

מרחב תכנון העיר חיפה

שנוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס. חפ/750 ב' "רמת שאול"

הוגשה ע"י מינהל מקרקעי ישראל באמצעות "רסקו" חברה להתישבות חקלאית ועירונית בע"מ ונתקבלה ע"י הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר, חיפה

1. השם והתחולה

תכנית זו תקרא "שנוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס. חפ/750 ב' רמת שאול (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן תשריט מצורף לשנוי תכנית מתאר מקומית, תכנית חפ/750 ב' "רמת שאול" (להלן "התשריט"). התשריט הוא צבעוני בק"מ 1:1000 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו בכל העניינים הכלולים בה.

2. היחס לתכניות אחרות

- א. תוכנית זו מהווה שנוי לתוכנית חיקון לתוכנית המתאר של עיר חיפה, תוכנית מס' חפ/750 שכונ "רסקו" הר הכרמל, שהודעה על מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 271 מ-15.1.1953.
- ב. תוכנית זו מבטלת ובאה במקום תכנית מס. 750 א' - חיקון מס' 1 לתכנית תכנון עיר מס. 750 - שכונ "רסקו" - הר הכרמל שדבר הפקדתה פורסם בילקוט הפרסומים מס. 534 מיום 3.5.1957.
- ג. על תכנית זו תחולנה החקנות בחוכנית מתאר של תכנון עיר חיפה ו/או כפי שיתוקנו מוזן לזמן במידה שתקנות אלה אינן מתנגדות להוראות המיוחדות של תכנית זו.

3. המקום ושטח התכנית

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאה במורדות המערביים של הר הכרמל בין ואדי עמר לואדי אבו-ריש דרום מערבית מרחוב טשרניחובסקי והיא מקיפה את אדמת גוש רשום קרקע מס 10803, פרט לחלקות מס. 1, 9, 10 וחלקים מחלקות 45 ומס. 1.

4. גבולות התכנית

צפון - חלקה 1 בגוש 10803, חלקה 8 בגוש 10803, דרך חלקה 10 בגוש 10803.
 מזרח - חלקה 2 בגוש 10804.
 דרום - ואדי אבו-ריש חלקה 27 בגוש 10746 וחלקה 1 בגוש 10745.
 מערב - חלקה 19, דרך חלק מחלקה 195, חלקות 83, 84, 89, 90, 95, 96, 102, דרך (חלק מחלקה 195) חלקות 103, 108, 109, 114, 115, 116, 122, 123, דרך (חלק מחלקה 195) וחלק מחלקה 126 בגוש 10906.

5. בעלי הקרקע ויוזמי התכנית.

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו הם מינהל מקרקעי ישראל, פרט לחלקה 45 בגוש 10803 שהיא דרך צבורית הרשומה ע"ש עיריית חיפה וחלקה מס. 46 בגוש 10803 שטח ואדי אבו-ריש הרשומה ע"ש המדינה, וחלק מחלקה מס. 1 שנמצא בבעלות עיריית חיפה.
 יוזמת תכנית זו היא "רסקו" חברה להתישבות חקלאית ועירונית בע"מ.

6. מסרת התכנית

מסרת תוכנית זו היא:

- א. לשפר את רשת הדרכים המאושרת בתכנית מס. 750 ע"י הרחבת חלק מהדרכים, הוספת שבילים, שטחי פנייה וכד'.
- ב. הגדלת השטחים הצבוריים הפתוחים והוספת אתרים לבנייני צבור.

- ג. התאמת דרך מס. 2227 המחברה גוש 10803 עם קריית שפרינצק לפי תכנית חפ/1038 א'
 ד. שנוי באתור המרכז המסחרי וסימון הבנוי אשר בוצע והצעה בנוי בשטחים אשר נותרו לבנייה.
 ה. שנוי חלוקת השטח בהתאם לשנוייט דלעיל.

