

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1811..ד"י "בית ספר לבנות בשכונת ויזניץ, חיפה", הוגשה ע"י קהילת ויזניץ ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תיקרא "שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1811..ד"י, בית ספר לבנות בשכונת ויזניץ, חיפה" (להלן: תכנית זו) והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנייל (להלן: התשריט). התשריט הוא בקנה מידה 1:500 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 הוראות המפורטות מטה:

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

מס' תכנית	שם התכנית	מס' י.פ.	מס' ע.ר.	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/ 229	תכנית מתאר של חיפה		442	15.2.34
חפ/ 311 א'	תכנית מתוקנת של גשר הרושמיה העליון		844	1.12.38
חפ/ 657	הדרך המחברת את הדר הכרמל עם אחוזת שמואל		1338	15.6.44
חפ/ 811 ב'	רמת תאנים בגוש 11188, חיפה	825		2.3.61
חפ/ 811 ט'	הרחבת בית - הספר ברמת ויזניץ	2661		30.9.80

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

3. ה מקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בשכונת ויזניץ ברח' מקור ברוך.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 3260 מ"ר (מדוד גרפית).

5. גבולות התכנית

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

6. הקרקע הכלולה בתכנית ובעלי הקרקע

מס' גוש	חלקה	חלק של חלקה	בעלי הקרקע
11188	83		עיריית - חיפה
11188		15	רשות הפיתוח
11188		91	עיריית - חיפה
11188		59	עיריית - חיפה
11188		67	עיריית - חיפה
11188		57	עיריית - חיפה

7. יוזמי התכנית

קהילת ויזניץ, חיפה

8. עורך התכנית

עורך התכנית הוא: ב. ברמן מודד מוסמך

9. מטרת התכנית

- 9.1 להרחיב את מגרש בית ספר הקיים לבנות עיי צירוף חלקים של חלקות שכנות אחרי שינוי יעודם.
9.2 לקבוע הוראות הבנייה לבנין בית ספר.

10. ביאור סימני התשריט

קו כחול עבה	גבול התכנית
קו כחול עבה מרוסק	גבול ת.ב.ע. מאושר
קו ירוק	גבול חלקה רשומה
קו ירוק מרוסק	גבול חלקה רשומה לביטול
מספר ירוק בעגול	מספר חלקה רשומה
מספר ירוק	מספר חלקה רשומה לביטול
מספר בצבע שחור	מספר מגרש מוצע
קו שחור	גבול מגרש מוצע
שטח בצבע חום בהיר	דרך קיימת ו/ או מאושרת
ספרה שחורה ברבע עליון של עיגול	מספר הדרך
ספרה אדומה ברבעים צדדיים של עגול	מרווח קדמי מינימלי
ספרה אדומה ברבע תחתון של עיגול	רוחב הדרך
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א
שטח צבוע חום מותחם בחום כהה	אתר לבנין ציבורי
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
קו אדום	קו רחוב
קו אדום מרוסק	קו בנין
קו אדום מרוסק ומנוקד נקודותיים	קו חשמל
קוים אדומים מקבילים	דרך לביטול
שטח מנוקד בצבע העתק שמש	בנין קיים

11. שימוש בקרקע ובבניינים

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

12. רשימת התכליות

- אזור בניני ציבור - ישמש להקמת בית ספר לבנות
דרכים - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה

13. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, לשבילים ולהולכי רגל, שטח ציבורי פתוח ואתרים לבניני ציבור, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ, שיעבוד או חוב. כל פינוי של מחזיק במבנה כלשהו באחריות מבקשי היתר הבנייה.

14. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מודחים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתוכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכלולות כל אחת שטח רצוף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- ג. חלוקת משנה של החלקות מוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה רק על בסיס תוכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.
- ד. על יזם התכנית ו/או בעלי הקרקע להגיש תכנית חלוקה שתאושר ע"י רשויות התכנון לפני מתן היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

15. ביטול דרכים מאושרות

שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למוראה בתשריט.

16. סלילת דרכים

יוזמי התכנית ו/או בעלי היתר הבנייה יבצעו את סלילת ו/או הרחבת הדרכים הכלולות בתכנית או ישלמו היטל סלילה כחוק. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, שתילה ועתקת עמודי חשמל ויתר הפרטים המפורטים בחוקי עזר של עיריית חיפה. הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו. בעלי היתר הבנייה ו/או יוזמי התכנית יהיו חייבים לבצע את הפתוח הנ"ל גם בחזית האתרים שיועברו על-ידם על שם העירייה.

17. חנייה

על בעלי היתר בניה לפתור את החנייה הדרושה בתחומי המגרש, בהתאם לתקן כפי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבנייה.

18. עקרונות והוראות בינוי

א. תכנית בינוי

1. מתן היתרי בניה בגבולות התכנית מותנה בהגשת תכנית בינוי בק.מ. 1:250 לכל מגרש.

