

מרחב תכנון מקומי - חיפה

שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/1990

ביט' אבות נווה איכנות

יוזם התכנית:

תפארת הכרמל בע"מ

בעל הקרקע:

תפארת הכרמל בע"מ

עורך התכנית:

רחל דוקוב - אדריכלית M.Sc.
רח' ארלוזורוב 54 - חיפה 33651

15-6-95 , 24-7-96 , 2-7-97 , 15-12-97
07-4-98 , 15-6-98
_et26/22

מרחב תכנון מקומי - חיפה

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' חפ/1990 - הנקראת: "בית אבות נווה אילנות" הוגשה ע"י יוזם התכנית ובעל הקרקע באמצעות אדריכלית רחל דוקוב ואומצה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה.

1. שם ותחולה

תכנית זו תקרא "שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' חפ/1990 "בית אבות נווה אילנות" (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. לתשריט זה מצורף נספח המראה את פתרון החניה במקום, המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

א. על תכנית 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 פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/2	כרמל מערבי	180			1.2.1927
חפ/178	אזור כרמל מערבי	611			9.7.1936
חפ/1400	תכנית המתאר החדשה לעיר חיפה	2642		3.7.1980	
חפ/229	תכנית מתאר של העיר חיפה	422			15.2.1934
חפ/229ב	הגדלת אחוזי הבניה באזור מגורים א'	1732			24.6.1971
חפ/930א	הרחבת רח' התמר ורח' מס' 814	2374			16.10.1977

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

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בדרך היס פינת רח' התמר, חיפה.

4. שטח התכנית

שטח התכנית המוצעת הינו 2.43 ד' בקירוב.

5. הקרקע הכלולה בתכנית זו ובעלי הקרקע

בעלות	חלקות	גוש
תפארת הכרמל בע"מ	47, 46	10747
עיריית חיפה	73 (חלק)	10747
עיריית חיפה	82 (חלק)	10752
עיריית חיפה	72 (חלק)	10911

6. יוזם התכנית ובעל הנכס

יוזם התכנית ובעל הנכס נשוא תכנית זו הינה: תפארת הכרמל בע"מ ועיריית חיפה

7. מטרת התכנית

מטרות התכנית הן:

- לאחד את שתי החלקות, 46 ו-47 בגוש 10747 למגרש בניה אחד המסומן במספר 1.
- לשנות את יעוד החלקות מאזור מגורים א' לאתר למוסד (בית אבות)
- לקבוע את זכויות הבניה, ולהגדיר את הוראות הבניה.
- לקבוע את הסדרי התנועה והחניה במסגרת התכנית.
- להרחיב את דרך הים עד 22 מ'.

8. ביאור סימני התשריט

גבול תכנית	קו כחול עבה רציף
גבול גוש (לפני אזור מגורים א')	קו משונן בכוונים הפוכים בצבע התשריט
אזור מגורים "א"	שטח צבוע כתום
אתר למוסד (בית אבות)	שטח צבוע כתום ומותחם בקו חום
דרך מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
מספר הדרך	מספר שחור
מרווח קדמי מינימלי במטרים	מספר אדום ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב הדרך במטרים	מספר אדום ברבע התחתון של העיגול
קו רחוב	קו אדום
גבול חלקה קיימת או רשומה	קו ירוק
גבול חלקה לביטול	קו ירוק מרוסק
מספר חלקה רשומה	מספר ירוק בעיגול
מספר חלקה רשומה לביטול	מספר ירוק
מספר מגרש מוצע	מספר שחור בתוך עיגול שחור
קו בנין	קו אדום מרוסק
קו בנין לבנין קיים	קו אדום מרוסק ומנוקד לסרוגין
קו בנין לתוספת בניה	קו אדום מרוסק ומצולב לסרוגין
קו חשמל	קו אדום מרוסק ומנוקד בשלוש נקודות לסרוגין
מבנה להריסה	שטח תחום בצבע צהוב
בניין קיים	שטח מנוקד בצבע התשריט
מספר קומות	ספרה רומית בצבע התשריט
קו בנין לבניה במקרה של הריסת הקיים	קו אדום מרוסק בקטעים ארוכים וקצרים לסרוגין

9. 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 האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

10. רשימת תכליות

אתר למוסד
ישמש למבנה לבית אבות על כל שרותיו הנלווים, בהתאם לתקנות הפיקוח על מעונות (החזקת זקנים עצמאיים, ותשושים במעון התשמ"ו-1986).

