

12.6.05.

מהדורה 8
אפריל 2005
Gh-tab-8

3005283

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה
20-6-2005
נ ת ק ב ל
חוק מס'

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/1025 י'

בית אבות סיעודי - קרית אליעזר

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. חפ/1025/1
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 1.3.05 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' חפ/1025/1
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5342
מיום 9.11.04

הודעה על אישור תכנית מס. חפ/1025/1
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5433
מיום 13.9.05

1. התכנית:

1.1 שם וחלות:
תכנית זו תקרא שינוי תכנית מקומית, תכנית מס' חפ/ 1025 י" - "בית אבות סיעודי - קרית אליעזר" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו (להלן "התשריט") והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 מסמכי התכנית:
מסמכי התכנית כוללים:
א. 6 דפי הוראות בכתב ("הוראות התכנית").
ב. תשריט בקני"מ 1:500.
ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:200.
ד. נספח תנועה וחנייה מנחה גיליון מס' 1 וגיליון מס' 2

מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

1.3 המקום:
הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במרכז קרית אליעזר, בככר מאירהוף 1, חיפה.

1.4 בעל הקרקע:
נאות כיפת הזהב בע"מ
ככר מאירהוף 1, חיפה
טל': 04-8522548

1.5 יוזם התכנית:
נאות כיפת הזהב בע"מ
ככר מאירהוף 1, חיפה
טל': 04-8522548

1.6 מגיש התכנית:
נאות כיפת הזהב בע"מ
ככר מאירהוף 1, חיפה
טל': 04-8522548

1.7 עורך התכנית:
דוד קנפו תגית כלימור אדריכלים ובוני ערים
רח' קרית ספר 20 חיפה 34676 טל': 04-8243147.

1.8 גושים וחלקות:

גוש	חלקה בשלמותה
10916	59

1.9 שטח התכנית:
כ - 3.063 דונם (מדידה גרפית).

1.10 יחס לתכניות אחרות:
א. על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה למעט הוראות העומדות בסתירה לתכנית זו.
ב. על התכנית תחולנה כל הוראות התכנית חפ/1025 ד' שפורסמה ב.פ. 2624 עמ' 1525 מיום 1/5/80 למעט ההוראות המפורטות מטה.

1.11 מטרות התכנית:
תוספת שתי קומות על גג בית האבות הקיים תוך הגדלת זכויות הבנייה, קביעת קו בנין לפרגולות על גג המבנה והסדרת החנייה לצורך הרחבת בית האבות הסיעודי לקליטת מחלקות אישפוז נוספות.

1.12 באור ציוני התשריט:

פסים כתום וחום לסירוגין	מרכז שכונתי (ע-2)
אדום מטויט בקוים אלכסוניים דקים בצבע כחול	שטח לחניה פרטית/דרך פרטית
חום בהיר מטויט לסירוגין בירוק בהיר	שביל להולכי רגל (כיכר)
ירוק בהיר תחום בקו ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
בצבע צהוב	שטח לבנין מגורים רב קומות
בצבע אפור	איזור מסחרי
קו כחול עבה	גבול תכנית
קו כחול עבה מרוסק	גבול תכנית מאושרת
קו שחור משונן	גבול גוש
מספר בן חמש ספרות בצבע שחור	מספר גוש
קו ירוק	גבול חלקה רשומה
מספר ירוק מוקף בעיגול ירוק	מספר חלקה רשומה
קו שחור	גבול חלקה רשומה (מחוץ לגבול התכנית)
מספר שחור מוקף בעיגול שחור	מספר חלקה רשומה (מחוץ לגבול התכנית)
קו אדום	קו רחוב
קו אדום מרוסק	קו בנין
קו אדום מרוסק קטן	קו בנין לפרגולות על גג המבנה
שטח מנוקד בנקודות שחורות	מבנה קיים

1.13 השימוש בקרקע ובבנינים:

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.

1.14 רשימת התכליות:

מרכז שכונתי (ע-2)
שטח לחניה פרטית/דרך פרטית

ישמש להקמת בנין בית אבות.
מגרשי חניה פרטיים לחניית כלי רכב פריקה
וטעינת סחורות.

2. הוראות בניה**2.1 שטח הבניה:**

סה"כ שטח הבניה העיקרי הקיים בתחום התכנית, עפ"י היתרים, הוא 5,497 מ"ר.
סה"כ שטח הבניה העיקרי בתחום התכנית לא יעלה על 8,500 מ"ר.

2.2 גובה המבנה:

- גובה המבנה לא יעלה על 6 קומות מעל קומת עמודים וקומת חניה תת-קרקעית.
- גובה תקרת המבנה האחרונה לא יעלה על 8.00 מ' מעל פני תקרת המבנה הקיים.
- גובה מעקה גג לא יעלה על 1.30 מ'.
- גובה מבנה מעלית ומבנה חדר מדרגות לא יעלה על 11.70 מ' מעל גובה פני תקרת המבנה הקיים.
- מעל פני תקרה אחרונה תותר פרגולה מתומרים קלים, אלמנטי עיצוב ומתקני גג בהתאם למוראה בנספח הבינוי.
- כתנאי למתן היתר תוגש תכנית מפורטת לגג המבנה שתטופל כחזית חמישית למבנה. תכנית זו תאושר על ידי מהנדס העיר. התכנית תכלול עיצוב אלמנטי הגג, כולל מיקומם וגובהם.

