

11811  
21.11.02

5

מסד הפנים  
הוצאה לפועל לתכנון ובנייה  
מחוז חיפה  
10-12-2002  
נתקב  
ת"ק מס'

3-4466

מרחב תכנון מקומי, חיפה  
שינוי תכנית מתאר מקומית

תכנית מס' חפ/1994 "ביה"ס אורים ומעון שבתי לוי ברח' מונטיפיורי"

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/1994-"ביה"ס אורים ומעון שבתי לוי ברחוב מונטיפיורי"(להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט").

התשריט הוא בקנה מידה 1:500 ומהווה 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 וע"ר	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום מתן תוקף
חפ/229	תכנית מתאר של העיר חיפה	422		15.2.34
חפ/229ט	שינוי תכנית מתאר מקומית הוראות בניה באתרים לבנייני ציבור	3143	31.12.84	
חפ/853א'	המורדות הצפוניים של הר הכרמל	613		24.7.58
חפ/581	מדרגות בלפור	965		30.11.39
חפ/1400	תכנית מתאר חיפה	2642	3.7.80	

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

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בהדר עליון בין רח' הס לרח' מונטיפיורי.

**4. שטח התכנית**

שטח התכנית הוא 5020 מ"ר בקירוב.

**5. גבולות התכנית**

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.

**6. הקרקע הכלולה בתכנית זו**

גוש 10809 חלקות 153,154,155  
ח"ח 501  
גוש 10810 חלקות 500, 516  
ח"ח 472

**7. בעלי הקרקע**

עיריית חיפה

**8. יוזמי ועורכי התכנית**

הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

**9. מטרת התכנית**

- א. שינוי סווג של שטח ביה"ס אורים מאיזור מגורים א' עם הגבלות לאתר לבנין ציבורי.
- ב. הגדלת אחוזי בניה באתר במטרה לאפשר את הגדלת ביה"ס אורים הקיים במקום.
- ג. הגדלת אחוזי בניה במעון שבתי לוי על מנת לאפשר את הגדלתו.
- ד. קביעת הוראות בניה.
- ה. שינוי סיווג דרך ושטח ציבורי פתוח לאתר לבנין ציבורי וקביעת מדרגות שפינוזה ברוחב 2 מ'.

**10. באור סימוני התשריט**

קו כחול עבה	גבול התכנית
קו כחול עבה מקווקו	גבול תכניות ת.ע מאושרות
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע אדום	הרחבת דרך או דרך חדשה
שטח צבוע כתום	איזור מגורים א' עם הגבלות
שטח צבוע חום כהה ומותחם בקו חום	אתר לבנין ציבורי
שטח מנוקד בנקודות שחורות	מבנה קיים
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
ספרה שחורה ברבע העליון של העגול	מספר דרך
ספרה אדומה ברבעיים הצדדיים של העיגול	מרווח קדמי מינימלי
ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
קו אדום מרוסק	קו בנין
קו מרוסק גדול וקטן בצבע אדום	קו בנין לקומה ראשונה של התוספת
קו נקודה קו בצבע אדום	קו בנין לקומה שניה של התוספת
קו אדום	קו רחוב
קו ירוק מלא	גבול חלקה קיימת
קו ירוק מקווקו	גבול חלקה לביטול
ספרה ירוקה בתוך עיגול	מספר חלקה קיימת
ספרה ירוקה	מספר חלקה לביטול
מספר בן ארבע ספרות	מספר מגרש מוצע
קו כחול	קו מים קיים משוער
קוים אדומים מקבילים	דרך לביטול
קו חום	קו ביוב

**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**

אתר לבנין ציבורי - יישמש לאתר לביה"ס לחינוך המיוחד ולמעון ילדים ו/או לכל שימוש אחר המותר עפ"י תכנית המתאר כפי שייקבע ע"י הועדה המקומית למטרות חינוך תרבות בריאות ודת.  
דרכים - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה ובסעיף 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל.

**13. הפקעה ורישום**

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ואתרים לבניני ציבור נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויירשמו על שם עיריית חיפה.

#### 14. חלוקת חרשה

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם זהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו יבוטלו.

ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קוי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.

ג. על מבקשי היתר הבניה בתחום התכנית להגיש תכנית איחוד וחלוקה לאישור רשויות התכנון ולרשמה בלשכת רישום מקרקעין.

#### 15. הוראות בניה

מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית בינוי לכל מגרש לאשור הועדה המקומית שתכלול גם רה-אורגניזציה במבנה הקיים. התכנית תכלול מספר הבניינים, העמדת הבניינים המתוכננים המרחקים ביניהם, קירות תומכים, גדרות, חומרי גמר, שטחי משחק, חתכים, חזיתות, גיטון וכו'.

תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח שתכלול נטיעות עצים, גדרות וכו' לשני צידי מדרגות שפינוזה.

#### 16. פיתוח המגרש

על מבקשי היתר הבניה בתחום התכנית לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו' בהתאם לדרישות מהנדס העיר. משני צידי מדרגות שפינוזה יוצרו מרווחים עמוקים של 2-3 מ' לגיטון וטיפוח.

#### 17. שטח הבניה

17.1 ביה"ס אורים מגרש 2001  
סה"כ שטח הבניה למטרות העיקריות קיים+מוצע יהיה 100% משטח המגרש ויכלול את כל השטחים המקוריים בבנין להוציא שטחי שירות.  
שטח הבניה המוצע ינוצל בחלקו על הבנין הקיים ובחלקו באגף נוסף/ בנין נוסף בתחומי קוי הבנין.

