

3005797

25.12.07

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה

27-03-2007

נ.ח.ק.כ.כ

ת.ד. 101

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית מס חפ/1973

תכנית מספר חפ/1973 א'

"מבנה מכוניס ומרפאות בסמוך

למרכז הרפואי "בני ציון" "

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

אישור תכנית מס. ז.א. 1973/14

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 13.12.06 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס. ז.א. 1973/14

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5542

מיום 19.6.06

הודעה על אישור תכנית מס. _____

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____

מיום _____

עורכת התוכנית: רונית לכטמן אדריכלית

רחוב יערות 15, חיפה, טלפון: 04-8261684

ינואר 2007

1. **שם וחלות**
 תכנית זו תקרא: שינוי תכנית מתאר מקומית מס' חפ/1973 א' "מבנה מכוניים ומרפאות בסמוך למכרז הרפואי "בני ציון" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. **מסמכי התכנית**
 התכנית כוללת את המסמכים הבאים:
 תשריט בקנ"מ 1:250.
 הוראות התכנית – סה"כ 9 עמודים.
 נספח בינוי ופתוח בקנ"מ 1:250.
 נספח תנועה וחניה בקנ"מ 1:250.
 נספח ביוב בקנ"מ 1:250.
 נספח ניקוז בקנ"מ 1:250.
 אישור חברת חשמל על חדר טרנספורמטור.

3. **יחס לתכניות אחרות**
 א. על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, אם אינם נוגדים את ההוראות המפורטות מטה.

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

| מס' תכנית | שם התכנית | מס' ע"ר | מס' י"פ | ת. פרסום להפקדה | ת. פרסום למתן תוקף |
|-------------|-------------------------|---------|---------|-----------------|--------------------|
| חפ/1973 | בית הורים סיעודי "ציון" | | 4386 | | 28.2.96 |
| חפ/1400 יב' | | | 4402 | | 21.11.96 |

ג. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו ובין האמור באחת מהתכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

4. **המקום**
 הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בגוש 10809 חלקה 316 רח' מונטיפיורי 19 א' חיפה וחלק מחלקה 501 ובגוש 10810 חלק מחלקה 474.

5. **שטח התכנית**
 שטח התכנית הוא 1180 מ"ר (מדוד ורשום).

6. **גבולות התכנית**
גבולות התוכנית מסומנים בקו רצוף עבה בצבע כחול על גבי נספח קווי הבניין וגבולות התכנית.
7. **הקרע הכלולה בתכנית זו**
גוש שומה 10809 חלקה 316, חלק מחלקה 501.
גוש שומה 10810 חלקה 474, חלק מחלקה 474.
8. **בעלי הקרקע**
אגודת ידידי מרכז רפואי "בני ציון", שדי אליהו גולומב 47, חיפה
טלפון: 04-8359292, פקס: 04-8102633.
9. **יוזמי התכנית**
אגודת ידידי מרכז רפואי "בני ציון", שדי אליהו גולומב 47, חיפה
טלפון: 04-8359292, פקס: 04-8102633.
מרכז רפואי "בני ציון" שדי אליהו גולומב 47, חיפה,
טלפון: 04-8359359, פקס: 04-8359985.
10. **עורכי התכנית**
רונית לכטמן אדריכלית, רח' יערות 15, חיפה, טלפון: 04-8261684, פקס: 04-8258754.
11. **מטרות התכנית**
שינוי שימוש ממוסד בית אבות סיעודי למוסד המשמש למכונים ומרפאות, תוך כדי התאמת קווי הבניין לקונטור הבניין הקיים.
12. **באור סימני התכנית**
- | | |
|------------------|---|
| גבול תכנית | קו כחול רציף |
| קו בנין | קו מקוטע בצבע אדום |
| קו רחוב | קו אדום רציף |
| מספר חלקה | מספר מוקף עגול בצבע ירוק |
| גבול חלקה | קו ירוק רציף |
| גבול ומספר גוש | קו שחור עם משולשים עיליים ותחתיים ומספר בצבע שחור מעליו |
| קו חשמל | קו מקוטע עם שתי נקודות בין הקטעים בצבע שחור |
| מידות בניין קיים | קו מידות ומעליו מספר בצבע שחור |
| מספר דרך | מספר ברביע העליון של עגול בצבע שחור |
| מרוח קדמי מדרך | מספר ברביעים הצדדיים של עגול בצבע אדום |
| רוחב דרך | מספר ברביע תחתון של עגול בצבע אדום |
| מבנה קיים | פולינום סגור ובתוכו ניקוד בצבע שחור |

| | |
|-------------------------------|----------------|
| שטח צבוע חום בהיר | דרך מאושרת |
| שטח צבוע כתום | מגורים א' |
| שטח צבוע כתום בהיר מוקף חום | שטח למוסד |
| שטח צבוע חום בהיר מטויט בירוק | שביל הולכי רגל |

13. שימוש בקרקע

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

14. רשימת התכליות

מוסד המשמש למכונים ומרפאות – יותר שימוש במבנה הקיים לאחר התאמתו למכונים רפואיים וטיפולים (כולל גן ילדים טיפולי), מרפאות ושימושים נלווים.

15. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ויירשמו ע"ש עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ וחופשיים מכל חוב ושיעבוד.

