

3002499

מרחב תכנון מקומי - חיפה
שינוי תכנית מתאר מקומית
תכנית מס' חפ/1973
בית הורים סעודי "ציון"
גוש 10809
חלקה 316

בעל הקרקע : יוסף וראובן מצליח

קמיל הויסמנס 36 חיפה, 04-251458

יוזם ומגיש התוכנית: יוסף וראובן מצליח

קמיל הויסמנס 36 חיפה, 04-251458

אומצה ע"י : הוועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה

עורכי התוכנית : דב צירנוברודה - יהודה סופר, אוריכלים

גאולה 11 חיפה 33198, 04-624872

פקס' 04-621373

מהדורת ספטמבר 1995

למתן תוקף

מרחב תכנון מקומי, חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1973, בית הורים סיעודי "ציון".

הוגשה על ידי: יוסף וראובן מצליח, חיפה.

אומצה על ידי: הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: בית הורים סיעודי "ציון", שינוי לתוכנית מתאר מקומית. (להלן: "תוכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט").

התשריט בקנה-מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו. לתכנית מצורף נספח בינוי אילוסטרטיבי המהווה הנחיה למתכננים לגבי גובה המבנה, חתך ונספח חניה מחייב.

2. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בגוש 10809 חל' 316. רח' מונטיפיורי 19, חיפה.

3. שטח התכנית

א. שטח התוכנית הוא 1231 מ"ר (מדוד גרפית).

4. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.

5. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש 10809 חלקה 316, חלק מחלקה 501.

גוש 10810 חלקה 474.

6. יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכניות

המתאר הבאות:

למתן תוקף			להפקדה		
תאריך	י"פ	ע"ר	תאריך	י"פ	שם התכנית
15.2.34		422			חפ/229 תכנית המתאר של העיר חיפה
24.6.71	1732				חפ/229 ב'
17.9.36		629			חפ/423 תכנית תכנון העיר המורחבת של חיפה
25.9.69	1554				חפ/718 אי' פיקוח על פיתוח באיזור מגורים אי'.
24.7.58		613			חפ/853 אי' המורדות הצפוניים של הר הכרמל
12.9.74	2045				חפ/1427 בית חולים רוטשילד
			3.7.80	2642	חפ/1400 תכנית המתאר של העיר חיפה

ב. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת מהתכניות הנ"ל יקבע

האמור בתכנית זו.

7. יוזמי התכנית

יוזמי התכנית הם יוסף וראובן מצליח, חיפה.

8. מטרת התכנית

לשנות את סיווג שטח התכנית מאזור מגורים "א" עם הגבלות למוסד

לצורך הקמת בית אבות סיעודי בלבד, בכפוף להערה 11 ב' להלן.

9. ביאור סימני התשריט

קו כחול עבה	- גבול התכנית
שטח צבוע כתום	- איזור מגורים אי עם הגבלות
שטח צבוע כתום מותחם חום כהה	- שטח למוסד
שטח צבוע חום בהיר	- דרך מאושרת
שטח צבוע חום בהיר, מטויט	
קוים מקבילים בירוק	- שביל
ספרה שחורה ברבע עליון של העגול	- מספר הדרך
ספרה אדומה ברבע הצדדי של העגול	- מרווח קדמי
ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול	- רוחב הדרך
קו אדום	- קו רחוב
קו ירוק	- גבול חלקה רשומה
מספר ירוק	- מספר חלקה רשומה
קו ירוק מרוסק	- גבול חלקה קיימת לביטול
קו שחור	- גבול חלקה מוצעת
קו אדום מרוסק רחב	- קו בנין למבנה העיקרי
קו אדום מרוסק קצר	- קו בנין לחניון
קו אדום מרוסק ונקודתיים	- קו חשמל
קו אדום מרוסק ומנוקד	- כבל מתח גבוה תת קרקעי
קו שחור מרוסק ומנוקד	- כבל מתח נמוך תת קרקעי
שטח מרובע מנוקד	- מכנה קיים
שטח מפוספס פסי צהוב	
על רקע כתום	- מבנה להריסה

10. שימוש בקרקע

לא ינתן 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.

