

חוק התכנון והבניה החשוכה - 1965

## מחוז חיפה

### מרחב תכנון מקומי - חיפה

#### מכללת גורדון

תכנית שינוי מתאר מקומית, מס' חפ' / 2149

"שינוי ייעוד משטח פרטי פתוח לשטח למבנה ציבור  
ובניו במגרש הגובל ברחוב אשרנחובסקי ודרך צרפת"

הודאות התכנית - התקנון

בעל הקרקע:	עדיית חיפה
זום התכנית:	מרכז לחינוך מחוז - חיפה
שורר התכנית:	עדיית סולסי ודרוד גרשן אדריכלים ומתכנני ערים
תאריך:	אפריל 2002

**1. שם וחלות**

תכנית זו תקרא: "תכנית שינוי מתאר מקומית, מספר חפ / 2149, שינוי ייעוד משטח פרטי פתוח לשטח למבנה ציבור, ובינוי במגרש הגובל ברחוב טשרנחובסקי ודרך צרפת" – מכללת גורדון (להלן תכנית זו), והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנייל (להלן "התשריט").

התשריט הינו בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. לתכנית זו מצורפים נספח מס' 1 ו 1א' נספחים מנחים לבינוי. גובה הבניינים המופיע בנספח 1 א', יהיה מחייב. נספח מס' 2 - נספח מנחה לתנועה ותנייה, תקנון – הכולל 10 דפים.

**2. יחס לתכניות אחרות**

א. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכניות מתאר הבאות:

מס' התכנית	שם התכנית	מ.ס. ע"ר	מ.ס. י"פ	תאריך פרסום	למתן תוקף
חפ/ 545	שטח פרטי פתוח על אדמות הכרמליטים		1357	31.08.44	
חפ/ 545 ג'	סיווג מחדש של אדמות הכרמליטים		468	22.03.56	03.04.55
חפ / 1400	תכנית המתאר של חיפה		2642		3.7.80
חפ/ 1400 יב	מבנים במרווחים		4404	21.04.96	

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

**3. המקום**

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בפנינת הרחובות טשרנחובסקי ודרך צרפת בכרמל הצרפתי.

**4. שטח התכנית**

א. שטח התכנית הוא כ- 12.45 דונם.  
ב. חלוקת השטחים תהיה בהתאם לטבלת השטחים המסומנת ע"ג התשריט.

**5. גבולות התכנית**

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

**6. הקרקע הכלולה בתכנית זו**

גוש : 10804 חלקה 22 בחלקה, חלקה 19 בשלמותה.

**7. בעלי הקרקע**

עיריית חיפה, כתובת: י.ל. פרץ, חיפה טלפון: 8356356-04

**8. יוזמי התכנית**

מרכז לחינוך מחוזי חיפה, כתובת: רחוב טשרנחובסקי 73, חיפה, טל: 8590111-04

**9. עורכי התכנית**

עיריית סולסי ודרור גרשון אדריכלים, רח' מגידו 8, חיפה. טל. 8380769-04

**10. מטרת התכנית**

- א. שינוי ייעוד משטח פרטי פתוח, עם זכות שימוש לציבור, לשטח לבניין ציבורי, למבנה חינוך.
- ב. הגדלת אחוזי בניה קביעת מרווחים, קביעת מיקום מבנים חדשים וגובה המבנים.
- ג. קביעת תנאים והוראות לבניה בשטח התכנית.

**11. באור סימני התשריט**

א. דרך מאושרת:	שטח צבוע חום בהיר
ב. אזור מגורים א':	שטח צבוע כתום
ג. שטח לבנין ציבור ללא אופי מסחרי לפי חפ/ 1394 א':	שטח צבוע חום מותחם בחום כהה
ד. שטח לבנין ציבור, למבנה לחינוך:	שטח צבוע חום מותחם בקו שחור
ה. שטח פרטי פתוח עם זכות שימוש לציבור:	שטח ירוק בהיר מותחם בקו כחול
ו. שטח פרטי פתוח עבור מנזר הכרמליטים:	שטח ירוק מותחם בקו חום
ז. שטח ציבורי פתוח:	שטח צבוע ירוק מותחם בקו ירוק כהה
ח. גבול התכנית:	קו כחול עבה
ט. גבול תכנית גובלת מאושרת:	קו מרוסק כחול עבה
י. קו בניין:	בצבע אדום
יא. קו רחוב:	קו רציף שחור
יב. מספר דרך:	מספר שחור ברבע העליון של העיגול
יג. קו בניין קדמי:	מספר אדום ברבעים הצדדיים של העיגול
יד. רוחב הדרך:	מספר אדום ברבע התחתון של העיגול
טו. גבול גוש:	קו שחור עם משולשים שחורים בכיוונים הפוכים
טז. בניין קיים:	ניקוד בצבע שחור
יז. מספר חלקה רשומה:	מספר ירוק בתוך עיגול ירוק
יח. מבנה להריסה:	קו צהוב מקוקו
יט. גבול חלקה	קו ירוק רצוף

**12. השמוש בקרקע**

לא יותן היתר להקמת בנין ולא משמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל ותכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין

**13. תכליות ושימושים**

- א. שטח לבנייה ניכור
- ב. וריט
- מיועד להקמת מבנה חינוך ללא אופי מסחרי
- עפ"י הקבוע בחוק למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות.

