

331

3-3201

מ ח ו ז ח י פ ה

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי לתכנית מתאר מקומית - תכנית מס' ח 558/9 א'

קופ"ח מכבי יוזם התכנית:

קופ"ח מכבי מגיש התכנית:

קופ"ח מכבי בעל הקרקע:

י. קביליו ושות' אדריכלים בע"מ מחבר התכנית:

מרחב תכנון מקומי - חיפה

שינוי לתכנית מתאר מקומית - תכנית מס' חפ/558 א'

"הקמת מבנה לקופת חולים מכבי ברחוב התיכון 73, גוש 10882, חלקה 98".
הוגשה ע"י קופ"ח מכבי באמצעות האדריכל י. קביליו ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/588 א' "הקמת מבנה לקופ"ח מכבי רח' התיכון 73, גוש 10882 חלקה 98 (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 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים אשר חלו או יחולו בה וכן ההוראות המפורטות מטה.

ב. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכניות הבאות:

מס' תכנית:	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום מתן תוקף
חפ/558	פרצלציה של ג"ש	907			27.7.39
חפ/1400	תכנית מתאר של העיר חיפה		2462	3.7.80	

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

3. המקום:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בנוה שאנן רח' התיכון 73, גוש 10882 חלקה 98, וחלקי חלקה 174.

4. שטח התכנית:

940 מ"ר.

5. יוזם ומגיש התכנית:
קופ"ח מכבי.
6. בעלי הקרקע:
קופ"ח מכבי.
7. מחבר התכנית:
י. קביליו ושות' אדריכלים.
8. שימוש בקרקע:
לא יישמשו כל קרקע בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות.
9. גבולות התכנית:
צפון - מעבר הולכי רגל המחבר בין רח' נחמיה ורח' התיכון.
דרום - חלקה מס' 101.
מזרח - חלקה מס' 99.
מערב - רח' התיכון.
10. הפקעה ורישום:
כל השטחים המיועדים לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וירשמו ע"ש עיריית חיפה (ללא תמורה) כשהם פנויים מכל מבנה דייר או חפץ.
11. באור סימני התשריט

<u>הסימון</u>	<u>פירוש הסימון</u>
קו כחול עבה	גבול התכנית
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע כתום ומותחם בחום	שטח למוסד
שטח צבוע חום	דרך קימת או מאושרת
קו מרוסק בצהוב מסביב למבנה	מבנה להריסה
קו מרוסק צבוע אדום	קו בנין
קו אדום רציף	קו רחוב
ספרה שחורה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
ספרה אדומה ברבע שמאלי או ימני של העיגול	מרוח קדמי
ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול	מספר הדרך
קו ירוק מרוסק	גבול חלקה לביטול
קו ירוק מלא	גבול חלקה רשומה
מס' ירוק בתוך עגול שחור	מספר חלקה רשומה

12. רשימת התכליות

- א. דרכים - כמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.
- ב. שטח מוסד - מבנה מרפאה לקופ"ח מכבי.

13. מטרת התכנית

- א. שינוי יעוד בחלקה 98 מאזור מגורים אי לאתר המיועד למוסד - מרפאת קופ"ח מכבי.
- ב. להפריד מבחינה תכנונית בין חלקות 98 ו-99 בהתאם לרישום שנעשה בטאבו.
- ג. לקבוע קו בנין אחורי לחלקה 98.
- ד. לקבוע הוראות בניה.

14. שטח הבניה

שטח הבניה העיקרי יהיה 90% משטח המגרש (כולל זכויות פינה).

15. אופן חישוב שטח הבניה

- א. שטח הבניה העיקרי יהיה 90% משטח המגרש כולל זכויות פינה. שטחי השירות הנלווים לא יעלו על 32% משטח הבניה העיקרי לפי תוכנית זו (מעבר לשטח הבניה הקיים) ובכפוף לכל הוראות סעיף 15 ב', ויתחלקו כדלקמן: 24% - לחניה מקורה.
8% - לשימושים שיפורטו בסעיף 15 ב' (מלבד לחניה).
- ב. בשטחי השירות יכללו השימושים המנויים ברשימה שלהלן ובכפוף לתנאיה. שטחי השירות עבור כל אחד מהשימושים המפורטים להלן לא יעלה על השטח המתקבל בכפוף להוראות אלה, וסך כל שטחי השירות לא יעלה על המפורט בהוראות סעיף קטן 15 א' דלעיל.

בטחון ובטיחות: השטחים המיועדיים הנדרשים ע"י הג"א והתקנות הארציות. מערכות טכניות ומתקני שרות: חדר למכונות או למתקנים טכניים למתן שרותים לבנין (ולא לדייריו) כגון: חדרי מכונות למעלית, להסקה ולמזוג אויר, חשמל, שנאים, גנרטור, מיכל גז, אצירת אשפה, מעברים לצנרת על פי תוכניות ומפרטים להנחת דעתו של מהנדס העיר בתנאי שהגובה מרצפה לתקרה לא יעלה על 2.00 מטר, אלא אם כן נדרש גובה שונה עקב אילוצים טכניים.

חנייה:

- א. שטח לחניה בשעור המינימלי הנדרש על פי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- ב. תוספת של שטחי חניה תת קרקעיים, המוקפים בקרקע מכל עבריהם עד לגובה שלא יעלה על 1.00 מטר מפני הקרקע הטבעית, ללא הגבלה, במסגרת שטח השרות המירבי המותר בתוכנית זו. בתנאי שהגובה מרצפה לתקרה לא יעלה על 2.20 מטר להוציא בכניסות ובמעברים, במקרים של אילוצים טכניים.

