

18.12.03

5

3-4446

מרחב תכנון מקומי, חיפה
 שינוי תכנית מתאר מקומית
 תכנית מס' חפ/1118 ה'- "ביה"ס תיכון עירוני ג"
 הוגשה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/1118 ה'- "ביה"ס תיכון עירוני ג" ("להלן תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשטח הנייל ("להלן התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:500 והמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית:

- א. תקנות
- ב. תשריט קני"מ 1:500
- ג. נספח בינוי מנחה קני"מ 1:250. הגבהים המקסימליים מחייבים בכפוף לאמור בסעיף 17.5 ג' להלן.

3. 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. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	ת. פרסום להפקדה	ת. פרסום למתן תוקף
חפ/229	תכנית המתאר של העיר חיפה		442		15.2.34
חפ/229 ט	"שינוי תכנית מתאר מקומית הוראות בניה באתרים לבניני ציבור"		3143	31.12.84	
חפ/81	"תכנית נווה שאנן המזרחית"	493			7.2.35
חפ/1061 א'	"שינוי תוואי הצטלבות הרחובות גלבוע-פינסקר ורח' מס' 556 רח' הרב מימון"		1670		5.11.70

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	ת. פרסום להפקדה	ת. פרסום למתן תוקף
חפ/1051	"נוה שאגן המזרחית החלק המזרחי"	1175			15.4.65
חפ/1118 א'	"גוש 10893 נוה שאגן"	1062			9.1.64
חפ/1400	תכנית המתאר של העיר חיפה		2642	3.7.80	

חפ/1118 ש"צ - . ישיבה 22 מיום 2.4.68 (2/05/3) ישיבה 22 מיום 4.12.74 (2/05/4)

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

4. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בשכונת נוה שאגן בין רח' גדליהו וילבושביץ לבין שטחי המגורים הגובלים ברח' מימון וברח' פינסקר והיא גובלת במערב בשטחי בית ההורים של ההסתדרות הרפואית בישראל.

5. שטח התכנית

שטח הקרקע הכלולה בתכנית זו הוא כ-18.47 דונם בקירוב.
6. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.

7. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש 10893 חלקה 6. חלקי חלקה 7,8,13,14.
גוש 10892 חלקי חלקה 59.
גוש 10885 חלקי חלקה 114.

8. יוזמי התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה.

9. מטרת התכנית

- 9.1 הסדרת הסיווגים באתר בית הספר הקיים תוך שינוי סיווג מאזור מגורים א', אזור מגורים מיוחד ושטח ציבורי פתוח לאתר לבנין ציבורי והרחבת שטח אתר בית הספר תוך שינוי סיווג שטח ציבורי פתוח לאתר לבנין ציבורי.
- 9.2 קביעת שטח הבניה המותר וגובה הבניה המותר והוראות בניה נוספות בתחום אתר לבנין ציבורי-אתר בית הספר.

10. באור סימני התשריט

גבול תכנית	קו כחול עבה
גבול ומספר תכניות מאושרות	קו כחול מקווקו
אתר לבנין ציבורי	שטח צבוע חום כהה ומותחם בקו חום
חצר מגוננת בתחום האתר לבנין ציבורי	שטח צבוע חום מטויט בפסים ירוקים
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
אזור מגורים א	שטח צבוע כתום
אזור מגורים מיוחד	שטח צבוע כתום ומותחם בקו כתום
שביל	שטח צבוע ירוק ועליו קווים אלכסונים ירוקים
שביל נטוע מאושר	שטח צבוע פסים ירוק וחום בהיר לסירוגין
שביל מוצע	שטח צבוע פסים ירוק ואדום לסירוגין
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום
מבנה קיים	שטח מנוקד בנקודות שחורות
מספר דרך	ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
מרווח קדמי מינימלי	ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב הדרך	ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול
קו רחוב	קו אדום
קו בנין	קו אדום מרוסק בקטעים גדולים
קו בנין לחניון תת קרקעי	קו אדום מרוסק בקטעים קטנים
גבול חלקה קיימת או רשומה	קו ירוק מלא
גבול חלקה קיימת או רשומה לביטול	קו ירוק מרוסק
מספר חלקה קיימת או רשומה	מספר ירוק בתוך עיגול
מספר חלקה קיימת או רשומה לביטול	מספר ירוק
מספר מגרש מוצע	מספר בן 4 ספרות
גבול מגרש מוצע	קו שחור
גבול גוש	קו שחור משונן
קו חשמל מ.ע	קו אדום מרוסק ומנוקד
קו מים	קו כחול
קו ביוב	קו חום

