

משרד המבחן  
מבצע  
מס' 1778/תפ

מלך הים יוסף יצחק רובין - תשס"ח

שנתי חכנית מפורסות חכנית מס' תפ/1778

בית חרלים "אלישע"

בית הורים בגוש 10809

שם	מס' זיהוי	מס' פיקוד	תאריך	מיקום	הערות
ש"ר	10809	1778/תפ	תשס"ח	בית חרלים "אלישע"	
ש"ר	10809	1778/תפ	תשס"ח	בית חרלים "אלישע"	
ש"ר	10809	1778/תפ	תשס"ח	בית חרלים "אלישע"	
ש"ר	10809	1778/תפ	תשס"ח	בית חרלים "אלישע"	
ש"ר	10809	1778/תפ	תשס"ח	בית חרלים "אלישע"	
ש"ר	10809	1778/תפ	תשס"ח	בית חרלים "אלישע"	
ש"ר	10809	1778/תפ	תשס"ח	בית חרלים "אלישע"	
ש"ר	10809	1778/תפ	תשס"ח	בית חרלים "אלישע"	

מרחב הכנרת מקומי חיפה  
שנוי חכנית מפורטת, חכנית מס' חפ/1778  
בית חולים "אלישע", בית חורים - גוש 10809  
הוגשו ע"י האדריכל ש. גלעד ומשרד סכני  
מ. "מפולסקי אח צ. בר-אדון מודד מוסמך  
בשם הירזמים חברת "אלישע" בע"מ ואומצה  
ע"י חוזה המקומית להכנרת ולבניה, חיפה

**1. שם וזהות**

החכנית זו חקרא שנוי לחכנית מפורטת, חכנית מס' חפ/1778 בית חולים "אלישע", בית חורים - גוש 10809 (להלן חכנית זו) וזוהי החול על השטח, המותחם בקו בצבע כחול בהשרים המצורף לחכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן, השרים). השרים הוא בקנה מטה 1:250 ומתווה חלק בלתי נפרד מהחכנית זו.

**2. יחס לחכניות אחרות**

על החכנית זו החולנה כל הקנות חכניות המיתאר שלה העיר חיפה, וכל החקונים והשנויים שחלו בה מזמן לזמן וכן החוראות המפורטות מטה.  
 הגעתי מנהלתי/ע"י/ ארבע מס' חפ/423 - התע"מ האומצה של חיפה

**3. ח מ ע י מ**

חקיקת הכלולה בחכנית זו נמצאה בכרמל בגוש 10809 בין הרחובות הולדה ויאיר כז.

**4. שטח החכנית**

שטח החכנית הוא 12250 מ<sup>2</sup> בקירוב.

**5. גבולות החכנית**

גבולות החכנית כמורטת בקו כחול עבה על השרים.

**6. תשרע חלולה בחכנית זו**

ח ח ו ש	החלקה	חלקי החלקה	ב ע ל י ח
10809	283	-	חברת "אלישע" בע"מ
"	-	2	דרך ושביל להולכי רגל - ע. חיפה
"	-	92	שביל להולכי רגל - עיריית חיפה
"	-	255	דרך - עיריית חיפה
"	-	265	דרך - עיריית חיפה
"	-	266	דרך - עיריית חיפה
"	-	500	דרך - עיריית חיפה
"	-	498	דרך - עיריית חיפה
10768	-	1	שביל להולכי רגל - עיריית חיפה

7. יוזמי התכנית

יוזמי התכנית זו הם חברת "אלישע" בע"מ.

8. מטרת התכנית

הקמת בית הורים סמוך לבית חולים "אלישע" הקיים.

9. באור סימוני החשאים

- |                                     |                             |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| קו כחול עבה                         | - גבול התכנית               |
| שטח צבוע חום ומוחם חום כהה          | - אחר לבנין צבורי           |
| שטח צבוע חום                        | - דרך קיימת או מאושרת       |
| שטח צבוע חום ומטויט ירוק            | - שביל להולכי רגל מאושר     |
| קו אדום שלם                         | - קו רחוב                   |
| קו אדום מרוסק                       | - קו פנין                   |
| מטרה שחורה ברבע העליון של העיגול    | - מס' הדרך                  |
| מטרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול | - מרווח קדמי מינימלי        |
| מטרה אדומה ברבע התחתון של העיגול    | - רחוב הדרך                 |
| קו ירוק מרוסק                       | - גבול חלקה קיימת           |
| מטרה כצבע ירוק                      | - מס' חלקה קיימת            |
| שטח מוחם בקו מרוסק בצבע העתקה       | - גודל ואחור מקורב של הבנין |
| מטרה רוטית                          | - מס' קומות                 |
| קו אדום מרוסק ומנוקד                | - קו חסל                    |
| שטח מוחם ומנוקד                     | - מבנה קיים                 |
| מבנה מוחם בצבע זהוב                 | - מבנה להריסה               |
| קו כחום מרוסק                       | - כבל חת-קרקעי מוח גבוה     |
| שטח צבוע ורוטית                     | - דרך מוצעת או הרחבת דרך    |

10. עמדת הקרקע

לא ינחן היתר להקמת בנין, ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי התכנית זו לכל חכלית שחיא, אלא להכלית המפורטת ברשומת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות

א. אחר לבנין צבורי - ישמש להקמת מבנה בן 5 קומות המיועד לבית הורים בסמוך לבית "אלישע" הקיים ובו חדרי מגורים, שרותים, ומתקנים כולל בריכת שהיה מחוממת.