7. חלוקת לאיזורים ובאור ציוני התסריט

- | | |
|--|---|
| א. קו כחול עבה | גבול התכנית |
| ב. קו דק ומשולשים צמודים אליו | גבול גוש רשום קרקע |
| ג. קו דק המחבר עגולים זעירים | גבול חלקה רשומה |
| ד. קו דק מרוסק לקטעים של סמ' בקרוב | גבול חלקה מוצע |
| ה. קו צהוב על רקע גבול חלקה | גבול חלקה לביטול |
| ו. קו אדום בנוי מקטעים ונקודות | קו השמל מתח גבוה |
| ז. קו אדום | קו רחוב |
| ח. קו אדום מרוסק | קו בנין לבנייה מוצעת |
| ט. קו מרוסק לקטעים של 2-3 ס"מ | גבול שטח דרך סלולה. |
| י. שטח צבוע חום בהיר (בו') ושני קווים מקטעים מקבילים | שטח דרך מאושרת סלולה |
| יא. שטח כצבע חום בהיר (בו') | שטח דרך מאושרת בלתי סלולה |
| יב. שטח צבוע אדום | שטח דרך מוצעת |
| יג. שטחים צבועים חום, ורוד או אדום עם סיוט בעזרת קוים ירוקים | דרכים או מדרגות סלולות מאושרות או מוצעות מיועדות לתנועה הולכי רגל בלבד. |
| יד. שטח מטויט קווים אדומים נצבים | שטח דרך מתבטלת. |
| טו. מספר שחור רשום ברבע העליון של עיגול | מספר רישום הדרך |
| טז. מספר אדום ברבעים הצדדיים של עיגול | מרווח קידמי |
| יז. מספר אדום ברבע התחתון של עיגול | רוחב הדרך |
| יח. שטח צבוע כחום | איזור מגורים א' כפוף לתנאים מיוחדים |
| יט. כנ"ל עם קו סגול | איזור מגורים א' עם חזית חנויות. |
| כ. משבצת מנוקדת | מבנה קיים |
| כא. מספר רומי | מספר קומות המותרות בבנין |
| כב. אות + ע | בנין מוקם על קומת עמודים |
| כג. שטח צבוע חום בהיר ומותחם קו חום כהה | אתר לבנין צבורי |
| כד. שטח צבוע ירוק | שטח צבורי פתוח |
| כה. שטח צבוע פסים כתומים וחומים לטירוגין | שטח מרכז מסחרי |
| כו. מספר ואות ח' בצידו | מספר רישום של חלקה |
| כז. מספר שגודלו 160 עד 220 | מספר מגרש מוצע |
| כח. שטח צבוע כחום עם קוקו אדום באלכסון | שטח חניה פרטי בתוך מגרש בנין. |

8. שמוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתסריט לכל תכלית אחרת מזו המפורטת ברשימה התכליות לגבי האשור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

9. רשימת התכליות

- | האזור | התכלית |
|-------------------|--|
| א. אזור מגורים א' | בתי מגורים והשמושים המותרים לפי הגדרת תכנית המתאר באיזור מגורים א', כפוף לתנאים המיוחדים של תכנית זו דלהלן. |
| ב. שטח מרכז מסחרי | ישמש במרכז חנויות, ויקיף בנין מגורים רב קומתי, מסעדות, בתי קפה, בית קולנוע ובתי מלאכה זעירה מהסוג המותר באזור מגורים א' וב' כמוגדר בתכנית המתאר של העיר. |

- ג. אזור מגורים עם חזית חנויות
ישמש לבנין בית מגורים, בית משרדים ותותר בו פתיחת חנויות לאורך החזית המסומנת בקו סגור.
- ד. האתרים לבניני צבור
ישמשו לבניני צבור ברשות העיריה, או המוסדות כמוגדר בתסריט.
- ה. שטח צבורי פתוח
השטחים המסומנים בתסריט במספרים ח'14, ח'17, ח'68 ו-210, 211, 217 ישמשו גנים צבוריים ואלה המסומנים במספרים, 212, 213, 214, 215, 216 יהיו לשטחי איעור צבוריים וישמשו גם הם שטחי נופש ומשחקים.

