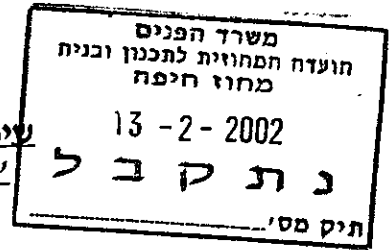




12.2.02

3005059



מרחב תכנון מקומי, חיפה  
שינוי תכנית מתאר, תכנית מס' חפ/1989 -  
"בית ספר קהילתי אחמדיה בכבאביר"

**1. שם וחלות.**

תכנית זו תקרא שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/1989 - "בית ספר קהילתי אחמדיה בכבאביר" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על שטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "תשריט"). התשריט הוא בק. מ. 1 : 250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. לתכנית מצורף גם נספח מס' 1 - נספח תנועה מנחה.

**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 מפורטות בתכנית זו.

ב. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה, שינוי לתכניות המתאר הבאות:

תכנית חפ/1563 "הרחבת רחוב כבירים", תאריך פרסום למתן תוקף 13.12.75, מס' י"פ 2089.

תכנית חפ/229 "תכנית מתאר של העיר חיפה", תאריך פרסום למתן תוקף 15.02.34, מס' ע"ר 515.

תכנית חפ/317 "פרצלציה כבאביר", תאריך פרסום למתן תוקף 14.04.38, מס' ע"ר 774.

תכנית חפ/229 ט' "הוראות בנייה באתרים לבניינים ציבוריים", תאריך פרסום להפקדה 31.12.84, מס' י"פ 3143.

תכנית חפ/1400 "תכנית מתאר חיפה", תאריך פרסום להפקדה 3.07.80, מס' י"פ 2642.

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

**3. המקום.**

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת באזור כבאביר וגובלת ברח' גילאל אל דין ורח' כבירים.

**4. שטח התכנית.**

שטח התכנית הוא 7876 מ"ר בקירוב.

**5. גבולות התכנית.**

גבולות התכנית הם בהתאם למסומן בקו כחול עבה על התשריט.

**6. הקרקע הכלולה בתכנית זו.**

גוש 10755 חלקה 88, חלק מחלקות 6, 7, 8, 9, 73, 96, 97, 99, 100, 101.  
גוש 10758 חלק מחלקות 18, 19, 29, 102, 103, 104.

**7. בעלי הקרקע.**

בעלי הקרקע - עיריית חיפה, ואחרים (חלקי חלקות המיועדות לדרך).

**8. יוזמי התכנית.**

יוזמי התכנית - הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

**9. עורך התכנית.**

עורך התכנית - הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

**10. מטרות התכנית.**

- א. שינוי סווג של החלקה משטח ציבורי פתוח לאתר לבניין ציבורי שימש לבית ספר יסודי קהילתי.
- ב. הגדלת אחוזי בנייה באתר במטרה לאפשר הגדלת בית ספר.
- ג. קביעת הוראות הבנייה בתחום התכנית.

**11. באור סימוני התשריט.**

- קו כחול עבה - שטח צבוע חום ומותחם בקו חום
- שטח צבוע חום בהיר - שטח צבוע ורוד
- שטח צבוע ירוק - שטח צבוע ירוק
- גבול התכנית - אתר לבניין ציבורי - בית ספר
- דרך קיימת או מאושרת - דרך מוצעת
- שטח ציבורי פתוח

שטח צבוע כתום	אזור מגורים " א "
שטח מנוקד	מבנה קיים
קו מרוסק בצבע צהוב	מבנה להריסה
קו שחור משונן בכיוונים הפוכים	גבול גוש
ספרה ירוקה בעגול ירוק	מספר חלקה קיימת
קו ירוק רצוף	גבול חלקה קיימת
ספרה ירוקה מוקפת בעיגול ירוק מרוסק	מספר חלקה לביטול
קו ירוק מרוסק	גבול חלקה לביטול
מספר בן ארבע ספרות	מספר מגרש מוצע
קו שחור דק	גבול מגרש מוצע
קו אדום רצוף	קו רחוב
קו אדום מרוסק	קו בניין
קו מרוסק גדול אדום	קו בניין למקלט ולאולם ספורט
קו אדום מרוסק ומנוקד	קו חשמל
נקודה אדומה	עמוד חשמל
ספירה שחורה ברבע העליון של העגול	מספר הדרך
ספרה אדומה ברבע הצדדי של העגול	מרווח קדמי מינימלי
ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך

**12. שימוש בקרקע.**

לא יינתן רשיון להקמת בניין ולא ישמשו כל קרקע או בניין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לזו שמפורטת ברשימת תכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

**13. רשימת התכליות.**

**א. אתר לבניין ציבורי -**  
ישמש לאתר לבית ספר יסודי קהילתי וגן ילדים ולשימושים ציבוריים נילוויים כפי שיקבע ע"י הועדה המקומית.

**ב. דרכים -**  
ישמשו למעבר רכב, הולכי רגל או בעלי חיים, מבני דרך, אי תנועה, קיר תומך, קיר או סוללה למניעת רעש וכן תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה, ולרבות מיתקני דרך.

**14. הפקעה ורישום.**

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, אתרים לבנייני ציבור, נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה.

**15. חלוקה חדשה.**

א. גבולות חלוקות הקרקע הנוכחיים שאינם זהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו יבוטלו.

ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סווג אחיד, המותחם על ידי קווי רחובות, גבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.

