

24

16.6.98

יוני 1997

3-3312

אייר, תשנ"ז

## מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה.

שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/2038.

תוספת בניה בגוש 10865 חלקה 94 - סמינר בית יעקב.

הוגשה ע"י סמינר "בית יעקב" באמצעות אדר' רחנברג פנינה ואומצה ע"י

הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה.

1. שם וחלות.

תכנית זו תקרא: "שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/2038 תוספת בניה בגוש 10865 חלקה 94" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט").  
התשריט הינו בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכנית אחרות.

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

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום	
				למתן תוקף	להפקדה
חפ/61	הדר הכרמל	517		6.6.35	
חפ/61 ג'	תכנית החנויות שבהדר	669		25.2.37	
חפ/229	תכנית המתאר של חיפה	422		15.2.34	
חפ/429	תכנית מורכבת של חיפה	869		2.3.39	
חפ/1400	תכנית מתאר של חיפה		2642	3.7.80	

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

3. המקום.

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ברח' חרמון מס' 10, חיפה.

**4. שטח התכנית.**

- א. שטח התכנית הוא כ - 1.367 דונם.  
 ב. חלוקת השטחים ( אזור מגורים ג', אתר למוסד, דרך מאושרת, דרך מוצעת וכד')  
 תהיה בהתאם לטבלת השטחים המסומנת ע"ג התשריט.

**5. גבולות התכנית.**

גבולות התכנית הינם בהתאם למוראה בקו כחול עבה ע"ג התשריט.

**6. הקרקע הכלולה בתכנית זו.**

גוש	חלקה
10865	94 (בשלמותה)
10865	109 (בחלקה)

**7. יוזמי התכנית.**

עמותת חביב"ה למען הסמינר "בית יעקב" חיפה.

**8. בעלי הקרקע.**

בעלת הקרקע היא עיריית חיפה.

**9. עורכי התכנית.**

אדרי' רוזנברג פנינה, רח' רקפות 3 חיפה. טלפקס : 04-8371555, 04-8389025.

**10. מטרת התכנית.**

- א. שינוי יעוד מאיזור מגורים ג' לאתר למוסד תוך מתן הוראות בנייה, הנוגעות לתוספת שטחי בנייה, תוספת קומות מעל בניין קיים, גובה מקסימלי של הבנין ומרווחים.  
 ב. שינוי קוי בנין תוך התאמתם לבנייה הקיימת בשטח.  
 ג. הרחבת רח' חרמון ל - 13.00 מ'.

... / .

5  
**11. באור סימני התשריט.**

- קו כחול עבה ..... גבול התכנית  
שטח צבוע צהוב ..... אזור מגורים ג'  
שטח צבוע כתום בהיר ומותחם בקו חום ..... אתר למוסד  
שטח צבוע חום בהיר ..... דרך מאושרת או קיימת  
שטח צבוע אדום בהיר ..... דרך מוצעת או הרחבת דרך  
קו אדום דק רציף ..... קו רחוב  
קו אדום מרוסק ..... קו בנין  
קו אדום מרוסק ומנוקד ..... קו בנין לקומת קרקע  
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 ירוק מלא רציף ..... גבול חלקה קיימת/ רשומה  
קו ירוק מרוסק ..... גבול חלקה לביטול  
ספרה ירוקה בתוך עגול ..... מסי חלקה קיימת/רשומה

חתכים עקרוניים:

- שטח בצוע אפור ..... בנין קיים  
שטח צבוע ירוק בהיר ..... בנין מוצע (תוספת)

**12. שמוש בקרקע.**

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

**13. רשימת התכליות.**

- אתר למוסד - ישמש לסמינר למורות וגנות.  
 דרכים - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.

**14. הפקעה ורישום.**

- א. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.  
 ב. השטחים הנ"ל יועברו לעיריית חיפה כשהם פנויים מכל מחזיק ו/או הטוען לזכות כלשהיא ומכל מבנה.

**15. חלוקה חדשה.**

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

**16. שטח הבניה המותר.**

- א. שטח הבניה העיקרי המותר יהיה 2,850 מ"ר לאתר הפרשות שטחים לצרכי ציבור.  
 ב. שטחי שרות - יהיו בהתאם לתכנית חפ/1400 ש"ש.

**17. גובה הבנינים.**

המבנה יהיה עד 6 קומות.

**18. גג הבניין**

- א. גג הבנין יהיה שטוח. תותר על הגג התקנת מתקנים טכניים באישור מהנדס העיר ולשביעות רצונו וכן חדר מדרגות, פיר מעלית גיטון ופרגולות.

ב. הפרגולה תהיה מורכבת מעמודים קורות ומרישים העשויים מחומרים קלים. קרוי הפרגולה יהיה אופקי והשטח מתחת לקירוי מפולש. השטח האטום של הפרגולה לא יעלה על 50% מכלל השטח והשטח המפולש יהיה מחולק באופן אחיד על פני הקירוי. לא יותר כל כיסוי או איטום של החלק המפולש של הקירוי. גובה מרצפת הפרגולה ועד תחתית מרישי הקירוי לא יעלה על 2.30 מ'. הדפנות האנכיים של הפרגולה יהיו מפולשים לחלוטין. במקרה שהפרגולה צמודה לבנין תהיה לפחות מחצית מהיקפה מפולשת. ההיטל האופקי של הפרגולה לא יעלה על 20 מ"ר או על מחצית שטח המרפסת או הגג (הקטן מביניהם). המרחק של הפרגולה ממעקה הגג לא יפחת מ 1.20 מ'.