11. שימוש בקרקע

לא יינתן היתר 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- לשרותי חינוך תרבות ורווחה
דרכים ושבילים להולכי רגל - ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל, העברת תשתיות,
וחניות ציבוריות.
שטח ציבורי פתוח- מיועד לגינון ולנטיעות, גני משחק לילדים על מתקניהם ושטחי ירק
לנופש.

13. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לאתרים לבניני צבור, שטח ציבורי
פתוח, דרכים ושבילים להולכי רגל נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו- 189 לחוק
התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה דייר
וחפץ להוציא מבנים ומתקנים השייכים לביה"ס.

14. חלוקה חדשה

- 14.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים
הקבועים בתכנית זו בטלים.
- 14.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל
סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר
בתשריט.
- 14.3 חלוקת משנה של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה
רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.
- 14.4 החלקה המוצעת תרשם ע"ש עיריית חיפה.
- 14.5 על יוזמי התכנית ו/או על בעלי הקרקע להכין תכנית חלוקה ולאשרה במוסדות
התכנון לפני הוצאת היתר בניה, על יוזם התכנית לרשום את תכנית החלוקה
בלשכת רשם המקרקעין.

15. סלילת דרכים

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

16. חניה

על מבקשי היתר הבנייה לפתור את החניה הדרושה בתחום מגרשם. מספר מקומות
החניה יקבע בהתאם לשימושים בעת מתן היתר.

17. הוראות בינוי

17.1 תכנית בינוי ופיתוח

מתן היתר בניה בגבולות התכנית מותנה בהגשת תכנית בינוי ותכנית פיתוח לכל האתר לאישור מהנדס העיר. תכנית הבינוי תכלול העמדת הבניינים שבשטח הקיימים ומוצעים כולל חתכים חזיתות וציון חומרי גמר של חזיתות וגגות לכל בנין ובנין.

פיתוח המגרש יעשה ע"פ תכנית הפתוח שתהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי ותכלול גידור, קירות תומכים, פיתוח החצרות של בית הספר, גינון, שבילים בתחום ביה"ס ומחוצה לו, מגרשי משחקים וספורט, תאורה, מדרגות וכו'.

17.2 קוי בנין

קוי הבנין לבניה החדשה יהיו בהתאם למסומן בתשריט, במקרה של חלוקת משנה של המגרש ישמר קו בנין צידי של 4 מ' בין שני מגרשים גובלים.

17.3 מספר הביניינים והמרווחים ביניהם

יותר מס' ביניינים במגרש ובתנאי שהמרחק בין בנין לבנין לא יפחת מ-6 מ.

17.4 הוראות בניה

א. שטח הבניה

סה"כ שטח הבניה למטרות עיקריות יהיה 120% משטח המגרש ויכלול את כל השטחים המקורים בבנין להוציא שטחי שירות.

ב. שטחי שירות המותרים יהיו בהתאם לתכנית חפ/1400 ש"ש המאושרת.

17.5 גובה הביניינים

- א. גובה מבנה ביה"ס בכל חתך וחתך לא יעלה על 4 קומות מעל קומת מסד.
- ב. קומת המסד לא תעלה על 1.75 מ' מפ.ק.ט בנקודה הנמוכה ביותר.
- ג. גובה אולם הפיס יהיה 12 מ', מפלס רצפת בנין הפיס יתחיל ב 92.9 מ', כמסומן בנספח הבינוי.

17.6 גגות הביניינים

הגגות יהיו שטוחים ולא יותרו גגות רעפים.

