

מרחב תכנון מקומי חיפה

שנוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1932, "בית אבות בן יהודה", הוגשה ע"י בעלי הקרקע של חלקות 69-71 בגוש 10747 ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובנייה, חיפה.

1. שם ותלות

תכנית זו תקרא "שנוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1932, "בית אבות בן יהודה" (להלן: "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט").
התשריט הוא בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. לתשריט זה מצורף נספח מס' 1 המראה את פתרון החנייה במקום, המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו ומהווה נספח מחייב, וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה מהוראות התכנית.

2. יחס לתכניות אחרות

- א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המיתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.
- ב. תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הנאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:-

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י.פ.	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/2	כרמל מערבי	180			1.2.1927
חפ/178	אזור כרמל מערבי	611			9.7.1936
חפ/1400	תכנית המתאר התדשה לעיר חיפה		2642	3.7.80	
חפ/1505	מבוי סתום על יד מלון בן-יהודה		1827		1.6.1972
חפ/229	תכנית המתאר של העיר חיפה	422			15.2.34
חפ/229 ב	תכנית המתאר המורכבת של העיר חיפה		1746		12.8.71

ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת מהתכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בדרך היס, חיפה, מול פינת רח' התמר.

4. שטח התכנית

- א. שטח התכנית הוא 4282 מ"ר בקירוב.
- ב. חלוקת השטחים (אתר למוסד-בית אבות, דרכים) תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

5. הקרקע הכלולה בתכנית זו ובעלי הקרקע

<u>גוש</u>	<u>חלקה</u>	<u>חלק של חלקה</u>	<u>בעלות</u>
10747	71,70,69		ד. בגון
			ד. בגון בע"מ
			ג. טננבאום בע"מ
			ש. טננבאום
			חיים טובים בע"מ
10747		75	דרך
10752		82	דרך
10747		68	בית משותף

6. יוזמי התכנית
 יוזמי התכנית הם: בעלי חלקות 71-69 בגוש 10747.

7. מטרות התכנית
 מטרות התכנית הן:-
 א. לאחד את שלוש החלקות 71,70,69, בגוש 10747, למגרש בניה אחד המסומן במספר 1.
 ב. לשנות את יעוד המגרש מס' 1 מאזור מגורים לאתר למוסד (בית אבות) ולהגדיל את אחוזי הבניה המותרים.
 ג. להרחיב את דרך היס עד 22 מ' כפי שמוצע בתכנית המתאר המופקדת של העיר חיפה, תפ/1400.

8. בני אזורי סימני התשריט

קו כחול עבה	גבול תכנית
שטח צבוע כתום	אזור מגורים "א"
שטח צבוע כתום ומותחם בקו חום	אתר למוסד (בית אבות)
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת
שטח צבוע אדום	הרחבת דרך
שטח מטויט בקוים אדומים מקבילים	דרך לביטול
מספר שחור ברבע עליון של העגול	מספר הדרך
מספר אדום ברבעים צדדים של העיגול	מרווח קדמי מינימלי במטרים
מספר אדום ברבע תחתון של העיגול	רוחב הדרך במטרים
קו אדום	קו רחוב
קו משונן בכוונים הפוכים בצבע התשריט	גבול גוש רשום
קו ירוק	גבול חלקה רשומה או קיימת
קו ירוק מרוסק	גבול חלקה לביטול
מספר ירוק בעיגול	מספר חלקה רשומה
מספר ירוק	מספר חלקה רשומה לביטול
מספר שחור בעיגול	מספר מגרש מוצע
קו אדום מרוסק	קו בנין
קו אדום מרוסק ומנוקד	קו חשמל
שטח מנוקד תחום בקו צהוב	מבנה להקיסה
שטח מנוקד ותחום בקו בצבע התשריט	בנין קיים

9. שימוש בקרקע
לא ניתן 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.

10. רשימת תכליות
אתר למוסד - ישמש למבנה בית אבות על כל שרותיו הנלווים בהתאם לתקנות הפיקוח על מעונות (החזקת זקנים עצמאיים ותשושים במעון) התשמ"ו 1986. לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית המיועד למוסד, אלא רק לאחר קבלת אישור הרשויות המוסמכות.
למה"ע יש סמכות לדרוש בדיקה ע"י גורמים נוספים:
דרכים - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של העיר חיפה.

11. הפקעה ורישום
א. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים אשר לא רשומים על שם עיריית חיפה נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
ב. על היזמים למסור ולהעביר לעירייה את השטחים הנ"ל כשהם פנויים מכל שיעבוד, דייר, מחזיק או טוען לזכות כלשהוא וכל מבנה.

12. תלוקה חדשה
א. גבולות חלקות הקרקע הנרכזים - שאינם מוגדרים - עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו - בטלים.
ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.

