

מרחב תכנון עיר של חיפה  
תכנית תכנון עיר מפורטת לחיפה מס' 909/ג - חיפה  
הרחבת קטע של רחוב לבונטין ורחבה ברחוב הנביאים  
הוגשה ונתקבלה ע"י הוועדה המקומית לבנייה ולתכנון  
העיר חיפה

שם וחלום

1. התכנית הזו תקרא "תכנית ח' ע מפורטת מס' חפ/909" חיפה, הרחבת קטע מרחוב לבונטין ורחבה ברחוב הנביאים (להלן - "תכנית זו") ותחול על השטח המותחם בקו כצנע כחול בתסריט המצורף לתכנית זו והמסומן "תסריט מצורף לתכנית תכנון עיר מפורטת מס' 909/ג, חיפה (להלן - "התסריט") התסריט מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית הזאת ככל העניינים הכלולים בתכנית ובתסריט.

יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו, בתחומי שטח תחולתה, מהווה תיקון לתכניות ולהלן:

- (1) תכנית ת' ע מס' 87 - ואדי אל נוסס, שהודעה על מתן תוקף לה פורסמה בעתון הרשמי מס' 388 מיום 14.9.33.
- (2) תכנית ת' ע מס' 422 - תכנית בנין עיר של חיפה, גליון מס' 12, שהודעה על מתן תוקף לה פורסמה בעתון הרשמי מס' 708 מיום 5.8.37.
- (3) תכנית ת' ע מס' 529 - רחוב שכתאי לוי, שהודעה על מתן תוקף לה פורסמה בעתון הרשמי מס' 844 מיום 1.12.38.
- (4) תכנית ת' ע מס' 529 - תיקון לתכנית ת' ע מס' 529, שהודעה על מתן תוקף לה פורסמה בעתון הרשמי מס' 1609 מיום 4.9.47.

ב. תכנית זו מבטלת ובאה במקום תכנית תכנון עיר מס' 909 חיפה - הרחבת קטע של רחוב לבונטין, שבה מתן תוקף לה פורסם כילקוט הפרסומים מס' 500 מיום 4.10.56 עמוד 60.

ג. תכנית זו מבטלת את התכנית ת' ע מס' 909 - הרחבת קטע של רחוב לבונטין, שהודעה על הפקדתה פורסמה כילקוט הפרסומים מס' 617 מיום 21.8.58 ובאה במקומה.

ד. על התכנית הזו תחולנה תקנות תכנית המתאר של תכנון עיר חיפה כפי שיתקנו מזמן לזמן וכן התקנות המיוחדות של תכנית זו.

הסכום

3. הקדש שעליו חלה תכנית זו נמצאת בין רחוב הנביאים, שכתאי לוי ורחוב לבונטין בגוש 10857, וכוללת שטח של 30,780 הונם בקרוב.

גבולות התכנית

4. גבולות התכנית הם:

- מצפון:- קטע מהגבול הצפוני של רחוב שכתאי לוי בין הכתים מס' 6 ו-10.
- ממזרח:- החלקות 131 ו-132 בגוש 10857, קטע מהגבול המזרחי של רחוב הנביאים בין הכתים 25 ו-27.
- מדרום:- החלקות 180, 182 ו-183 בגוש 10857, קטע מהגבול של רחוב הרזליה אשר מול בית מס' 5.
- ממערב:- חלקות מס' 81, 82 ו-87 בגוש 10857, רחוב לבונטין, חלקות 91, ו-92 בגוש 10857, רחוב שכתאי לוי.

