מ"ר בקירוב.  
4.2 חלוקת השטחים אתר לבנין ציבורי, שטח ציבורי פתוח ודרכים, תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

**.5 גבולות התכנית**

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.

**.6 הקרקע הכלולה בתכנית זו**

גוש	חלקה	חלק מחלקה
11586	70	
11586		99 (חלקים מחלקת דרכים)

**.7 יוזמי התכנית**

יוזמת תכנית זו היא עיריית חיפה.

**.8 מטרות התכנית**

- 8.1 שינוי ייעוד הקרקע של החלקה, משטח ציבורי פתוח לאתר לבנין ציבורי שישמש כבי"ס חדש בקרית-חיים המזרחית, תוך קביעת הנוראות הבניה עליו.  
8.2 מתן אפשרות השימוש בחצר ביה"ס על מתקניה, לאחר שעות הלימודים, לתושבי השכונה וזאת בתנאי ששמוש זה יהיה כפוף לתקנות הבטחון והבטיחות של משרד החינוך.  
8.3 הרחבת רח' חומה ומגדל ל-16 מ', הרחבה לא סימטרית לצד ביה"ס, ליצירת מפרץ לחנייה צבורית.  
8.4 שמירת עצים שיוגדרו לשימור בתכנון פתוח האתר.

.../.

## .9 באור סימני התשריט

גבול התכנית  
אתר לבנין ציבורי  
שטח ציבורי פתוח  
דרך מאושרת  
הרחבת דרך  
קו רחוב  
קו בנין  
גבול חלקה קיימת  
גבול חלקה מוצעת  
מגרש מוצע  
גבול חלקה לביטול  
מספר חלקה קיימת  
מספר חלקה לביטול  
מבנה קיים  
מספר הדרך  
קו בנין מינימלי  
רוחב הדרך  
תחנת טרנספורמציה

קו כחול עבה  
שטח צבוע חום ומותחם בקו חום  
שטח צבוע ירוק  
שטח צבוע חום  
שטח צבוע ורוד  
קו אדום שלם  
קו אדום מרוסק  
קו ירוק מלא  
קו שחור  
אות עברית בצבע שחור  
קו מרוסק ירוק  
ספרה ירוקה בעגול בצבע תכנית  
ספרה ירוקה  
שטח מנוקד בנקודות שחורות  
ספרה שחורה ברבע העליון של עיגול  
ספרה אדומה ברבע צדדי של עגול  
ספרה אדומה ברבע תחתון של עיגול  
האות "ט" בשטח מנוקד בנקודות שחורות

## .10 שימוש בקרקע

לא יינתן רשיון להקמת בנין ולא יישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת. רשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

## .11 רשימת התכליות

11.1 אתר לבנין ציבורי - יישמש לאתר לבי"ס ו/או לכל השימושים המותרים ע"פ תכנית המתאר כפי שיקבע ע"י הועדה המקומית.

11.2 שטח ציבורי פתוח - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה. השטח יישמש לגן ציבורי על מתקניו ולמגרשי משחק לילדים ולמבוגרים.

11.3 דרכים - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.

## .12 הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, אתרים לבנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח, נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ויירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

13. חלוקה חדשה

גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים ע"פ תכנית זו, בטלים. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת החלקות המוצעות, הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם ע"י רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.

14. שטח הבנייה וגובה הבניינים

14.1. שטח הבנייה על האתר לבניין ציבורי וגובה הבניינים יהיו כפי שמותר באזור הגובל, דהיינו, (אזור מגורים ב') - 85% (אחוזי בנייה), וינוצל בבניינים שגובהם עד 3 קומות + קומת עמודים.

14.2. הגדלת שטח הבנייה בחמישית והוספת קומה אחת מעל למותר בתכנית זו תותר בתנאי שהמרווחים יוגדלו באותו יחס.

14.3. שטח הבנייה הנ"ל הוא השטח המותר לבניית שטחים עיקריים ויכלול את כל השטחים המקורים בבנין להוציא את שטחי השירות שיפורטו להלן.

14.4. שטח הבנייה למטרות שירות יהיה :

14.4.1. חנייה מקורה - בשעור של- מספר מקומות החנייה שיידרשו ע"פ תקן החנייה שיהיה מאושר בעת הוצאת ההיתר X 32 מ"ר. למקום חנייה.

הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת של עד 50% ממקומות החנייה מעל הנדרש לפי התקן כפוף לבדיקת תנועה סביבתית.

14.4.2. בטחון ובטיחות - מקלט או מרחב מוגן קומתי לפי השטח המינימלי הנדרש ע"י הג"א.

(\* הערה: המקלט הקיים באתר הוא מקלט ציבורי וימשיך לשמש את תושבי השכונה.

14.4.3. מערכות טכניות ומתקני שירות - ע"פ מפרטים טכניים ובאישור מהנדס העיר - גובה החללים למטרות הנ"ל לא יעלה על 2 מ' מרצפה לתקרה.