דרכים כפי שמוגדר בתכנית המיתאר של העיר חיפה

11. הפקעה ורישום

- א. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים אשר לא רשומים על שם עיריית חיפה נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו ע"ש עיריית חיפה ולשכת רשם המקרקעין ללא תמורה.
- ב. על יוזם התכנית למסור ולהעביר לעירייה את השטחים הנ"ל כשהם פנויים מכול שיעבוד, דייר, מחזיק או טוען לזכות כלשהיא וכל מבנה.
- ג. זכות מעבר להולכי רגל המוקנת לבני משפחת חן ולאורחיהם והרשומה בלשכת המקרקעין דרך חלקות 46, 47 לחלקה 48 תשמד. מיקום המעבר יהיה דרך מגרש החניה של בית האבות כפי שמופיע בנספח החניה לתכנית.

12. 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 סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- ג. על יזמי התכנית ו/או מגישי הבקשה להיתר בניה, להכין תכנית חלוקה ולהגישה לאישור רשויות התכנון לפני הוצאת היתר בניה. על יזמי התכנית לרשום תכנית החלוקה בלשכת רשם המקרקעין.

13. שטח הבניה המותר

א. שטח עיקרי:

סה"כ שטח הבניה למטרות עיקריות לא יעלה על 120% משטח המגרש נטו (כולל זכויות פינה), ויכלול את כל השטחים המקורים בבנין, להוציא את שטחי השירות המפורטים להלן.

ב. שטחי שדות:

אופן חישוב שטחי השדות והשטחים הפטורים ביום מתן היתר הבניה יהיה בהתאם לאמור בתכנית תכנון עיר חפ/1400/שש- "שטחי שדות ופטורים".

14. גובה המבנה

גובה הבנין לא יעלה על 4 קומות מעל מפלס רחוב התמר, מדוד מציד הדרך מול אמצע חזית הבנין הפונה לרחוב התמר. במקרה ויהרס הבנין הקיים, גובה הבנין לא יעלה על 4 קומות מעל מפלס רחוב התמר, מדוד מציד הדרך הפונה לרחוב התמר, וכן לא יעלה על 4 קומות מעל קומת מסד. גובה המסד, אם ידרש, לא יעלה על 1.75 מ' מפני קרקע סופית בכל חתך וחתך.

15. תכנית הבניה ומרווחי הבניה

א. תכנית הבניה המירבית באתר תהיה 60% משטח המגרש נטו.

ב. המרווחים יהיו כמסומן בתכנית. במקרה של הריסת הבנין הקיים ובניית בנין חדש יהיה המרווח הקדמי המינימלי לצד דרך הים 5.0 מ'. (קו בנין לבניה במקרה של הריסת הקיים).

16. מספר מיטות

אם הבנין הקיים לא יהרס: קיימים 30 חדרים ויתווספו עוד 13 חדרים, סה"כ 43 חדרים, כ- 175 מיטות.
אם הבנין הקיים יהרס: יבנו כ- 50 חדרים, כ- 200 מיטות.

17. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין, כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה במתן היתר הבניה

ב. אם יהרס המבנה הקיים וייבנה במקומו בנין חדש תהיינה כל התשתיות תיקניות ותת קרקעיות, ותתחברנה למבנים בצורה פנימית, כגון: חשמל, מים, גז, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים, וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים, כולל פתחי המרפסות והחלונות פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו', למעט קירות פירים וארובות אזור

ג. לא תותר התקנת זרועות למתלי כביסה ומסתורי כביסה על מרפסות וחלונות הבנין, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. במידה ומסתורי הכביסה יפנו לרחובות או למרווחים צדדיים ואחוריים, חובה שמסתורי הכביסה ישתלבו בחזיתות ובחומרי הגמר של החזיתות.

ד. לא תותר התקנת ארובות של תנורי חימום וכד' בקירות חיצוניים של בנין אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית וע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.