בעלי הקרקע הכלולים בתכנית. 6

מס' החלקה חס' בעלי הקרקע

- 130
- 135
- 134
- 133
- 150, 149
- 151
- 156
- 171
- 168
- 177
- 88
- 90
- 138
- 137
- 136
- 40, 92
- 62, 61

מס' הגוש 10857

חלקים מחלקות

חלקים מחלקות

מטרת התכנית

מטרת התכנית היא:

הרחבת קטע של רחוב לבונטין, יענה החלקות מס' 134, 133 ו-135 לחנייה מסחרית ובניין מסחרי ומגורים מעליהם כפי שאושר ע"י רשויות התכנון ובוצע. קביעת הבנוי על החלקה 171 על סנת שיווצר ביחד עם הבניין שעל החלקות 133, 134 ו-135 גוש בנין כצורה של "ח" הסקיף רחבה שתוחה לצד רחוב הנביאים, קביעת מקום חדש לתחנת הנפט הקיימת על החלקה 171 ברחוב הנביאים, בפניה הצפונית מערבית של אותה החלקה בספלט של רחוב לבונטין. ביטול חלק של סטטה צבורית כמעבר להולכי הרגל, יציקת מקומות חנייה לאורך רחוב לבונטין ובמסד הבנין שעל חלקה מס' 171.

חלוקה לאזורים וכאור ציוני התמרים

פרוש הציון

ציון בתמרים

- 1. שטחים שבבעם זהוב
- 2. שטחים שבבעם חום וסותחים חום כהה
- 3. שטחים הצבועים זהוב אפור לסרוגין
- 4. שטחים הצבועים חום אפור לסרוגין
- 5. שטח צבוע בפסים זהוב כחול לסרוגין
- 6. שטח צבוע בפסים ירוק סגול לסרוגין
- 7. שטחים שבבעם חום
- 8. שטחים שבבעם אדום
- 9. שטח שבבעם כחול
- 10. שטח סגור אדום חתום
- 11. שטח צבוע חום כהה/אדום חתום
- 12. קו ירוק מרום
- 13. קו סגול עבה
- 14. ספה שחורה ברבע העליון של המעגל
- 15. ספה אדומה ברבע התחתון של המעגל
- 16. ספה אדומה ברבעים הצדדיים של המעגל
- 17. קו כחול עבה
- 18. קו אדום
- 19. קו אדום מרום

אזור מגורים ג'

שטח לבנין צבורי

סטיון באזור מגורים ג'

שטח הסיוע לבנין צבורי

אזור מגורים ג' שמר לבנייה

בעלת אופי מיוחד

שטח סיוע לאספקת נפט

דרכים סלולות ודרכים מאושרות

הרחבת דרכים מאושרות

שטח סיוע לקו בירוב

דרך מבוטלת

רחבה צבורית

בכול החלקה

חזית לחנויות

מס' הדרך

רוחב הדרך

מרווחים צדדיים

בכול התכנית

קו רחוב

קו בנין

שטח בקרקעות ובבנייה

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו שטח קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתמרים לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת בהשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

רשימת התכליות

9.

1. אזור מגורים ג' - כל התכליות המותרות באזור מגורים ג', כמוגדר בתכנית המתאר.
2. אזור בנין צבורי - כל המטרות הקבועות בתכנית המתאר
3. אזור מגורים ג' (א) בחלקו שטח החלקות מס' 133-135 ישמש לבנין שחלקיו מתחת לפני רחוב הנביאים משמשים לחנייה וישאר קומותיו לחנויות, מסדרים ומגורים, כל זה כפוף להחלטות הועדה המחוזית מיום 13.8.59 והמפורט להלן בתכנית זו.
4. מסוין באזור מגורים ג' - ישמש שטח מעבר חפשי להולכי רגל ולהקמת עמודים הנושאים את מבני הקומות העליונות.
5. מסוין ושטח מיוחד לבנין צבורי - ישמש למעבר להולכי רגל ובחלק מחלקה מס' 130 לחנייה מכוניות הרואה.
6. שטח הרחבה הצבורית - ישמש לתנועת הולכי רגל.
7. שטח הדרך המבוטלת - ישמש למעבר כלי רכב לשטח החנייה התת-קרקעית, במפלס רחוב לבונטין ומעליו מבנה שימש למחסנים ומשרדים המתקשרים עם הבניינים הגובלים.
8. שטח מיוחד להספקת נפט - ישמש לאחסון וחלוקת הנפט בין מחלקי הנפט וצנאי שאכסון הנפט יהיה במיכלים תת-קרקעיים בלבד.
9. שטחי הדרגים - המאושרות והמוצעות - ישמשו למטרות המוגדרות בתכנית המתאר.

הגבלות בנייה

10.

