

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה

שנוי תכנית מתאר מקומית - תכנית מס' חפ' / 1194 ב'
בית אבות "פסגת ימים" - בגוש 11193

התכנית הוגשה ע"י "תברת גבעת הימים בע"מ" ואומצה על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה.

1. שם וחלות

1.1 תכנית זו תקרא "שנוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ' / 1194 ב' בית אבות "פסגת ימים" (להלן: תכנית זו).

והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: התשריט).

1.2 התשריט הוא בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

2.1 על תכנית זו תחולנה כל התקנות של תכנית המתאר של העיר חיפה וכל השינויים התיקונים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.

2.2 תכנית זו מהווה לגבי הקרקע שעליה היא חלה שנוי לתכניות הבאות.

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע.ר.	מס' י.פ.	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
229	תכנית המתאר של חיפה	422			15.2.34
חפ' / 229 ט'	הוראות בניה באתרים לבנייני ציבור		3143	31.12.84	
חפ' / 1400	תכנית המתאר של חיפה		2642	3.7.80	
חפ' / 1194 א'	גבעת רוממה צפונית בגוש 11193 חלוקה חדשה		4150		14.10.93

2.3 במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית אחרת יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בקצה הצפוני של "גבעת רוממה הצפונית".

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 8,022 מ"ר.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם כפי שמסומן בקו כחול עבה על גבי התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית
גוש 11193 חלקה 175, חלקי חלקות 115, 186 (מגרשים 2079, 2080, 2083, בתכנית חפ/ 1194 א').
7. בעלי הקרקע
חברת גבעת הימים בע"מ.
8. יוזמי ומגישי התכנית
חברת גבעת הימים בע"מ.
9. עורך התכנית
ל. גרינברג, אדריכלית ומתכנתת ערים.
10. מטרת התכנית
שינוי סיווג שטח המסווג כאתר לבנין ציבורי לשטח המסווג לאתר למוסד, לצורך הקמת בית אבות סיעודי ודיור מוגן.
11. באור סימני התשריט
- | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| גבול התכנית | קו כחול עבה |
| אתר לבנין ציבורי (במצב מאושר) | שטח צבוע חום ומותחם חום כהה |
| אתר למוסד | שטח צבוע כתום ומותחם חום כהה |
| שטח ציבורי פתוח | שטח צבוע ירוק |
| דרך מאושרת | שטח צבוע חום בהיר |
| מספר הדרך | ספרה שחורה ברביע העליון של העגול |
| מרווח קדמי מינימלי | ספרה אדומה ברבעים הצדיים של העגול |
| רוחב הדרך | ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול |
| קו רוחב | קו אדום |
| קו בנין לקומות מעל מפלס 0.00 + | קו אדום מרוסק (ריסוק רחב) |
| קו בנין לקומות קרקע וקומה א' | קו אדום ונקודה לסירוגין |
| קו בנין לקומות מתחת למפלס 0.00 + | קו אדום מרוסק (ריסוק קטן) |
| מספר קומות מעל למפלס הדרך | ספרה רומית |
| גבול חלקה לבטול | קו ירוק מרוסק |
| גבול מגרש מוצע | קו שחור |
| מספר חלקה לבטול | מספר ירוק בתוך מעגל מרוסק |
| מספר מגרש מוצע (בחפ/ 1194 א') | מספר בן ארבע ספרות |
| אתור משוער של הבניין | מסגרת בצבע התשריט |
| גבול גוש | קו משוון בכוונים הפוכים בצבע התשריט |

12. שימוש בקרקע
לא יינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחום תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצא הקרקע או הבניין.

13. רשימת התכליות

<u>האזור</u>	<u>התכלית</u>
אתר למוסד	מיועד להקמת בית אבות ודיור מוגן כפי שמוגדר בתקנות הפקוח על מעונות (אחזקת זקנים עצמאיים ותשושים במעון - שנת תשמ"ו 1986) וכל השימושים הנלווים לבית האבות כמשתמע מהתקנות הנ"ל וכן חנויות לשימוש דיירי הבית.
שטח ציבורי פתוח	מיועד לפתוח גן ציבורי
דרכים	כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה

14. חלוקה חדשה

- א. גבולות החלקות הרשומות בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים כמתואר בתשריט.