**14. הפקעה ורישום**

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו- 189. לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 וירשמו ע"ש עיריית חיפה, כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ וחופשיים מכל חוב שיעבוד.

**15. חלוקה ורישום:**

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחוז שטח רצוף בעל טיווה אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות, כמתואר בתשריט.
- ג. על מבקשי היתר הבניה, להגיש תכנית לצורכי רישום לאישור רשויות התכנון, כתנאי לקבלת היתר הבניה, ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין, בהתאם לחוק

**16. תכנית בינוי ופיתוח ועיצוב ארכיטקטוני**

מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בהכנת תכנית בינוי ופיתוח, אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית.

תכנית הבינוי תכלול את הבניה והפיתוח של כל השטח בתחום התכנית כולל פירוט גושי המבנה, חזיתות (כולל חומרי גמר), חתכים, גבהים, נגות, דרכים וחניה, מעבר הולכי רגל בתוך המבנה ובסביבתו, פיתוח וגנון במרווחים, חומרי גמר של המבנים ושל הפיתוח כולל ריצופי חוץ, גדרות, תאורה, התייחסויות לנוף ומבטים אל המבנה ומהמבנה, יחס ריך הבינוי בשטח הפרוייקט למבנים הקיימים בסביבתו, אופן השתלבות הפרוייקט במערך התנועוני, לכלי רכב והולכי רגל בסביבה הקרובה.

תכנית הפינוח תוכן ע"י אדריכל נוף, ותכלול פירוט פיתוח השטחים הפתוחים במגרש, פיתוח השטח המגונן מעל החניה, כהנחיית יועץ אגרונום מומחה לתכנון גג על חנייה, סימון עצים לשינוור בתחום המגרש ופיתוח שטחי המדרכות, כולל ריהוט רחוב, מתקנים לאגירת אשפה, קירות תומכים, גדרות ומעקות, ריצוף, גינון ונטיעות, חומרי גמר. מיקומה הסופי וגודלה של הרחבה יקבעו בתשריט הבינוי.

**17. שטח הבניה המותר**

שטח הבניה המותר בסה"כ לשימוש עיקרי, לא יעלה על 10,400 מ"ר. שטחי השירות יחושבו ע"פ תכנית חפ' / 1400, ש"ש - שטחי שירות ופטורים.

**18. גובה הבניינים****18.1 – מבנה חדש:**

- א. גובה הבניין החדש יהיה עד 6 קומות, מעל פני הכניסה הקובעת ועד 3 קומות מתחת למפלס זה, ללא קומות טכניות למעלית, חדרי מדרגות וכו'.
- גובה המבנה המכסימלי יהיה 169.00 מ', כולל גובה של חדרי מדרגות ומערכות טכניות.
- ג. גובה הכניסה הקובע למבנה החדש יהיה עד 1.20 מפני קרקע טבעית.
- ד. תותרנה קומות חניה תת קרקעיות. מסי הקומות התת קרקעיות יהיה באישור מהנדס העיר.

**18.2 – תוספות על מבנה קיים:**

- א. ע"ג המבנה הקיים הפונה לרחוב טשרנחובסקי, תותר בניה נוספת של שתי קומות בלבד.
- ב. גובה המבנה המכסימלי יהיה 168.00 מ', גובה כניסה ראשית לבניין הקיים – 149.5 מ' ולחילופין במידה והבניין יהרס, נקודת הייחוס וגובהו יהיו זהים.
- כולל גובה של חדרי מדרגות ומערכות טכניות, עד גובה 169.00 מ'.

**19. קווי בניין ומרווחים**

- א. קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

**20. גגות**

- גגות המבנים יהיו אופקיים.
- ציפויי גגות, העמדת מתקנים טכניים ומסתורים יהיו ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח, כאמור בסעיף 16.

**21. חומרי גמר**

- חומרי הציפוי של חזיתות הבניינים וחומרי בניה אחרים, ציפוי גגות, מעקות ושכבות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשביעות רצון משרד מהנדס העיר.