16. חלוקה חדשה

- גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד, המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות, כמתואר בתשריט.
- על יוזמי תכנית זו /או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצרכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון, כתנאי לקבלת היתר.
- על יוזמי תכנית זו /או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

17. הוראות בניה

א. זכויות הבניה

| | |
|--|---|
| שטח עיקרי הכולל מרחבים מוגנים קומתיים המשמשים לשימוש עיקרי | סה"כ |
| 1600 מ"ר. | שטחי שרות: |
| 2570 מ"ר | חניות מקורות: |
| | חדרים טכניים הכוללים: |
| | חדרי חשמל, חדר מיזוג אויר, חדר תקשורת, חדר גנרטור |
| 105 מ"ר | חדרי מכונות וכו' |
| 235 מ"ר | חדרי מדרגות ומבואות |
| 2910 מ"ר | סה"כ שטח שרות |

- ב. גובה הבניין**
1. 12.70 מטר ממפלס הכניסה.
 2. מעל מפלס זה לא תותר התקנת מתקנים כלשהם מלבד: מעקה גג, מוצאים של חדרי מדרגות בגובה מינימלי נדרש, חדרי מכונות ומתקנים הכל בכפוף לתכנית חפ/1400 גב, בניית פרגולות בהתאם לנספח בינוי ופיתוח.
- ג. קווי בנין**
- המרווחים יהיו בהתאם למסומן בנספח קווי הבנין וגבולות התכנית.
- ד. תכנית בינוי ופתוח**
- מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה ע"י הועדה המקומית.
- התכנית תהווה חלק בלתי נפרד מבקשת היתר הבניה.
- 18. הוראות מיוחדות**
- המבנה לא ישמש לאשפוז חולים. שעות הפעילות יוגבלו כך שלא יתקיימו בשעות הלילה.
- 19. גגות**
- הגגות יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית הגגות תשקף את המערכות המתוכננות על הגגות תהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר הבניה.
- 20. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים**
- א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל צביעה סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא על פי התכנית שאושרה בעת מתן היתר הבניה.
 - ב. כל התשתיות תהיינה תקינות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכו'. לא יותקנו כל צנורות על הקירות החיצוניים של הבניין.
 - ג. לא תותר התקנת מזגנים או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנה אלא המקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אוויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.
- 21. חומרי גמר**
- החומרים והציפויים של חזיתות וגגות המבנים וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנים וחומרי הפתוח יהיו מחומרים עמידים לשיעור רצון מהנדס העיר.

22. פיתוח המגרש
 על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו' הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר וזאת כתנאי למתן היתר בניה.
 בעלי ההיתר או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבינויים במצב תקין ונקי מכל מכשול.

23. חניה
 החניה תותר ב-4 קומות החניה.
 על מבקשי היתר הבניה לפתור את החניה הדרושה בתחום מגרשם. מספר מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.

24. גדרות ומעקות
 גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.

25. תאורה
 מבקשי היתר הבנייה חייבים להתקין על חשבונם את תאורת הרחובות, שבילים, ותאורת השטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה, או לשלם היטל תאורה כחוק הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

26. מניעת מפגעים בעת הבניה
 מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
 א. הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.
 ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
 ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שמוש אך ורק בחשמל מהרשת.
 ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרולים, תרוזו במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניין.
 ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

27. איכות הסביבה
 היתר הבניה יובא לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

28. **חשמל**
 מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים. יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה – בקשה להיתר, תנאיו ואגרות תש"ל 1970), בהתיעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורה.

29. **תחנות טרנספורמציה**
 לא תורשה הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובכפוף לתכנית חפ/1400 ת"ט. דרך הגישה למבנה הטרנספורמציה יהיה חופשי ופנוי בכל שעות היממה לרכב כבד של חברת החשמל למטרות תחזוקה שוטפת.

30. **מקלטים ומרחבים מוגנים**
 לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.

31. **שירותים**
 א. **אספקת מים**
 לפני התחלת תכנון המבנים בשטח שבו עובר צנור מים, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.
 כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם 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 מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים ובהתאם להוראות תכנית זו. מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.

ב. **ביוב**
 לפני התחלת תכנון המבנים להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבנינים 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 מתחברים.
 תנאי להוצאת היתר בניה 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 לבניין בוצעה לשביעות רצונו.

בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

ג. ניקוז – תיעול

לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, ביוב והניקוז את החיבור למערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו. מתכנן הבקשה יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת ציבורית 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.

ד. מערכות כיבוי אש

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

ה. קווי טלפון ותקשורת

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים ואו בתוך המבנים.

ו. אצירה והרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית.

32. תנאים מיוחדים

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

33. השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

חתימות

בעל הקרקע

היום

רונית לכטמן
אדריכלית
רישיון מס' 17167

(Handwritten signature)

רונית לכטמן

העורכת

| | |
|------------------------------------|----------------|
| הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה | |
| תכנית ת.ע. מסי חפ/1973 | |
| הומלץ להפקדה | |
| בישיבה ה" 29 ב" 19.10.07 | |
| (-) ח.ר.ו | (-) ח.ר.ב |
| מהנדס העיר | יושב ראש הועדה |

(Handwritten initials)