11. תנאים מיוחדים לבנייה על החלקה 171 בגוש 10857
  - (א) לא ינתן היתר בנייה על החלקה 171 בגוש 10857 כל עוד לא הועבר החלק הצפוני מאותה חלקה המסומן באות א' ע"ש עיריית חיפה ללא תשלום.
  - (ב) לא ינתן רשיון בנייה על החלקות הכלולות בתכנית זו כל עוד שלא נרשמו על שם העירייה חלקיהם המיועדים להרחבת הדרגים, הרחבה הצבורית והמסוין שסומנו באופן כמאיים בתשריט.
  - (ג) שטח הבניין הכלילי בכל הקומות שיותר על חלקה 171, הנחשבת כמגורש פינה, הוא 1730 מ"ר.
  - (ד) הבנין על החלקה הנודונה יוצמד לבנין הקולנוע "עסרון" המסומן (חלקה 180).
  - (ה) בקומת הקרקע של הבנין על החלקה הנודונה במפלס של רחוב לבונטין יותקן מקום לחנייה צבורית, בשטח של 900 מ"ר בקירוב לפי הודאות מהנדס העיר ולשביעת רצונו.
  - (ו) פרטי התכנון של הבנין על החלקה 171, עיצובו הארכיטקטוני והתאמתו לבנין הקיים בחלק הצפוני של הרחבה, שעונים אשור הועדה המקומית.

- (ו) אתור ותכנון של משאבות הנפט במפלס רחוב לבונטין כפופים להוראות מהנדס העיר.
- (ז) כמפלס שבין קומת החנייה ומפלס רחוב הנביאים יתוכנן ויבנו:-
  - (1) אולם כשטח 230 מ"ר אשר יועמד לרשות העירייה ביחד עם שרתים ומעבר חפשי אליה.
  - (2) אולם וחדרי שרתים כשאר חלקי הקומה. שני האולמות הנ"ל עם השרותים שלהם, לא יכללו בחשוכי שטח החנייה הנקוב בסעיף משנה (ב) לעיל.

12. תנאים סיוחיים לבנייה על החלקות 153 - 135

- (א) כשטח החלקות הנ"ל, במפלסים שבין רחוב לבונטין ורחוב הנביאים יותקן על השכונן בעלי החלקות חלל בנוי המאפשר התקנת חנייה צבורית בשלשה מפלסים, אשר יועמד לרשות העירייה. בקומת החנייה של מפלס הרחוב תותר התקנת שרת סניכה ורחיצה למכוניות ומשאבות דלק מחוץ לבניין.
- (ב) מעל לחלל הצמוד לעיל תותר הקמת חנויות ובניין סגורים לפי התנאים שנקבעו בהחלטות הועדה המחוזית כישיבתה ה-126 מיום 13.8.57.
- (ג) חדר המדרגות שכפינה הדרום מערבית של הבניין הנ"ל, אשר ייבנה על ידי בעלי הקרקע, ישמש כמעבר צבורי להולכי רגל העוברים מרחוב הנביאים לשטח החנייה ולרחוב לבונטין.

13. ח ג ו י י ר ת

- (א) סותר יהיה לבנות חנויות בתוך הבניינים הנזכרים בסעיפים 11 ו-12 לעיל, ולאורך חזיתות הבתים שסומנו בס' סגול בתשרי.
- (ב) לא תהיה מניעה לשמש בקומה א' לצרכי חנויות באם תפתר בעיית האספקה של סחורות ותנועת הקהל אליהם לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

14. עיצוב ארכיטקטוני של הבניינים

להבטחת עיצובם הארכיטקטוני של הבניינים יקוימו התנאים ולהלן:-

- (א) חזיתות הבניינים הפונות לרחוב הנביאים ולרחבה הצמודה אליו וכן חזית בניין הדאר על חלקה מס' 130 ייבנו אבן.
- (ב) חזיתות הבניינים שעל חלקה 171 ושעל החלקות 133-135 יותאמו אליו לאלו מבחינת החומרים, גובה וצורת הסטווין, גובה האוקדים של צד רחוב לבונטין, גובה הכרכובים, כל אלה לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

- (ג) תלית שלטים יודברי פרסומת של סגורות ניאון תותרנה רק במקומות שיסומנו לכך בתכנית הבנייה המאושרת לבניינים, וכל דבר פרסומת מחוץ למקומות האמורים, צורתם ומקומם יהיו מעוניים אישור מהנדס העיר.