תחנת טרנספורמציה

א. שטח לתחנת טרנספורמציה כפי שנדרש ע"י חברת החשמל.

16. גובה הבניין

גובה הבניין יהיה 3 קומות על עמודים וקומה רביעית חלקית שתכלול פיר המדרגות לגג וכן חדר מכונות מעלית, מחסנים ומכונות מזוג אויר.

17. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבניין כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הבניין אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניין.
- ד. לא יותקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות הבניין, מיכלי זלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ה. לא יורשה חבר חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת קרקעי. התקנת פרסומת וחלונות ראוה תהיה טעונה אשור מיוחד של מהנדס העיר.
- ו. החזיתות יצופו בחומר עמיד לשביעות דצון מהנדס העיר.

18. פתוח המגרש

על יוזמי התכנית לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחומי המגרש עקב עבודות הבניה, כולל ניקוז, תאורה, שתילה וכו'.

על יוזמי התכנית להכין תכנית פיתוח אשר תהיה חלק מהיתר הבניה ובה יפורטו חומרי גמר, ריצוף, שתילה וכן פרוט החניה.

19. פסולת בניה

פסולת בניה תסולק על חשבון היזמים למקום שפך המאושר ע"י משרד מהנדס העיר בעיריה.

20. סלילת דרכים

על בעלי הקרקע הכלולה בתכנית לסלול את הרחובות והשבילים ברוחבם המלא בהתאם להנחיות אגף אחזקת דרכים וגנים או לשלם היטל כבישים כחוק לפי דרישת מנהל אגף דרכים ותנועה. יש לבצע התקנת תיעול מי גשם או לשלם היטל תיעול כחוק, הכל בהתאם לדרישות מנהל אגף מים ביוכ וניקוז, בין שהוקמו בנינים על המגרש ובין שלא הוקמו.

21. חנייה

חנייה בהתאם לתקן תותקן בתחומי המגרש.

22. קווי בניין

- קדמי - 9.5 מטר
- צדדי (צפוני) - 5 מטר
- צדדי (דרומי) - 4 מטר
- אחורי - 6 מטר

23. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. אספקת חשמל בתחום התכנית תעשה באמצעות כבלים תת קרקעיים בלבד ולא יורשו כבלים עיליים.

ב. איסור בניה מתחת לקווי חשמל ובקרבתם:

1. לא ינתן היתר בניה לבניין, או חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך - 2 מטר
- בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מטר
- בקו מתח עליון עד 110 ק"ו - 8 מטר
- בקו מתח עליון עד 150 ק"מ - 10 מטר

2. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלו.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

24. תחנת טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשת הבניה לכלול בתכנית תחנת טרנספורמציה פנימית בתחום קווי הבניין בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

25. מרחב מוגן

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

26. ש ר ו ת י ם

א. ניקוז מי גשם

לא יוצא היתר בניה בסרס הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף דרכים ותנועה.

ב. אספקת מים

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

2. לפני הוצאת כל רשיון בניה בשטח בו עובר צנור מים על בעל בקשת הבניה להתקשר עם אגף התפעול לקבל הוראות לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר באם ידרש הדבר.

3. כל העתקה או שינויים בקוים הקיימים תבוצע ע"ח היזם.

ג. ב י ו ב

לא תנתן תעודה לשימוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים ולפני מתן אישור ראש מינהל התפעול, כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

ד. הידרנטים

על בעל בקשת הבניה להתקין הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.

27. תנאים מיוחדים

בשלב הוצאת היתר הבניה יש לקבל את אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה בכל האספקטים הסביבתיים העלולים לנבוע ואשר יש לנקוט באמצעים או מתקנים טכניים למניעתם:

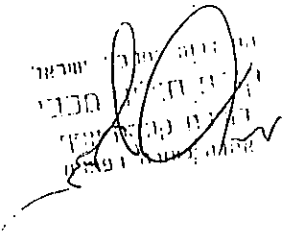
1. נושא פסולת פטוגנית, מקום איסוף ויעד.

2. בכל נושא סביבתי אשר עלול לגרום למטרד.


כל המבנים המסומנים בגשריט בחילועיט להריסה. יהיוסל במועד כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

28
(41)
15.12.96

1. בעלי הקרקע, יוזם ומגיש התכנית - קופ"ח מכבי



Handwritten signature and stamp, possibly containing the name 'מכבי' (Mehavi).



Handwritten signature and stamp, possibly containing the name 'מכבי' (Mehavi).

2. עורך התכנית: י. קבילנו ושות'



Handwritten signature and stamp, possibly containing the name 'י. קבילנו ושות' (Y. Kabilano and Partners).

י. קבילנו ושות'
אדריכלים בע"מ

3. ועדה מקומית לתכנון ובניה חיפה

התעודה הסטטיסטית לתכנות ולבניה - חיפה

מס' התעודה: 558

מס' הפרסום: 94 - 4.1.93

תאריך: (2.2.93)

מחיר: (-) ש"ח

מחיר: (-) א"ש


מחיר: (-) ש"ח

מחיר: (-) א"ש

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

אישור תכנית מס. 558

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 1.5.96 לאשר את התכנית.


 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 558

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4354

מיום 30.11.95

הודעה על אישור תכנית מס. 558

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4486

מיום 30.1.97