

**מרחב תכנון מקומי - חיפה**  
**שינוי תכנית מתאר מקומית מס' חפ' / 1651 א**

בנין מרפאת קופת חולים ברח' מוריה 73, חיפה.  
שהוגש ע"י קופת חולים הכללית.

**מרחב תכנון מקומי – חיפה**  
**שינוי תכנית מתאר מקומית מס' חפ/ 1651 א**

בנין מרפאת קופת חולים ברח' מוריה 73, חיפה.  
שהוגש ע"י קופת חולים הכללית.

**1. שם וחלות**

א. תכנית זו תקרא : תכנית שינוי תכנית מתאר מקומית מס' חפ/ 1651 א מרפאת קופת חולים, ברחוב מוריה 73, חיפה, להלן "תכנית זו", והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו.

ב. התשריט הוא בקנ"מ. 1 : 250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו, ברחוב מוריה 73, חיפה.

**2. יחס לתכניות אחרות**

א. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה, ולהוראות הכלולות בה :

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/ 229	תכנית מתאר של העיר חיפה	422			15. 2. 34
חפ/ 1651	שינוי תכנית מתאר מקומית בנין קופ"ח – מוריה 73, חיפה			17. 9. 75	1. 3. 76
חפ/ 1400	תכנית מתאר חיפה	2642		3. 7. 80	
חפ/ 229ט'	הוראות בניה באתרים לבניני ציבור	3193	י"פ	3. 12. 84	

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

**3. המקום**

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ברחוב מוריה מס' 73 בהר הכרמל. לצד מזרח גובלת עם (חלקה 52) שטח ציבורי פתוח. צד מערב הינו רח' מוריה. בצפון אתר לבנין ציבורי מסחרי (חלקה 49) ובדרום חלקה 54.

**4. שטח התכנית**

שטח תכנית זו הינו 980 מ"ר על פי מדידה גרפית מהתשריט.

**5. גבולות התכנית**

בהתאם לתשריט תחום בקו כחול.

**6. הקרקע הכלולה בתכנית זו**

גוש : 10767	חלקה : 53	קופת חולים כללית
חל"ח : 74	(חלקת דרך)	עירית חיפה
חל"ח : 49		"

7. **יחמי התכנית**  
קופת חולים כללית, רח'י ארלוזורוב - 101, תל אביב.
8. **בעל הקרקע**  
קופת חולים כללית, רח'י ארלוזורוב - 101, תל אביב.
9. **המתכנן**  
אדריכל ובונה ערים - אדריכל מנחם כץ, נתיב אופקים 33, חיפה - 34467.
10. **מטרות התכנית**  
א. להגדיל את שטח הבניה במרפאת בונן, כדי לאפשר שירות טוב יותר לקהילה.  
ב. לשנות את הגבול בין החלקות 49 ו-53, תוך התאמת הסיווגים המותרים למצב הקיים בשטח.
11. **ביאור ציוני התשריט**

<u>סימון בתכנית</u>	<u>פירוש הסימון</u>
קו כחול	גבול התכנית
קו כחול מקוטע	גבול תכניות מאושרות
שטח צבוע חום ומותחם בקו חום כהה	אתר לבנין ציבורי
שטח צבוע אפור וחום לסירוגין באלכסון	אתר לבנין ציבורי מסחרי
שטח צבוע חום	דרך קיימת או מאושרת
קו רצוף אדום	קו רחוב
קו מקוטע אדום	קו בנין
קו רצוף בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה
קו מקוטע בצבע ירוק	גבול חלקה לביטול
ספרה כתובה בצבע ירוק בתוך עיגול	מספר חלקה רשומה
קו רצוף בצבע שחור	גבול חלקה חדשה
שטח מנוקד בצבע התשריט	בנין קיים
ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול	מספר הדרך
ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול	מרווח קדמי מינימלי
ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
קו רצוף ומשולשים לסירוגין משני צידיו בצבע שחור	גבול גוש
קו מקוטע ארוך וקצר בצבע אדום	קו בנין לבניה חדשה
קו שלוש נקודות בצבע אדום	קו חשמל
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח

12. **רשימת התכליות**  
א. אתר לבנין ציבורי - מבנה למרפאה כללית ומרפאת ילדים.  
ב. שטח לבנין ציבורי מסחרי - בהתאם להנחיות שנקבעו בתכנית חפ' 1651  
ג. דרכים ושבילים, כפי שמוגדר בתכנית המתאר.
13. **שימוש בקרקע ובבנין**  
לא ישמשו כל קרקע או בנין הנמצאים בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות.

#### 14. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים בתכנית לדרכים והנועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

#### 15. חלוקה חדשה

א. השטחים א' ובי' המיועדים בהתאם לתכנית זו להחלפה בין חלקות מס' - 49 ומס' - 53 יירשמו לפני הוצאת היתר בניה בהתאם למפת החלוקה שתוכן ותבוצע ע"י היוזמים על שם הבעלים כמפורט מטה :

החלקות המוצעות יירשמו בספרי האחוזה כדלקמן :  
חלק מחלקה 49 המסומן באות א', על שם קופת חולים כללית. חלק מחלקה מס' - 53 המסומן באות ב', על שם עיריית חיפה.

ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קו רחובות וגבולות המגרשים המוצעים כמתואר בתשריט.