ב. תכנית בינוי תכלול:

1. העמדת הבניינים, כולל חתכים, חזיתות וציון חומרי גימור של חזיתות וגגות.
2. פיתוח המגרש כולל גידור, קירות תומכים, פתרונות החניה הפתוחה - קביעת שטחים מרוצפים ומגוננים, פתרון חניה מקורה כולל טיפול בגגות החניה.
בתכנית יקבעו שטחים מרוצפים ומגוננים, סוג ריצוף, ריהוט רחוב, קירות תומכים, נטיעות וכו'.
3. מיקום תחנת טרנספורמציה תוך השתלבותם בפיתוח המגרש או בבניין המוצע.

ג. קווי בנין

קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

19. שטח בניה לאתר לבנין ציבורי

1. שטח עיקרי

סה"כ שטח בנייה למטרות העיקריות לא יעלו על שטח בנייה כפי שמצוין בטבלה להלן:
חלה הגבלת גובה למגרש 2027 כפי שמפורט בסעיף 21.

<u>מס' מגרש מוצע</u>	<u>יעוד השטח</u>	<u>שטח בניה</u>
2027	בי"ס לבנות "יחל ישראל"	הקיים ע"פ היתרי בניה בתוספת 2500 מ"ר

2. שטח שירות

שטחי השירות לבנין ציבורי יהיו לפי חפ/ 1400 ש"ש.

20. גובה הבניינים

- א. מספר קומות יהיה $3 + e$
- ב. גובה המסד יהיה 1.75 מ' מקרקע מתוכננת או קרקע טבעית (הנמוכה שבין השניים).
- ג. מספר הקומות ש'אזשר בבקשה להיתר בניה ייקבע בהתאם לבדיקה שתערך כאמור בסעיף 21.

21. עיצוב ארכיטקטוני

- א. על המגרש המיועד לבית ספר לבנות (2027) חלה הגבלת גובה.
- ב. מתן היתר בניה במגרש 2027 מותנה בהגשת מסמך בדיקת השקפי נוף אשר יוכיח כי אין הסתרת נוף מכביש רופין והגשר לכיוון הים - צפונה על ידי מבנה בית ספר כולל כל המתקנים על גג הבניין ופירי מעליות, חדרי מדרגות וכו'.
- ג. גובה המבנה שייקבע בכפוף להשקפי הנוף כאמור לעיל יהווה הוראות של עיצוב ארכיטקטוני.

22. גג המבנים

- א. תחול חובת טיפול בגג המבנה כחזית נוספת.
- ב. פתרון גמר הגג יהווה חלק מהיתר הבנייה הכולל פירוט חומר הגמר.
- ג. תחול חובת הסתרת דודי שמש. מיקום קולטי השמש יסומנו ע"ג תכניות הגשה להיתר בניה.

23. שמירה על הצורה החיצונית של המבנה

- א. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות הבניינים.
- ב. היתרי הבנייה יכללו תכנון מיקום המזגנים להבטיח אחידות בחזיתות.
- ג. לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת קרקעי.

24. פיתוח

- א. על יוזמי התכנית לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם כולל קירות תומכים, שבילים, ניקוז שתילה וכו' בהתאם לתכנית הפיתוח במסגרת תכנית הבינוי שתאזשר ע"י הועדה המקומית.

- ב. טרם תחילת העבודה יש לנקוט באמצעים שיבטיחו באופן מוחלט מפני גלישת חומרי חציבה ומילוי למדרונות, בבניית קירות תומכים ו/או גידור מתאים בגבולות החלקה, לפני התחלת הכשרת השטח לבנייה. בכל מקום שבו יש לבנות קירות תומכים, יש להתייעץ ולקבל אישור מוקדם של המחלקות הנוגעות בדבר, באשר למיקומם, עיצובם וממדיהם.
- ג. קירות תומכים יבוצעו מאבן מקומית כדוגמת קירות תומכים קיימים באזור.
- ד. קירות תומכים בגובה מעל 5 מ' יפוצלו, כאשר הנסיגה המינימלית תהיה של 1.5 לפי תכנית הפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ה. ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים ימוקמו ויבנו לפי הצורך במשולב עם קירות תומכים וגדרות אבן שבפיתוח המגרשים.

25. תנאים מיוחדים

תנאים להיתר בניה כולל כבישים, יחייבו ליווי של בדיקה גיאולוגית וניקוז.

26. חפירה

כל עבודות החפירה יבוצעו כך שלא יוצר שפך מעבר לגבולות המגרשים, עודפי החפירה יועברו לאתרים שיאושרו על ידי מהנדס העיר.

שיקום פני השטח לאחר ביצוע העבודות יעשה ע"י ציפוי מדרונות המילוי באדמת חישוף, נטיעה וזריעה של צמחיה בעיקר ממוצא מקומי.

תכנית שיקום, גינון ופתוח סביבתי של כל בנין תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

27. גדרות

הגדרות בתחום תכנית זו יבנו בגבול החלקה הגובל בדרך ציבורית או שטח ציבורי פתוח וכן בין חלקות בניה על פי תכנית פיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית ויהווה חלק מהבקשה להיתר בניה.

28. תאורה

בעלי היתר הבנייה ו/או יוזמי התכנית חייבים להתקין על חשבונם תאורה הרחובות, ככרות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים.

