

מרחב תכנון מקומי, חיפה
שינוי תכנית מתאר מקומית
תכנית מס' -מק/חפ/ 2039 - "בית ספר רעות בקרית אליעזר"

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס' מק/חפ/2039 "בית ספר רעות בקרית אליעזר" ("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 י"פ/ע"ר	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/229	תכנית מתאר של העיר חיפה	422		15.2.34
חפ/229	שינוי תכנית מתאר מקומית הוראות בניה באתרים לבניני צבור	3143	31.12.84	
חפ/817 א	תכנון קרית אליהו וסביבתה	635		27.11.58
חפ/1400	תכנית מתאר חיפה	2642	3.7.80	
חפ/1795	תוספת בניה ושיפור מערכת הדרכים והשבילים בק. אליעזר	4227	30.6.94	20.10.96

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

המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בין רח' צה"ל ורח' נח"ל בקריית אליעזר.

4. שטח התכנית

9678 מ"ר בקירוב.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש 10816 חל' 88
ח"ח 124,119,118

7. בעלי הקרקע

עיריית חיפה.

8. יוזמי התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

9. מטרת התכנית

א. שינוי המרווחים הקידמיים לצד רח' צה"ל רח' נח"ל והשביל להולכי רגל בגבול הדרומי של האתר וכן תיקון במרווח הצדדי על מנת לאפשר הקמת בנינים חדשים בבית הספר תוך ניצול אופטימלי של פוטנציאל הבניה הקיים.

ב. ביטול רצועת השצ"פ וסיווגו לדרך על מנת לאפשר חניה.

ג. קביעת הוראות בניה.

10. באור סימוני התשריט

גבול תכנית	קו כחול עבה
אתר לבנין צבורי	שטח צבוע חום כהה ומותחם קו חום
דרך מאושרת	שטח צבוע חום
הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
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
מספר חלקה קיימת	מספר ירוק בתוך עגול
שביל להולכי רגל	שטח צבוע חום ומטויט ירוק
קו מים	קו כחול
קו ביוב	קו חום

11. שימוש בקרקע

לא יינתן רשיון להקמת בנין ולא יישמשו 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

אב"צ - ישמש לאתר לבית ספר ו/או לכל השימושים המותרים ע"פי תכנית המתאר כפי שיקבע ע"י הועדה המקומית.

דרכים - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.

13. הוראות בניה

מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית בינוי לכל האתר לאישור הועדה המקומית. תכנית הבינוי תכלול העמדת הביניינים, פיתוח השטח, פתרונות חניה חתכים חזיתות פרוט חומרי גמר לבניינים לפיתוח וכו'.

14. שטח הבניה

14.1. סה"כ שטח הבניה למטרות העיקריות לא יעלה על 100% ויכלול את כל השטחים המקוריים בבנין להוציא שטחי שירות.

14.2. שטחי השירות המותרים יהיו בהתאם לתכנית חפ/1400 ש"ש כפי שאושרה למתן תוקף.

15. גובה הבנין

גובה הביניינים יהיו עד 4 קומות.

16. מרווחי בניה

יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

17. שמירה על הצורה החיצונית של המבנים

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

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

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

ד. לא יורשה חבור חשמל לבניין אלא בעזרת כבל תת קרקעי.

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

1. גדרות

הגדרות ייבנו 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 יינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת קווי חשמל עיליים. יינתן 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.

מרחק	סוג קו חשמל
2 מ'	ברשת מתח נמוך
5 מ'	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8 מ'	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
10 מ'	בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

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 הבניין המשולבות בבנייני 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 שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות הרצון של יועץ הג"א.

23. שירותים

א. ניקוז מי גשם

לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף המים הביוב והניקוז ושיבוצעו לשביעות רצונו.

ב. אספקת המים

1. אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.
2. לפני הוצאת רשיון בניה בשטח בו עובר צינור מים. על בעל בקשת הבנייה להתקשר עם אגף המים והביוב לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקות למקום אם ייזרש הדבר.

ג. ביוב

לא תינתן הודעה לשימוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים ולפני מתן אישור מנהל אגף המים והביוב כי תכנית הביוב הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו.

ד. קווי טלפון כבלי תקשורת וכבלים

חבור קווי טלפון, כבלי תקשורת וכבלים לשידורי טלויזיה בתחום תכנית זו יהיה תת קרקעי בלבד.
לא יורשה חבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת קרקעי.

ה. הידרנטים

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

ו. תאורה

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

ועדה מקומית מ"ב
אישור תכנית מס' מ"א/מ"ס/2039
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 75 ביום 9.12.96
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

ועדה מקומית מ"ב
הפקדת תכנית מס' מ"א/מ"ס/2039
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 55 ביום 22.1.96
(נ) צ. סבנצ
יו"ר הועדה