15. ביטול מעבר להולכי רגל

חלק מסטא צבורית הסמוך בתורים ע"י סיוט בצבע אדום, יבוטל כמעבר להולכי רגל. על השטח הנ"ל יוקם ע"י העירייה בניין במפלס רחוב הנביאים בחלק מס' בנין הבניין הקיים על החלקות 133, 134 ו-135 והבניין שיוקם על החלקה 171. חלק בניין זה ישאר רכוש העירייה אבל יוחבר לבעלי החלקה 171 בנוס' 10857 בתנאים שאושרו ע"י הועדה המחוזית.

16. ה פ ס י ע ה

- (א) השטחים הסיועיים לדרכים, לסטווין, לסדרונות להולכי רגל ולרחבה הצבורית סיועיים להפקעה וירשמו ללא תמורה על שם עיריית חיפה.
- (ב) שטח החללים המשמשים לחנייה שיוקצו על החלקה מס' 171 ועל החלקות מס' 133-135 סיועיים להפקעה וירשמו ללא תשלום על שם עיריית חיפה.

- (א) בעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילתן של כל הדרכים ביחד עם הבחנתן של כל תעלות הנקוד בכל זמן אחרי סתן תוקף לתכנית כמדה והדבר לא נעשה או אינו קיים כבר ועליהם לבצע את העבודה בהתאם למפרטים של עיריית חיפה ולסלול כל הדרך כאותו רחוב אשר עליו תחליט הועדה המקומית לבנייה ולתכנון העיר.
- (ב) בעלי הקרקע יהיו חייבים לשלם כער סלילת הדרכים בין שהוקמו בנינים על מנהשיהם ובין שלא הוקמו.
- (ג) בעלי החלקות מס' 133-135 ו-171 יסללו גם את הרחבה שבחזית בניניהם.
- (ד) לא ינתן היתר בנייה לפני שתובטח סלילת הדרכים, הרחבות והחבייה כנדרש לעיל.

18. הקמת תחנת משנה תת-קרקעית  
 מתחת לפני הרחבה הצבורית הפונה לרחוב הבניאים כשטח המסומן באות "ת" תותר הקמת תחנת משנה לחשמל.

19. הבנייה בקרבת קווי חשמל

- (א) אין לבנות בנינים מתחת לקווי חשמל קיימים ואין להקים בניין או חלק בולט ממנו במרחק פחות משלושה מטרים מקו אנכי מסוך אל הקרקע מהחוט הקרוב ביותר של קו חשמל בן 6,3 או 22 ק"מ (מתח גבוה) ושני מטרים במקרה של קו בעל מתח נמוך.
- (ב) לא יחצו קווי חשמל עליונים את שטח הרחבה שבצד רחוב הבניאים.
- (ג) אין לבנות בנינים מעל קווי חשמל תת-קרקעיים או במרחק קטן משני מטרים מקוויים אלה אלא בהסכמת חברת החשמל.

20. בניין סקלטים

לא ינתן היתר בנייה לבנין כל שהוא כשטח תכנית זו, כשהם התובטח התקנת סקלס בו בהתאם לתקנים הישראלים ולשיעור רצונו של מהנדס העיר.

21. שרותים

א. נקודת סי-גשם

- (1) ניקוז מי הגשם יהיה ע"י הלחול או ע"י ניקוז טבעי או ע"י רשת של ניקוז לפני תכנית שתאושר ע"י ומהנדס העיר.
- (2) לא ינתן רשיון בנייה לפני שעבודות הניקוז מי הגשם תעשינה ע"י בעלי הקרקע כחור שטח התכנית ועל חשבונם.

