

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מספר חפ/1331 א' - הרחבת בית החייל בשד' בן גוריון. הוגשה ע"י האדריכלים י. לוסן ב. הררי, בשם היוזמים ועד למען החייל ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה.

שם וחלוח התכנית:

תכנית זו תקרא: שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מספר חפ/1331 א' (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. 1:250 והמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

יחס לתכניות אחרות:

- א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל החיקונים והשנויים שחלו בה מזמן לזמן וכך ההוראות המפורטות מטה.
- ב. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:
 חפ/981 - מושבה גרמנית פורסמה למתן חוקף י.פ. 1256 ביום 20.1.66
 חפ/1331 - בית החייל חיפה פורסמה למתן חוקף י.פ. 1548 ביום 4.9.69
- ג. ככל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל ייקבע האמור בתכנית זו.

המקום:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במושבה הגרמנית בפנינת הרחובות שד' בן-גוריון ודרך מס. 110.

שטח התכנית:

שטח התכנית הוא 3,849 ד'.

חלוקת השטחים תהיה בהחאם לסכלה המסומנת בתשריט.

הקרקע הכלולה בתכנית זו:

גוש 10829 חלקות 1, 99, 100, 101, 102.

יוזמי התכנית ובעלי הקרקע.

הועד למען החייל.

מטרת התכנית:

שינוי יעוד חלקה 99 מאזור מגורים ב' למגרש לבנין צבורי, במטרה לאפשר תוספת אולם ארועים לבית החייל והפיכת השטח הציבורי הפתוח לשטח עם זכות מעבר לציבור לצמיתות.

באור סימני התשריט:

סימני התשריט

- א. גבול התכנית - קו כחול
- ב. איזור מגורים ב' - שטח צבוע כחול
- ג. מגרש לבנין צבורי - שטח צבוע חום עם מסגרת חומה.
- ד. שטח צבורי פתוח - שטח צבוע ירוק
- ה. דרך קיימת - שטח צבוע חום
- ו. דרך חדשה - שטח צבוע אדום
- ז. גבול חלקה קיימת - קו ירוק מרוסק
- ח. גבול חלקה לבטול - קו צהוב מרוסק
- ט. חניה - שטח מקווקו במשבצת מרוסקת
- י. מבנה קיים - שטח מנוקד
- יא. קו בנין - קו אדום מרוסק
- יב. קו רחוב - קו אדום
- יג. קו מיים קיים - קו שחור
- יד. קו ביוב קיים - קו נקודה שחור
- טו. זכות מעבר לצבור לצמיתות - קווקו אלכסוני בירוק
- טז. בנין בן 3 קומות - שטח צבוע צהוב

שמוט בקרקע:

לא ינחן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל חכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימה התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

רשימת התכליות:

אתר לבנין ציבורי - ישמש לבית החייל.

דרכים - כפי שמוגדר בתכנית המחאר של חיפה.

הפקעה וריטוט:

כל השטחים המיועדים בהחאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהחאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965 ויירשמו על סם עיריית חיפה ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

חלוקה חדשה:

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיוג אחיד המוחחם על ידי קווי רוחבות וגבולות החלקות המוצעות כמחואר בחשריט.
- ג. בשטחים המסומנים בחשריט כפתוחים לציבור לצמיחות, חרשם זכות המעבר החופשי לצמיחות לציבור בלשכת רשם המקרקעין.
- ד. על ירום התכנית להגיש תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה.

שטח בניה מותר:

סה"כ תוספת שטח של 1800 מ"ר חלוקת שטח הבניה תהיה כלהלן:

1400 מ"ר תוספת למבנה הקיים הבנוי על חלקה 99, בשתי קומות מעל קומת מרתף, 150 מ"ר תוספת למבנה קיים הבנוי על חלקות מט. 1, 100, (קומה אחת מעל קומת מרתף קיימת), 250 מ"ר קומת ביניים במבנה קיים. (זכות מעבר על הגג),

גובה הבניינים:

גובה המבנה החדש שיוקם לא יעלה על גובה הבניין הקיים כולל גג הרעפים בחלקה מס. 99, גובה הבניינים יהיה בהתאם לחזית המהווה חלק בלתי נפרד מהתשריט ומהווה עיצוב ארכיטקטוני, ביחס למבנה המשומר הקיים בחלקה מס. 99. יותרו שינויים בחזית המבנה החדש הפונה לשדרות בן-גוריון תוך שמירה על הגובה המצויין על גבי התשריט.

קרי בניין:

יהיו כניראה בתשריט.

שימור מבנים:

הבניין הקיים בחלקה 99 נועד לשימור

חזית הבניין הפונה לשדרות בן גוריון תישמר בשלמותה תוך שיפוץ ושיחזור החלקים הפגועים.
בחזית הבניין הפונה לטד' בן גוריון: יותר שימוש בנגרות עץ בלבד.
חומרי גמר יהיו בהתאם למצויין בתשריט.
גג הבניין יהיה מרעפים אדומים קלויים.
השלמת הגמלונים בבניין הקיים תיעשה מאותו סוג וצורת האבן כמו האבן הקיימת.

