

22.11.92

3-2781

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית "תכנית מס' 1592"
 בית אבות בשדרות סיני
 גוש 10781 חלקות 79, 84

הוגשה ע"י ארגון עולי מרכז אירופה סניף חיפה וחברת "בית הורים" בע"מ ואומצה ע"י
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה

1. שם וחלות

- 1.1 תכנית זו תקרא "שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/1592" בית אבות
 בשדרות סיני גוש 10781 חלקות 79, 84 (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח
 המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן
 "התשריט").
- 1.2 התשריט הוא בקנ"מ 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

- 2.1 תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכניות המתאר הבאות:

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י.פ.	להפקדה	תאריך פרסום
1. חפ/71	תיקון תכנית אחרות שמואל	1154			18.12.41
2. חפ/229	תכנית המתאר של חיפה	422			15.2.34
3. חפ/1400	תכנית המתאר של חיפה		2642		3.7.80

- 2.2 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית
 זו.

3. ה מ ק ו ם

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בשד' סיני חיפה בין בתים מספר 4 ב' ו-8.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 7,734 מ"ר בקירוב.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם כפי שמסומן בקו בצבע כחול עבה ע"ג התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו ובעלות

גוש 10781 חלקה 79: ארגון עולי מרכז אירופה, ס. חיפה וחברת בית הורים בע"מ.

גוש 10781 חלקה 84: עיריית חיפה.
גוש 10781 חלק מחלקה 28: עיריית חיפה.

7. יוזמי התכנית

יוזם התכנית הוא ארגון עולי מרכז אירופה, סניף חיפה וחברת בית הורים בע"מ.

8. מטרת התכנית

א. הפיכת שטח המסווג כאתר לבנין צבורי לשטח המסווג כאתר למוסד לצורך הקמת בית אבות.

ב. שינוי סווג השטח המשמש בפועל כגן צבורי, משטח המסווג כאתר לבנין צבורי, לשטח המסווג כשטח צבורי פתוח - תוך פתוח הש.צ.פ. לרווחת תושבי הסביבה ולרווחת דיירי בית האבות.

ג. שינויים במרווחים באתר למוסד.

9. ביאור סימני התשריט

קו כחול עבה	גבול התכנית
שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה	אתר לבנין ציבורי
שטח צבוע כתום ומותחם בקו חום כהה	אתר למוסד
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת או קיימת
שטח צבוע ורוד	דרך מוצעת
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
ספרה שחורה ברבע העליון של העגול	מספר הדרך
ספרה אדומה ברבעים צדדיים של העגול	מרווח קדמי
ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
קו אדום נמשך	קו רחוב
קו אדום מרוסק	קו בנין
שטח מנוקד בצבע העתק שמש	בנין קיים
קו אדום מרוסק ומנוקד	קו חשמל

גבול חלקה קיימת
מספר חלקה קיימת

קו ירוק מרוסק
ספרה ירוקה

השמוש בקרקע .10

לא יינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחום תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

רשימת התכליות .11

התכלית

מיועד להקמת בית אבות כפי שמוגדר בתקנות הפקוח על המעונות (אחזקת זקנים עצמאיים ותשושים במעון שנת תשמ"ו 1986) וכן השמושים הנלווים לבית האבות כמשתמע מהתקנות הנ"ל.

האזור

איזור למוסד

מיועד לפיתוח גן ציבורי פתוח לציבור הרחב ולדיירי בית האבות.

שטח ציבורי פתוח

כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.

דרכים ושכילים

תותר הקמת חנויות בתנאי שישרתו את דיירי המעון בלבד (הכניסה לחנויות תהיה מהחללים הפנימיים של בנין בית האבות בלבד).

הפקעה ורשום .12

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ציבוריות ושטח צבורי פתוח נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) וירשמו ע"ש עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מכנה דייר וחפץ.

חלוקה חדשה .13

13.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.