**22. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים**

- א. לא יותקנו צינורות גז על הקירות החיצוניים של הבניינים כולל פתחי המרפסות והחלונות.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י משרד מהנדס העיר.
- ג. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ד. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י משרד מהנדס העיר.
- ו. לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי

**23. פתוח המגרש**

- על יוזמי התכנית /או בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום מגרשם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו', הכל בהתאם למפורט בסעיף 16.
- בתחום חלקה 19, ישמר מרווח של 1 מ' לגינן במפלס המדרכה או כמדרכה מגוננת.

24. תנאים למתן היתר בניה:

- א. הגשת תכנית בינוי ופיתוח מחייבת ומפורטת בקניימ 250:1 לפחות, הכוללת את האמור בסעיף 16.
- תכנית בינוי ופיתוח זאת תהיה תואמת לנספחי הבינוי המהווים חלק ממסמכי תכנית זאת, ותוכן על רקע מפת מדידה של מודד מוסמך.
- ב. הגשת תכנית למערכת תשתיות, מים, ביוב, חשמל, ניקוז ותיעול, אצירה וסילוק אשפה.
- ג. הגשת נספח תנועה כולל תכנית חניות, הסדרי תנועה, כניסות ויציאות. הנספח יהיה תואם לנספח התנועה והחניה המהווה חלק ממסמכי תכנית זאת.
- ד. הגשת פתרונות אדריכליים לנושאים הבאים:
1. שילוב מתקני מיזוג אויר במבנים או מחוצה להם.
  2. מיקום אנטנות.

25. איכות הסביבה:

- א. בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו, תועבר לאישור אגד ערים לאיכות הסביבה, באשר לפריסת השימושים ומטרדי הרעש שעלולים לנבוע מהתכנית ולהשפיע על הסביבה.
- ב. מתן היתר איכלוס למבנים, מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה, כי אכן ננקטו האמצעים שנדרשו, במתן ההיתר.

26. מניעת מטרדים בעת הבניה

כתנאי לקבלת היתר בניה יתחייבו יוזמי התכנית למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

- א. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע הינם סלע או שטח חשוף ללא צמחיה, יטופל השטח באופן שוטף על-ידי הרטבה.
- ב. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
- ג. מכוונות 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.
- ד. יש לקבל אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לפתרונות למניעת מטרדים.
- ה. לא תאושר הפעלת מגרסה בשטח התכנית.
- ו. את עודפי החפירה, יש לפנות לאתר מאושר כחוק, או שיש לעשות בהם שימוש חוזר באישור מהנדס העיר.
- ז. הבקשה להיתר תלווה בלוח זמנים לתחילת וסיום החפירה, ותאושר ע"י מהנדס העיר, במטרה למנוע מפגעים סביבתיים. עבודות החפירה בגבול עם ביה"ס ליאובק יהיו קצרות ככל הניתן, ויבוצעו בתקופת חופשת הקיץ.
- ח. הבקשה להיתר תלווה במסמך תנועתי של המשאיות שיעסקו בעבודת פינוי החומר ותאושר ע"י מהנדס העיר. משאיות פינוי החומר יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.
- ט. הבקשה להיתר תכלול את האמצעים לטיפול בגבולות המגרש על מנת למנוע מפגעים סביבתיים בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.
- י. בשלב הבנייה תבוצע הרטבה בתחומי המגרש, בהתאם למזג האויר ובהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.

**27. סלילת דרכים**

מבקשי היתרי הבניה, או הבאים במקומם, חייבים להוציא לפועל, על חשבונם, את סלילת ו / או הרחבת הדרכים הכלולות בה כדרוש לפי התכנית, או לשלם היטל כבישים, כחוק, בין שהוקמו בניינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו, הכל על פי דרישת מהנדס העיר, בסלילה ו / או הרחבת הדרכים נכללות המדרכות, התקנת הניקוז למי הגשם, נטיעת עצים, תאורה והעתקת עמודי חשמל.

הדרכים והמדרכות יבוצעו ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י משרד מהנדס העיר.

לאורך הדרכים צרפת וטשרנחובסקי לא יעלה גובה הגדרות הבנויות על 1.5 מ'.