10. שטח הבניה המותר

- א. שטח הבניה הכולל בכל הבנינים של איזור המגורים והמרכז המסחרי לא יעלה על 90000 מ"ר. במרכז המסחרי שטח הבניה לא יעלה על 10000 מ"ר, בתנאי שהיתר הבניה למרכז המסחרי זה יהיה טעון אישור הועדה המחוזית.
- ב. מתוך שטח הבניה הנ"ל ינוצלו 6000 מ"ר להקמת 90 יחידות דיור עבור זוגות צעירים ומפונים שיועמדו לרשות המועמדים שיקבעו ע"י עיריית חיפה, במחיר הדירות הנ"ל, שיקבע ע"י מהנדס העיר, לא ילקח בחשבון מחיר הקרקע והפתוח הכללי.
- ג. יוזמי תכנית זו יוכלו להעביר עודפים בלתי מנוצלים של שטחי הבניה מתוך מגרש אחד למשנהו במידה והדבר לא גורם חריגה מקווי הבניה מוגדרים בתסריט, ולא תהיה מניעה לשנות את מספר יחידות הדיור במגרשים שטרם נבנו בעקבות ההנחה הנ"ל.
- ד. בניני עזר יותר לבנות רק במסגרת של הבנינים ושטחם לא יעלה על 5 מ"ר לכל יחידת דיור. שטח מבנה העזר הנ"ל לא ייחשב כשטח בנייה במסגרת חישוב שטחי הבניה המנוצלים הנ"ל.
- ה. במקומות 4, 172, 173, 174 ו-175 יקומו 2 בנינים בעלי 7 קומות מעל לקומת עמודים, האחד כמסומן על החלקה 172 והשני כמסומן על החלקה 175. 2 הבנינים הנ"ל יכילו 28 דירות כל אחד ושטח הבניה הכולל בשני הבנינים יחד לא יעלה על 5500 מ² בסך הכל.

11. שטחי הבניה מותרים על האתרים לבניני צבור

שטחי הבניה המותרים על האתרים לבניני צבור ייקבעו ע"י רשויות התכנון בזמן אישור תכנית הבניה לבניני צבור האמורים.

12. גובה הבנינים

- א. גובה הבנינים הקיימים והעתידים להבנות יהיה פועל יוצא ממספר הקומות הרשום בספרה רומית בצבע התסריט בתחום קווי הבניה המותרים או בצידם.
- ב. במקום שבצד מספר הקומות צוינה בתסריט אות "ע", תותר בנייתו של הבנין על קומת עמודים.
- ג. גובה בניני הצבור ייקבע בהתאם ליעודם ע"י הועדה המקומית ולא יעלה על 10 מטר מעל פני הקרקע אלא באישור מיוחד של הועדה המחוזית.

13. שנויים ברשת הדרכים

- א. חלק מהדרכים ושבילים שאושרו בתכנית ב.ע. מס. 750, אשר טויטו בקוים אחומים בתסריט, מתבטלים וקרקע דרכים זו תסווג בהתאם למסומן בתסריט.
- ב. דרך צרפת תורחב ל-20 מטר ודרך מס. 2227 תוארך בהתאם לתוואי המאושר עבורה בתכנית בנין עיר מס. חפ/1038 ותתחבר עם שכונת: שפרינצק שמדרום, רחוב כרמייה יורחב בחלקו ל-16 ובחלקו ל-17 מטר, על מנת לאפשר חניה ניצבת לרחוב לאורכו.
- ג. סלילת דרך מס' 2227 (רח' דרייפוס) לאורך חזית המגרש מס. 170 והלאה עד גבול תכנית זו תבוצע בהתאם להסדר בין מהנדס העיר והיוזמים מיום 21.9.67.
- ד. תוחקן על חשבון היוזמים דרך גישה לבין החלקות 172 ו-175 ברוחב של 10 מטר, אשר תסלל במידה הדרושה כדי לאפשר גישה של משאית לבנינים הקיימים שעל החלקות 177 ו-178.

14. השמירה על היקף הבינוי וצורתו

- א. כל חלקה או מגרש המיועדים ישארו מוגבלים להיקף ונפח הבנייה כפי שהוגדרו בהיתר הבניה שלהם, או לפי מצב הבנייה הקיים ביום מתן חוקף לתכנית זו.
- ב. כל מגרש, מאלה אשר הוקמו עליהם הבניינים או בנייתם סרם הושלמה, יהיה מוגבל להיקף ונפח הבנייה כמסומן בתסריט, כפוף לאמור בסעיף 10 ג'.

15. קווי הבניה והמרווחים המינימליים

- א. המרחק המינימלי בין הבניינים לביין קו הרחוב יהיה בהתאם למוגדר בתסריט בספרה האדומה של הרבע הצדדי בעיגול המסומן בציר כל דרך, בהתאם למצב הבינוי הקיים ביום מתן חוקף לתכנית זו; או לגבי הבניינים שטרם הוקמו, בהתאם למוגדר בקו אדום מרוסק בתסריט, מתחומי מגרשי הבניה.
- ב. קווי הבניה של בנייני הצבור טעונים אישור הועדה המקומית.
- ג. חריגה קלה מתחומי קווי הבנין למעט קווי הבנין הקדמי, תותר בגבולות החוק.

16. השמוש במרווחים

- א. לא תותר הקמת מבני עזר בשטח המרווחים של מגרשי וחלקות הבנייה של איזור מגורים "א" אשר בתחומי תכנית זו.
- ב. יוזמי הבניה בתחומי תכנית זו יהיו חייבים להתקיף יחד עם הקמתו של כל בנין גם גינה בתחומי המגרש ועליהם להקצם גם משטחים לפחי האשפה, מתקנים לתליית פכסים לייבוש.
- ג. דיירי הבתים שהם חוכרי הקרקע יהיו אחראים להחזקתם התקינה של הגינות והמתקנים הכלולים בהם.
- ד. יותר ניצול המרווחים לצרכי סידור חנייה בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר.

17. גדרות

- א. כל מגרש או חלקת בנייה יגודרו בגדר אבן לאורך קווי הרחוב.
- ב. לא יותר כל גדר משנה בתחומי חלקות או מגרשי הבניה פרט לגדר חיה של צמחים או כבל פלדה בודד מחוץ בגובה שלא עולה על 60 ס"מ מעל פני הקרקע.
- ג. בידוד בין חלקות או מגרשי בניה לביין שטחים צבוריים פתוחים וכן בין חלקות בניה אחת לשכנתה יותר אך ורק מגדר רשת מגולבנת.

18. השמירה על צורתם החיצונית של הבניינים

- א. הצבעים המקוריים שייקבעו לחזיתות הבניינים בזמן הקמתן בפקוח האדריכל, יישמרו ולא יותר לשנותם בחלקים של הבנין, כגון, בשטח הקירות הפנימיים של המרפסות הפתוחות לראווה.
- ב. לא תותר התקנת צנורות גז על קירות החיצוניים של הבניינים.
- ג. לא תותר התקנת זרועות למחלי כבסים על מרפסות ולצדי חלונות הבניינים בחזיתות הפונות לרחוב.

19. שנויים בחלוקת השטח

- א. הקרקע הכלולה בתכנית זו תחולק למגרשים בעלי סוג אחיד הנושאים בתסריט מספר בצבעי התסריט.
- ב. תותר חלוקת משנה של המגרשים הנזכרים בפסקה (א) דלעיל לחלקות שכל אחת מהן כוללת לפחות בנין אחד או מקום להקמת בנין אחד.
- ג. סעיף מתאים שמגדיר את שטח הבנייה המקסימלי המותר להבנות על כל חלקת משנה יירשם בספרי האחוזה בזמן רשום החלוקת המיועדות לבנייה.

ד. תנאי הזכות מעבר לצמיתות לאורך שביל מוגדר בתכנית המגרשים מס' 172 ו-175: א. דרך המגרש מס' 172 לדיירי הבית שעל מגרש מס' 176.

