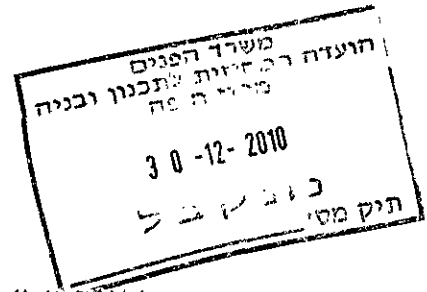


13



**מחוז חיפה**  
**מרחב תכנון מקומי חיפה**  
**שינוי תכנית מתאר מקומית**  
**תכנית-מס' חפ/2204 א' - תלמוד תורה "מסורת ישראל"**  
**שינוי הוראות בניה בגוש 10809**  
**חלקה 440, חלקי חלקות 502, 503 (חלקות דרך)**

**1. שם וחלות התכנית**

תכנית זו תיקרא "שינוי תכנית מתאר מקומית מס' חפ/2204 א' - שינוי הוראות בניה בגוש 10809 חלקה 440, חלקי חלקות 502, 503 (חלקי דרך)" (להלן "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

**2. מסמכי התכנית**

התכנית כוללת את המסמכים הבאים:

- (1) תשריט בקנ"מ 1:250
- (2) נספח בינוי - מנחה
- (3) הוראות התכנית - סה"כ: 9 עמודים.

**3. יחס לתכניות אחרות**

- 3.1 על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, וכן ההוראות המפורטות מטה. הוראות תכנית המתאר הנ"ל על שינוייה שאינן משתנות מכוח תכנית זו נשארות בתוקפן.
- 3.2 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			15.02.34
חפ/261	אדמת עין אל קזאק המזרחית	629			17.09.36
חפ/853 א	המורדות הצפוניות של הכרמל		613		24.07.58
חפ/229 ה	קביעת אחוזי בניה בחיפה באזורים המאושרים למגורים		3021		02.02.84
חפ/1400 יב	מבנים במרווחים		4404		21.04.96
חפ/1400 יב/1	מבנים במרווחים - השלמה		4626		08.03.98
חפ/1400	תכנית המתאר המופקדת		2642	3.7.80	

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

4. **המקום**  
הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בהדר הכרמל, רח' לוצאטו 2, חיפה.
5. **שטח התכנית**  
שטח התכנית 1124 מ"ר (מדוד גרפית). שטח החלקה + שטח הדרך (חלק יחסי).
6. **גבולות התכנית**  
גבולות התכנית מסומנים בקו רצוף עבה בצבע כחול על גבי התשריט.
7. **הקרקע הכלולה בתכנית**  
גוש 10809 חלקה 440 בשלמות, חלקי חלקות 502, 503 (חלקות דרך).
8. **בעלי הקרקע**  
גוש 10809 חלקה 440 - עמותת תלמוד תורה "מסורת ישראל"  
גוש 10809 חלקי חלקות 502, 503 (חלקות דרך) - עיריית חיפה.
9. **יוזמי התכנית**  
עמותת תלמוד תורה "מסורת ישראל" - ת.ד. 5152, חיפה 319.
10. **עורך התכנית**  
אדריכל יצחק איכבום, רח' קרית ספר 5א, חיפה, טל' 04-8345587.
11. **מטרת התכנית**  
11.1 הסדרת הבניה הקיימת והרחבת בית הספר תוך שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים א' לאתר למוסד ציבורי שישמש לגן ילדים ו/או בית-ספר.  
11.2 ביטול חובת גג רעפים אדומים.
12. **ביאור סימני התשריט**
- |                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| קו כחול עבה                | גבול תכנית        |
| קו כחול עבה מקוטע          | גבול תכנית מאושרת |
| שטח צבוע כתום              | אזור מגורים א'    |
| שטח צבוע חום עם מסגרת חום  | אתר למבנה ציבור   |
| שטח צבוע כתום עם מסגרת חום | אתר למוסד ציבורי  |

שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת
שטח צבוע צהוב	מבנה להריסה
שטח מנוקד נקודות שחורות	בנין קיים
קו אדום דק ורצוף	קו רחוב
קו שחור רציף	גבול מגרש מוצע
קו אדום מקוטע בקטעים גדולים	קו בנין
קו אדום מקוטע עם נקודה	קו בנין לסככות
קו אדום מקוטע בקטעים קטנים	קו בנין למדרגות
קו ירוק רציף	גבול חלקה רשומה
ספרה ירוקה בתוך עיגול ירוק	מס' חלקה רשומה
קו ירוק מקוטע	גבול חלקה רשומה לביטול
ספרה ירוקה בתוך עיגול ירוק מקוטע	מס' חלקה רשומה לביטול
קו אדום מקוטע עם נקודתיים	קו חשמל
מספר בן 5 ספרות בצבע שחור	מספר גוש
מספר בן 4 ספרות בצבע שחור	מספר מגרש

### 13. שימוש בקרקע

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

### 14. רשימת תכליות

- 14.1 אתר למוסד ציבורי המיועד לגן ילדים ו/או בית ספר.  
 14.2 דרך - תשמש למעבר כלי רכב וכמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות ולמעט מסילות ברזל.

### 15. הפקעות ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה ויירשמו על שם עיריית חיפה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

### 16. חלוקה חדשה

- 16.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.

- 16.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
- 16.3 על יוזמי תוכנית זו או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.
- 16.4 על יוזמי תוכנית זו או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

## 17. הוראות בניה

### 17.1 תכנית בינוי ופיתוח

מתן היתר בניה לתוספת הבניה על פי תכנית זו מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור משרד מהנדס העיר. התכנית תהווה חלק בלתי נפרד מבקשת היתר הבניה. התכנית תיערך ע"י אדריכל ואדריכל נוף, על רקע מפת מזידה מעודכנת ותכלול בין היתר: איתור המבנה, גובהו, עיצוב חזיתות וחומרי גמר, עיצוב הגג, בנינים גובלים (גם בחזיתות ובחתיכים), גינות ונטיעות, אצירת אשפה, קירות תומכים וכד'.

### 17.2 שטח הבניה

שטח בניה עיקרי הקיים במבנה הינו 678 מ"ר. תותר תוספת בניה של 600 מ"ר. שטח עיקרי לסככות לא יעלה על 329 מ"ר.

### 17.3 שטחי שרות

אופן חישוב שטחי השרות יהיה כפי שנקבע בתכנית חפ/1400 ש"ש על כל השינויים וההשלמות שנעשו מזמן לזמן.

### 17.4 גובה הבניה

גובה הבנין יהיה 4 קומות בחזית הצפונית ו-3 קומות בחזית הדרומית. מעל גובה זה יותרו מתקני גג בלבד.

### 17.5 קוי בנין ומרווחים

קוי הבנין יהיו על פי המסומן בתשריט. קו הבנין לסככות החורג אל תחום הדרך - רח' בר גיורא - ייקבע על קו בנין 0 לסככות.

### 17.6 גגות

הגגות יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית הגגות שתשקף את המערכות המתוכננות על הגגות תהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקרה להיתר בניה. יותר קירוי קל של גג הקומה העליונה, במידת הצורך יוקצו לכך שטחי שרות.

### 17.7 חומרי גמר

החומרים והציפויים של חזיתות וגגות המבנים וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנים וחומרי הפיתוח יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מהנדס העיר.

### 18. תנאים למתן היתר בניה

18.1 מתן היתר בניה על פי תכנית זו מותנה בפינוי הגרוטאות משטח השביל והשלמת הגדר המפרידה בין מגרש בית ספר לדרך.

18.2 לא יינתן היתר בניה אלא לאחר קבלת אישור משרד החינוך כי המבנה עומד בתקני משרד החינוך ומספר התלמידים בו תואם להיקף השטחים ולחלוקתם בהתאם לפרוגרמה של משרד החינוך.

18.3 תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת הנגישות למבנה ע"פ החוק.

18.4 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לנושא רעש.

18.5 מתן היתר בניה יהיה בכפוף לדרישות תקן ישראלי 413:

א. הגשת חוות דעת בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה, המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידת אדמה ולחיזוקם).

ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידת אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23/6/2008).