ב. גילוי

- (1) לא תנתן תעודת היתר לבנייה לפני אשר מהנדס העיר של תכנית ביוב לאותו השטח ולפני שיובטח לשיבעת רצונו של מהנדס העיר, שהבנין שעומדים להקים יצויד במערכת כלים סניטריים אשר תחובד לקו ביוב צבורי.
- (2) לא תנתן תעודה לשטח לבנין לפני שמהנדס העיר יאשר שתכנית הביוב הנוגעת לבנין כוזעה לשיבעת רצונו הוא ושל מנהל השירותים הרפואיים או של כא כוחו בתחום שטח תכנון עיר חיפה.
- (3) לא תורשה שום בנייה מעל לקו הביוב הצבורי העובר דרך החלקות 171 ובמרחק קטן ממנו אחר ממנו אלא אם תבנה מעליו מנהרה אשר תאפשר גישה ישירה לקו הביוב הנ"ל.

ג. הספקת מים והתקנת הידרנטים

(1) הספקת מים תהיה סרשת אספקת מים של עיריית חיפה או סרשת צנורות מקומית שאושרה ע"י מהנדס העיר.

(2) הידרנטים להספקת מים לצרכי כבדי שרפות יותקנו בשטח הרחבה וברחוב לכונסין ע"י כעלי החלקות 133-135 והחלקה 171.

ה. ג. ה. 22

כל המעוניין המוצא שבהכנת תכנית זו לא הובאו בחשבון תנאים הסדריקים מתן הנחות מסוימות מתקנות המפורטות בה, רשאי להגיש בקשה לוועדה המקומית לבנייה ולתכנון העיר חיפה לקבלת הנחה כזאת והוועדה האסורה תהיה רשאית לאשר או לדחות בקשה כזאת.

י/ז 22.11.1961

המנהל (סיוע לבנייה והתכנון העיר - חיפה)	
תכנית ת.ע.ח. מס' תפ/909	
הומלץ להפקדה	
בישיבה ה' 8 - ב' 7.8.60 (15.5.60)	
(מתים) י.כ.ה.ן מהנדס העיר	(מתים) א.ז.א. סוטר יושב ראש הוועדה

הוועדה המקומית - המנהל (סיוע לבנייה והתכנון העיר - חיפה)	
תכנית ת.ע.ח. מס' תפ/909	
הומלץ למתן תוקף	
בישיבה ה' 32 - ב' 6.8.61	
(מתים) י.כ.ה.ן מהנדס העיר	(מתים) א.ז.א. סוטר יושב ראש הוועדה

משרד הפנים  
 פקודת בנין ערים 1936  
 ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים  
 מחוז חיפה  
 מרחב תכנון ערים א"ר ח"פ  
 תכנית א"ר/מ"מ/מ"מ מס' 909/ח  
 הוצעה לתכנון בישיבתה ה- 183  
 מיום 14.6.60  
 החליטה להפקיד את התכנית הנקובה לעיל לביצוע  
 סגן מנהל כללי לתכנון  
 יושב ראש הוועדה

משרד הפנים  
 פקודת בנין ערים 1936  
 ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים  
 מחוז חיפה  
 מרחב תכנון ערים א"ר ח"פ  
 תכנית א"ר/מ"מ/מ"מ מס' 909/ח  
 הוצעה לתכנון בישיבתה ה- 183  
 מיום 14.6.60  
 החליטה להפקיד את התכנית הנקובה לעיל לביצוע  
 סגן מנהל כללי לתכנון  
 יושב ראש הוועדה

תכנית מס' 909/ח  
 פורסמה למתן חוקף בילקוט  
 המס' 878  
 במס' 28.12.60  
 עמוד 604

תכנית מס' 909/ח  
 פורסמה למתן חוקף בילקוט  
 המס' 878  
 במס' 28.12.60  
 עמוד 604

28.11.1961 אג/ד

משרד הפנים  
 פקודת בנין ערים 1936  
 ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים  
 מחוז חיפה  
 מרחב תכנון ערים א"ר ח"פ  
 תכנית א"ר/מ"מ/מ"מ מס' 909/ח  
 הוצעה לתכנון בישיבתה ה- 183  
 מיום 14.6.60  
 החליטה להפקיד את התכנית הנקובה לעיל לביצוע  
 סגן מנהל כללי לתכנון  
 יושב ראש הוועדה