29. מרחבים מוגנים

לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מרחב מוגן בהתאם להוראות התקפות ביום הוצאת היתר הבנייה.

לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של מהנדס הג"א.

30. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

31. איסור בניה מתחת ובקרבת קו חשמל

1. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקוי חשמל עליים. בקרבה קווי חשמל עליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי, משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק

2 מטרים.
5 מטרים.
8 מטרים.
10 מטרים.

סוג קו חשמל

רשת מתח נמוך
בקו מתח גבוה עם 22 ק"ו
בקו מתח עליון עם 110 ק"ו
בקו מתח עליון עם 150 ק"ו

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

32. תחנת טרנספורמציה

לא תורשינה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בניה לכלול בתוכניותיהם תחנות טרנספורמציה בהתאם לדרישות חברת חשמל לישראל.
תחנת טרנספורמציה תבנה בתוך הבניין או בשילוב עמו בתחום קווי הבניין ובתנאים שיקבעו ע"י חברת חשמל. במידה ותיבנה קומת חנייה תת-קרקעית, במפלס אחר מתחת למפלס הכביש, התחנה תמוקם בקומה זו.
יותר להקים תחנת טרנספורמציה בתחום תכנית זו, במרווח הקדמי, לאורך הקיר התומך בצד הגבוה של הכביש בתנאי שתחנת הטרנספורמציה תשתלב עם הקיר התומך.
יותר להקים תחנת טרנספורמציה מתחת לדרך ובתנאי שלא תהיה הפרעה לתנועה.

33. שרותים

א. ניקוז מי גשם

א. יינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר ושיבוצעו לשביעות רצונו.

ב. מים וביוב

אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה, לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עוברים קווי מים או קווי ביוב, על בעלי בקשת הבנייה להתקשר עם מהנדס המים והביוב העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצנרת הנ"ל או העתקתם למקום אחר אם ידרש הדבר. לא תינתן תעודה לשימוש בבניין לפני שיחובר לביוב הצבורי הקיים ולפני מתן אשור מנהל ההנדסה כי תכניות הביוב הנוגעות לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

כל שינוי בקוי המים והביוב המסומנים על ידי אגף המים והביוב, בריכות מגופים ויתר האביזרים שיגרם עקב בצוע התכנית יבוצע על חשבון יוזמי התכנית או בעלי היתר הבנייה. לא יחוברו לביוב הצבורי הקיים מפלסי הבניין הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה אליו הן מתחברות. על יוזמי התכנית לשלם היטל ביוב כחוק.

ג. קווי טלפון, טלביזיה וכבלים

מערכת קווי הטלפון, הטלביזיה והכבלים בתחום תכנית זו, יהיו תת קרקעיים.

ד. הידרנטים

רשת כיבוי אש תבוצע בהתאם להנחיות שירותי הכבאות והספקת המים תהיה מהרשת העירונית.

ועד הקהילה
רמת ויזניץ
חיפה



חתימות:

אין לנו התנגדות להגשת הבקשה.
אישור זה ניתן על ידינו כבעלי זכויות במקרקעין
הכלולים בבקשה או הזכאים לקבלם לפי כל דין.
אין באישור זה כל התחייבות לגבי כל ענין הנובע
מהגשת הבקשה או כל התחייבות אליה לגבי נושא בלשהו,
אשר בעסקאות רשויות הזכנון ותבנית.

זום התכנית:

תאריך 21.10.98

מרדכי אל
ז.מ. מנהל אגף הנכסי העיריה

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם
רשויות התכנון המוסמכות.
התזונונו זיהו לפרטי התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחס
התכנית או לכל קהל עיני אחר ב טח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח
ונחתמו עמנו הסכם מתאים בגוונו, ואין חתימתנו זו באה במקום
הסכמת כל בעל זכות בטחון הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל
הורה ו ציי כל דין.

בעל הקרקע:

למיגן הירר סיה מנצח בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם
בניי השטח הכרוך בתכנית, אין חתימתנו על התכנית הכרה או הודאה
בקים הסכם האמור ו/או ויתור על זכותנו לנטונו בגלל הפרתו ע"י
מי שרכש מאותנו על כיו הזיות כלשהן בשיטה, ואף על כל זכות
אחרת העומדת ליה טכר הימים מאמנו, עפ"י כל דין, וזו חתימתנו
ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנית.


תאריך 19.10.98

מלנהל מוקד מוקד
מחוז חיפה
חיפה

עורך התכנית:

עצמאי
523602

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - תיפה
 תכנית ת.ע. מסי חפ' 31811
 הומלץ להפקדה
 בישיבה ה" 100 ב" 12.1.98
 (-) ד"ר ירוס (-) ע. מונצ
 מהנדס העיר יושב ראש הועדה
 2.0

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. חכ' 31811
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 9.9.98 לאשר את התכנית.

 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית נוס. 31811/כ
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4656
 מיום 21.6.98

הודעה על אישור תכנית מס. 31811/כ
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4706
 מיום 1.12.98