

3000593

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית ת"ע מס' חפ/ 1006 ג

היוזמים והמגישים: עיריית חיפה ומשרד השכון

בעלי הקרקע : עיריית חיפה ומשרד השכון

מחברי התכנית : אל. מנספלד ד. חבקין, ארכיטקטים

חיפה 9.5.69

תכנית זו הוכנה לשם הגשתה לדיון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיר חיפה

מפתח הסעיפים של תכנית זו

1. שם וחלוח
2. יחס לתכניות אחרות
3. המקום
4. גבולות התכנית
5. הקרקע הכלולה בתכנית זו
6. יוזמי ומגישי התכנית
7. בעלי הקרקע
8. מחברי התכנית
9. שטח התכנית
10. מטרת התכנית
11. חלוקה לאיזורים ובאור ציוני החשיש
12. רשימת התכליות
13. הפקעה ורשום
14. חלוקה חדשה
15. שטח צבורי פתוח
16. עצוב ארכיטקטוני
17. שטח בניה מותר
18. גובה הבנינים
19. שמירה על צורה חיצונית של בנינים
20. פתוח המגרש
21. מרווחים
22. חנים
23. סלילת דרכים
24. בניני עזר למגורים
25. נהול הבחים
26. מקומות משחק לילדים
27. שלטים ומחקני מרסום
28. גדרות
- ~~29. היתר בניה~~
30. תאורה
31. בניה בקרבת קוי חשמל
32. חחנות טרנספורמציה
33. מקלטים
34. שרונים
- 35.1 נקוד מי גשם
- 35.2 אספקת מים
- 35.3 ביוב
- 35.4 הרחקת אשפה
- 35.5 הירדנטים
36. הנחות

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מס' חפ/1006 ג' - "מעונות לאון בלום" - המהווה שנוי לתכנית מתאר מקומית מס' חפ/229 ו-חפ/229 א'.
הוגשה ע"י עיריית חיפה ומשרד השכון
ונחקלה ע"י הועדה המקומית ותכנון ולבניה.

1. השם והחלות

תכנית זו תקרא שנוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/1006 ג' - "מעונות לאון בלום" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המוחסם בצבע כחול בחרטים המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל.
החרטים הוא בקנה מידה 1:1000 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התקונים והשנויים שחלו או יחולו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.
ב. התכנית מהווה שנוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה.

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ער'	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למחן חוקף	הערות
חפ/229	תכנית מתאר מקומית חיפה	422		6.5.43	15.2.34	
חפ/229 א'	שנוי תכנית מתאר של העיר חיפה	1265				
חפ/853 א'	המודדות הצפוניים של הר הכחל		613		24.7.58	
חפ/1006 ב'	רמת הדר, תכנית שנוי לתכנית מתאר מקומית		1499	16.1.69		

3. המפות

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במורד הצפוני של גבעת רמת הדר בחיפה, מצפון לדרך לאון-בלום וגובלת מצפון עם הבניינים שבצד הדרומי של רח' עקיבא.

4. גבולות התכנית

צפון: בגבול הגושים 10869, 10870 ודרך חלקה 19 בגוש 10870
מזרח: עובר דרך חלקה 19 בגוש 10870
דרום: השפה הדרומית של רח' לאון-בלום
מערב: חוצה מדרום לצפון את רח' לאון-בלום.

5. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש	חלק מחלקה
10870	24

6. מבישי ויוזמי התכנית:

עיריית חיפה ומשרד השכון

7. בעלי הקרקע

עיריית חיפה ומשרד השכון

8. מחברי התכנית

אל. מנספלד - ד. חבקיין, ארכיטקטים

9. שטח התכנית

א. 26,5 דונם (מדוד ומחושב באופן גרפי)
ב. חלוקת השטחים (מגורים, מסחר, צבורי, פחוח, דרכים וכו') תהיה בהתאם למסומן בסעיף 12 (שיטת התכליות)

10. מסרת התכנית

הכנון מפורט של כל השטח הכלול בתכנית בהתאם למפורט ברשימת התכליות (סעיף 12 להלן).

11. חלוקה לאזורים ובאור ציוני החשרים

קו כחול עבה
קו כחול מרוסק
שטח בצבע ירוק
שטח בצבע כתום, מוחתם כתום כהה (3/4)
טיוט בקוים שחורים, באלכסון על רקע הירוק
שטח מסוים קוים אלכסוניים על רקע הדרך
שטח בצבע חום בהיר מוקף קו חום כהה
שטח בצבע אדום
ספרה שחורה ברבע העליון של העגול
ספרה אדומה ברבעים הצדדים של העגול
ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול
ספרה מוקפת בעגול מרוסק בצבע החשרים
ספרה בצבע החשרים
VII/18
קו שחור
קו בצבע סגול
שטח מוחתם בקו בצבע החשרים
שטח מוחתם בקו ומסוים בנקודות בצבע החשרים
קו אדום רצוף
קו אדום מרוסק
קו משונן בצבע החשרים

גבול התכנית
גבול ת.ב.ע. קודמות מאושרות
שטח צבורי פתוח
אזור מגורים מיוחד, מיועד לשכון מאורגן
שטח חניה פרטית/צבורית
שביל להולכי רגל
דרך רשומה מאושרת/קימה
דרך מוצעת או הרחבה מוצעת
מס' הדרך
מרוח קדמי מינימלי
רוחב דרך
מס' חלקה רשומה מוצעת לבטול
מס' בנין מוצע
מס' יחידות דיור/מס' קומה מקסימלי
גבול חלקה מוצעת
חזית מסחרית
בנין מוצע
בנין קיים
קו רחוב
קו בנין
גבול גוש

12. רשימת התכליות

אזור מגורים מיוחד מיועד לשכון מאורגן

יוקמו 2 בנינים כל אחד בן 8 קומות מגורים - קומה מסד בה יתוקנו מקלטים ושרותי בית - 2 קומות עמודים מפולשות. בקומה הבניית בבנין מס' 72 יותקנו חנויות - השמושים המותרים בחנויות יהיו המותרים באזור מגורים א'. לשני הבנינים האלו יותקן מגרש למשחקי ילדים - חניה במפלס דרך מס' 1, סה"כ בשני הבתים 96 יח' דיור.

א. אחר לבנינים מוצעים מס' 72,73

יוקמו 2 בנינים מגורים כל אחד מהם בן 8 קומות מגורים - קומה מסד בה יותקנו מקלטים ושרותי בית. 2 קומות עמודים מפולשות. בקומה בינייה בבנין מס' 82 תבונה חנויות - השמושים המותרים בחנויות יהיו המותרים באזור מגורים א' בבנין 83 תבונה בן ילדים ותחנת אם וילד לשביעת רצון מהנדס העיר - לשני הבנינים האלו יותקן מגרש משחקי ילדים. בשני הבנינים 96 יחידות דיור.

ב. אחר לבנינים מוצעים מס' 82,83

בנין מס' 14 קומות מגורים. קומה מסד מכילה מקלטים ושרותי בית. לבנין זה יותקן מגרש משחקי ילדים. בבנין זה 57 יח' דיור
כמוגדר בתכנית המחאר של חיפה.
כמוגדר בתכנית המחאר של חיפה

ג. אחר לבנין מוצע מס' 81

שטח צבורי פתוח
דרכים ושבילים להולכי רגל

טבלת האזורים והבנינים

האזור	צבע האזור	מס' ואיון המגרש	מס' קומות למגורים קומות מסד וקומות מפולשות	שטח חלקה מוצעת	אחוז מהשטח הכללי של התכנית	אחוז בניה נותר בקומה בנין % מגרש *	שטח בניה מקסימלי למגורים
-------	-----------	-----------------	--	----------------	----------------------------	------------------------------------	--------------------------

אזור מגורים מיוחד	כתום	72-73	לפי סעיף 12א	2889	10,9 %	39,6 %	9160
" " "	"	82-83	12ב	4677	17,6 %	24,5 %	9160
" " "	"	81	12ג	1649	6,2 %	24,6 %	5700
שטח צבורי פתוח דרכים/חניה ציבורית	ירוק		סה"כ	9,215	34,7 %		24020 מ"ר
				4,910	18,6 %		
				12.375	46,7 %		
			סה"כ	26.500	100 %		

13. הפקעה ורשום
כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לאחרים לבניני צבור, שטחים צבוריים פתוחים דרכים ושבילים להולכי רגל, גורמים להפקעה ויירשמו על שם עיריית חיפה ללא תשלום.