13.2 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.

14. שטח צבורי פתוח

14.1 השטח הצבורי הפתוח הכלול בתחומי תכנית זו יתוכנן ויפותח לפי תכניות פתוח שיעשו ע"י אדריכל נוף ויאושרו ע"י מחלקת גנים במשרד מהנדס העיר. פתוח הגן יכלול: שבילים, מגרשי משחק לילדים, ספסלי ישיבה ופרגולות להצללה וכד'.

14.2 יוזמי תכנית זו ישאו בכל הוצאות תכנון ופתוח השטח הצבורי הפתוח.

14.3 השטח הצבורי הפתוח יפותח בו זמנית עם התקדמות הבניה באתר למוסד. לא תנתן תעודת גמר לכנין בטרם יושלם בצוע השטח הצבורי הפתוח בהתאם לתכניות.

15. שטח הבניה המותר

שטח הבניה המותר יהיה 150% משטח החלקה נטו.

שטחי החנויות יכללו בשטחי הבניה המותרים.

בחישוב שטח הבניה לא יכללו:

1. מקלט תיקני.

2. חניה מקורה.

3. חדרי מכונות.

4. מחסנים בשעור של 5% משטח הבניה שיבוקש בהיתר הבניה.

5. קומת צנרת.

גובה נטו בשטחים הפטורים מחשוב שטח הבניה לא יעלה על 2.2 מ' או בהתאם למפרטים הטכניים.

16. גובה הבנין

16.1 מספר הקומות בבנין יהיה כדלקמן:

א. גוש מרכזי

מקלט וחדר מכונות במרתף.

קומת חדר אוכל ומטבח.

קומת כניסה

קומת צנרת

4 קומות מגורים

קומת מכונות על הגג (חדר מכונות מעליות)

ב. גוש ב'

קומת עמודים לחניה מקורה

קומה סיעודית צמודה לקרקע

4 קומות מגורים.

- 16.2 הכנין יהיה מורכב מ-2 גושים מחוברים במפלס קומת הכניסה שתהיה בגובה 98.00 מ' (פני קרקע טבעית בכניסה).
- 16.3 בגוש הצפון מזרחי (הקדמי) גובה גג עליון לא יעלה על 116.5 מ'.
בגוש הדרום מערבי גובה גג עליון לא יעלה על 108.50 מ'.
- 16.4 הבנינים ידורגו לפחות בכיוון אחד בשתי הקומות העליונות (ביחס למפלסי הגגות העליונים הנזכרים לעיל) במודול שלא יפחת מ-4.5 מ'.
- 16.5 כל הגבהים הרשומים מעלה יחסיים ומבוססים על תכנית טופוגרפיה מספר 0102-א/31 מיום 2.8.90 של משרד "כנען שרותי הנדסה בע"מ".
17. פתוח המגרש
על יוזמי תכנית זו לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום המגרש כולל קירות תומכים נקוד שתילה וכד'.
18. קוי הבנין ומרווחים
18.1 המרווחים יהיו לפי המסומן על גבי התשריט.
18.2 בקטע בו המרווח המותר המצוין ע"ג התשריט הוא 0.5 מ' תותר חריגה נקודתית קודקודית מ-0.5 מ' ל-0.3 מ'.
19. שמירה על הצורה החצונית של הבנינים
19.1 לא יותקנו צנורות גז על הקירות החצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכד'.
- 19.2 לא תותר התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- 19.3 לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החצוניים של הבנינים.
- 19.4 לא יותקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יוצבו רק במקומות שיוורשו ע"י מהנדס העיר.
- 19.5 תותקן אנטנת טלויזיה מרכזית שאליה יחוברו כל הדירות.
- 19.6 חבור החשמל לבנינים יהיה בעזרת כבל תת קרקעי.

19.7 חזיתות הבניין יצופו בחומרים עמידים כגון : גרנוליט, קרמיקה, פסיפס קרמי וכד' בתאום עם משרד מהנדס העיר.