15. רשום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ושטחים ציבוריים פתוחים ירשמו על שם עיריית חיפה על פי הוראות חפ/ 1194 א'.

16. שטח הבנייה

- א. שטח הבנייה העיקרי במגרש המיועד למוסד יהיה 250%
ויתחלק בהתאם לפרוט להלן:
 1. שטח יחידות הדיור (הדיור המוגן)
 2. שטח שירותים נלווים (ח. אוכל, מטבח, מרפאה, שרותי ציבור, קפיטריה, חוגים, בית כנסת, הנהלה וכד')
 3. מחלקות סיעודיות לפחות 30 מיטות
 4. חנויות לדיירי הבית בלבדניתן יהיה להעביר שטחים בין (1) ל (2) ול (3) שטח 4 יהיה קבוע.

ב. שטח הבנייה למטרות שרות יהיה על פי ההוראות להלן.

1. פירוש מונחים

- בהוראות אלא תהיה משמעות המונחים הבאים כדלקמן:
- 1.1 אחוזי בנייה לשטחי שירות - מקום שצויין בתכנית זו שטח השירות באחוזים, הוא יחושב מן השטח העיקרי המותר באותו בניין.
 - 1.2 תת קרקעי - שאינו בולט מעל פני הקרקע הטבעית למעלה מ - 1.2 מ'.

- 1.3 חדר מדרגות משותף ומבואה משותפת הנועדים למעבר כלל ציבור המשתמשים בבנין.
- 1.4 שטחי שירות כלליים - שטחי שירות שיותרו לכל השימושים שלא צוינו ופורטו במיוחד בתכנית זו.
- 1.5 מטרות עיקריות - כמשמעותן בתקנות חישוב שטחים.
2. מיקום השטחים בבנין
 - 2.1 שטחי השירות יהיו תת-קרקעיים, להוציא שטחים למטרות שירות אשר עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית חייבים להיות מעל פני הקרקע, או מכוח תקנות, או מעצם טבעם (כגון: חדרי מדרגות).
 - 2.2 התקנת חנייה מקורה חלקית מעל לפני הקרקע תהיה על פי הוראות סעיף 22 להלן, אולם ועדת המשנה של הוועדה המקומית רשאית, במקום שנוכחה כי לא ניתן למקם שטחי שירות לחנייה מתחת לפני הקרקע, לאשר התקנתם מעל לפני הקרקע, בדרך של הקלה.
3. שטחי שירות כלליים
 - 3.1 בטחון ובטיחות
 - 3.1.1 השטח המזערי הנדרש למקלט ולחלקים ומתקנים בבניין הבאים להגן על הנמצאים בבניין בפני סכנות ביטחוניות או בטיחותיות, ובלבד שאינם משמשים לאחת המטרות העיקריות המנויות בסעיפים 9 (ב), 9 (ו) לתקנות חישוב שטחים.
 - 3.1.2 גודל השטח המזערי ייקבע עפ"י תקנות ועפ"י הדרישות המזעריות של הגורמים לבטחון ולבטיחות - פיקוד העורף, מכבי אש ומשטרת ישראל.
 - 3.1.3 מרחב מוגן יוכר כשטח שירות בתנאים:
 1. מרחב מוגן קומתי בלבד (ממ"ק)
 2. תקנות פיקוד העורף מחייבות התקנתו.
 3. הוא לא יועד לתכלית אחרת.
 4. לא יהיו לו פתחים הפונים כלפי חוץ.
 - 3.1.4 מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) יוכר כשטח שרות בתנאי ששטח דירה בבית האבות לא יפחת מ 65 מ"ר, לפי הוראות ותקנות פקוד העורף. לא יהיו באותה קומה שטחי שרות גם לממ"ד וגם לממ"ק.
 - 3.2 מערכות טכניות ומתקני שירות
 - 3.2.1 חדר או חלל למכונות או למתקנים טכניים למתן שירותים לתחזוקת הבנין בלבד, כגון: הסקה וקירור, גנרטור, שנאים, מכונות מעלית, אצירת אשפה, צנרת וכיו"ב.
 - 3.2.2 על מגיש הבקשה להמציא מפרט טכני או אישור מתכנן התשתית לשימוש בשטח למטרה המבוקשת, וכי השטח הנ"ל הוא השטח המזערי הנדרש למטרה המבוקשת.
 - 3.2.3 גובה החללים המיועדים למטרות הנ"ל לא יעלה על - 2.2 מ' מרצפה לתקרה, אלא אם שוכנע מהנדס העיר כי מסיבות טכניות דרוש שינוי הגובה המינימלי.