14.4.4. אחסנה - שטח מחסנים שלא יעלה על 6% מסך השטחים העיקריים - גובה המחסנים מרצפה לתקרה לא יעלה על 2.20 מ'.

14.5. שטחי השירות המותרים מעל הכניסה הקובעת לבנין לא יעלו בסה"כ מעל 30% משטח הבנייה העיקרי.

שטחי השירות התת-קרקעיים, המוקפים קרקע מארבעה עברים, יהיו בלתי מוגבלים, ובלבד שתקרתם לא תבלוט מעל 1 מטר מפני הקרקע הטבעית ומפני הקרקע הסופית בנקודה הנמוכה ביותר - וגובה הקומה מרצפה לתקרה לא יעלה על 220 מטר.

15. שטח ציבורי פתוח

על מבקשי היתר הבנייה להשתתף בפיתוח השטח הציבורי הפתוח, בהתאם לתכניות מפורטות שתאושרנה ע"י מהנדס העיר. הפיתוח יכלול שבילים, ספסלים, פינות משחק לילדים ומבוגרים על ציודם ותאורה.

.../.

16. גדרות

הגדרות בתחום תכנית זו תיבנה בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

17. חנייה

על מבקשי היתר הבנייה לפתור את בעיית החנייה בתחומי המגרש בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר. יש לנטוע בשטח המדרכה והחנייה עצי צל בכמות של עץ אחד לכל 7-8 מטרים אורך חזית.

18. תאורה

על מבקשי היתר הבנייה להשתתף בהתקנת תאורת הדרכים ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים.

19. תכנית פיתוח

19.1. על מבקשי היתר הבנייה להגיש בזמן הגשת הבקשה להיתר תכנית פיתוח של המגרש שתכלול: גדרות, מדרכות ציבוריות, חנייה, נטיעות, תאורה לאישור מיוחד של מהנדס העיר תוך התייחסות לשטח הציבורי הפתוח הגובל.

19.2. בתכנית הפתוח יסומנו עצים המיועדים לשימור בתאום עם מחלקת הגנים. עקירת עצים תיעשה בתאום עם מחלקת הגנים ובאשור מה"ע.

20. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

20.1. לא יינתן היתר בנייה לבנין או לחלק בולט ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התילל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מ ר ק	סוג קו החשמל
2 מטרים	ברשת מתח נמוך
5 מטרים	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
9.5 מטרים	בקו מתח עליון 110-150 ק"ו

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

21. תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בנייה, לכלול בתוכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל, שיבנו בתחום קווי הבנין ו/או באיתור המוראה בתשריט.

.../.

22. מקלטים

22.1. לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע עפ"י תוכנית מאושרת של מהנדס הג"א.

22.2. מאחר והמקלט הקיים באתר הינו מקלט ציבורי, יש לאפשר גישה לציבור למקלט זה בשעת הצורך.

23. שרותים

23.1. נקודת מי גשם - לא יינתן היתר בניה נטרם הובטח בצוץ נקודת השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף המים, הביוב והניקוז, לשביעות רצונו.

23.2. אספקת מים -

23.2.1. אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו, תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

23.2.2. לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עובר צנור מים, על בעל בקשת הבנייה להתקשר עם אגף המים, הביוב והניקוז, לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

23.3. ביוב

23.3.1. יש לחבר את הבניין המוצע לביוב הציבורי הקיים ולפני החבר לתא הבקורת הציבורי, יש להתקשר עם מנהל אגף המים, הביוב והניקוז.

23.3.2. לא תנתן תעודה לשימוש בבניין לפני שיחבר לביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אשר מנהל ההנדסה כלי תכנית הביוב הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו.

23.3.3. כל שינוי או תקונים בקווים, יהיו על חשבון יוזמי התכנית ויבוצעו ע"י החברה הביוב של ענברת חגפה.

23.3.4. לא יחברו לביוב הציבורי הקיים מפלסני הבניין הנמוכים מרום מכסה תא הבקורת בו מתחברים.

23.3.5. על בעל בקשת הבנייה לשלם היטל ביוב כחוק.

23.4. בטיחות אש -

על בעלי הקרקע להגיש תכנית בניה למכבי אש, לצורך קבלת סידורי "בטיחות אש".

מ.י.ד. דסקוסיית לתכנון ולבניה - חיפה

הכניית ת.ע. פס. חש. / 1979

**הוסף להפקדה**

בישיבה ה' 5 ב' (17.1.94)

7.3.94

(-) ס. מיצנע - יושב ראש הועדה

(-) ה. רוט - מהנדס העיר

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

1979/ס. 10 אישור תכנית מס.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 10.8.95 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1979/ס. 4303

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 11.5.95

מיום

הודעה על אישור תכנית מס. 1979/ס. 4102

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 21.4.96

מיום