שמירה על צורה חיצונית של הבניינים:

- א. לא יותקנו צינורות גז על הקירות החיצוניים של הבניינים, כולל פחתי המרפסות החלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. מחקנים לחימום סולרי של מים על גגות הבניינים יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת שתאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשה למתן היתר הבניה.
- ג. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ד. לא יותקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות הבניינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו על ידי מהנדס העיר.
- ה. תותר הקמת אנטנה מרכזית אחת בלבד.
- ו. חבור חשמל לבניינים יהיה רק בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ז. החקנת מזגנים תהיה בחזיתות הבתים בצורה אחידה כחלק בלתי נפרד מהחזית.

פתוח המגרש:

- א. על יוזמי התכנית לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם כולל קירות תומכים ניקוז ושתילה:
- ב. כשטח המסומן כשטח עם זכות מעבר לציבור לצמיתות ישמרו העצים הקיימים כפי שמסומנים ע"ג התשריט.
- ג. פיתוח השטח המסומן כשטח עם זכות מעבר לציבור לצמיתות יהיה בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י משרד מהנדס העיר לפני הוצאת היתר הבניה.
- ד. בעלי היתר הבניה או מי שיבוא במקומם יהיו אחראים לאחזקה תקינה של השטח המסומן כשטח עם זכות מעבר לציבור לצמיתות.

מבני עזר

לא חותר הקמת מבנים במרווחי הבניינים.

גדרות:

הגדרות בתחום תכנית זו יבנו כדלקמן:

1. כחזית הפונה לשד' בן גוריון גובה הגדרות לא יעלה על 60 ס"מ ויהיה מאבן כדוגמת הגדרות הקיימות בשדרות בן גוריון.
2. שאר הגדרות תהינה בהתאם לתכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.

חניה:

בתחום התכנית יוחקנו ע"י היוזמים סה"כ 63 מקומות חניה
מהם: 52 מקומות בתחום הבניין
11 מקומות בדרך מספר 100

סלילת דרכים:

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית חייבים להשתתף בהוצאות סלילת הדרכים שבחכנית זו בהתאם לתוקף העדר העירוניים.

תאורה:

בעלי הקרקע חייבים להתקין על חשבונם תאורת רחובות, שטחים עם זכות מעבר לציבור לצמיחתו, כולל עמודים ופנסים.

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

לא חותר הקמת בנין מתחת לקוי חשמל עיליים או מתוכננים ומאושרים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

טבלת מרחקים מינימליים במטרים בין קוי חשמל למבנים

<u>מרחק הקו</u>	<u>=מחיל קיצוני של קו קיים</u>	<u>מציר קו מתוכנן</u>
מרחק נמוך	2.00	2.25
מרחק גבוה עד 33 ק"ו	5.00	6.50
מרחק עליון 100-150 ק"ו	על פי הגבלות הבניה המסומנות בתשריט.	

לא ינתן היתר בניה בקרבת ומעל לבבלי חשמל תת קרקעיים במרחקים קטנים מ-2.5 מטר מציר כבל במרחק עליון 150 ק"ו ובמרחקים קטנים מ-2 מטר מציר הכבל במרחק עד 33 ק"ו. ולא יאושרו מחקנים תת קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מעל לכבלי חשמל במרחק עד 33 ק"ו במרחקים קטנים מהנקובים בתקנות החשמל (החקנת כבלים) חשכ"ז - 1966 וכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה.

תחנות טרנספורמציה:

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגיש בקשות בניה לכלול בחכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

שרותים:

א. נקוד מי-גשם

ינתן היתר בניה לאחר שהוכסח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף התחבורה שיבוצעו לשביעת רצונו.

ב. אספקת מים

אספקת המים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

כל שינוי בקוי המים המסומנים על-ידינו, בריכוז מעל מגופים ויתר האביזרים, שייגרם עקב ביצוע התכנית. הביצוע על חשבון יוזמיה.

לפני הוצאת כל רישון בניה בשטח בו עובר צינור מים, על-כעל בקשת הבניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבל הוראות בקשר לשמירת שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למיקום אחר עם יידוש הדבר.

כ י ר ב :

לא תנתן תעודה לשמוש בכנין לפני שיחובה לביוב ציבורי, ולפני מתן אישור מהנדס העיר, כי תכנית הבניה הנוגעת לכנין בוצעה לשביעות רצונו.

הידרנטים:

על בעלי הקרקע ו/או חוכרי הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכבוי-אש, לפי דרישת שרוחי הכבאות ולשביעות רצונם.

מקלטים:

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקנה הישראלית ולא תוצא תעודת שמוש בכנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ-הב"א.

תנאים מיוחדים:

במידה והמכנים הכלולים בתכנית יועברו לבעלות אחרת או שהשמוש בהם ישונה, ידרש להשלים את מספר מקומות הסניה בהתאם. הערת אזהרה תירשם אצל רשם המקרקעין בהתאם לאמור לעיל, לפני הוצאת היתר בניה על-פי תכנית זו.

האגודה למען החייל

חתימת בעל הקרקע: **מר חגית צפון סניף חיפה**
בית החייל, שדי בן גוריון 15, חיפה
טל. 511234

מס' 72-73 / אגודת אומות

חתימת הירזם: **האגודה למען החייל**
מרוזב / צפון סניף חיפה
בית החייל, שדי בן גוריון 15, חיפה
טל. 511234

חתימת המתכנן: **לוטן ב' הודי אורי**

תאריך: 29.5.84

