15.7.04.

3007755

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

נספח גבול תכנית מצורף לשינוי תכנית מתאר מקומית חפ/מק/1246ב'

"שינוי חלקי של קווי בניין בחלקה 68, גוש 10779"

1. **<u>שם וחלות:</u>** תכנית זו תקרא: שינוי תכנית מתאר מקומית מס' מק/1246 ב' שינוי חלקי של קווי בניין בחלקה 68 גוש 10779 (להלן: "תכנית זו"), והיא תחול על השטחים המותחמים בקו בצבע כחול בנספח גבול תכנית וקווי בניין.

2. **<u>מסמכי התכנית:</u>** תקנון
נספח גבול תכנית בק"מ 1:1250 .
נספח בינוי וחניה מנחה בק"מ 1:500 ו 1:250 .
נספח תשתיות קיימות ק"מ 1:250.

3. **<u>יחס לתכניות אחרות:</u>**
3.1 על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.

3.2 על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית מאושרת חפ/1246 "בית חולים כרמל החדש" למעט ההוראות המפורטות מטה.

3.3 בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו ובין האמור באחת התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

4. **<u>המקום:</u>** הקרקע הכלולה בתכנית זו, נמצאת באחוזה בשטח המוקף ע"י רחוב תל מאנה.

5. **<u>שטח התכנית:</u>** שטח התכנית הוא כ- 22,842 מ"ר.

6. **<u>גבולות התכנית:</u>** גבולות התכנית בהתאם למסומן בקו רצוף עבה בצבע כחול והנספח המצורף – נספח גבול תכנית וקווי בניין.

7. **<u>הקרקע הכלולה בתכנית זו:</u>** גוש 10779 חלקות 65,67 וחלקי חלקה 68.

8. **<u>בעלי הקרקע:</u>** "שירותי בריאות כללית".
רח' ארלוזורוב 115, תל אביב. טלפון: 03-6945662.

9. **<u>יוזמי התכנית:</u>** יוזמי התכנית: "שירותי בריאות כללית"
רח' ארלוזורוב 115, תל אביב. טלפון: 03-6945662

10. **<u>עורך התכנית:</u>** יעקב רכטר-אמנון רכטר, אדריכלים.
גדי הלר - אדריכל עמית.
רח' ארלוזורוב 150, תל אביב . טלפון: 03-5249115

11. **מטרת התכנית:** שינוי בקווי בניין במטרה לאפשר הגדלת המבנה הקיים של בית החולים "כרמל" בהתאם לסעיף 62 א' (א) (4) בחוק התכנון והבניה.

12. **מקרא:**

גבול תכנית	קו כחול עבה רציף.
מספר גוש	מספר שחור בן 5 ספרות.
מס' חלקה רשומה	מספר החלקה בירוק מוקף עגול ירוק.
גבול גוש	קו משונן בצבע שחור.
קו רחוב	קו אדום רציף.
גבול חלקה	קו ירוק רציף.
קו בניין קיים	קו אדום מרוסק.
קו בניין מוצע	קו אדום מרוסק ולסירוגין נקודות באדום.
בניין קיים	שטח מנוקד בנקודות שחורות.

13. **איחוד וחלוקה**

מתן היתר בניה מותנה בביטול בקשת האיחוד והחלוקה, אשר אושרה ע"י הועדה המחוזית בישיבתה מס' 75 מיום 15.3.88 .

14. **הפקעה ורישום**

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

15. **קווי בנין:** קווי הבניין יהיו על פי המסומן בתשריט. הוראה זו תהיה הוראה שנועדה לשמור על אופי וחזות הסביבה כמוגדר בסעיף 10 בתקנות סטייה ניכרת.

16. **תכנית פיתוח:**

כתנאי להיתר בניה תוגש תכנית פיתוח וחניה לאישור הועדה המקומית. התכנית תוגש על גבי מדידה מעודכנת ותכלול סימון המבנים השבילים החניה והעצים הקיימים.
התכנית תכלול את השינויים הנדרשים בחניה בשבילים במעברים והעצים המיועדים לעקירה ו/או החדשים וכן את הסדרי הכניסה לחניה ותאושר ע"י היחידה לתכנון נוף.
לתכנית תצורף תכנית חניה אשר תפרט את הסדרי החניה הכניסה והיציאה ואת מקומות החניה במתחם. תכנית זו תאושר ע"י האגף לתכנון דרכים תנועה וגנים.

17. **גגות**

הגג של תוספת הבניה יטופל כחזית חמישית

18. **איכות סביבה:**

1. בטרם התחלת בניית התוספת יש להעתיק את הביוב המתקנים והמיכלים, מהשטחים המיועדים לתוספת בניה ולשינוי פיתוח, אל שטחי החצר הנותרים וזאת על חשבון היזם.
2. הבקשה להיתר בניה תועבר להערות איגוד ערים איכות הסביבה ותהיה טעונה את אישורם.

19. **סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל:**

א. יוזמי התכנית/מבקשי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת ו/או הרחבת הדרכים וכן שיקוט הדרכים הכלולות בתכנית או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.

ב. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.

20. <u>**הוראות מיוחדות:**</u>

על היזמים לשאת בעלות שינויים בהסדרי התנועה והחניה כולל שינויים בסלילה ובפיתוח בתחום הדרך הגובלת באם ידרשו שינויים כאלו על מנת לממש את המוצע בתכנית זו.

21. <u>**תשתיות:**</u>

<u>**אספקת מים**</u>

לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.
כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.
על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים ובהתאם להוראות תכנית זו.
מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שירותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים.
בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.

<u>**ביוב**</u>

לפני התחלת תכנון המבנים להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.
מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים, הביוב והניקוז.
לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מחוברים.
תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.
לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

<u>**ניקוז-תיעול**</u>

לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את החיבור למערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.

מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים, הביוב והניקוז.
לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו.
בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

<u>מערכות כיבוי אש</u>

מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.
אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

22. **<u>היטל השבחה:</u>** היטל השבחה ישולם כחוק.

הודעה על אישור תכנית מס' מק/מק/2/1246
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5326
מיום 1.9.04

הודעה על חפקדת תכנית מס' מק/מק/2/1246
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5271
מיום 9.2.04

<u>חתימות:</u>

<u>בעלי הקרקע:</u>

שירותי בתי האסיר כללית
ההנהלה הראשית
8.7.04

<u>יוזמי התכנית:</u>

שירותי בריאות כללית
מינהל תשתיות וביטחון
מחלקת אדריכלות
8.7.04

<u>עורך התכנית:</u>

יעקב דנטר-אמנון דנטר, אדריכלים
רח' אדלוואיס 15, ת"א 62098
טל. 5249115 פקס. 5224123
12.7.04

<u>11/11/2003</u>

ועדה מקומית מ/כ
הפקדת תכנית מס' מק/מק/2/1246
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 2 מיום 11.8.03
יו"ר הועדה

ועדה מקומית מ/כ
אישור תכנית מס' מק/מק/2/1246
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 22 מיום 11.6.04
יו"ר הועדה