18.6 תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הגשת מדידה עדכנית של כל העצים הקיימים בשטח ובה יסומנו העצים המיועדים לשימור, להעתקה ולכריתה לאחר התייעצות עם פקיד היערות.

### 19. הריסה

בחלק הדרומי של המגרש קיים מחסן המסומן להריסה. המחסן ייחרס בהתאם ללוח זמנים כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר.

## 20. שמירה על הצורה החיצונית של המבנים

- 20.1 לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא ע"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.
- 20.2 כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- 20.3 לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שייקבע בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שיימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.

## 21. פיתוח המגרש

- על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינות, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'.  
הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.
- בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

## 22. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים

- במסגרת מחויבות הפיתוח שנקבע בתכנית מאושרת חפ/261, על יוזמי התכנית לבצע או להשתתף בהתקנת הגנים בשטחים הציבוריים הפתוחים בתחום תכנית חפ/261, וזאת לפי דרישת מהנדס העיר ולשביעות רצונו.

## 23. סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל

- 23.1 יוזמי התכנית/מבקשי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת ו/או הרחבת הדרכים וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.  
ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.
- 23.2 בסלילה ו/או שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים, פנסים

והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.

#### 24. חניה

לא תידרש תוספת חניה עבור הבניה החדשה.

#### 25. גדרות ומעקות

גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

#### 26. תאורה

מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם את תאורת הרחובות, שבילים ותאורת השטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים או לשלם היטל תאורה כחוק הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

#### 27. מניעת מטרדים בעת הבניה

- מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
- 27.1 הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.
  - 27.2 אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש ייעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא ייגרמו מפגעי אבק לסביבה.
  - 27.3 לצורכי עבודות הבניה ייעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
  - 27.4 במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
  - 27.5 העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

#### 28. איכות הסביבה

הבקשה להיתר בניה תכלול מיקום מתקני מיזוג אויר ותלווה בחוות דעת של יועץ אקוסטי לנושא מיסוך הולם. מתן היתר בניה יותנה בקבלת הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה. דרישות איגוד ערים לאיכות הסביבה ייכללו כחלק מתנאי היתר הבניה. תעודת אישור לאכלוס מותנית באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה שאכן ננקטו כל אמצעים למניעת מטרדים מהמתקנים הטכניים.

**29. חשמל**  
 מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים, יסומנו במפה מצבית (כמוגדר בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה – בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

**30. תחנות טרנספורמציה**  
 לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/1400 ת"ט.

**31. מקלטים ומרחבים מוגנים**  
 לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.

**32. שרותים**  
**32.1 אספקת מים**  
 לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.  
 כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע עפ"י דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע. על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים ובהתאם להוראות תכנית זו.  
 מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שירותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.

**ביוב**  
 לפני התחלת תכנון המבנים להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבנינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.  
 מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים, הביוב והניקוז.  
 לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.



תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו. לא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

### 32.2 ניקוז – תיעול

לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את החיבור למערכת תיעול מי-הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים, הביוב והניקוז. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

### 32.3 מערכות ביוב-אש

מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

### 32.4 קווי טלפון, כבלים ותקשורת

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת-קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ולמתקנים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנים.

### 32.5 אצירה והרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

### 33. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

### חתימות

אשר  
30/8 '08  
עורך התכנית

מסורת ישראל  
חיפה  
04-8679491  
בעש הקרקע

מסורת ישראל  
חיפה  
04-8679491  
יוזם התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מסי חפ"כ 2204

חומלץ להפקדה

בישיבה ח"י 76 ב"י 2006-11-27

מחנה (מחנה אילונים) / מנהל העיר

יושב ראש הועדה / מהנדס העיר

5-0 / 1.1

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 14/2204/כ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 15.9.10 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

ד"ר יעקב גולד

הודעה על אישור תכנית מס. \_\_\_\_\_

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_

מיום \_\_\_\_\_

הודעה על הפקדת תוכנית מסי חפ"כ 2204/כ

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 6098

מיום 21.6.10