18. פיתוח המגרש

על יוזמי התכנית /או מבקשי ההיתר לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם כולל קירות תומכים, שבילים, ניקוז שתילה וכו' בהתאם לתכנית הפיתוח במסגרת תכנית הבינוי שתאושר ע"י מהנדס העיר.

19. הוראות מיוחדות
- 19.1 בחצר המגוננת תהיה חובת שמירת צמחיית החורש הקיימת.
19.2 עקירת עצים תעשה ע"פ כל דין.
20. תנאים מיוחדים
- טרם מתן היתר אכלוס בתחום האב"צ, יוסדר וישוקם השצ"פ הגובל.
21. מבני עזר במרווחים
- ע"פ תכנית חפ/1400 י"ב על תיקוניה.
22. שמירה על הצורה החיצונית של המבנים
- 22.1 לא יותקנו צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים, כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'. למעט קירות הפירים וארובות האירור.
- 22.2 לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- 22.3 לא יותקנו ארובות לתנורי חמוס בחזיתות הבנינים. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
- 22.4 לא יורשה חבר חשמל לבנין וחיבורי טלויזיה בכבלים אלא בעזרת כבל תת קרקעי.
- 22.5 לא תורשה הקמת אנטנה לטלויזיה לכל בנין אלא אנטנה מרכזית שאליה יחובר כל בנין.
קליטת שידורי טלויזיה תבוצע באמצעות אנטנה מרכזית אחת לכל שטח בית הספר.
23. בטיחות
- בסמיכות לקו המתח העליון ינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם בטיחות הילדים בחצר בית הספר.
24. גדרות
- הגדרות ייבנו בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח המפורטות בסעיף 17 פרטי הגדרות יאושרו ע"י מהנדס העיר.
25. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל
- 25.1 מרווחי הבטיחות מקוי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות-תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

25.2 היתרי בנייה בחלקה 6 בגוש 10893 בתחום מגבלות חברת החשמל יוצאו לאחר אישור חברת החשמל.

26. תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בניה לכלול בתוכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל. מיקום תחנות הטרנספורמציה יהיה בהתאם לתכנית חפ/1400 ת"ט.

27. מרחב מוגן

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית אלא 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.

28. שירותים

28.1 ניקוז מי גשם

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

28.2 אספקת המים

- א. אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.
- ב. 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 העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

28.3 ביוב

לא תכתן תעודת שמוש בבנין לפני שיחובר לביוב הצבורי הקיים ולפני מתן אישור מנהל אגף המים והביוב כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

28.4 קוי טלפון כבלי תקשורת וכבלים

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

28.5 הידרנטים

על בעל הקרקע להתקין הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

29. בטיחות באש

על בעלי הקרקע להגיש תכניות בניה למכבי אש לצורך קבלת סידורי "בטיחות אש". לא תוצא תעודת שימוש לבנין אלא לאחר אישור האחראים כי המתקנים בוצעו לשביעות רצונם.

30. איכות הסביבה

פתרון למיקום הפונקציות השונות המתוכננות להרחבת בית הספר יובא לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כתנאי להיתר הבניה.

31. מניעת מטרדים בעת הבניה

כתנאי לקבלת היתר בניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כלהלן:

בשלב הבניה תבוצע הרטבה בתחומי המגרש בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.

משאיות פינוי חומר החפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים. הבקשה להיתר חפירה תכלול את פירוט האמצעים לטיפול בגבולות המגרש על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.

פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.

מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/ 88 ה

הומלץ למתן תוקף

בישיבה ה- 32 ב- 15.05.00 (47) (87) 7.01.03 (10.02)

יזשב ראש הועדה מהנדס העיר

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/ 88 ה

הומלץ להפקדה

בישיבה ה- 32 ב- 15.05.00

יזשב ראש הועדה מהנדס העיר (-) שרת מצנע (-) וד ינהח

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

אישור תכנית מס' 5118/00

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 3.6.03 לאשר את התכנית.

יגלר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 5118/00

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5276

ביום 29.2.04

הודעה על הפקדת תכנית מס' 5118/00

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5018

ביום 13.9.01