2.3 חומרי גמר:

תוספת הבניה תהיה בהתאמה ותוך שמירה על אופיו האדריכלי של המבנה הקיים. בעיצוב התוספת יעשה שימוש בחומרים תואמים למבנה הקיים.

2.4 השימוש בגג ועיצובו :

- א. במרווח בין הפרגולה לקונטור המבנה בצידו הדרומי של הגג תחול חובת נטיעות לצורך חיץ ויזואלי.
- ב. השימוש בגג יהיה לצורכי דיירי הבנין בלבד וחזית השימוש העיקרית תפנה צפונה.

2.5 חניה :

מקומות החניה יוסדרו בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בניה ובהתאם לנספח התנועה והחניה המצורף לתכנית זו.

2.6 קוי בניין ומרווחים :

קווי הבנין יהיו על פי המסומן בתשריט.

3. איכות סביבה :

אזור ההתארגנות לתוספת הבניה ימוקם ויבודד כך שלא יהווה מפגע לבנייני המגורים הסמוכים ולא ייגרמו נזקים לשטחים המגוננים הסמוכים.

יש להתקין תוספת למערכת הטיפול בשפכים (התקנה או תגבור מתקן כללי עבור כל בית האבות או מתקנים קומתיים להפרדת שמנים).

כל המתקנים על גג המבנה יטופלו וימוגנו מפני רעש לסביבה.

הבקשה להיתר בניה טעונה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

4. חשמל :

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

5. שירותים :**5.1 אספקת מים :**

לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים, על היזם /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 /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 על ידי אגף המים ובהתאם להוראות תכנית זו.

מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שירותי הכבאות ומאושר על ידי אגף המים.

בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.

5.2 ביוב :

לפני התחלת תכנון המבנים להיתר בניה, על היזם /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 על ידי אגף המים, הביוב והניקוז.

לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.

תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.

לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו.

בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

- 5.3 **ניקוז - תיעול :**
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 על ידי אגף המים, הביוב והניקוז.
לא יינתן אישור איכלוס 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 בנייה ישלמו היטל תיעול כחוק.
- 5.4 **מערכת כיבוי אש :**
מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.
אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.
- 5.5 **קווי טלפון, כבלים ותקשורת :**
קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ואו בתוך המבנים.
- 5.6 **אצירה והרחקת אשפה :**
מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש.
- 5.7 **השבחה :**
היטל השבחה ישולם כחוק.
6. **מקלטים ומרחבים מוגנים :**
לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ואו מרחבים מוגנים ואו כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.

נאות כיפת הזהב בע"מ
ח.פ. 8-188556-51

חתימות:

בעל הקרקע: נאות כיפת הזהב בע"מ

נאות כיפת הזהב בע"מ
ח.פ. 8-188556-51

יוזם ומגיש התכנית: נאות כיפת הזהב בע"מ

עורך התכנית: דוד קנפו, תגית כלימור אדריכלים

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה

תכנית ת.ע. מסי חפ" 1025 י"י

הומלץ להפקדה

בישיבה ה- 6 - ב - 20.10.03

9 - 01.12.03

(-) י. רוט

(-) יונה יהב

מהנדס העיר

יושב ראש הועדה

ק.ג. (1)

פרסום הפקדת תכנית - תאריך קובע

המועד הקובע להפקדת תכנית ע"פ סעיפים
98 ו-201 לחוק התכנון והבניה הוא מועד
הפרסום בעתון, המאוחר מבין השלושה.

התכנית חפ" 1025 י"י פורסמה להפקדה

ביום 15/10/04

באתר הא"מ

השורה התקופית לחכונן והבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' 1019
הוספה להפקדה
אישורה ת' 66 (27.10.86)
2.12.86

(-) א.גודאל
(+) א.ינבירק

יושב ראש ועדה
מתנדב העיר

מס' דק. 1019
תכנית ת.ע. מס' 1019
הוספה להפקדה
אישורה ת' 102 (16.5.88)
12.7.88

יושב ראש ועדה
מתנדב העיר

הע.

תכנית מס' 1019/2 פורסמה להפקדה בילקוט
הפרסומים מס' 3517 מיום 14.8.88/עמוד 621

כ"ב בלתי זמני

משרד הפנים
חוק החכונן והבניה תשכ"ה-1965

מחוז ז'פ"ג
מרחב חכונן מקומי ז'פ"ג

תכנית א"י מס' 1019
ועדה המחוזית בשיבתה מ' 79

מיום 26.10.88 החליטה לתת
לתכנית התשרת לעיל.
סגן מנהל כ"א לחכונן

תכנית מס' 1019/2 פורסמה למחן חוקף בילקוט
הפרסומים מס' 3686 מיום 6.8.89/עמוד 384