ב. דרכים ושבילים להולכי רגל - כפי שמוגדר בתכנית המיוחדת של חיפה.

12. התקנת דרישות

כל השטחים המיועדים כחמם לתכנית זו לדרכים ושבילים צבוריים מתוחים נועדים להקמת כחמם למסעף 188 של חוק התכנון והבניה השכ"ח - 1965 וירשמו על שם העירייה ללא חמורה.

13. חלוקה חדשה

גבולות חלקות הקרקע העוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים וחדרכים הקבועים בחכניה זו כסלים, חשטחים המיוערים לדרך צבורית יומרו כרי ליצור חלקות בעלות טיווג אחיד המתחם עלי קני רחובות. חשטחים אלו יחולקו לטובת האזורים המיוערים לחלוקה חדשה חרשם בסמרי האחוזה כהתאם למוראח בתשרים.

14. שטח הבניה המותר

חשטח הכולל המבוקש לכל הקומות של בית ההורים הוא 4600 מ<sup>2</sup>.

15. גובה הבנין

גובה הבנין ממוראח בתשרים.

16. קני בנין

- א. הבנין המסומן בתשרים בקו טרוסק באבן ההעתקה מתאר את הרעיון החכנוני בלבד.
- ב. באחור הסוסי של הבנין ועיצובו המפורט סותרים שנויים בהנאי שלא יחרגו מגבולות קני הבנין המסומנים בתשרים.

17. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא יוחקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרמסות והחלונות, פנים המרמסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לתמוס טלם על גגות הבנינים אלא אם יוחקנו לפי חכניה כלליה מפורטת המאושרת עלי מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למחלי כביסה על המרמסות וחלוקות הבנינים.
- ד. לא יוחקנו חוסי שלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ה. לא יוחקנו ארובות להנודי המום בתריחות הבנינים, מיכלי דלק ווחקנו רק במקומות קיורשו עלי מהנדס העיר.
- ו. לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
- ז. לא יורשה חבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.

18. פתוח המגרס

- 1. על יוזמי החכניה לבצע אח כל עבודות הפתוח בהתום אדמוניהם, כולל קירות חוסכים, נקוז, שחילה וכו'.
- 2. לפני חוצאת היתר בנייה חוגש לאשור מחלקת הבגים חכניה פתוח המראח את חסימול בטפכי העמר ובנטיעות העצים.

**19. תנאים מיוחדים**

- א. החדרים במחלקת השונוה של בית חולים אלישע ישמשו את דיירי בית החדרים במקרה הצורך.
- ב. בשביל הצבירי המוביל לרחבת החנייה ינטעו עצים בחאים ולטביעות רצון מחלקת הגנים.

**20. מבנים לחריטה**

כל המבנים המסומנים כנועדים להריסה יהרסו ויפוננו ע"י מקימתם או ע"י יוזמי החכניה ועל השכונם.

**21. חנייה**

החנייה הנדרשת עבור בית החולים אלישע ובית החדרים אשר מתחומי חכניה זו חוזקן לפי שעורי החנייה המאושרים נבחרים מגרש היוזמים; חלק מחוף החנייה הנדרשת כנ"ל הגובל ברחוב יאיר כץ ישמש כחנייה צבורית, כמוראה בהשריט המצורף.

**22. סלילת דרכים**

בעל הקרקע הכלולה בחכניה זו ו/או חוכרי ו/או יוזמי החכניה או הגובלים אהם חייבים להשתתף בחוצאות סלילה הדרכים שבחכניה זו. בסלילה נכללות המדרכות, נקוז למי גשם ושחילה והעמקת עמורי השמל, הכל בהתאם לחוקי העזר העירוניים עד הצירוחב הרחוב.

**23. תאורה**

בעל הקרקע ו/או חוכריה ו/או יוזמי החכניה חייבים להתקין על השכונם תאורה הרחובות, ככרות, שבילים כולל עמורים ומנמים בחזית המגרש.

**24. אטור בנייה מתחם ובקרבת קוי השמל**

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחם לקוי השמל עיליים, בקרבת קוי השמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המסוקסים מטה, מהקו האנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב של קוי השמל, לבין החלק הבולם ו/או הקרוב ביותר של הסבנה.

ברשה טחא נמוך	2 מטרים
בקו טחא גבוה 22 ק"ו	5 "
בקו טחא עליון 110-150 ק"ו	0.50 "

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבל השמל חה-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבל זה ואין לתגור מעל ובקרבת כבל חה-קרקעי, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת מחברת החשמל.