11. רשימת התכליות

- א. שטח למוסד - תותר הקמת מבנה לבית הורים סעודי בלבד, בכפוף להערה 11 ב' להלן ועפ"י הנחיות משרד הבריאות ובאישורו.
- ב. הערה: במידה והבנין לא יהיה מיועד לבית-הורים סיעודי בלבד ושימושו יהיה אחר, מתבטלת תכנית זו מאליה. זכויות הבניה והוראותיה יחזרו להיות כפי שהן בטרם אושרה תכנית זו.

12. הפקעה ורישום

- כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ויירשמו ע"ש עיריית חיפה ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

13. שטח הבניה המותר

- א. שטח הבניה העיקרי המותר יהיה עד 1600 מ"ר שהם כ-160% משטח החלקה לאחר הפרשות לדרך.
- שטח זה כולל שטח המיועד לבטחון עפ"י תקנות הג"א, כשהוא דו-תכליתי, (1 מ"ר לכל מיטה).
- ב. שטחי השרות המותרים יהיו עד 1340 מ"ר שהם כ-72% משטח הבניה העיקרי: כמפורט. 1148 מ"ר לחניות + 192 מ"ר שטח שירות אחר. סה"כ - 1340 מ"ר שטחי שירות.
- בשטחי השרות יכללו השימושים שלהלן:
- חניה - בהתאם להוראות סעיף 17 להלן.
- בטחון ובטיחות - אם יוקצה שטח חד-תכליתי למטרת בטחון יגרע שטח זה מהשטח העיקרי ויחושב כשטח שרות.
- מערכות טכניות ומתקני שרות - חדר למכונות או למתקנים טכניים למתן שרותים לבנין (ולא לדייריו) כגון: חדר מכונות למעלית, להסקה ולמיזוג אויר, חשמל, שנאים, גנרטור, מיכל גאז, אצירת אשפה ומעברים לצנרת. עפ"י תכניות ומפרטים להנחת דעתו של מהנדס העיר ובתנאי שהגובה מרצפה לתקרה לא יעלה על 2.20 מ',

אלא אם נדרש גובה שונה עקב אילוצים טכניים.
תחנת טרנספורמציה פנימית - בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.
ג. יותר לנצל את שטחי הבניה העיקריים מעל ומתחת הכניסה הקובעת.
שטחי השרות ינוצלו מתחת לכניסה הקובעת.

14. מרווחים

מרווחי החניה יהיו כדלקמן:

א. מרווחים לחניון כולל רמפות גישה:

1. במפלס נמוך מדרך הגישה ועד גובה שלא יעלה על 2.00 מ' מעל גובה קרקע טבעית בגבולות המגרש הצדדיים.

מרווח קדמי לכיוון רח' מונטיפיורי - 0-מ'

מרווח צדדי (כולל גם רמפת עליה וירידה לחניה) - 0- מ'

2. מרווח קדמי לכיוון שביל ט. דוניה

(כולל גם קומת כניסה). - 6.0 מ'

ב. מרווחים לקומות עיקריות:

מרווח קידמי לכיוון רח' מונטיפיורי - 16.0 מ'

מרווח צדדי (כולל גם קומת כניסה) - 4.0 מ'

מרווח קדמי לכיוון שביל טוביה דוניה - 3.00 מ'

ג. מרווחים אלה יחשבו כעיצוב אדריכלי כמשמעותו בחוק התכנון

והבניה.

15. גובה המבנה

גובהו המירבי המותר של המבנה במגרש הוא שלוש קומות עיקריות מעל קומת מסד, 2 קומות חניה וקומת כניסה. סה"כ גובה המבנה יהיה 18.5 מ' מדוד באמצע חזית הבנין לכיוון שביל טוביה דוניה. בהתאם לחתך המסומן בתשריט. גובה זה יחשב כעיצוב אדריכלי כמשמעותו בחוק. גובה קומת המסד לא יעלה על 2.00 מ' מעל קרקע טבעית, ניתן יהיה להשתמש במסד לשימושים לשטחי שרות וכן לחדר פיזיותרפיה משולב במקלט דו-תכליתי.