3.3 חניה

3.3.1 שטח לחניה מקורה, בגודל הנדרש על פי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבנייה, לרבות דרכי גישה ורמפות.

3.3.2 שטח לחניה בנוסף לנדרש על פי התקן שיהיה בקומות תת-קרקעיות, כאשר התוספת נדרשת ע"י הוועדה המקומית, בהתאם לצורכי האזור.

3.3.3 אם שוכנעה ועדת המשנה של הוועדה המקומית כי, מסיבות טכניות, יש למקם את החניה הנוספת מעל לפני הקרקע וכי הדבר אינו פוגע בעיצוב הבניין ובסביבתו, היא רשאית לאשר זאת על פי הוראות סעיף 22 להלן.

3.3.4 גובה קומת חניה מרצפה לתקרה לא יעלה על 2.20 מ'. מהנדס העיר רשאי לאשר שינוי בגובה, במקרים של אילוצים טכניים.

3.4 חניה תפעולית

שטח מקורה תת-קרקעי לחנייה תפעולית למשאיות, בגודל שלא יעלה על הנדרש עפ"י תקן החנייה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבנייה.

3.5 חדרי מדרגות

3.5.1 שטח חדר מדרגות משותף בבניין שיש בו מעלית, בשיעור של עד 13 מ"ר לכל חדר מדרגות בכל קומה.

3.5.2 שטח חדר מדרגות משותף בבניין שאין בו מעלית בשיעור של עד 16 מ"ר לכל חדר מדרגות בכל קומה.

3.6 מבואה קומתית

מבואה קומתית משותפת בחזית מעלית, ששטחה כשטח פיר המעלית.

3.7 מבואת כניסה (לובי)

מבואת כניסה (לובי) אחת לבניין בשיעור של 1% מן השטח העיקרי, שתהיה בקומת הכניסה העיקרית של הבניין, בצמוד לכניסה. במקרה של יותר מכניסה עיקרית אחת לבניין, ניתן לחלק את השטח הני"ל למבואות כמספר הכניסות. במקרה זה יוגדל שטח השרות לשימושים אלה עד 1.5% מהשטח העיקרי.

3.8 אחסנה

אחסנה לתחזוקת הבניין בלבד, (כגון: תיקונים, ניקיון, גננות) בשיעור 0.5% משטח הבנייה העיקרי, בקומה תת-קרקעית, וכן שטח אחסנה תת-קרקעי לדיירי הבניין בשיעור 6% מהשטח העיקרי. מהנדס העיר רשאי לאשר אחסנה כני"ל מעל פני הקרקע, אם שוכנע כי לא ניתן להתקינה בקומה תת-קרקעית.

3.9 קומת עמודים

שטח קומת עמודים שהוא פנוי ופתוח משלושה עברים, הנמצא בקומת כניסה עיקרית לבניין או בקומת קרקע, והוא איננו בולט מעבר לקונטור הקומה שמעליו. בשטח שלא יעלה על 80% משטח הקומה שמעליו.

3.10 סטווין

סטווין מפולש הפונה לדרך ציבורית או לשטח שיש בו זכות מעבר לציבור לצמיתות, והנמצא במפלס הדרך או השטח, או קשור למפלס זה ומשמש למעבר לכלל הציבור. רוחב הסטווין יהיה 5 מ' בשטח שלא יעלה על 150 מ"ר.