**28. חנייה**

- א. על יוזמי התכנית ו/או חוכרי הקרקע ו/או בעלי היתר הבניה בתכנית זו לפתור את בעיית החניה בתחום מגרשם ובהתאם לאישור מחלקת התנועה של עיריית חיפה ע"פ התקן שיהיה תקף ביום הגשת היתר הבניה, ובכפוף להוראות תכנית זאת.
- ב. יותרו קומות חניה תת קרקעיות, עד לגבולות המגרש במרווחים הקדמיים, הגובלות במגרש ועד לקו אפס בגבולות המגרש הצדדים והאחוריים.
- ג. הכניסה לחניה התת קרקעית תהיה מדרך צרפת, בהתאם לנספח תנועה וחניה.
- ד. שטחי החניה המקורה התת קרקעית, גישות ויציאות, נתיבי המתנה ועוד יבוצעו עפ"י תכנון מפורט שיאושר ע"י האגף לתכנון דרכים ותנועה כחלק מתכנית הבינוי בהתאם לנספח מספר - 2 נספח מנחה לתנועה וחניה.
- ה. היתר הבניה יכלול את פיתוח החניון לצורך נטיעות וגינון אשר ישולבו בקונסטרוקציה המבנה.
- ו. היתר הבניה לחניה יועבר לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה באשר לנושאים של רעש וזיהום אוויר.
- ז. מתן היתר הבניה יהיה מותנה באישור תכנית חניה מפורטת, ע"י האגף לתכנון דרכים, תנועה וגנים, והמחלקה לתכנון עיר בעיריית חיפה, כאמור בסעיף 24 ג'.
- ח. מתן היתר לתפעול החניון, מותנה בקבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה ויבטח כי יינקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת מטרדים.

**29. תאורה**

יוזמי תכנית זו ו/או מגישי היתרי הבניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות והשבילים כולל עמודים ופנסים או לשלם היטל תאורה כחוק, הכל בהתאם לדרישות משרד מהנדס העיר.

**30. תחנת טרנספורמציה**

לא תותר תחנת טרנספורמציה על עמודים בתחומי תכנית זו. על מגישי הבקשה להיתר בניה לכלול בתכניותיהם תחנת טרנספורמציה פנימית, בהתאם לדרישות חברת החשמל.

**31. 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.

**32. שרזים****א. ניקוז מי גשמים**

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרת על ידי אגף המים והביוב.

**ב. אספקת המים**

1. אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עירית חיפה.

2. לפני הוצאת כל היתר בשטח בו עובר צינור מים, על מבקש ההיתר להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצינורות הנ"ל או העתקתם למקום אחר, אם ידרש הדבר.

3. כל שינוי בקוי המים המסומנים ע"י אגף המים והביוב בבריכות מעל מגופים ויתר אביזרים, שייגרם עקב ביצוע תכנית זו, יבוצע על חשבון מבקש ההיתר ו/או בעלי הקרקע או חוכריה ו/או יוזמי התכנית.

**ג. ביוב**

1. יש לחבר את הבנינים המוצעים לביוב הציבורי הקיים, ולפני החיבור לתא הביקורת הציבורי יש להתקשר עם מהנדס הביוב העירוני.

2. לא תינתן תעודה לשימוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים, ולפני קבלת אישור מנהל אגף המים והביוב כי תכנית הביוב הנוגעת בוצעה לשביעות רצונו.

3. כל שינוי או תיקונים בקוים יהיו על חשבון יוזמי התכנית ו/או על בעלי הקרקע ו/או על חוכרי הקרקע ו/או על בעלי היתר הבניה ויבוצעו על ידי מחלקת הביוב של עירית חיפה.

4. על בעל הבקשה להיתר בניה לשלם היטל ביוב כתוק.

**ד. בטיחות אש**

על בעלי הקרקע ו/או חוכריה ו/או יוזמי התכנית ו/או בעלי היתר הבניה להתקין על אדמותיהם הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי האש ולשביעות רצונם.

**ה. הרחקת אשפה**

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאוותרו במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית.

**ו. קוי טלפון וטלוויזיה בכבלים**

קוי טלפון, טלוויזיה בכבלים וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת-קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים לבנינים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך ארונות סגורים.

**33. מקלטים/מרחבים מוגנים**

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלול בו מקלט או מרחבים מוגנים בהתאם לתקן הישראלי. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של מהנדס הג"א.



35. אישור ועדות

יוסף ברנסון  
מנהל אגף הנכסים  
עיריית חיפה

חתימת בעל הקרקע:

ענתיה צימרמן  
אגף מל"ת מרכז  
חיפה מחוזי

חתימת יוזם ומגיש התכנית:

עיריית ודור אדריכלים  
רח' מגידו 8 חיפה  
טל 04-8380769

חתימת המתכנן:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
תכנית ת.ע. מס' חפ"ו/2149
הומלץ להפקדה
בישיבה הי' 39 ב-4.9.05
(ג) צ.מצאע / יושב ראש הועדה
(ג) זר"כ/ט / מהנדס העיר

ועדה מקומית:

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 2149/25
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 30.1.02 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 2149/25
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5036
מיום 28.11.01

הודעה על אישור תכנית מס. 2149/25
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5441
מיום 27.9.05

ועדה מחוזית: