

נובמבר 98



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/ 2019 - בית אבות
ברח' בלפור, חיפה. "בית מרגש".
הוגשה ע"י "בית מרגש" באמצעות אדר' רזנברג פנינה ואומצה ע"י
הועדה מקומית לתכנון ובניה חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תיקרא: "שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/2019, בית אבות ברח' בלפור, "בית מרגש" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט").
 התשריט הינו בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

לתכנית מצורף נספח א' - נספח בינוי, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית והמהווה נספח מחייב לגבי עקרונות הבינוי, של התוספת והשיפוץ. ניתן יהיה להציע שינויים מנספח זה ובתנאי שיישמרו העקרונות הנ"ל, באישור היחידה לשימור אתרים בעיריית חיפה.

2. יחס לתכנית אחרות

א. על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, וכן ההוראות המפורטות מטה.

ב. תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך להפקדה	פרסום למתן תוקף
חפ/61	תכנית החנויות שבחדר	517			6.6.35
חפ/61ג	חזית חנויות	669			25.2.37
חפ/423	תכנית תכנון העיר המורכבת של חיפה	629			17.9.36
חפ/429	תכנית מורכבת של חיפה	726		7.10.37	
חפ/229	תכנית המתאר של העיר חיפה	422			15.2.34
חפ/1400	תכנית המתאר של חיפה		2642	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 ברח' בלפור פינת רח' פבזנר בהדר הכרמל, חיפה.

4. שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא כ-1315 מ"ר.

ב. חלוקת השטחים (מוסד, דרכים) תהיה בהתאם לטבלת השטחים המסומנת על גבי התשריט.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית מסומנים בקו עבה בצבע כחול על גבי התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש 10862, חלקה 29 וחלק מחלקה 118 (דרד).

7. יוזמי התכנית

יוזמי התכנית היא חברת "מרגש" בע"מ. רח' בלפור 11, חיפה.
טל: 04-8643326

8. בעלי הקרקע

בעלי הקרקע היא חברת "מרגש" בע"מ. רח' בלפור 11, חיפה.
טל: 04-8643326

9. עורכת התכנית

עורכת התכנית - אדרי' רוזנברג פנינה, רח' רקפות 3 חיפה. טל: 04-8371555

- א. שינוי סיווג חלקה 29 בגוש 10862 מאזור מגורים לאתר למוסדות (בית אבות) אשר ישמש למעונות ומגורי זקנים במבנה בית אבות על כל שירותיו הנלווים בהתאם לתקנות הפיקוח על מעונות (החזקת זקנים עצמאיים ותשושים במעון) התשמ"ו 1986.
- ב. תוספת קומה לבנין קיים המשמש כבית אבות, על מנת לאפשר הקמת מחלקה סיעודית וכן קרוי חלק מרחבת הכניסה לבנין, תוך הגדלת זכויות הבניה ובניית פרגולה על הגג.
- ג. קביעת הוראות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני של המבנה, המוגדר כמבנה לשימור.
- ד. הרחבת קטע מרחי' פבזנר ל-14.00 מ'.

11. באור סימני התשריט

- קו כחול עבה ורצוף.....גבול התכנית
- שטח צבוע צהוב.....אזור מגורים ג'
- שטח צבוע כתום ומותחם בקו חום כהה.....אתר למוסד
- שטח צבוע חום בהיר.....דרך מאושרת
- שטח צבוע אדום בהיר.....הרחבת דרך
- קו אדום דק רציף.....קו רחוב
- קו אדום מרוסק.....קו בנין לבנין קיים
- קו אדום מרוסק ומנוקד לסרוגין.....קו בנין למפלס הכניסה + קומה עליונה
- קו אדום מרוסק בקטעים קצרים.....קו בנין לקומה עליונה
- קו אדום ומנוקד ב-2 נקודות לסרוגין.....כבלי חשמל מ"ג תת קרקעיים
- קו סגול רציף.....חזית חנויות
- מספר שחור ברבע העליון של עיגול הדרך.....מספר הדרך
- מספר אדום ברבעים הצדדיים של עיגול הדרך.....מרווח קדמי מינימלי
- מספר אדום ברבע התחתון של עיגול הדרך.....רוחב הדרך
- קו ירוק רציף.....גבול חלקה קיימת/רשומה
- קו ירוק מרוסק.....גבול חלקה לביטול
- מספר ירוק בתוך עיגול.....מספר חלקה קיימת/רשומה
- שטח מנוקד בצבע התשריט.....מבנה קיים לשימור
- מספר בספרות רומיות בצבע שחור.....מספר קומות
- מספר בצבע שחור.....מספר גוש

12. שמוש 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.

13. רשימת התכליות

אתר למוסד - ישמש למעונות ומגורי זקנים במבנה בית אבות על כל שרותיו הנלווים בהתאם לתקנות הפקוח על מעונות (החזקת זקנים עצמאיים ותשושים במעון) התשמ"ו 1986.

האתר כולל חזית חנויות לאורך רחובות פבזנר ובלפור.

דרכים - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של העיר חיפה.

14. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ וחפשיים מכל חוב או שיעבוד.

15. חלוקה חדשה

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

ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות, כל אחת, שטח רצוף בעל סיווג אחיד, המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.

ג. על יוזם התכנית /או בעל הקרקע /או מבקשי היתר הבניה להגיש תכנית לצורכי רישום לאישור רשויות התכנון כתנאי לקבלת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

16. שטח הבניה המותר

- א. תותר הקמת קומה נוספת לבנין הקיים ששטחה לא יעלה על 600 מ"ר, אשר תשמש כמחלקה סיעודית עבור בית האבות הקיים.
- ב. יותר קרוי שטח הקרקע שבחזית הבנין והפיכתו למבואה לבית האבות ולשטח נוסף לשימוש הדיירים ולרווחתם, שטח זה לא יעלה על 90 מ"ר.
סך כל השטח של תוספת הבניה יהווה שטח עיקרי שהוא גם שטח כולל.
- ג. יותר השימוש בקומת הגג כמרפסת פתוחה לשימוש דיירי בית האבות ולרווחתם. על הגג תותר הקמת פרגולות שגובהן לא יעלה על 2.20 מ' ומתקנים טכניים כנדרש, הכל בהתאם לאישור מהנדס העיר.
- ד. שטחי שרות יחושבו לפי חפ"1400 ש"ש.

17. גובה הבנין

- בנין בית האבות יהיה בן 4 קומות. מעל קומת קרקע על הגג יותרו מתקנים טכניים, חדר מדרגות, חדר מעלית ופרגולות, שגבהן לא יעלה על 2.2 מ'.

18. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנין, כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גג הבנין אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.
- ד. לא יותקנו כבלי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנין.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות הבנין, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיותרו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
- ז. לא יורשה חבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ח. התקנת פרסומת וחלונות ראוה תהיה טעונה אשור מיוחד של מהנדס העיר.
- ט. יתוכנן מקום מיוחד למזגנים בצורה אחידה ומוסתרת לעין.

19. פיתוח המגרש והגג

- א. על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, נקוז שתילה וכו'.
- ב. תכנית הפיתוח של הגג תוגש במסגרת הבקשה להיתר בניה ותאושר ע"י מהנדס העיר. התכנית תכלול פירוט ריצוף, גיטון, מערכת השקיה, ספסלי ישיבה וכד' בהתאם לאמור בסעיף 29 ב'.

20. קוי בנין ומרווחים

- א. קוי הבנין יהיו בהתאם למסומן על גבי התשריט. לא תותר הקמת מבנים במרווחים.
- ב. מותרות מרפסות זיזיות קיימות מעבר לקו הבנין.

21. סלילת הדרכים

- מבקשי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את הרחבת הדרכים הכלולות בה, כולל מדרכות, תיעול מי גשם, תאורת רחובות, העתקת עמודי חשמל ונטיעת עצי שדרה, או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
- ביצוע הדרכים והמדרכות ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י משרד מהנדס העיר.

22. חנייה

- א. על יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבניה להבטיח מקום חניה לאמבולנס בתחומי המגרש.
- ב. על יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבניה להשתתף בהתקנת מקומות חניה צבוריים בגין תוספת הבניה. מסי מקומות החניה יהיה עפ"י הנדרש בתקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה לגבי השמוש בתוספת שטח הבניה המוצע.

23. תאורה

- מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, כולל עמודים ופנסים, או לשלם היטל תאורה כחוק, הכל בהתאם לדרישות משרד מהנדס העיר.

24. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

25. איסור בניה מתחת קוי חשמל ובקרבתם

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן 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.