דרך המגרש מס' 175 לדיירי הביח שעל מגרש מס' 179.

20. חלופי שטחים

תמורת חלק מחלקה מס' 2 בגוש 10803 המסומן בתסריט במס' 246 אשר יצורף לחלקה מס' 1 מאותו גוש יצורף חלק מהחלקה מס' 1 האמורה המסומן באות "א" אל מגרש הבנייה המסומן במספר 191.

21. הפקעה והחכרת השטחים המיועדים לצבור.

- א. השטחים המסומנים בתסריט כדרכים מאושרות, דרכים מוצעות, כהרחבת דרכים או כשבילים להולכי רגל, נתונים להפקעה ויירשמו ע"ש עיריית חיפה ללא תמורה.
- ב. האחרים המסומנים במספרים ח8, ח54, ח204, ח205, ח206, ח247 המיועדים לבניני צבור עירוניים, גני ילדים, בתי ספר ובתי כנסת, יוחכרו ע"י בעלי הקרקע לעיריית חיפה בדמי חכירה של - 12 ל"י למגרש לשנה לתקופה של 49 שנים עם זכות להארכת החוזה ל-49 שנים נוספות.
- ג. האחרים המסומנים בתסריט במספרים ח17, ח68, ח14, ח210, ח211, ח212, ח213, ח214, ח215, ח216, ח217 המיועדים לשמש שטחים צבוריים פתוחים יוחכרו לעיריית חיפה בדמי חכירה של - 6 ל"י למגרש לשנה לתקופה של 49 שנים עם זכות להארכת החוזה ל-49 שנים נוספות.

ד. האתר המסומן בתסריט במספר 185 המיועד לבנין מרפאה יוחכר לנוגעים בדבר לפי המלצת יוזמי תכנית זו.

ה. דמי החכירה עבור השטחים הנזכרים בסעיפים 21 ב' ו- 21 ג' ישולמו על ידי יוזמי התכנית החל מתאריך מתן תוקף לתכנית תכנון עיר מס' 750 שכון רסקו הר הכרמל.

ו. כל השטחים הנ"ל המיועדים להפקעה לעיריית חיפה ירשמו על שם עיריית חיפה וכל השטחים הנ"ל המיועדים להחכרה לעיריית חיפה ירשמו להחכרה לעיריית חיפה - הכל ללא תשלום עם פרסום אישורה הסופי של התכנית ולא יאוחר מאשר שנה אחת לאחר פרסום אישורה הסופי של התכנית.

22. תאורת הרחובות

יוזמי הבנייה בשטח תכנית זו מהוייבים להתקין תאורה צבורית כולל פנסים ברחובות הגובלים עם הנכס הקרקעי עליו הם מבקשים לבנות, לפי דרישתו של מהנדס העיר ולשביעת רצונו.

23. השטחים הצבוריים הפתוחים

יוזמי התכנית חייבים להשתתף בשטח תכנית זו בהוצאות הכשרתם ונסיעתם של השטחים הצבוריים הפתוחים - שטחי נופש ומשחקים, ושטחי היעור, לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

24. סדור מגרש משחקים

יוזמי תכנית זו יתקינו 3 מגרשי משחקים על החלקה מס' 17, על המגרש 217 ובגן הצבורי בקרבת המרכז המסחרי.

25. התקנת הידרנטים

יוזמי תכנית זו יתקינו הידרנטים בשטח הקרקע הכלולה בתכנית זו, בהתאם להמלצות שרות מכבי אש.

26. סלילת כבישים

א. לא ינתן היתר בניה לפני שיובטח ביצוע סלילת הדרך הגובלת עם המגרש עליו מבקשים לבנות וחיבור דרך זו עם כביש אספלט סלול.

ב. לא תותר סלילת דרך חדשה לפני אשור השת הנקוז שלה.