14. חלוקה חדשה
1. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטליה.
2. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים חדשים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סוג אחד המותאם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריטת בקו שחור.
3. חלוקת משנה של המגרשים החדשים הנ"ל תותר לצרכי רשום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית פרצלציה המעונה אשור רשויות התכנון.

15. שטחים צבוריים פתוחים
כמוגדר בתכנית המתאר של חיפה - יחקנו כגינות ע"י יוזמי התכנית.

16. עצוב ארכיטקטוני
לא תותר כל בניה תוספות ולא יעשו שנויים חיצוניים בבנינים הכלולים בתכנית זו, אלא בהסכמת מגישי תכנית זו.
שמירה על מרחבים סביב הבנינים:
המרחבים יהיו בהתאם למסומן בתשריטת ולא יאושרו כל תוספות למבנים ייוקמו בתחום התכנית אלא ע"פי תכנית בנוי מפורטת שהיחלם גם ע"י מגישי תכנית זו.

17. שטח בניה נותר
ראה טבלת האזורים והבנינים בסעיף 12.

18. גובה הבנינים
הבנינים מס' 72, 73 יהיו בני 8 קומות מגורים
הבנין מס' 81 יהיה בן 14 קומות מגורים; 57 יחידות דיור (קומת גשר - 3 יח', 13 קומות 4 יח' בכל קומה, קומת גג - 2 יח')
הבנינים מס' 82, 83 יהיו בני 8 קומות מגורים

19. שמירה על צורה חיצונית של בנינים

- א. לא יוחקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פחיי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחמם מים על גגות הבנינים אלא אם יוחקנו לפי חכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא יוחקנו חומי מלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ד. לא תורשה הקמת אנטנה לטלביזיה לכל דירה וצירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
- ה. לא יורשה חבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.

20. פתוח המגרשים

על בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפתוח בחחום אדמותיהם, כולל קירות חומכים, נקוד, שתילה וכו'.

21. מרווחים

לפי המסומן בחשירים המצורף לחכנית זו.

22. חניה

החניה בחכנית זו תהיה בהתאם לתקן ותסודר בשטחים המיועדים לכך בכביש השרות ולצידו, כמו כן תוחקן חניה בקומת המסד של בנינים 72, 73, 82, 83 להבטחת המכסה הדרושה.

23. סלילה דרכים

בעלי הקרקע הכלולה בחכנית זו ו/או חוכרי ו/או יוזמי החכנית, חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילה הדרכים הכלולות בה. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת הנקוד לפי גשם, שתילה ותאורה. הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.

יוזמי החכנית יהיו חייבים לבצע את הפתוח כנ"ל גם בחזית האחרים שיועברו על ידם על שם העיריה.

24. בניני עזר למגורים

לא תותר הקמת בניני עזר מחוץ לתחומי הבנינים המרשיים. מחסנים ביחיים, חדרי אשפה וכביסה, חדרי רכוז למיכלי גז וכד' ימוקמו בקומת העמודים של הבנינים או במקומות מוסתרים ומיוחדים למטרות הנ"ל, לפי שיסומן בחכנית הבקשה למתן היתר בניה.

25. נהול הבתים

מקבלי היתר הבניה יבטיחו בחוזי החכירה עם כל אחד מחוכרי רוכשי המבנים והדירות בחכנית זו, את נהולם ואחזקתם של הבנינים המוצעים.

26. מקומות משחק לילדים

מקבלי היתר הבניה כחחום החכנית יבצעו בכל הבנינים מרובי הקומות מס' 72, 73, 82, 83 מקומות משחק לילדים, למטרה זו ניתן יהיה לנצל את קומות העמודים המפולשות, קומות המסד, קומות הביניים או טרסות הצמודות לבנינים.

27. שלטים ומתקני פרסום

לא תותר התקנת שלטים ומתקני פרסום על חזיתות בניני המגורים למעט מספר מאור ושלוש רחובות. התקנת מתקני פרסום שלא על חזיתות הבנינים תהיה חייבת בחיתר בניה. לא יתכן היתר בניה אלא אם כן תשא החכנית את החיתת מגיש החכנית ובעל הקרקע. שלטי פרסום לחנויות יותרו במקומות מיוחדים לפי שיסומנו בחכנית היתר הבניה של המבנה.