4. שטחים שאינם כלולים בחישוב השטח

- השטחים הבאים לא יכללו בחישוב שטח הבנייה, בשיעורים ובתנאים הבאים בלבד:
- 4.1 גג ומרפסות גג, שמתחתם נמצא שטח עיקרי.
- 4.2 שטח המכוסה בגגון הנמצא בחזית הכניסה העיקרית לבניין, שהוא מפולש לחלוטין ב- 60% מהיקפו, בגודל של יעלה על 20 מ"ר לבניין, ניתן לחלק שטח זה בין כמה כניסות עיקריות.
- 4.3 שטח חלל סגור הנמצא בתחתית הבניין (מסד), שהוא קרקע טבעית ללא רצפה וללא שימוש כלשהו, כשגובה החלל הוא עד 1.80 מ'. במקום בו שיפוע הקרקע הטיבעית עולה על 15 אחוזים, ניתן להתקין בחלק מן המסד שטחי שירות המותרים עפ"י תוכנית זו ויתרת המסד תישאר בלתי מרוצפת ואטומה.

17. גובה הבניין

- א. גובה מפלס הכניסה (קומת הקרקע) יהיה גובה פני כביש מס' 3 ויקבע כגובה + 0.00 מדוד באמצע חזית הבניין.
- ב. מספר הקומות וגובה חלקי הבנין השונים:
- (1) קומת קרקע - כניסה.
 - (2) 5 קומות מגורים וקומת גג למתקנים טכנים בלבד מעל הכניסה.
 - (3) בנין מדורג מתחת לכניסה הקובעת שגובהו לא יעלה על 7.00 מ' מפני קרקע טבעית או סופית.
 - (4) בחזית צפונית בנסיגה של 4.00 מ' מקו בנין אחורי גובה הבנין לא יעלה על 4.5 מ' מפני הקרקע הטבעית או הסופית.
 - (5) גובה קומה לשטחי שרות יהיה בהתאם לסעיף 16 ב' לעיל.
 - (6) גובה מסד לא יעלה מעל 1.80 מ' מעל לקרקע טבעית או סופית.
 - (7) גובה הבניין לא יעלה על 22.00 מ' מעל לפני הכביש לא כולל מעקות בטיחות וחדרי מכונות למעלית על הגג ומתקנים טכניים.
 - (8) החתכים המסומנים על גבי התשריט הנם חתכים עקרוניים ומחייבים לגבי הגובה הכללי של חלקי הבניין, מספר הקומות והדרוג כלפי דרום (חזית קדמית), הדרוג כלפי צפון (חזית אחורית) יהיה מנחה בלבד.

18. גגות הבניין

- א. גגות הבניין יהיו שטוחים.
- ב. כל המתקנים הטכניים שיותקנו על גגות הבניין יהיו חלק בלתי נפרד מעיצובו הארכיטקטוני של הבניין.

19. קוי בנין ומרווחים

- א. קוי הבנין והמרווחים יהיו בהתאם למסומן בתשריט וכפוף להוראות המפורטות להלן:
- קו הבנין הקדמי לקומת קרקע ולקומה א' יהיה 15 מ'. קו הבנין לשתי הקומות שמעליהן (ב-ג) יהיה 10 מ'. שתי הקומות העליונות (ד-ה) יהיו בנסיגה מהקומות שמתחתיהן, עומק הנסיגה יהיה לפחות 2.5 מ' כל קומה.

- ב. האיתור המשוער של הבניין המוצע בתשריט מתאר את הרעיון התכנוני בלבד.
- באיתור הסופי של הבנין ובעיצובו המפורט יותרו שנויים ובתנאי שלא יחרגו מקווי הבניין המסומנים בתשריט וישמרו על עקרונות הרעיון התכנוני כולל דרוג הבניין ופריסתו במגרש.
- ג. יותר השימוש במרווחים להתקנת מתקנים טכניים שונים כגון מכלי דלק גז וכדומה בתנאי שיהיו תת-קרקעיים ולא יבלטו ממפלס הקרקע הסופית יותר מ- 1.2 מ' ויינקטו אמצעי הבטיחות כחוק.
- ד. קו הבניין לקומות חניה תת קרקעיות יהיה בהתאם לסעיף 22 ה' להלן.

