

מרחב תכנון מקומי - חיפה

מחוז חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מסי חפ/1870, לב הכרמל - בית גיל הזהב, חלקות 122, 123 בגוש 10910.

הוגשה ע"י א.פ. השקעות 70 בע"מ ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון לבניה, חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו נקראת: "שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מסי חפ/1870, לב הכרמל - בית גיל הזהב, חלקות 122, 123 בגוש 10910", (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט"). התשריט הוא בק.מ. 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו מהווה לגבי הקרקע עליה היא חלה, שנוי לתכניות הבאות:

מסי התכנית	שם התכנית	מסי הפרסום	תאריך הפרסום
144	דוטמן ושות'	ע.ר. 482	27.12.34
136	מישור מרכז הכרמל	ע.ר. 615	30.7.36
1675	מגדל מים חדש גן שמואל הכהן	י.פ. 2405	19.1.78
1400	תכנית המתאר של חיפה	הופקדה: י.פ. 2642	3.7.80

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

3. יוזמי תכנית זו

- א. יוזמי תכנית זו הם א.פ. השקעות 70 בע"מ.
- ב. כל החובות החלים על יוזמי תכנית זו יהולו גם על מי שיבוא במקומם כמבקש היתר בניה.

4. מטרת תכנית זו

- א. שינוי סיווג משטח מיועד למלון לשטח מיועד לבית אבות.
- ב. הגדלת שטח הבניה המותר.
- ג. שינוי סווג משטח צבורי פתוח לשטח חצר ~~מלון~~ בית אבות.

5. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בכרמל, בגוש 10910 בין 2 נתיבי רחוב היינריך היינה.

6. שטח תכנית זו

שטח תכנית זו הוא 4356 מ"ר מחושב עפ"י מדידה גראפית. הקרקע הכלולה בתכנית זו:

גוש	חלקה	חלק חלקה	שטח רשום מ"ר	בעלות
10910	122		1000	א.פ. השקעות 70 בע"מ
10910	123		2518	א.פ. השקעות 70 בע"מ
10910		169	419	עיריית חיפה
10910		171	419	עיריית חיפה
			<u>4356</u>	ס"ה

7. גבולות תכנית זו

גבולות תכנית זו הינם בהתאם למסומן בתשריט בקו כחול עבה.

8. באור סימני התשריט

- קו כחול עבה
- קו כחול מקוטע
- שטח צבוע ירוק
- גבול תכנית זו
- גבול תכנית מאושרת
- שטח צבורי פתוח

אזור מוסד	שטח צבוע כתום ומותחם בקו חום כהה
אזור מלונאות	שטח צבוע צהוב ומותחם בקו חום כהה
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
מספר הדרך	ספרה שחורה ברביע העליון של העגול
מרווח קדמי מינימלי	ספרה אדומה ברביעים הצדדיים של העגול
רוחב הדרך	ספרה אדומה ברביע התחתון של העגול
קו רחוב	קו אדום
גבול חלקה קיימת	קו ירוק מרוסק
גבול חלקה לבטול	קו צהוב מרוסק
מספר חלקה קיימת	ספרה ירוקה
קו בנין	קו אדום מרוסק
קו חשמל	קו אדום מקווקז
מספר מרבי של קומות	ספרה רומית
בנין קיים	שטח מנוקד בצבע התשריט
להריסה	קוים צהובים

9. שמוש בקרקע

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

10. רשימת התכליות

אזור מוסד - מיועד לבית אבות כולל מחלקה סעודית.

בשטח החלקה הרשומה מסי 122 יותר השימוש לגן בלבד, כולל מבנה שרתים מצומצם, וכפוף לסעיף 16 - "חניה", שבהמשך.

דרכים - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של העיר חיפה.