ג. על יוזמי התכנית להגיש תכנית חלוקה לאישור רשויות התכנון ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

**16. תכנית בינוי ופיתוח**

מתן היתר בנייה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל האתר כולל פיתוח החצרות לאשור הועדה המקומית. התכנית תכלול מספר הבניינים, העמדת הבניינים המתוכננים, המרחקים ביניהם, פיתוח המגרש כולל צמחייה קיימת ומתוכננת, חתכים וחזיתות, חומרי גמר לבינוי ולפיתוח, גדרות, שטחי משחק, גישה לרכב, פיתרונות החנייה, הגינון וכו'. כתנאי להוצאת היתר בנייה תוסדר הגישה לנכים בתחום האתר.

**17. שטח בנייה.**

א. סה"כ שטח הבנייה למטרות העיקריות לא יעלה על 100% ויכלול את כל השטחים המקורים בבניין, להוציא שטחי השירות.

ב. אופן חישוב שטחי השירות והשטחים הפטורים ביום הוצאת היתר הבנייה יהיה לפי תכנית חפ/1400 ש"ש.

**18. גובה הבניין.**

גובה הבניין בכל חתך לא יעלה על ארבע קומות.

**19. מרווחי הבנייה.**

מרווחי הבנייה יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

**20. מספר הבניינים.**

באתר יותרו מספר מבנים נוספים, תוספת בנייה עבור בית ספר ובו 12 כיתות לימוד, מבנה גן ילדים ותוספת לאולם ספורט קיים.

**21. פיתוח המגרש.**

בתחום המגרש יבוצע הפיתוח הכלול בתכנית הבינוי והפיתוח המפורטת בסעיף 16. לעיל. בתכנית תיכלל גם הצמחיה הקיימת והמתוכננת ושילוב הבניין/הבניינים המוצעים בסביבתם. הפיתוח ישמור ככל האפשר על ערכי הנוף במקום.

**22. גגות.**

גגות המבנים במידה ויהיו שטוחים יהיו מרוצפים. על גג המבנה תותר הקמה של מתקנים טכניים בגובה ובשטח מינימליים. במסגרת הבקשה להיתר תצורף תכנית מיוחדת לטיפול בגגות הבניין כחזית החמישית של המבנה, כולל הסתרה של מתקני גג, מעקות, הרצוף וכד.

**23. שמירה על הצורה החיצונית של המבנים.**

א. לא יותקנו צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים, כולל פתחי המרפסות והחלונות; פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכד, למעט קירות פירים וארובות אורור.

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

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

ד. לא יורשה חיבור חשמל לבניין אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.

ה. לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל כיתה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל כיתה.

**24. גדרות.**

הגדרות ייבנו בהתאם לתכנית הבינוי שתאושר בועדה המקומית.

**25. חניה.**

25.1 על בעלי ו/או חוכרי הקרקע הכלולה בתכנית זו לפתור בעיות החניה בתחומי המגרש בהתאם לתקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.

25.2 החניה לאורך הדרכים תבוצע ברצף עם המיסעה והמדרכה תהיה צמודה לגבול המגרש.

**26. הרחבת דרכים.**

**א.** בעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו או הגובלים בה, חייבים לבצע את הרחבת הדרכים שבתכנית זו, או לשלם היטל כבישים בהתאם לחוקי העזר העירוניים, הכול בהתאם להחלטת מהנדס העיר.

**ב.** התכנית תאושר על ידי אגף לתכנון דרכים, תנועה וגנים.

**ג.** מתן היתר בנייה מותנה בבצוע הרחבת הדרכים והסדרי התנועה הכלולים בנספח התנועה המצורף.

**ד.** יש לנטוע בשטח המדרכה או החניה עצי צל בכמות של אחד לכל 8 - 7 מטר אורך חזית.

**27. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל.**

מרווחי בטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות הבתכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל 1980, בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורה.

**28. תחנות טרנספורמציה.**

לא תותרנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. ניתן יהיה לבנות תחנות טרנספורמציה בתחומי קווי הבניין המשולבות בבנייני בית הספר, או משולבות בפיתוח החצר.

**29. מקלטים.**

לא נוצא כל היתר בנייה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/או מרחב מוגן אחר בהתאם לת"י ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצון של יועץ-הג"א.

**30. שירותים.**

**א. ניקוז מי גשם**

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

**ב. אספקת מים.**

1. אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת מים של עיריית חיפה.
2. לפני הוצאת רשיון בנייה בשטח בו עובר צינור מים על בעל בקשת בנייה להתקשר עם אגף מים וביוב לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

**ג. ביוב.**

לא תינתן הודעה לשימוש בבניין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים ולפני מתן אישור מנהל אגף מים וביוב כל תכנית ביוב הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצון.

**ד. קווי טלפון, כבלי תקשורת וכבלים.**

חבר קווי טלפון, כבלי תקשורת וכבלים לשירות טלוויזיה בהתאם לתכנית זו יהיה תת קרקעי בלבד. לא יורשה חבר חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת קרקעי.

**ה. הידרנטים.**

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

**ו. תאורה.**

בעלי היתר בנייה חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, שבילים כולל עמודים ופנסים או לשלם לעירייה עבור ביצוע העבודה.

**ז. בטיחות אש.**

על יוזמי התכנית להגיש תכנית בנייה למכבי אש לצורך קבלת סידורי בטיחות אש.

**31. מבנים להריסה.**

כל המבנים המסומנים להריסה ייהרסו בהתאם ללוח זמנים שיקבע על ידי מהנדס העיר.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה  
תכנית ת.ע. מס' חפ/1989  
הומלץ להפקדה  
בישיבה ה" 31 נ" 30.1.95  
(-) ד"ר ד. רוט  
מחנודס העיר  
(-) ע. חצנע  
יושב ראש הועדה

נ.ב.  
ר

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. 1989/2  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 9.1.02 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1989/2  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5028  
מיום 1.11.01

הודעה על אישור תכנית מס. 1989/2  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5061  
מיום 21.3.02