20. ברכת שחיה

ותור הקמת בריכת שחיה מקורה בתוך המבנה בשטח שלא יעלה על 150 מ"ר הבריכה תהיה חלק מהמבנה ושטחה יכלל במסגרת השטח העיקרי.

21. חנויות

ותור הקמת חנויות לשימושם האישי של דיירי הבית בשטח כולל של עד 100 מ"ר שטח עיקרי.

22. חניה :

- א. החניה תהיה בתחום המגרש עם כניסה ויציאה אחת בלבד.
- ב. מספר מקומות החניה יהיה על פי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבנייה.
- ג. ותור תוספת שטחי חניה בנוסף לדרוש על פי התקן ובהתאם לצרכי האזור בשטחים שרצפתם לא תעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע הטבעית.
- ד. רמפות הגישה בתחום שבין קווי הבניין למבנה לבין קווי הבניין לחניון לא יעלו על 1.80 מ' מעל לפני הקרקע הטבעית או המתוכננת בשטח השצ"פ הגובל.
- ה. ותור הקמת מבני חניה תת קרקעיים עד למרחק של 1,0 מ' מהגבולות הצדדיים של המגרש ועד למרחק 0 בחזית הקדמית וזאת בתנאי שלא יבלטו יותר מאשר 1.2 מ' מעל פני הקרקע הטבעית או המתוכננת.
- ו. טיפול בקיר החניון בהתאם לסעיף 25 להלן.

23. שמירה על הצורה החיצונית של הבניין

- א. לא יותקנו צינורות גז על הקירות החצוניים של הבניין כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכדומה.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש על גגות הבניין אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת מאושרת על ידי מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניין ללא מסתור.
- ד. לא יותקנו חוטגי טלפון על הקירות החצוניים של הבניין.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי הימום בחזיתות הבניין.
- ו. לא תותר התקנת מזגנים בקירות הבניין אלא אם יהוו חלק מעצוב החזיתות ויכללו בבקשה להיתר.

- ז. לא תורשה הקמת אנטנות לטלביזיה לחדרים ולדירות בית האבות אלא אנטנה מרכזית אחת אשר אליה יחוברו כל המכשירים.
- ח. לא יורשה חבור חשמל טלפון וכבלי תקשורת לבנין אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ט. חזיתות הבניין יצופו בחומר עמיד כגון גרנוליט, פסיפס, קרמיקה אבן וכדומה באישור מהנדס העיר.

24. פתוח המגרש

- א. לא יוצא היתר בניה לפני הגשת תכנית פתוח כוללת שתכלול גם את השטח הציבורי הגובל לאשור הוועדה המקומית.
- ב. על מבקשי היתר הבנייה לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'...
- ג. לפני הוצאת היתר הבנייה תוגש לאשור מחלקת הגנים תכנית פתוח המראה הטפול בשפכי העפר ונטיעת עצים.
- ד. לפני תחילת כל עבודות פתוח ו/או בניה באתר יש לבנות את הקירות התומכים בגבולות המגרש על מנת להבטיח ולמנוע שפך תציבה לשמורת הטבע שמתחת לאתר ולשטחים ציבוריים גובלים בהתאם להוראות סעיף 25 להלן.
- ה. בתכנית הפיתוח הכוללת של המגרש יוראה הקשר עם השטחים הציבוריים הגובלים.