גדרות .20

- א. הגדרות לצד החלקות הגובלות תהיה בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- ב. הגדר שבין האתר למוסד והשטח הצבורי הפתוח תהיה חלק מתכנית הפתוח לש.צ.פ. שתאושר ע"י מחלקת גנים במשרד מהנדס העיר.
- ג. הגדר לאורך הגבול האחורי של חלקה 79 הגובלת עם בניני המגורים תהיה גדר בנויה אטומה וישתלו לאורכה צמחים בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

חניה .21

החניה תהיה בהתאם לשעורי החניה שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

סלילת דרכים .22

22.1 בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או מבקשי היתר הבניה חייבים לסלול את הרחובות הגובלים ברוחבם המלא כולל מדרכות, תיעול מי גשם, שתילה ותאורה או לשלם היטל כבישים כחוק הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

22.2 יש לנטוע בשטחי המדרכה או החניה עצי צל בכמות של עץ אחד לכל 7-8 מטר.

אסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל .23

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

<u>מ ר ח ק</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
2 מטרים	ברשת מתח נמוך
5 מטרים	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8 מטרים	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
10 מטרים	בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

23.2 אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-1.50 מטרים מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

24. תחנות טרנספורמציה
לא תורשה תחנה טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.
25. מקלטים
במבנה יתוכנן ויבוצע מקלט תקני בהתאם לדרישות הג"א - ולא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם מקלט בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.
26. שרותים
- 26.1 ניקוז מי גשם - לא ינתן היתר בניה בטרם יובטח בצוע ניקוז בשטח בהתאם לתכניות המאושרות ע"י מנהל אגף המים והביוב ושיבוצעו לשביעות רצונו.
- 26.2 אספקת מים
1. אספקת מים לבנינים בשטח התכנית הזו תעשה ממערכת אספקת מים של עיריית חיפה.
2. לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עובר צנור מים, על בעל בקשת הכניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצנור הקיים או העתקתו למקום אחר, אם יידרש לכך.
3. כל שנוי בקווי מים המסומנים בתכנית, בריכות מעל מגופים ויתר אביזרים שייגרם עקב ביצוע התכנית - יבוצע על חשבון יוזמיה.
- 26.3 ביוב - לא תינתן תעודת שמוש בבנין לפני שיחובר לביוב ציבורי שיוחקן ולפני מתן אישור מהנדס העיר כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
- 26.4 הידרנטים - על היוזמים להתקין הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות מכבי אש ולשביעות רצונם.
- 26.5 קוי טלפון וכבלים - מערכת קוי הטלפון והכבלים לשידורי טלביזיה בתחום תכנית זו, כולל החיבורים לבנינים, תהיה תת קרקעית בלבד.

בעלי הקרקע:
ארגון עולי מרכז אירופה
סניף חיפה
ובית הורים בע"מ

היוזמים:

בית הורים בע"מ

ארגון עולי מרכז אירופה
סניף חיפה

האדריכל:

א. רוזוב אדריכל - טל: 33632
שדי הנטיה 145 תל אביב

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה	
חכנית ת. ע. פסי חפ' / 1592	
הוסלף להפקדה	
בישיבה ה- 61 ב- (369) 16.7.91	
(-) אדל' י. כוץ	(-) א. גוראל
סגן ראש העיר	יושב ראש הועדה

כ.י.
א.י.

עורך התכנית ומודד מוסמך: כנען דורון

מודד מוסמך

רשיון מס' 107

מועצה ארצית לחינוך
 תוק התכנון והבניה תשנ"ב—1965
 אישור תכנית מס. 1592/א
 הועדה המהוויית לתכנון ולבניה החלטיה
 כיום 17.9.92 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1592/א
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3978, 4010
 מיום 27.2.92, 30.6.92

הודעה על אישור תכנית מס. _____
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
 מיום _____