11. שטח הבניה

שטח הבניה המותר יהיה 3055 מ"ר ברוטו. שטח זה לא כולל: מרפסות גג בלתי מקורות, שטחים למחקנים טכניים כגון: מזוג אויר והסקה, לפי מפרטים טכניים שיאושרו ע"י משרד מהייע, גוזזטרות פתוחות שגובה הקרוי מעליהן עולה על 3 מ', 6 מ"ר מחסנים לכל 3 חדרי דיור, מקלט, מבנה טרנספורמטור, מבנה שרתים בחלקה מסי 122 בגודל 30 מ"ר.

27.5 831

12. גובה הבניינים

גובה הבניינים לא יעלה על 4 קומות ועל 17.0 מ' מפני הקרקע הטבעית. בגובה הבניין לא יכללו מעקות הגג, מתקנים טכניים ובנייני עזר כגון חדרי מכונות, מיכלי מים, קולטי שמש, משושות וצלחות קליטה, תחנת מעלית וחדרי מדרגות שמוצאם בגג.

13. תנאים מיוחדים

השמוש בבניין למטרת בית אבות יותנה כדלקמן:

- המוסד יכול מחלקה סעודית לחוסים תשושים וסעודיים שמספר המטות בה יהיה 50% מתפוסת המוסד ושתהיה בתחום תכנית זו או בתחום רדיוס של 1 ק"מ ממנה, ושתהווה חלק מבית האבות.
היתר לתוספת בניה במגרש ינתן רק לאחר מילוי תנאי זה.

14. שמירת עצים

לא יעקרו עצים קיימים בשטח התכנית אלא אם הם נמצאים בשטח עליו עומד לקום מבנה, ורק לאחר אשור מיוחד של מחלקת הגנים.

15. סלילת דרכים

בעל הקרקע ו/או יוזמי תכנית זו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בה. בסלילה נכללות המדרכות, נקוז והעתקת עמודי חשמל, והדבר יכלל כתנאי בהיתר הבניה.

16. חניה

א. יוזמי תכנית זו יתקינו מקומות חניה בתחום חלקה 123 לפי השעורים הבאים:

- 1 מקום חניה לכל 12 מטות או 6 חדרים.

- 1 מקום חניה לאמבולנס.

ב. במקרה שחלקה 123 לא תכיל את כל מקומות החניה הנדרשים לפי שעורים אלה, ניתן יהיה להתקין מקומות חניה בחלקה 122 מבלי לפגוע בעצים וכפוף לאישור מחלקת הגנים.

17. שטח צבורי פתוח

יוזמי התכנית הייבים להשתתף בפתוח השטחים הצבוריים הפתוחים שבמחוס התכניות בהן כלול מגרשם.

18. הפקעה ורשום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, יופקעו בהתאם לסעיף 188 לחוק החכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו ע"ש עיריית חיפה ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

19. חלוקה מחדש

א. הגבולות של חלקות הקרקע שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים בתכנית זו - בטלים.

ב. שתי החלקות המקוריות 122 ו- 123, יאוחדו.

ג. על יוזמי תכנית זו יהיה להגיש תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה, ולרשמה בלשכת רשם המקרקעי.

20. גגות הבנינים

כל הגגות יהיו שטוחים ומוקפים במעקה. כל המבנים והמתקנים שיוקנו ע"ג הגגות כגון חדרי מדרגות עם מוצא לגג, חדרי מכונות, מיכלי מים, קולטי שמש, משושות, סככות ומעקות פנימיים, ישולבו בעצוב הארכיטקטוני של הגג, להנחת דעתו של מהנדס העיר. קליטת שדורי טלביזיה תותר באמצעות משושה מרכזית אחת וצלחת קליטה מרכזית אחת לכל הבנין.

21. מערכות אספקה, נקוז, שרותים ומתקני עזר

א. כל החבורים למערכות החשמל והתקשורת הקוויית יהיו באמצעות צנרת-סמויה. לא יותרו התחברויות גלויות.

ב. אספקת המים בתחומי תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה והתקנתה תעשה עפ"י דרישות והנחיות מהנדס המים העירוני.

ג. כל החבורים למערכת אספקת המים ולמערכת אספקת הגז יהיו סמויים. לא תורשה צנרת כנ"ל, כשהיא גלויה ע"פ הקירות החיצוניים של המבנים.