13. שטח הבניה המותר
על פי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992 ובכפוף להוראות תכנית המתאר המופקדת של העיר חיפה, חפ/1400, יהיה חישוב השטחים בתחום תכנית זו כדלקמן:-
א. שטח עיקרי - שטח הבניה העיקרי המותר יהי 120% משטח המגרש נטו (כולל זכויות פינה).
ב. שטחי שרות - שטחי השירות המותרים לא יעלו על 75% מכלל שטח הבניה העיקרי המבוקש באותו היתר בניה כפוף לכל הוראות סעיף זה.

1.1- בטחון ובטיחות

1.1. השטח המזערי הנדרש למקלט וחלקים למיתקנים בבנין הבאים

להגן על הנמצאים בבנין בפני סכנות ביטחוניות או בטיחותיות.

1.2. גודל השטח יקבע עפ"י התקנות ועפ"י דרישות הגורמים

האחראים לבטחון ובטיחות הג"א ומכבי-אש.

1.3. חדר מדרגות מילוט, בנוסף לחזק המדרגות של הבנין, עפ"י דרישות כנ"ל יחשב כשטח שירות.

1.4. מבקשי היתר ימציאו את אישור הגורמים הנ"ל כי השטחים המוקצים הם שטחי מינימום שטחים שיוקצו מעל למינימום

כלולים בשטח העיקרי:

16. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

- א. לא יותקנו צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אל אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת-המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זהרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום-בחזיתות הבניינים. מכלי דלק יותקנו רק במקומות שיושרו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא יותקנו מתקנים על הגגות אלא לפי תכנית עצוב ארכיטקטוני של הגג שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- ז. לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ח. לא יותקנו מזגנים או חלקיהם על הקירות החיצוניים של הבניין ו/או על הגג, אלא אם יותקנו מסתורי רעש לפי תכנית מפורטת ופרטים שיאושרו ע"י היחידה לאיכות הסביבה.

17. עיצוב

- א. ר. כ. י. ט. ק. ט. ו. נ. עיצוב בניין חדש יעשה בהתאמה לבניה הקיימת במגרש ויהיה טעון אישור הוועדה המקומית.
- מומלץ שהבניה החדשה תהיה מעל או ליד תוספת הבניה הקיימת בחלקה הצפוני של החלקה.

18. תנאים מיוחדים

- א. חזיתות בית האבות הקיים ישופצו לשביעות רצון מה"ע תוך התקנת פתרונות אקוסטיים למזגנים קיימים ולפתחים בפרטים שיאושרו ע"י היחידה לאיכות הסביבה, וזאת בד בבד עם הקמת התוספת ולא יאוחר ממועד איכלוסה.
- ב. עיצוב הבניין החדש יכלול פתרונות אקוסטיים לקירות ולפתחים להפחתת עוצמת הרעש הנשמע מחוץ לבית האבות, וזאת בהתאם להנחיות היח' לאיכות הסביבה.
- ג. מבקש היתר הבניה יקבל את אישור היח' לאיכות הסביבה להסדרת פינוי האשפה ולאופן סילוק עשן וריחות ממטבחים ומתקנים אחרים וזאת במסגרת הבקשה להיתר בניה.

19. פיתוח המגרש

- א. על מבקשי היתר הבניה להגיש במסגרת הבקשה להיתר בניה תכנית פיתוח מפורטת של המגרש ערוכה ע"י מתכנן נוף, שתראה את פתרונות החניה המשולבת במיטעה, מקומות לסילוק אשפה, גיבון מוצע ותומרי גמר כולל חתכים.
- ב. על מגישי הבקשה לבצע את כל עבודות הפיתוח במגרשם כולל קירות תומכים, שבילים, ניקוז ושתילה בהתאם לתכנית הפיתוח הנ"ל ולשביעות רצון מהנדס העיר.
- ג. במסגרת הבקשה להיתר בניה יקבעו ע"י היחידה לאיכות הסביבה האמצעים שיש לנקוט על מנת להבטיח, עד כמה שניתן, מניעת מטרדי אבק ורעש בעת הבניה בפועל.

ד. טרם תחילת העבודה יש לנקוט באמצעים שיבטיחו באופן מוחלט מפני גלישת חומרי תצובה ומילוי למדרונות, ע"י חיוב היזם בבניית קירות תומכים ו/או גידור מתאים בגבולות החלקה לפני התחלת הכשרת השטח לבניה. בכל מקום בו יש לבנות קירות תומכים יש להתייעץ ולקבל אישור מוקדם של מהנדס העיר באשר למיקומם, עיצובם ומימדיהם.
ה. במסגרת תכנית הנטיעות ינטעו עצים במרווחי המגרש הסמוכים לבנייני מגורים קיימים.

20. מבני עזר במרווחים

לא תותר הקמת כל מבני עזר במרווחים.