מעון שבת לוי מגרש 2002  
סה"כ שטח הבניה למטרות עיקריות קיים+מוצע יהיה 230% משטח המגרש ויכלול את כל השטחים המקורים להוציא שטחי שירות.

17.2 שטחי השרות המותרים יהיו בהתאם לתכנית חפ/1400 ש"ש המאושרת.

## 18. גובה הבנין

ביה"ס אורים מגרש 2001 מספר הקומות לא יעלה על 3 קומות מעל מסד בחלק הנמוך של המגרש מס' הקומות לא יעלה על 4 קומות.  
גובה מפלס הגג של חלק הבנין בו מותרות 3 קומות יהווה הגובה המירבי של הבנין כולו.  
גובה הבנין לא יעלה על 180 מ' גובה אבסולוטי.

מעון שבתי לוי מגרש 2002 תותר תוספת של 2 קומות מעל הבנין הקיים ובסה"כ לא יעלה הבנין על 7 קומות בצד הנמוך של המגרש.  
גובה הבנין לא יעלה על 196 מ' גובה אבסולוטי.

## 19. מרווחי בניה

- יהיו בהתאם למסומן בתשריט.  
- המרווחים לצד מדרגות שפינוזה במגרשים 2001, 2002 יהוו דרישה ארכיטקטונית כמשמעותה בתקנות סטייה ניכרת, המרווח לצד מגרש 2001 יהיה 8 מ', המרווח לצד מגרש 2002 יהיה 2-3 מ' משתנה כמסומן בתשריט.  
- במגרש 2002 מבנים קיימים בתחום קו בנין הצפון מערבי לא יהרסו.  
- במגרש 2002 קו הבנין ל-5 הקומות הראשונות יהיה כמסומן בתשריט. תוספת הקומה הראשונה המהווה קומה שישית, תהיה בהתאם לקוי הבנין למעט החזית הצפונית שתהיה בנסיגה של 3 מ' מקו הבנין.  
תוספת הקומה השניה המהווה קומה שביעית, תמוקם בפניה הדרום מזרחית כמסומן בתשריט.

## 20. גגות

גגות המבנים יהיו שטוחים ומרוצפים לא תורשה התקנת מתקנים על גגות הבניינים.

## 21. איכות הסביבה

לפני מתן היתרי בניה יש לקבל את אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לשינויים במיקום מבנים ובעיקר מגרש הספורט שבתחומי ביה"ס.  
בכל שינוי בשימוש המבנים או האתר יש לקבל הנחיות לעריכת דו"ח סביבתי, במידת הצורך ולקבל אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה על הדו"ח.  
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור של יועץ בטיחות למיכל הדלק ומיקומו.

## 22. 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 האיוורור.

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

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

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

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

### 23. גדרות

הגדרות ייבנו בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.

### 24. 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.

### 25. חניה

במסגרת מגרשי חבניה לא יינתן פתרון חניה.

### 26. חשמל

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תשי"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

### 27. תחנות טרנספורמציה

לא תותרנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. ניתן יהיה לבנות תחנות טרנספורמציה בתחומי קו הבנין המשולבות בבנייני בית הספר, או משולבות בפיתוח החצר. מיקום תחנת הטרנספורמציה יהיה בהתאם לתכנית חפ/ 1400 ת"ט.

### 28. מרחב מוגן

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית ואלא אם כלולה בו תכנית למקלט ואו מרחב מוגן אחר בהתאם לת"י ולא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות הרצון של יועץ הג"א.

### 29. שירותים

#### א. 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.

#### 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 צנור מים. על בעל בקשת הבניה להתקשר עם אגף המים והביוב לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקות למקום אחר אם ידרש הדבר.
3. להודיע לאגף המים על כל שינוי במערכת מים וביוב וניקוז וכמו כן בזמן התכנון יש לתת פתרון לניקוז בשטח בית הספר ולהגיש לאגף המים תכנון מערכות תת-קרקעיות.

**ג. ביוב**

לא תנתן תעודה לשימוש בבנין לפני שיחובר לביוב הצבורי הקיים ולפני מתן אישור מנהל אגף המים והביוב כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

**ד. קוי טלפון כבלי תקשורת וכבלים**

חבר קוי טלפון, כבלי תקשורת וכבלים לשידורי טלוויזיה בתחום תכנית זו יהיה תת קרקעי בלבד.  
לא יורשה חבר חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת קרקעי.

**ה. הידרנטים**

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

**ו. תאורה**

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

**30. 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 במכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- מכונות עזר כגון קומפרסורים וכדי יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטריד רעש וזיהום אויר לסביבתו.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה  
 תכנית ת.ע. מסי חפ/1994  
**הומלץ למתן תוסף**  
 בישיבה ח"י 67 ב"י 24.12.01  
 עמ"ס מצנע  
 יושב ראש הועדה  
 מהנדס העיר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה  
 תכנית ת.ע. מסי חפ/1994  
**הומלץ להפקדה**  
 בישיבה ח"י 113 ב"י 20.7.98  
 י"ע. ס.צ.נ.ע  
 יושב ראש הועדה  
 מהנדס העיר

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 הודעה תכנית מס. חפ/1994  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 9.4.02 לאשר את התכנית.  
 י"ע הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. חפ/1994  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4986  
 מיום 17.5.01

הודעה על אישור תכנית מס. חפ/1994  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5150  
 מיום 23.1.03