25. גדרות וקירות תומכים

- א. הגדרות בתחום התכנית יהיו בהתאם לתכנית חפ / 1194 א' לצד הדרך גדר אבן ובתנאי שלא תעלה על 1.0 מ' מעל גובה הדרך ובאשור מהנדס העיר.
- ב. כל הקירות התומכים יבנו מאבן וגובהם לא יעלה על 1.8 מ'.
- ג. במקרה שהפרש הגובה ידרוש קירות העולים על 1.8 מ' יותקנו הקירות במדרגות, כאשר המרווח האופקי יאפשר התקנת ערוגה לגנון ברוחב של 1.0 מ'.
- ד. פרטי הגדרות שבין שטח המוסד והשטח הציבורי הפתוח וכן הקיר התומך התחתון של המגרש למוסד יהיו בהתאם לתכנית הפתוח הכוללת שתאשר על ידי מהנדס העיר.

26. שטח ציבורי פתוח

- א. השטח הציבורי הפתוח הכלול בתחומי התכנית יתוכנן ויפותח לפי תכניות פיתוח שיעשו ע"י אדריכל נוף מוסמך ויאושרו ע"י מחלקת תכנון גנים. פיתוח הגן יכלול שבילים, רחבות, מגרשי משחק לילדים, ולמבוגרים, רהוט גן כגון ספסלי ישיבה, פרגולות להצללה וכו', וכן גינון, תאורה, השקיה וכדומה.
- ב. יוזמי התכנית יתכננו ויבצעו את השטח הציבורי הפתוח על חשבונם.
- ג. השטח הציבורי הפתוח יפותח בו זמנית עם התקדמות הבנייה באתר למוסד ולא תינתן תעודת גמר לבניין בטרם יושלם ביצוע פיתוח שטח הגן לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ד. גובה הקירות התומכים בשטח הציבורי הפתוח לא יעלה על 1.80 מ' כאשר המרווח האופקי יאפשר התקנת ערוגה לגינון ברוחב 1.0 מ' לפחות.

- ה. פתרון הקיר התומך המערבי של האתר המשמש הפרדה בין הכניסה לחניון ושטח הגן הציבורי הגובל יהיה חלק מהיתר הבנייה ויוגש בפריסה כולל פרטי הציפוי.
- ו. שטח הקרקע הגובל עם הדרך יפולס עד לגובה הדרך.

27. סלילת דרכים

לא יינתן היתר בניה לבניית בית האבות כל עוד לא הובטחה סלילת כביש מס' 3. על פי התכנית חפ' / 1194 א'. בעלי הקרקע ו/או בעלי היתר הבנייה ישתתפו בפתוח הדרכים הכלולות בה בהתאם לחוקי העזר העירוניים או ישלמו היטל כבישים כחוק בהתאם להחלטת מהנדס העיר.

28. תאורה

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו או מבקשי היתר בניה חייבים להתקין על חשבונם את תאורת הרחובות הגובלים כולל עמודים ופנסים, בהתאם לחוקי עזר עירוניים או לשלם לעירייה היטל תאורה.

29. שקום נופי

על יוזמי התכנית ו/או מבצעי עבודות פריצת הדרכים והקמת המבנים להוציא שפך הציבה ו/או כל פסולת בניה אחר מאתר הבנייה והסלילה למקום שפך עירוני מאושר, האחריות לסילוק שפך הציבה והבנייה תחול על בעלי היתר הבנייה ו/או הקרקע כן תחול עליהם החובה לבצע את שקומם הנופי של השטחים שיפגעו במהלך העבודות בהתאם לתכניות שיאושרו על ידי מחלקת גנים, בד בבד עם השלמת העבודה. השיקום הנופי יבוצע, בצמחיה טבעית מקומית.

30. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי החשמל העיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מהקו האנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	9.5 מ'
בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן

מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימלים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

31. תחנות טרנספורמציה

על מגישי בקשת הבנייה לכלול בתכניותיהם תחנת טרנספורמציה שתהיה חלק בלתי נפרד מהמבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל במידה וידרשו. עצוב התחנה יעשה בתאום עם חברת חשמל ומשרד מהנדס העיר.

32. מקלטים

לא יוצא היתר בניה לבנין אלא אם כלולה בו תכנית למקלט או למרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעותו של יועץ הג"א.