ג. יוזמי תכנית זו ישתתפו בסכום של 180,000 ל"י (מאה שמונים אלף לירות). בהוצאות הרחבת דרך צרפת בקטע שבין רמת שאול לבין רח' טשרניחובסקי. השתתפות זו משחררת את יוזמי התכנית מכל מס השבחה שהוא לגבי הקרקע והבניה בשטח התכנית.

ד. יוזמי תכנית זו יממנו על ידי הלוואות לעיריית חיפה את השלמת סלילת הדרכים הקיימות בשטחים המגובים בתחום התכנית, כולל הרחבות לחניה, וסלילת מדרכות, בהתאם לתסריט המצורף לתכנית זו.

27. נקוד השטח

נקוד מי גשם בשטח תכנית זו יהיה ע"י חלחול בקרקע, נקוד טבעי לואדיות או באמצעות רשת נקוד מאושרת ע"י משרד מהנדס העיר.

28. בנין ב

לא ינתן היתר בניה לבנין כל שהוא בשטח תכנית זו בטרם יובטח ציודו במערכת כלים סניטריים להרחקת מי שופכים ודלווחין המחוברת למערכת ביוב הצבורי הקיימת. לא חתן העודת שמוש בבנין בטרם יאשר מהנדס העיר, שמערכת הביוב בוצעה לשביעת רצונו.

29. הספקת מים

הספקת המים לבנינים המוקמים בשטח תכנית זו תהיה מרשת הספקת המים של עיריית חיפה, או מרשת צנורות מקומית.

30. הבניה בקרבת קוי חשמל

אין לבנות בנינים מתחת לקוי החשמל הקיימים ואין להקים בנין או חלק בולט ממנו במרחק פחות מ-3 מטרים מקו אנכי משוך אל הקרקע מהחוט הקרוב ביותר של קו חשמל בן 6.3 או 22 קילו וולט (מתח גבוה) ושני מטרים אם הקו הוא בעל מתח נמוך.

31. חתימת בקשות למתן היתר בניה

בקשות למתן היתר לבניה בשטח תכנית זו טעונות חתימה של בעלי הקרקע.

32. מקלטים

מקלטים יבנו בבנינים בהתאם להוראות הרשויות המוסמכות.

33. הנחות

כל המוצא שבהכנת תכנית זו לא הובאו בחשבון תנאים מסויימים המצדיקים מתן הנחות מחקנות תכנית זו, רשאי להגיש בקשה לוועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר חיפה לקבלת הנחה כזאת, והוועדה המקומית תהיה רשאית באשרר הוועדה המחוזית לאשר או לדחות בקשה זו.

הוועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר חיפה

משרד העירייה

רח' צהרל

1000

1000

חתימת בעל הקרקע

חתימת יוזמי תכנית זו

התאחדות יזמי תכנית זו

1000

1000

הועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר - חיפה

תכנית ת.ע.ח. מס' 750/20

הוסלף להפקדה

בישיבה ה- 38 ב- 20.2.68

יושב ראש הועדה י. אבנר מנשה

סגן מנהל י. כהן

לשכת תכנון מאוחדת, מחוז חיפה

היקף משרדים

2750/ח

ליון לראשית מרתון מס'

הועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר - חיפה

תכנית ת.ע.ח. מס' 750/ח

הוסלף למתן חוקף

בישיבה ה- 52 ב- 20.1.69

יושב ראש הועדה י. אבנר מנשה

סגן מנהל י. כהן

תכנית מס' 2750/ח מורסמה להסקדה בילקוט

מס' 1445 מיום 3-5-68 עמוד 1298

תפורטמים מס'

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית טקווי. ת. גיזס ק"א מס' 2750/ח

הועדה המחוזית בישיבתה ה- 74, 71

מיום 29.4.69 11.3.69 החליטה לתת חוקף

לחברת מ. ג. מ. לעיל

סגן מנהל כללי לתכנון י. כהן

יושב ראש הועדה י. אבנר מנשה

תכנית מס' 2750/ח מורסמה למתן חוקף בילקוט

מס' 1579 מיום 20.11.69 עמוד 614

תפורטמים מס'

י. אבנר מנשה