**25. חחנות טרנספורמציה**

לא חורשינה החנות טרנספורמציה על עמוד בשטח חכניה זו על מבישי בקשוח חכניה לכלול בחכניהיהם החנות טרנספורמציה מנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל במידה ויידרשו.

26. סקלטים

חסימה - היבטו המסחרי והמסומן  
 לא יוצא כל רשיון בנייה בשטח החכניה, אלא אם כלולה בו חכניה למקלט בהתאם לתקן  
 הישראלי ולא הוצא העודה שמוש בכנין אלו אם המתקן בחצר לשביעות רצונו של יועץ  
 הג"א.

משרד המבנה  
 ת"ד 1000  
 י"מ תש"ט

משרד המבנה  
 ת"ד 1000  
 י"מ תש"ט

27. גרונות

א. גרונות מי גשם

לא ניתן היחר בנייה כשרם הובטח בצוע נקודת-השטה בהתאם להכניות המאושרות על-ידי מנהל אגף החכורה ושיבוצעו לשביעות רצונו.

ב. אספקת מים

1. אספקת המים לבנין בשטח חכניה וכן היעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

2. לפני הוצאת כל רשיון בנייה בשטח בו קומפוזיט מים, על בעל-בקשה הבנייה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת חוראות קשר לשמירה על שלמות צנורות המים הקיים או העתקו למקום אחר אם יידרש הדבר.

3. כל שנוי בקוי המים, בריכות מיל המגופים ויחר האביזרים שיגרם עקב בצוע החכניה יבוצע על השבון יוזמי החכניה.

ג. ביוב

1. לא נתן העודה לשמוש בכנין לפני שיחובר לביוב המבוקש קנינה, ולמני-מתן אשור מנהל אגף החכורה כי חכנית הביוב הנוגעת לכנין בואעה לשביעות רצונו.

2. חקון קוי הביוב עקב מגוע בזמן הבנייה יהיה על השבון היוזמים.

3. אין לחזרים מי גרון הבריכה לביוב ציבורי.

ד. הוראות

1. לא יוצא כל רשיון בנייה בשטח החכניה אלא אם כלולים בה סדורי בטיחות אש.

2. על היוזמים להתקין בכנין סדורי בטיחות אש לפני דרישת שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.

3. על המעורבים (המבנה והקנינה) לא הובאו בחשבון הנאים המצדיקים מתן הנחות מסוימות מחקנות המפורטות בה, רשאי לחגיש בקשה לועדה למכון ולבנייה של העיר היטה לקבלת הנחה כזו והועדה המקומית יהיה רשאי באשור הועדה המתוזמת לאשר או לדחות בקשה כזו.

מורד מוטמן

134-72  
 משרד סכני

מ. ימפולסקי ב. בר-ארוך  
 מהנדס אזרחי, מורד מוטמן  
 ח י פ ה

אדריכל

ש. גלעד  
 ארכיטקטים בע"מ

בעלי הקרקע והיוזמים

אלישבע בע"מ  
 HASKEL LTD.  
 חברת "אלישבע" בע"מ

1. תאריך: 17.12.65

2. שם: מ. א. יונאי

3. תאריך: 17.12.65

4. שם: מ. א. יונאי

5. שם: מ. א. יונאי

6. שם: מ. א. יונאי

7. שם: מ. א. יונאי

8. שם: מ. א. יונאי

9. שם: מ. א. יונאי

**הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה**

תכנית ת.ע. מס' חפ/1778

**הומלץ להפקדה**

בישיבה ה- 129 ב' 3.8.65

(כ) מ. א. יונאי  
מהנדס העיר

(ל) מ. א. גודאל  
יושב ראש הועדה

ב.א.ר.

**הועדה המקומית לתכנון ולבניה העיר חיפה**

התכנית: חפ/1778

התכנית הועדה לראון הועדה המקומית לתכנון ולבניה

ללא דין בענין התקופות בהתאם לתחלוקה

כמועדה במועצת העירייה בתאריך 06.08.1961

החלטת לוחץ לטובת כי המאמר מלאה

קיד העדה: מ. א. יונאי  
מהנדס העיר

**משרד הפנים**

**חוק התכנון והבניה חשביה-1965**

מחוז: חיפה

מרחב תכנון: מקומי

תכנית: 1778 - מס' חפ/1778

הועדה המחוזית בשיבתה ה- 78

מקום: 10.10.65

לחכנית הנזכרת לעיל

סגן מנהל כללי לתכנון

**משרד הפנים**

**חוק התכנון והבניה חשביה-1965**

מחוז: חיפה

מרחב תכנון: מקומי

תכנית: 1778 - מס' חפ/1778

הועדה המחוזית בשיבתה ה- 78

מקום: 10.10.65

לחכנית הנזכרת לעיל

סגן מנהל כללי לתכנון

1778 חפ/1778

18.12.65

1778 חפ/1778

18.12.65

מ. א. יונאי

מהנדס העיר