

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0532531

חפ/ מק/ 1592/ ג - שד' סיני 6 - פסגת אחוזה, חיפה

חיפה

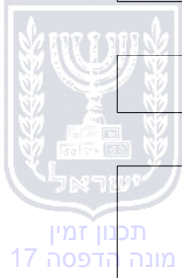
מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

בית ההורים פסגת אחוזה ממוקם על הר הכרמל בסמוך למרכז מסחרי חורב.

על-מנת להיענות לביקוש הרב לדירות בית ההורים מצד אוכלוסייה הגרה ברכס הכרמל, מבוקש באמצעות תכנית זו, להגדיל את מספר חדריו מ-83 חדרים ל-95 חדרים. התוספת לבניין, כמופיע בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו, תבוצע בעיקרה בצדו הצפוני של המבנה. ההרחבה מיועדת בעיקרה לתוספת דירות מגורים ובמקצתה שטחים ציבוריים, כולל 31 מ"ר לשימושים ציבוריים במחלקה הסיעודית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חפ/מק/1592/ג - שד' סיני 6 - פסגת אחוזה, חיפה
-----------	------------------------	-----------	--

304-0532531

מספר התכנית

4.126 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 3, 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	199100
קואורדינאטה Y	743550

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת אחוזה בסמוך למרכז חורב ולצומת הרחובות שדרות מוריה ודרך פיק"א.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	שד סיני	6	

שכונה אחוזה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10781	מוסדר	חלק	79	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
21/04/1996	2831	4402	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400/ יב. הוראות תכנית חפ/ 1400/ יב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 1400/ יב
30/03/1997	2833	4508	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400/ שש. הוראות תכנית חפ/ 1400/ שש תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 1400/ שש
08/07/1993	3550	4127	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1592 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1592
08/09/1996	4686	4440	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1592/ א ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1592/ א
26/06/1997	4037	4536	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ תט. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ תט תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/ 1400/ תט
08/03/1998		4626	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יב/ 1. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יב/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/ 1400/ יב/ 1



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/מק/1400/פמ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/פמ. הוראות תכנית חפ/מק/1400/פמ תחולנה על תכנית זו.	5501	2102	28/02/2006



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ורד לרון-מינץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ורד לרון-מינץ		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	08/11/2018	ורד לרון-מינץ	18: 30 13/11/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	03/10/2018	מיכה נוצה	17: 20 16/10/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/07/2018	ורד לרון-מינץ	08: 10 10/07/2018		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			בית הורים בע"מ	חיפה	מאפו	8	04-8262075	04-8262044	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בית הורים בע"מ	חיפה	מאפו	8	04-8262075	04-8262044	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

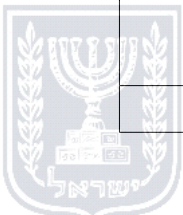
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				ארגון עולי מרכז אירופה - סניף חיפה	חיפה	מאפו	8	04-8262075	04-8262044	
בעלים				בית הורים בע"מ	חיפה	מאפו	8	04-8262075	04-8262044	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	ורד לרון-מינץ	84602		חיפה	דרך הים	75 א	04-8362264	04-6180740	masas@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	מאיר ברמן	517		חיפה	דרך העצמאות	61	04-8523602	04-8529411	talbi2@inter.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	מיכה נוצה	32491	תדם הנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	זינגר מנדל	15	04-8577566	04-8577567	micha@tede m.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הרחבת בית אבות קיים, תוך תוספת זכויות בניה, שינוי קווי בניין ושינוי הוראות בניוי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת שטח עיקרי ושירות, על פי סעיף 62א(א)(3), לצורך הרחבת בית אבות.
- ב. שינוי קו בנין אחורי וצידי על פי סעיף על פי סעיף 62א(א)(4).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור		79
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	79
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	79

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למוסד	4,126	100
סה"כ	4,126	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	4,136.67	100
סה"כ	4,136.67	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>בית אבות ודיור מוגן כפי שמוגדרים בתקנות הפיקוח על המעונות (אחזקת זקנים עצמאיים ותשושים במעון שנת תשמ"ו 1986), וכן השימושים הנלווים לבית האבות/הדיור המוגן כמשתמע מהתקנות הנ"ל.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. לא יותקנו צינורות גז על הקירות החיצוניים של הבניינים, כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכד'.</p> <p>ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים, אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת ומאושרת על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ג. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ד. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים. מיכל דלק יוצבו רק במקומות שיאושרו מראש על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ה. חזיתות הבניין יצופו בחומרים עמידים כגון גרנוליט, קרמיקה, פסיפס קרמי וכד', בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
<b>ב</b>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. הבניין יהיה מורכב מ-2 גושים מחוברים במפלס קומת הכניסה.</p> <p>ב. בגוש הצפון מזרחי (הקדמי) גובה הגג העליון לא יעלה על 22.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין.</p> <p>ג. בגוש הדרום מערבי גובה הגג העליון לא יעלה על 14.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין.</p> <p>ד. הבניינים ידורגו לפחות בכיוון אחד בשתי הקומות העליונות (ביחס למפלסי הגגות העליונים הנזכרים לעיל) במודול שלא יפחת מ-4.5 מ'.</p> <p>ה. הגדרות לצד החלקות הגובלות יהיו בהתאם לתכנית שתאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ו. הגדר לאורך הגבול האחורי של חלקה 79, הגובלת עם בנייני המגורים, תהיה גדר בנויה אטומה, ולאורכה יבוצעו גינות ונטיעות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
(3) 2	(2) 5	(1)	162	31	115	1200	4126	מוצע	79	דזור מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור
(3) 2	(2) 5	(1)	536	2006	301	4401	4126	קיים	79	דזור מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור
(3) 2	(2) 5	(1)	698	2037	(4) 416	5601	4126	קיים ומוצע	79	<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט המצורף לתכנית זו.