ה. מיכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות, ובהתאם לתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. מיכלי גז ודלק ניתן יהיה להתקין מחוץ לקוי הבנין ובתנאי שיהיו תת-קרקעיים ויעמדו בדרישות הרשויות המוסמכות.

ו. קולטי שמש על גגות הבתים יותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשות להיתרי בניה. דודי המים של המערכת הסולרית יהיו בתוך הבינינים.

ז. תותר התקנת אנטנה טלוויזיה מרכזית אחת למבנה.

ח. לא תותר התקנת סורגים מסוגים שונים ובצורות שונות, אלא בחומר ובצורה אחידה על פי תכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.

18. עיצוב ארכיטקטוני

עיצוב כל הבניה תעשה בהתאמה לבניה הקיימת במגרש ויהיה פעון אישור הועדה המקומית.

19. פתוח המגרש

- א. על מבקשי היתר הבניה להגיש, במסגרת הבקשה להיתר בניה, תכנית פיתוח מפורטת של המגרש, עדוכה ע"י מתכנן נוף, שתראה את פתרונות החניה, מקומות לסילוק אשפה, גינון מוצע וחומרי גמר, כולל חתכים.
- ב. על מגישי הבקשה להיתר הבניה, לבצע את כל עבודות הפיתוח במגרשים כולל קירות תומכים, שבילים, ניקוז ושתילה, בהתאם לתכנית הפיתוח הנ"ל, ולשביעות רצון מהנדס העיר.
- ג. תכנית הפיתוח תכלול תכנית נטיעות, שלפיה ינטעו עצים ירוקי עד בגבולות המגרש הסמוכים לבנייני מגורים קיימים ולאורך המדרכות ברח' התמר ודרך הים, בהתאם להנחיות היחידה לתכנון גנים בעיריית חיפה.

20. תנאים מיוחדים - איכות הסביבה ומשרד הבריאות

איכות הסביבה

- א. חזיתות בית האבות הקיים ישופצו לשביעות רצון מהנדס העיר תוך התקנת פתרונות אקוסטיים למזגנים הקיימים ולפתחים, בפרטים שיאושר ע"י היחידה לאיכות הסביבה, בד בבד עם הקמת תוספת הקומה, ולא יאוחר ממועד איכלוסה.
- ב. עיצוב הקומה החדשה יכלול פתרונות אקוסטיים לקירות ולפתחים, להפחתת עוצמת הרעש, הנשמע מחוץ לבית האבות, בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה בעיריית חיפה.
- ג. לא יותקנו מזגנים או חלקיהם, על הקירות החיצוניים של הבנין, ו/או הגג, אלא אם יותקנו מסתורי רעש לפי תכנית מפורטת, ובהתאם לפרטים שיאושרו על ידי היחידה לאיכות הסביבה.
- ד. מבקשי היתר בניה יקבלו את אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית חיפה להסדרי פינוי האשפה, ולאופן סילוק עשן וריחות ממשבחים ומתקנים אחריו במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- ה. הבקשה להיתר תכלול פתרון למערכת ההסקה שימנע משרדים עפ"י הנחיות היחידה לאיכות הסביבה.
- ו. לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית לבנין המיועד למוסד, אלא רק לאחר קבלת אישור הרשויות המוסמכות. למהנדס העיר הסמכות לדרוש בדיקת גורמים נוספים.
- ז. במסגרת הבקשה להיתר בניה יקבעו ע"י היחידה לאיכות הסביבה האמצעים שיש לנקוט על מנת להבטיח, עד כמה שניתן, מטרדי רעש ואבק בעת הבניה בפועל.

משרד הבריאות

ח. התכניות המפורטות להיתר בניה יוגשו לאישור ועדת הפרוייקטים של משרד הבריאות, באמצעות המחלקה לבריאות הסביבה במשרד הבריאות.

21. בנינים להריסה

כל הבנינים המסומנים בתשריט כנועדים להריסה יהרסו ויפוננו ע"י מקבל היתר הבניה, ועל חשבוננו, בהתאם ללוח זמנים שיקבע על ידי מהנדס העיר.

22. גדרות

הגדרות בתחומי תכנית זו יבנו כדלקמן:

א. לאורך חזיתות המגרשים - גדר אבן בגובה מינימלי של 50 ס"מ. האבן והבניה יהיו מסוג שיאושר ע"י מהנדס העיר.