### 19. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים.

- א. לא יותקנו צנורות גז על קירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חמום בתזיתות הבנינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
- ז. לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.

### 20. בינוי ופיתוח המגרש.

- א. על יוזמי התכנית לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, נקוז, שתילה וכו'.
- ב. מתן היתר הבנייה בשטח התכנית מותנה בהכנת תכנית בינוי ופיתוח (שתהייה חלק מהיתר הבנייה) אשר תאושר על ידי הוועדה המקומית. תכנית הבניה תכלול את הבנייה והפיתוח של כל השטח בתחום התכנית כולל פרוט גושי המבנה, חזיתות, גבהים, גגות,

פרגולות, דרכים וחניה, פיתוח וגינון במרווחים, חומרי גמר של המבנים ושל הפיתוח כולל ריצופי חוץ, גדרות, תאורה, התייחסות לנוף ומבטים אל המבנה ומהמבנה, יחס בין הבינוי בשטח הפרוייקט ומבנים הקיימים בסביבתו.

### 21. קווי בנין ומרווחים.

קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן ע"ג התשריט. לא תותר הקמת מבנה עזר במרווחי הבנין פרט למדרגות חרום בהתאם לדרישות הג"א ומכבי אש.

### 22. סלילת הדרכים.

מבקשי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את הרחבת וסלילת כל הדרכים הכלולות והגובלות במגרשם בלבד או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל כפי שיקבע מהנדס העיר. בהרחבה נכללות מדרכות, התקנת תיעול מי גשם, שתילה, העתקת עמודי חשמל וקירות תומכים כפי שידרש.

### 23. תאורה.

מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, השבילים והשטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים או לשלם היטל תאורה כחוק, הכל בהתאם לדרישות משרד מהנדס העיר.

### 24. חניה.

בעת הוצאת היתר בניה ינתן פטור מהתקנת מקומות חניה בגין תוספת הבניה לשימוש הקיים בלבד ע"פ התכנית המוצעת.

## 25. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל.

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.  
 ב. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל: מרחק:

ברשת מתח נמוך ..... 2.00 מ'.

בקו מתח גבוה ..... 5.00 מ'.

בקו מתח עליון עד 110 ק"ו ..... 8.00 מ'.

בקו מתח עליון עד 150 ק"ו ..... 10.00 מ'.

הערה: במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על הבנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ג. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק שלא יקטן

מ - 2.50 מ' מציר כבל מתח עליון עד 150 ק"ו.

מ - 2.00 מ' מציר כבל מתח גבוה עד 22 ק"ו.

ד. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

ה. עמודי חשמל שימצאו בתחומי הכביש יועתקו על חשבון יוזמי התכנית, ואו מבקשי היתר הבניה.

ו. אספקת החשמל בתחומי תכנית זו תהיה באמצעות רשת תת קרקעית בלבד.

## 26. מקלטים / מרחבים מוגנים.

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט או מרחב מוגן. גודל השטח יקבע עפ"י דרישת הג"א.

לא תוצא תעודת שימוש לבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

## 27. שרותים.

### א. ניקוז מי גשמים.

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח בצוע נקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מנהל אגף הדרכים והתנועה ושיבוצעו לשביעות רצונו.

### ב. מים וביוב.

1. אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

2. לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עוברים קוי מים או קוי ביוב על מבקש היתר הבניה להתקשר עם מהנדס המים והביוב העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצינורות הנ"ל או העתקתם למקום אחר אם ידרש הדבר.

3. כל שינוי בקוי המים והביוב המסומנים על ידי אגף המים והביוב, בריכות מעל מגופים ויתר האביזרים, שיגרם, יעקב בצוע תכנית זו יבוצע על חשבון יוזמי התכנית.

### ג. בטיחות אש.

על מבקשי היתר הבניה להתקין על אדמותיהם הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

### ד. קוי טלפון וכבלים.

מערכת קוי הטלפון והכבלים לשדורי טלוויזיה, וכל סוגי תקשורת אחרים בתחום תכנית זו, כולל החיבורים לבניינים תהיה תת קרקעית בלבד.

## 28. תנאים מיוחדים .

א. חזיתות הסמינר הקיים ישופצו לשביעות רצון מה"ע יחד עם בניית תוספת הקומות.

ב. יותר השימוש בקומת הגג כמרפסת מגוננת עם פרגולות ומתקנים טכניים אחרים.

ג. פתחים בחזיתות הבנין יטופלו כך שמבחינה אקוסטית תהיה הפרעה

מינימלית לדירות בבניינים הגובלים.



29. היטל השבחה .

היטל השבחה ישולם כחוק.

30. חתימות .

יוזמי התכנית - שושנה גרינצייג

בעלי הקרקע - מרדכי דלל  
מ"מ מנהל אנף הנכסים

עורכי התכנית - רוזנברג פנינה  
אדריכלות ובנייה

מודד מוסמך - ש. זינגר  
כרמל


<b>הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה</b>	
תכנית ת.מ. מסי חפ"ל 2038	
<b>הומלץ להפקדה</b>	
בישיבה ח - 75 ב - 9.12.96	
<u>(-) עמרו מוצנע</u>	<u>(-) ד"ר רוט</u>
יחב ראש הועדה	מופדס ועיר

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

2038/51 אישור תכנית מס. 2033/51

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 11.2.98 לאשר את התכנית.

  
י"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 2038/51

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4580

מיום 20.10.97

הודעה על אישור תכנית מס. ....

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. ....

מיום .....