ד. לא תנתן תעודת שמוש בבנין חדש לפני שיחובר לכיוב צבודי קיים ולפני מתן אישור אגף התברואה, כי תכנית הכיוב בוצעה לשביעות רצונו.

ה. מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במספר, בדגם ובמקום שידרשו ויאשרו ע"י מנהל אגף התברואה.

ו. מתקני כבוי אש יותקנו עפ"י זרישות ואשור רשות כבוי אש.

22. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

תותר התקנה של סוככים ארוגים להצללת החלונות והמרפסות הפתוחות, בתנאי שצבעם האחיד, צורתם ומיקומם יהיו חלק בלתי נפרד מעצוב החזיתות של הבנין.

23. מבני עזר במרווחים

לא תותר הקמת מבני עזר במרווחי הבנינים, פרט לתחנת טרנספורמציה במקום שיקבע באישור משרד מה"ע, ופרט למבנה שרותים מצומצם בחלקה 122.

24. פתוח המגרש

על יוזמי התכנית לבצע את כל עבודות הפתוח כתחום אדמותיהם, לרבות קירות תומכים, גדרות, נקוז, גנון, תאורה וכיו"ב. שטח חלקה 122 יפותח כגן עם פינות ישיבה, שבילים וגנון. בשטח חלקה 122 לא תותר עקירת עצים, אלא אם הם נמצאים בשטח עליו עומד לקום מבנה השרותים.

25. קווי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן, כשהם מדוודים אופקית בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר לבנין לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של הבנין.

מרחק	סוג קו החשמל
2 מטרים	ברשת מתח נמוך
5 "	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. תישמר גישה חופשית לחברת החשמל, לכבלי החשמל התת קרקעיים שבה 122, בכל עת, לצורך תחזוקה שוטפת.

26. תחנת טרנספורמציה

לא תורשינה תחנות טרנספורמציה על עמוד, בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות להיתר בניה, לכלול בתוכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

27. מקלטים

לא יוצא כל היתר בניה בתחומי תכנית זו אלא אם כלולים בו תכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המקלט בוצע לשביעות רצונו של מהנדס הג"א.

גד גולן ושות' - אדריכלים
האס"ף 13 חיפה 34637
טל. 387428 סל. 370127
ת.ד. 3251 חיפה 32240

עורך התכנית
אדריכל גד גולן

א.פ. השקעות 170 בע"מ
ה'ל' הינורד הע"מ 23
ת.ד. 783 סל. 7-81496 חיפה

בעלי הקרקע ויוזמי התכנית
א.פ. השקעות 70 בע"מ

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ' 1870
הומלץ (סגן) חוק
בישיבה ה' 96 ב' (15.2.88)
12.4.88

יושב ראש הועדה _____
מוע"ט העיר _____

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ' 1870
הומלץ להפקדה
בישיבה ה' 52 ב' (7.4.86)
6.5.86

יושב ראש הועדה (-) א. גוראל
סגן (-) א. ינובויץ

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה התכ"ח-1965
מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית 1870 מס' חפ' 1870
הועדה המחוזית בישיבתה ה' 76 ב' 14.7.88

מיום 14.7.88 החליטה מועדת חוקר
לתכנית/התוכנית לעיל.
סגן מנהל כללי לתכנון _____

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה התכ"ח-1965
מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית 1870 מס' חפ' 1870
הועדה המחוזית בישיבתה ה' 60 ב' 21.3.87

מיום 21.3.87 החליטה מועדת חוקר
לתכנית/התוכנית לעיל.
סגן מנהל כללי לתכנון _____

תכנית מס' 1870 מס' חפ' 1870
פורסמה למתן חוקי בילקוט
הפרסומים מס' 3686 מיום 6.8.89 עמוד 3822

תכנית מס' 1870 מס' חפ' 1870
פורסמה להפקדה בילקוט
הפרסומים מס' 3496 מיום 5.11.87 עמוד 240

י' חמא חמא