28. גדרות

לא תותר הקמת גדרות בתחום התכנית אלא בהסכמת בעל הקרקע ומגיש התכנית. הגדרות יוקמו לאורך גבולות המגרשים בצד שבו הם גובלים עם הדרך או עם חניה צבורית.

29. תאורה

בעלי הקרקע ו/או חוכרי הקרקע ו/או יוזמי התכנית חייבים להחקיף על חשבונם תאורת הרחובות, ככרות, שבילים ושטחים צבוריים פתוחים, כולל עמודים ופנסים.

30. בניה בקהבת קו החשמל

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו, בקרבת קו חשמל עיליים או מתחת להם, אלא בהתאם למרחקים להלן הנמדדים במטרים בקו אפקי ניצב מציר קו החשמל, ועד לחלק הבולט ביותר של הבנין.

סוג קו חשמל	מרחק
קו מתח גבוה	2.25 מ'
קו מתח 22 ק"ו	6.25 מ'
קו מתח 110 ק"ו	11.50 מ'
קו מתח 160 ק"ו	12.50 מ'

31. תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה חיצוניות בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

32. מקלטים

לא יוצאו כל רשיון בניה השטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעת רצונו של יועץ הג"א.

33. שדות

33,1. נקודת מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח בצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות על ידי מהנדס העיר ושיבוצעו לשביעת רצונו.

33,2. אספקת מים

א. אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו, תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה, כולל בריכת מים לפי דרישת מחלקת המים.

33,3. ביוב

לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מהנדס העיר תכנית לביוב צבורי. לא תנתן תעודת שמוש בבנין לפני שיחובר לביוב הצבורי ולפני מתן אשר מהנדס העיר כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעת רצונו.

33,4. הרחקת אשפה

סדור הרחקת ופנוי אשפה יעשו בהתאם לתכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.

33,5. הידרנטים

על מגיש התכנית לבצע הידרנטים במספר, מדגם ובמקומות, כפי שיקבעו על ידי שדות כבוי האש העירוניים.

כל המעוניין המוצא שבהכנת תכנית זו לא הובאו בחשבון תנאים המצדיקים מתן הנחות מסוימות מחקבות המפורטות בה, רשאי להגיש בקשה לועדה לתכנון ולבניה של העיר חיפה לקבלת הנחה כזו, והפעדה המקומית תהיה רשאית באשור הועדה המחוזית לאשר או לדחות בקשה כזו.

חיפה, 9.5.69

משרד השיכון

דרך העצמאות 25

חיפה, ת.ד. 272

17.4.74

חתימת יוזמי תכנית זו :

אל. מנספילי, חנין יחזיקי, חזיקי
דסה, חזיקי, חזיקי, חזיקי, חזיקי
רזק קלה 5

חתימת האדריכל

חתימת בעל הקרקע

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה	
תכנית ת.מ.מ. מס' 1006/ב	
הזמלת ל"מ.ת.ן חוקה	
ביטולה ה' 9 בי. 15.6.70	
מחנר/מחנר	קשב ראש הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה	
תכנית ת.מ.מ. מס' 1006/ב	
הזמלת ל"מ.ת.ן חוקה	
ביטולה ה' 56 בי. 10.3.69	
מחנר/מחנר	קשב ראש הועדה

חברת מס	חש"מ / 1006	מורסמה לחקירה בילקוט
מסמכים מס	מיום 1598	מיום 5.2.70 עמוד 1206

מסדר הפנים	
חוק התכנון והבניה חש"מ-1965	
מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	חיפה
תכנית	מס. חש"מ / 1006
הועדה המחוזית בשיבתה	94
מיום	22-10-74
לחליטה לתת תוקף	
לתכנית הנכנסת לעיל	
סגן מנהל כללי לתכנון	יחשב ראש העדה

חברת מס	חש"מ / 1006	מורסמה למתן חוקף בילקוט
מסמכים מס	מיום 2115	מיום 5.6.75 עמוד 1786

15 סוף גליון