ב. הכניסה הקובעת לבניין במפלס 293.51=0.00.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בגוש הצפון מזרחי (הקדמי) גובה גג עליון לא יעלה על 22.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. בגוש הדרום מערבי גובה גג עליון לא יעלה על 14.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת..

(2) לא כולל קומת צנרת וקומת מכונות על הגג.

(3) מקלט וחדר מכונות במרתף, קומת חדר אוכל ומטבח.

(4) שטחים אלה כוללים את שטחי השירות עבור חלקי המבנה הקיימים על פי התכנית המאושרת חפ/ 1592 ו-177 מ"ר שטחי שירות עבור חלקי המבנה המוצעים. שטחי השירות יחושבו בהתאם לתכנית

חפ/ 1400/ שש על שינוייה.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל צביעה, סידור, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות התקנת סבכות, מעקות ומזגנים, שלא ע"פ התכנית שאושרה בעת מתן היתר בנייה.</p> <p>ב. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ג. בעלי היתר הבנייה יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ופנויים מכל מכשול.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>תחנת מיתוג: המרחק האופקי המזערי בין החלק הבולט של מבנה מאוכלס או שנועד לאכלוס לבין מבנה התחנה 2.5 מ' עבור תחנות מיתוג (ללא שנאים).</p> <p>המרחק המזערי בין החלק הבולט של חלק בלתי מאוכלס של מבנה, לבין כל חלק של התחנה - 1 מ' (או בהתאם לסעי הרלוונטי למרווח נדרש מכבל מ"ג ת"ק - 3 מ').</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל, ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p>	<p><b>6.3</b></p>



	<b>חשמל</b>	<b>6.3</b>
	<p>לפני ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור חברת החשמל.</p>	
	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.4</b>
	<p>במסגרת היתר הבניה יינתנו הנחיות על ידי פקיד היערות לגבי שתילת עצים חליפית לצורך הוצאת היתר לכריתת העץ הנדרשת.</p>	
	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>	<b>6.5</b>
	<p>א. במידה ותוספת הבניה תשמש לאגף סיעודי, יבוצע מיגון כנגד רעש בחלונות בחזיתות הסמוכות לבנייני מגורים. השמשות יהיו שמשות בטחון בעובי 4-5 מ"מ שיורכבו בפרופילי גומי רך. במידה ומדובר באגף תשושי נפש יהיו החלונות ניתנים לפתיחה רק ב 1/4 העליון של החלון. צורת הפתיחה תהיה ציר או קיפ עם ציר. כמו כן, יהיה אוורור קבוע באגף.</p> <p>ב. במידה ויורחבו אזורי שרות כגון מטבח, קומה טכנית וכדומה, יטופלו הפתחים בחזיתות הסמוכות לבנייני המגורים בליווי יועץ אקוסטי למניעת מפגעי רעש לשכנים.</p> <p>ג. מערכות קירור, מיזוג ואיוורור יעמדו ברמת הרעש המותרת על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990 כך שלא יגרמו למטרדי רעש בבתי התושבים הסמוכים.</p> <p>ד. בשלב בקשה להיתר תבוצע הערכת רמות חשיפה לשדות מגנטיים וזו תוגש לבדיקת האיגוד. במידה ויהיו חריגות ברמות החשיפה יידרש ביצוע מיגון.</p>	
	<b>מקלטים</b>	<b>6.6</b>
	<p>לא יוצא כל היתר בנייה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס פיקוד העורף.</p>	
	<b>היטל השבחה</b>	<b>6.7</b>
	<p>היטל השבחה יוטל וייגבה לפי חוק.</p>	
	<b>הוראות בזמן בניה</b>	<b>6.8</b>
	<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבנייה כדלהלן:</p> <p>א. אזור הבניה יכוסה בעת הבנייה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצרכי עבודות הבנייה יעשה שמוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבנייה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרוולים, תרוכו במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניין.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

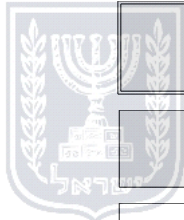


תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

<b>6.8</b>	<b>הוראות בזמן בניה</b>
ה. העבודות יבוצעו תוך הפרעה מנימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית תוך 15 שנים מיום מתן תוקף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17