21. בניינים להריסה

כל המבנים המסומנים בתשריט כנועדים להריסה יפוננו ויהרסו ע"י מקבל היתר הבניה בהתאם ללוח זמנים שיקבע על ידי מהנדס העיר.

22. גדרות

הגדרות בתחומי תכנית זו ייבנו כדלקמן:-

- א. לאורך חזיתות המגרשים בגדר אבן בגובה מינימלי של 50 ס"מ.
- ב. האבן והבניה יהיו מסוג שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- ב. בגן חלקות בניה ובגבול עם בניינים 179 א'+ב', תיבנה גדר אטומה בגובה 2.00 מ'. סוג הגדר ופרטי הבניה יהיו לפי תכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר.

ג. הגדרות הקיימים שלא בקווי רחובות ייהרסו עם תחילת הבניה במגרש.

23. תנאי הבניה

- א. על בעלי הקרקע לקבוע מקומות חניה בתחום מגרשיהם ובהתאם לנספח התנ"י המצורף לתכנית, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. נספח זה מהווה נספח מחייב, וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה מהוראות התכנית.
- ב. כל החניות הנדרשות לפי התקן והגישה הדרושה יוסדרו בתוך מגרש בית האבות, עם כניסה ויציאה אחת, בחלק הדרום מזרחי של מגרש בית האבות.
- ג. אם תוקם חניה מול חלקה 68, החניה תהיה סגורה ומקורה. גובה גג המבנה שמול חלקה 68 לא יעלה על גובה רצפת קומת המגורים בקומה הראשונה בבניין הקיים בחלקה 68.

24. סלילת דרכים

- א. בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו חייבים להשתתף בהוצאות סלילת דרכים שבתכנית זו, בהתאם לחוקי העזר העירוניים.
- ב. חלק מתנאי ההיתר ליזם יהיה הרחבת הסמטה בתחום מגרש, בהתאם לחפ/1505 המאושרת, כולל התקנת מדרכות.

25. תאורה

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית חייבים להתקין על חשבונם תאורת רחובות, ככרות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים, כולל עמודים ופנסים.

26. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. לא יינתן היתר בנייה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקוי 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/או הקרוב ביותר של הבנין:

מרחק	סוג קו חשמל
2 מטרים	ברשת מתח נמוך
5 מטרים	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8 מטרים	בקו מתח עליון עד 100 ק"ו
10 מטרים	בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק-הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלה.
אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק אחרי קבלת אישור והסכמת חברת החשמל לישראל.

27. תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו על מגישי בקשות הבניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות תב' חשמל לישראל.

28. מ ק ל ט י ם

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקן ישראלי ולא תוצא תעודת שמוש בבנין אל אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

29. ש ר ו ת י ם

א. ניקוז מי גשם - לא יינתן היתר בנייה בטרם יובטח בצווע ניקוז בשטח לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

ב. אספקת מים -

1. אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת מים של עיריית חיפה.

2. לפני הוצאת כל היתר בנייה בשטח בו עובר צינור מים על בעל בקשת הבניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ייזרש הדבר.

ג. ביוב - לא תנתן תעודה לשימוש בבניינים לפני שיחברו לביוב ציבורי ולפני מתן אישור מהנדס העיר שתכנית הביוב הנוגעת לבניינים בוצעה לשביעות רצונו.

ד. הידרנטים - על בעלי הקרקע להתקין על אדמתם הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות מכבי אש ולשביעות רצונם.

30. ה י ט ל ה ש ב ת ה

בעלי הקרקע ו/או היזמים ישלמו היטל השבתה בהתאם לחוק.

חיים טובים בע"מ
דוד קים 179
80023-55

מס' חשבונית

בעלי הקרקע :
דוד באגן חברה בע"מ

מס' חשבונית
מס' חשבונית

חיים טובים בע"מ
דוד קים 179
80023-55

מס' חשבונית

ירומי החכנית :
דוד באגן חברה בע"מ

מס' חשבונית
מס' חשבונית

מנהל אגף מס' מסמך
עממח 61, ת"פ. טל. 32202

הודעה המסוימת לתכנון ולבניה - חיפה

הכנייה ת.נ. כס' ה' / 1932

תוקף לסתן תוקף

בישיבה ה' 7 ב' (14.2.94) 5.7.94

עמדם מצנע

1995-04-3

הודעה המסוימת לתכנון ולבניה - חיפה

הכנייה ת.נ. כס' ה' / 1932

תוקף להפקדה

בישיבה ה' 85 ב' (13.7.92) 18.8.92

ש.ש. דודיק

יושב ראש הועדה

ש.ד.ל. ירוט

מהנדס העיר

משרד הפנים מחוז חיפה

תוקף התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' / 1932

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 1.11.94 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' / 1932

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4138

מיום 26.8.93

הודעה על אישור תכנית מס' / 1932

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4380

מיום 20.7.95