33. שירותים

א. ניקוז מי גשם - לא יינתן היתר בניה לבנין בטרם הובטח בצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף המים והביוב ושיבוצע לשביעות רצונו.

ב. אספקת מים - אספקת המים לבנין בשטח תכנית תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה חובה לכלול במסגרת הבקשה להיתר את סימון מיקום מוני המים ולקבל אישור על מיקומם ממחלקת המים בעיריית חיפה, כתנאי להוצאת היתר לא ימוקמו מוני מים בגדר הקדמית של הבניין בצד הפונה לרחוב.

ג. ביוב:

1) לא יינתן היתר בניה לבנין בטרם אישר מנהל אגף התברואה תכנית לביוב ציבורי.

2) לא תינתן תעודה לשימוש בבניין לפני קבלת אישור מנהל אגף התברואה כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

3) על מגישי בקשת הבנייה לפנות לאגף המים והביוב לפני התחלת התכנון לצורך קבלת נתונים על גובה בריכת הביוב אליה יש להתחבר עם הביוב הפרטי.

ד. הידרנטים:

1) לא יוצא רשיון בניה בשטח התכנית אלא אם כלולים סדורי בטיחות אש.

2) על היוזמים, או מי שיבוא במקומם, להתקין בבניין סדורי בטיחות אש לפי דרישת שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.

ה. קווי טלפון וכבלים - מערכת קווי הטלפון והכבלים לשרות הטלוויזיה בתחום תכנית זו כולל החברים לבניינים תת-קרקעית בלבד.

34. פיתרון אקוסטי

א. הבקשה להיתר בניה תלווה בדוח אקוסטי המפרט את פרטי הבניין הבאים לפתור בעיות רעש צפויות ממחלף מנהרת הכרמל.

ב. במסגרת הבקשה להיתר יש לכלול פתרון אקוסטי למערכת מיזוג האויר אשר יבטיח כי לא צפויה בעית רעש לסביבה מהמדחסים.

ג. הבקשה להיתר בלונג-דיון 94/94 אקוסטי תועבר לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה לפני מתן היתר בניה. 29.7.96

35. איכות הסביבה:

- א. על מבצע הבנייה להרטיב את שטחי האתר הנמצאים בהליכי בניה והחשופים ללא צמחיה בכל שלבי הבנייה.
- ב. על מבצעי הבנייה להגיש במסגרת הבקשה להיתר תכנית לכיסוי חומרי גלם למניעת פזורים ברוח.
- ג. על מבצעי הבנייה לקבל אישור למקום הצבת מכונות כגון קומפרסור בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י אגוד ערים לאיכות הסביבה כך שלא יהיה מטריד רעש וזהום אויר לסביבתו.
- ד. על מבצעי הבניה להמציא לאגוד ערים לאיכות הסביבה מיד עם סיום בנית החניה במפלסים התת קרקעיים תוצאות בדיקות גז רדון. אגוד ערים לאיכות הסביבה יקבע הנחיות לטיפול במבנה במידת הצורך בהתאם לתוצאות הבדיקות.

36. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל כחוק.

חתימות:

מודד-מנסמן
לבינברג
תיכנון ומדידה
בהנדסה אזרחית בע"מ

לאחוד תכנונית
אדריכל
מס' 2949

בעלי הקרקע
גבעת הימים בע"מ

הוטרדה הכפופית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/1194 ב'
הוסלף למחן תוקף
 בישיבה ה' 58 ב' 4.3.96
 עמ' 1 מצנע

1996-07-08

יושב ראש הועדה _____
 מהנדס העיר _____

הוטרדה הכפופית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/1194 ב'
הוסלף להפקדה
 בישיבה ה' 33 ב' (27.2.95) 4.4.95

יושב ראש הועדה _____
 מהנדס העיר _____

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

אישור תכנית מס. חפ/1194 ב'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 30.4.96 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית _____

הודעה על הפקדת תכנית מס. חפ/1194 ב'
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4342
 מיום 26.10.95

הודעה על אישור תכנית מס. חפ/1194 ב'
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4440
 מיום 8.9.96