16. גג המבנה

גג המבנה יהיה שטוח ויותר לקידוי במרקיזות ולהתקנת מערכת סולרית לפי תכנית ביצוע המאושרת ע"י מהנדס העיר (ראה סי' 18 בי' להלן).

17. חניה

א. על מבקשי היתר הבניה הכלולה בתכנית זו לפתור את החניה בתחומי המגרש בהתאם לתקן.

שיעור החניה יהיה בהתאם לתקן בזמן הוצאת היתר בניה.

באין תקן חניה לבית אבות סעודי מספר מקומות החניה יהיה

הממוצע בין דרישת התקן לבית אבות לבין הדרישות לבית חולים.

ב. בתחום קוי הבנין לקומות הסיעודיות החניון יהיה בשתי קומות.

ובתחום המרווחים הצדדיים עד אפס מגבול החלקה, גובה החניון

ורמפות הגישה לא יעלו על 2.00 מ' מפני קרקע טבעית.

גובה פנימי של קומת חניה לא יעלה על 2.20 מ', להוציא בכניסות

ובמעברים ובאם נדרש גובה שונה במקרה של אילוצים טכניים.

18. שמירה על הצורה החיצונית של המבנה

א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של המבנה, כולל

פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.

ב. התקנת מערכות סולריות לחמום מים על גג המבנה תותקן רק לפי

תכנית מפורטת שתאושר ע"י מהנדס העיר, כנאמר בסעיף 16 לעיל.

ג. לא יותקנו חוטי טלפון וכבלים על הקירות החיצוניים של הבנין.

ד. לא יורשה חיבור חשמל למבנה אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.

19. חומרי גמר המבנה

חזיתות המבנה יצופו באבן או בחומר עמיד אחר, לשביעות רצון מהנדס העיר.

תהיה הפרדה עיצובית בין הקומות העיקריות ושאר הקומות.

המבנה יעוצב בשני גוונים שונים, גוון כהה לקומות הכניסה, החניה,

והמסד ובגוון בהיר לקומות העיקריות.

20. פתוח המגרש

יש לכלול בבקשה להיתר בניה תכנית פיתוח המגרש בק.מ. 1:100 ערוכה ע"י אדריכל נוף אשר תכלול פרטי הפיתוח והצמחיה במגרש. על יוזמי התכנית בעלי הקרקע ו/או מקבלי היתר הבניה, לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, נקוז, שתילה וכו'. גובה קירות תומכים לכיוון שביל טוביה דוניה לא יעלה על 1.5 מ' לצד השביל, ולאחר מכן ידורג כאשר הרווח האופקי יאפשר התקנת ערוגה לגינזון ברוחב 1.5 מ'. יש לטעת עצי צל בוגרים בחזית הקדמית של החלקה בכיון רחי מונטיפיורי ובחצר לכיוון השביל. המגרש יגודר לפני התחלת הבניה כך שלא יהיה כל שפך חציבה מעבר למגרש בכל שלב של הבניה. שפך חציבה ובניה יפונה לאתר שפיכה מאושר.

21. מבני עזר במרווחים

לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבנינים פרט לחניון הכולל מהלך גישה לחניה בהתאם למסומן בתסריט ולתחנת טרנספורמציה שמיקומה המדויק יקבע באישור מהנדס העיר. גובה תקרת תחנת טרנספורמציה לא יעלה על 2.00 מ' מקרקע טבעית מדוד בנקודה הנמוכה ביותר.

22. גדרות

הגדרות בתחום תכנית זו ייבנו כדלקמן:
א. לצד רחי מונטיפיורי ושביל טוביה דוניה גדר נמוכה שגובהה לא יעלה על 1.10 מעל הדרך הגובלת.
ב. במרווחים צדדים גדר או קיר חניה, שגובהם לא יעלה על 2.00 מ' מעל קרקע טבעית.
ג. פרטי הגדרות יאושרו במסגרת תכנית פיתוח המגרש בהתאם לסעיף 20 לעיל.