<u>מרחק</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
2.00 מ'.....	ברשת מתח נמוך
5.00 מ'.....	בקו מתח גבוה
8.00 מ'.....	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
10.00 מ'.....	בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

הערה: אם באזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח-על הבנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מעל קוי חשמל תת קרקעיים.
 בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים מותר לבנות במרחק שלא יקטן מ - 2.00 מטרים.
 אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר אישור של חברת החשמל והסכמתה.

ג. עמודי חשמל שיימצאו בתחומי הדרך יועתקו על חשבון יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבניה בתאום עם חברת החשמל ובאישורה.

ד. אספקת החשמל בתחומי תכנית זו תהיה באמצעות רשת תת-קרקעית בלבד.

ה. על מגישי בקשות הבניה לבוא בדברים עם חברת החשמל ולוודא לגבי הצורך בהגדלת תחנת הטראנספורמציה הקיימת, עקב ביצוע התכנית.
 על מגישי בקשות הבניה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני ביצוע התכנית כדי לוודא ולקבל הנחיות כך שלא תפגע תחנת הטראנספורמציה - "בלפור" הקיימת (בדבר ניקוז, אוורור, גישה לתחנה ולכבלים הקיימים).
 במידה וידרשו שינויים במערכות החשמל עקב ביצוע התכנית יהיה הדבר על חשבון היוזמים ו/או המבצעים.

26. מקלטים

לא ינתן כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט או למיתקנים אחרים הבאים להגן על הנמצאים בבנין בפני סכנות ביטחוניות או בטיחותיות. גודל השטח יקבע עפ"י דרישת הג"א. לא תוצא תעודת שימוש לבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

27. שרותיםא. ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח בצוע נקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מנהל אגף הדרכים והתנועה ושיבוצעו לשביעות רצונו.

ב. מים וביוב

אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עוברים קוי מים או קוי ביוב על מבקש היתר הבניה להתקשר עם מהנדס המים והביוב העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצנרת הנ"ל או העתקתם למקום אחר, אם ידרש הדבר.

כל שינוי בקוי המים והביוב המסומנים על ידי אגף המים והביוב, בריכות, מגופים ויתר האביזרים שיגרם עקב ביצוע התכנית יבוצע על חשבון מבקש היתר הבניה או בעל הקרקע.

ג. כיבוי אש

על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונו.

ד. קוי טלפון וכבלים

מערכת קוי הטלפון והכבלים לשדורי טלוויזיה בתחום תכנית זו, כולל החיבורים לבנינים תהיה תת קרקעית בלבד.

שימור 28.

הבנין הקיים באתר מוגדר כבנין לשימור. כל שינוי בחזיתות הבנין והגג יתוכנן בתאום עם היחידה לשימור אתרים במחלקה לתכנון ארוך-טווח בעיריית חיפה ובאישורה.

תנאים מיוחדים 29.

א. לא ינתן היתר בניה לתוספת הקומה למחלקה הסייעודית אלא רק לאחר קבלת אישור משרד הבריאות.

ב. השיפוץ הכולל של הבנין על פי הנחיות משרד מהנדס העיר יהווה תנאי לאישור תוספת הבניה. הבקשה להיתר בניה לתוספת תכלול את שיפוץ כל המבנה בהתאם להנחיות משרד מהנדס העיר.

חזיתות בית האבות הקיים ישופצו בתאום עם היחידה לשימור אתרים במחלקה לתכנון ארוך טווח בעיריית חיפה, על פי נספח הבינוי המצורף לתכנית זו.

ג. גג אזור הכניסה החדש יכוסה בחומרים קשיחים כגון חלוקי נחל, חצץ, שברי חרס וכד' על פי הנחיות משרד מהנדס העיר, וישולב בו גינון באדניות. תכנית הפיתוח של גג זה תהווה חלק מהבקשה להיתר בניה.

חתימות 30.

רוזנברג פנינה
אדריכלית ונדבונערים

עורכת התכנית

מ.ר.ג.ש.מ. 92.98

בעלי הקרקע

מ.ר.ג.ש.מ. 92.98

יוזמי התכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' 19 א - 2019

הומלץ למתן תוקף

ב- 102 - 9.2.98

יושב ראש הועדה
מהנדס העיר

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' 19 א - 2019

הומלץ להפקדה

ב- 62 - 13.5.96

(-) עומד מעגן
יושב ראש הועדה
מהנדס העיר

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

אישור תכנית נוס. 2019/20

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 26. 2. 98 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 2019/20

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4579

מיום 30. 10. 97

הודעה על אישור תכנית מס.

פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

מיום