ב. בין חלקות בניה - גדר אבן בגובה מינימלי של 1.80 מ' שפרטיה אושרו ע"י מהנדס העיר.

ג. הגדרות הקיימות בתחומי הדרכים יהרסו עם תחילת הבניה במגרש.

23. חניה

חניה תותקן בתחומי המגרש. הכניסה תהיה מהפינה הדרום-מזרחית של המגרש, מרח' התמר. מטפר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף ביום מתן היתר הבניה סידורי הגישה והחניה יהיו בהתאם לנספח החניה המצורף לתכנית, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

24. סלילת דרכים

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או יזמי התכנית ו/או בעלי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בה, או לשלם היטל סלילה כחוק. הכל בהתאם להחלטת מנהל אגף דרכים תנועה ורגנים בעיריית חיפה. בסלילה נכללים המדרכות, התקנת ניקוז למי גשם, שתילה, העתקת עמודי חשמל, תאורת רחובות, קירות תומכים ומעקות לפי דרישת מנהל אגף דרכים, תנועה ורגנים בעיריית חיפה. הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם, בין שלא הוקמו.

ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל, יבוצע על פי תכניות שתאושרו ע"י משרד מהנדס העיר.

25. תאודה

בעל הקרקע חייב להתקין על חשבוננו תאודת רחובות, כיכרות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים, כולל עמודים ופנסים.

26. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של הבנין.

מרחק	סוג קו חשמל
2 מ'	רשת מתח נמוך
5 מ'	רשת מתח גבוה עד 22 ק"ו
8 מ'	רשת מתח גבוה עד 110 ק"ו
10 מ'	רשת מתח גבוה עד 150 ק"ו

ב. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת הכבלים הללו אלא רק אחרי קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

ג. במדה ויידרשו שינויים במערכות החשמל עקב ביצוע התכנית, יחולו ההוצאות על יוזמי ו/או מבצעי התכנית.

27. תחנות טרנספורמציה

לא תורשינה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגיש בקשת בניה לכלול בתכנית תחנת טרנספורמציה פנימית בהתאם לדרישות חברת החשמל תורשינה תחנות טרנספורמציה במרווח הקדמי בשיכוב עם קירות תומכים לפי הוראות תכנית חפ/1400/ת"ט/ תחנות טרנספורמציה.

28. מקלטים/ממ"דים

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט/ממ"ד בהתאם לתקן ישראלי ולא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א מוסמך.

29. שרותים

א. ניקוז מי גשם

א. לא ינתן היתר בניה בטרם יובטח ביצוע ניקוז השטח לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

ב. אספקת מים

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

2. לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עובר צינור מים, על מגיש הבקשה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר עם ידרש הדבר.

ג. ביוב

לא תנתן תעודה לשימוש בבניינים לפני שיחובד לביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מהנדס העיר שתכנית הביוב הנוגעת לבניינים בוצעה לשביעות רצונו.

ד. הידרנטים

על יוזם התכנית להתקין על המגרש מתקנים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

30. היטל השבחה

בעל הקרקע ו/או היוזם ישלם את היטל השבחה בהתאם לחוק.

31. חתימות

בעל הקרקע:

~~הפארת הפרמל בע"מ
דרך הים 154 חיפה~~

יוזם התכנית:

~~הפארת הפרמל בע"מ
דרך הים 154 חיפה~~

מודד:

~~רדמן
מנדט ארץ ישראל
עצמאי
523602~~

עורך התכנית:

רחל גולוס דוקוב, אדריכלית
18306 ירון
רחי ארכטקט 54 חיפה 33651
סל/פקס 04-8622868, 8621554

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מסי חפ/ 1990

הומלץ למתן תוקף

בישיבה ה" (3) ב" 18.1.99

28.2.99

יושב ראש הועדה

מהנדס העיר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מסי חפ/ 1990

הומלץ להפקדה

בישיבה ה" 63 ב" 27.5.96

יושב ראש הועדה

מהנדס העיר

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 1990

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 27.4.99 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על חקדת תכנית מס. 1990

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4675

מיום 1.9.98

הודעה על אישור תכנית מס. 1990

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4814

מיום 31.10.99