ג. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות החלקות החדשות והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.

#### 16. הוראות בניה

- א. תותר תוספת בניה של כ- 220 מ"ר מעבר לקיים ביום אישור תכנית זו.
- ב. גובה הבנין לא יעלה על 4 קומות.
- ג. המרווחים יהיו כמוראה בתשריט.
- ד. הבקשה להיתר הבניה תועבר לאגוד ערים לאיכות הסביבה, לקבלת חוות דעתו והערותיו.

#### א. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים :

1. לא יותקנו צינורות ביוב, דלוחין וגז על קירות חיצוניים של הבנין, ומיכלי הגז יושמו בתוך חלל או לצידו של המסד בארגז שיותקן במיוחד לכך.
- בכל המקרים יועברו צינורות מיוחדים מותאמים להעברת גז בתוך הקירות או בפנים הבנין.
2. לא תורשה התקנת דודי שמש על גג הבנין, אלא ע"י עיצוב ארכיטקטוני מתאים שיאושר ע"י מהנדס הוועדה.
3. חבור הבנין לרשת החשמל יעשה באמצעות כבל תת קרקעי.
4. התקנת שילוט ושלטי פרסומת תהיה טעונה אישור של משרד מהנדס העיר.
5. תותר התקנת מזגן חלון ומזגנים מפוצלים בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית לכל המבנה שתהווה חלק מהבקשה להיתר בניה.

#### 17. חניה

לא תידרש התקנת מקומות חניה נוספים מעל לחניה הציבורית הקיימת במקום.

#### 18. מקלטים / מרחבים מוגנים

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלול בו מקלט או מרחבים מוגנים בהתאם לתקן ישראלי.  
לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של מהנדס הג"א

#### 19. תחנת טרנספורמציה

הבנין יזון מתחנת טרנספורמציה קיימת על עמוד שבחזית האחורית של הבנין .

## 20. סלילת דרכים

- א. בעלי היתר הבניה חייבים לסלול את הרחובות הגובלים ברוחבם המלא, כולל מדרכות, תיעול מי גשם, שתילה ונטיעה של עצי צל בכמות של עץ אחד לכל 7-8 מ' מדרכה או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
- ב. תאורה : בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו, ו/או בעלי היתר הבניה, חייבים להתקין על חשבונם תאורת רחובות, כולל עמודים ופנסים ו/או לשלם אגרת תאורה בהתאם לחוק העזר העירוני, בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י משרד מהנדס העיר.

## 21. פיתוח המגרש

- על יוזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע ו/או חוכריה ו/או מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה, וכו', בהתאם לתכנית הפיתוח במסגרת תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

## 22. שירותים

- א. ניקוז מי גשם : - לא ינתן היתר בניה במגרש בטרם הובטח ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף המים והביוב, שיבוצעו לשביעות רצונו.

### ב. אספקת המים :

1. אספקת המים לבנינים בשטח התכנית תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.
2. לפני הוצאת כל היתר בשטח בו עוברת צנרת מים או ביוב, על מבקש ההיתר להתקשר עם מהנדס המים והביוב העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצינורות הנ"ל או העתקתם למקום אחר אם יידרש הדבר.
3. כל שינוי בקו המים והביוב המסומנים ע"י אגף המים והביוב בברכות, מגופים ויתר אביזרים שיגרם עקב ביצוע התכנית יבוצע על חשבון מבקש ההיתר ו/או בעלי הקרקע.

### ג. ביוב :

1. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר אגף המים והביוב תכנית לביוב ציבורי והסדרת היתר הביוב.
2. לא תנתן תעודה לשימוש בבנין לפני שיחובר לביוב עירוני קיים ולפני אישור מנהל אגף המים והביוב והניקוז כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
3. כל שינוי בקיים ו/או במתקנים קיימים יהיו על חשבון מבקש ההיתר ו/או יוזם התכנית.

### ד. הידרנטים :

- על יוזמי התכנית להתקין בתחומי התכנית הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות מכבי אש ולשביעות רצונם.

23. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת כבלי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים 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>מרחק</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
2 מטרים	ברשת מתח נמוך
5 מטרים	בקו מתח עליון עד 22 ק"ו
8 מטרים	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
10 מטרים	בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעי לא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבל זה. אין לחפור מעל ובקרבת כבל תת קרקעי ללא קבלת אישור ובהסכמה מחברת חשמל.

  
הנהלת מחוז חיפה וג"מ

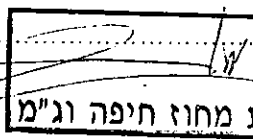
חתימות :

בעל הקרקע :

עורך התכנית : מנחם בער-א.ד.ה.כ.ל 3012,44

נתיב אפסיים 33 חיפה - סל. 247588

יוזם התכנית :

  
הנהלת מחוז חיפה וג"מ

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מסי חפ/ 1651

הומלץ להפקדה

בישיבה ה" 93 ב" 9-9-99

31.7.99  
מהנדס העיר

(-ע- 37)  
יושב ראש הועדה

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

אישור תכנית מס. ז.ס. 1651/ז

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 8.9.99 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית נוס. ז.ס. 1651/ז

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4783

מסמ. 11.7.99

הודעה על אישור תכנית מס. ז.ס. 1651/ז

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4899

מיום 5.7.99