23. בנינים להריסה

כל המבנים המסומנים בתשריט כנועדים להריסה ופינוי יהרסו במועד כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

24. הרחבת דרכים

בעלי הקרקע ו/או מקבלי היתר הבניה הכלולים בתכנית זו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרך בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

25. תאורה

בעלי הקרקע ו/או מקבלי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחוב והשביל כולל עמודים ופנסים או לשלם היטל תאורה כחוק, הכל בהתאם לדרישות משרד מהנדס העיר.

26. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

א. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עליים. בקרבת קוי חשמל עליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק

סוג קוי החשמל

2 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
5 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו

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

ג. מערכות החשמל שהעתקתם חדרש עקב ביצוע התוכנית יועברו על חשבון בעלי היתר הבניה.

27. תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בנייה לכלול בתוכניתם תחנת טרנספורמציה פנימית בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

28. מקלטים

לא יוצא כל רשיון בנייה בשטח התוכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט או ממ"ק בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שמוש לבנין אלא אם המתקן יבוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

29. שרותים

א. נקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח בצוע נקוז השטח בהתאם לתוכניות מאושרות ע"י מנהל אגף התפעול ושיבוצעו לשביעות רצונו.

ב. אספקת המים

אספקת המים לבנינים בשטח תוכנית זו, תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

ג. ביוב

לא תנתן תעודה לשמוש בבנין לפני שיחובר לביוב הצבורי הקיים, ולפני מתן אשור ראש מנהל התפעול כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

ד. צנרת עירונית

1. לפני הוצאת כל היתר בשטח בו עובר קו מים או קוי ביוב, על מבקש היתר בניה להתקשר עם מהנדס המים והביוב העירוני לקבלת הודאות בקשר לשמירה על שלמות הצנרת הנ"ל או העתקתה למקום אחר אם ידרש הדבר.

2. כל שינוי בקו המים והביוב והמסומנים על ידי אגף המים והביוב, בריכות, מגופים ואכיזריהם שיגרם עקב בצוע התכנית יבוצע על חשבון מבקש ההיתר או בעל הקרקע.

ה. הידרנטים

על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכבוי אש, לפי דרישת מכבי-אש ולשביעות רצונם.

ו. קוי טלפון וכבלים

מערכת קו הטלפון והכבלים לשדורי טלויזיה בתחום תכנית זו כולל החיבורים למבנה תהיה תת-קרקעית בלבד.

30. תוכנית בינוי

היתר בנייה מותנה בהגשת תוכנית בינוי כוללת לאתר אשר תאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובנייה - חיפה ואשר תכלול את תכנית פיתוח המגרש.

31. אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה

מתן היתר בניה מותנה בקבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה על מערכות ההסקה, המיזוג, מערכת חימום מים, מכבסה וכן מיקום פתחי האיוורור ופתחי החניון, מערכות אלו ילוו בתכנון ובפיקוח על הביצוע ע"י יועץ מקצועי מתאים.

32. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

למתן תוקף	להפקדה	חתימות
<p>28.9.95</p> <p>12.11.95</p>		בעל הקרקע
<p>28.9.95</p> <p>12.11.95</p>		יזם ומגיש התוכנית
<p>28.9.1995</p>		עורך התוכנית

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 1973/21

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטו
 ביום 15.6.95 לאשר את התכנית

יו"ר הועדה המחוזית

הוועדה הסכומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס. חיפ/1973
 הוסיף להפקדה
 בישיבה ה-104 ב(14.6.93)
 20.7.93

(-) י. גרוט מהנדס העיר
 (-) י. מצנע יושב ראש הועדה

הודעה על אישור תכנית מס. 1973/21
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4386
 מיום 28.2.96

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1973/21
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4386
 מיום 25.12.94