

הכניית תכנון עיר מפורטת מס' חפ/1079 - חיפה
בנוי בצפון "גבעת רוממה" - שנוי לתכנית המתאר
הוגשה ע"י "שכון עובדים" בע"מ, סניף חיפה
ונתקבלה ע"י הוועדה המקומית לבניה ותכנון העיר חיפה

1. שם וחלוקה

התכנית הזו תקרא תכנון עיר מפורטת מס' חפ/1079 - חיפה "בנוי בצפון גבעת רוממה" - שנוי לתכנית המתאר (להלן תכנית זו) ותחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתכנית המצורף לתכנית זו והמסומן "מסריט מצורף לתכנית תכנון עיר מפורטת מס' חפ/1079" "בנוי בצפון גבעת רוממה" - שנוי לתכנית המתאר (להלן התמדיט). התמדיט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנרבעים לתכנית והתמדיט.

2. היחס לתכניות אחרות

- א. תכנית זו מהווה שנוי לת.מ.ע. מס' 579 א' - אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בעתון הרשמי מס' 1520 מיום 2.3.1944.
- ב. תכנית זו מהווה שנוי לתכנית המתאר של חיפה שדבר מתן תוקף לה פורסם בעתון הרשמי מס' 422 מיום 15.2.34 ולתכנית המתאר של חיפה (תיקון) מס' 229 שהתקדמה פורסמה בעתון הרשמי מס' 1265 מיום 6.5.43.
- ג. שנויים של פרטי תכנון ובנוי בתכנית זו ע"י תכנית מפורטת יורשו בעמיד מבלי שהדבר יראה כשנוי לתכנית המתאר של חיפה.

3. המקום

הקרקע שעליה חלה התכנית זאת נמצאת בחיפה בחלק הצפוני של גבעת רוממה בגוש 11191.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הינו 1,3 א"ד דונם בערך.

5. גבולות התכנית

הגבול ערבי: - מהמינה הצפון מזרחית של ח' 85 חוצה רחוב הפלמ"ח לאורך הגבול המזרחי של ח' 80, הגבולות הצפוניים של ח' 80-82, חוצה לאורך הגבול המזרחי של ח' 140 חוצה המזרחי היסן של רחוב הפלמ"ח, לאורך הגבול הצפוני של ח' 152, לאורך גבול גוש 11191, לאורך הגבול המערבי של ח' 77, חוצה רח' הפלמ"ח (המזרחי היסן) לאורך הגבולות הצפוניים של ח' 58, 59-61, חוצה רחוב הפלמ"ח הלוך וחזור, לאורך הגבול המזרחי של ח' 160 והגבולות הצפוניים של ח' 160-162, 65-71, 142, 72-79, הגבול המערבי של ח' 79, הגבול המזרחי של ח' 79, חוצה רח' הפלמ"ח ולאורך הגבולות הצפוניים של ח' 86 ו-154. כולן בגוש 11191.

		<u>בעלי הדקע.</u>	6.
<u>ג. ל. ת.</u>	<u>חלקות</u>	<u>ג. ו. ש.</u>	
עיריית חיפה	131, 139, 140, 143, 151, 152	11191	
חברת הכשרת הישוב	16		
"שכון עובדים" בע"מ	36-33, 19-22, 26-30		
חב" "ריסקו"	23-25		
חברת גוש 11191, חיפה	17		
מאיר יעקב ג'ורג'	18		
משה, רינה ונעמי קוסר	31, 32		
משה יעקב	122		

יוזמי החכנית 7.

"שכון עובדים" בע"מ, סניף חיפה.

מטרת החכנית 8.

- א. לקבוע את צורת בנוי השטח לצרכי שכון מאורגן תוך הפרשת שטחים למטרות צבור ושטחים ירוקים פתוחים.
- ב. החזית דרכים חדשות ובטול ישנונה על מנח לשפר התנועה בחוף השכונה וקטריה עם החוף.

חלוקה לאזורים ובאור ציוני החסרים 9.

<u>ה. ב. א. ו. ר.</u>	<u>ה. ס. פ. ו. י.</u>
אזור מגורים א' מיוחד	שטח צבוע כחום
שטח צבורי פתוח	שטח צבוע ירוק ואהיר
שמורת טבע	שטח צבוע ירוק כהה ומטויט ירוק
אתר לבנין צבורי לא מסחרי	שטח צבוע חום ומתחם חום
ציון מספר קומה מירבי	ספרות דומיות
דרך מאושרת ו/או סלולה	שטח צבוע חום
דרך מוצעת או הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
מספר הדרך	ספרה שחורה ברבע העליון של המעגל
פרוזחים קדמיים מינימליים	ספרות אדומה ברבעים הצדדיים של המעגל
רוחב הדרך	ספרה אדומה ברבע התחתון של המעגל
מספר חלקה רשומה	ספרה בצבע החסרים עם קדומת באות ה'
גבול חלקה רשומה	קו דק מרוסק
מספר או סימון חלקה מוצעת	מספר או אות בחוף עגול
גבול חלקה מוצעת	קו שחור דק
קו רחוב	קו רצוף דק - אדום
קו בנין	קו מרוסק דק ואדום

המנדט סעיף 9

שטח מוסיט אדום
 שטחים צבועים אדום וירוק לפרוגין
 קו כחול עבה
 במול זרין
 שביל נסוע
 בבול החכמים

10. צמח בקרקע ובבנינים

לא ינחן רשיון להקמת בנין ולא יסמכו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן במסדיט לסוג תכלית אלא לזו המפורטת ברישומי התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות

<u>ת ת כ ל י ת</u>	<u>ת א ר</u>
לבניני מגורים במסגרת שכונ מאורגן בגבהים הבאיטז-	א. אזור מגורים א' - בנינים מס' ז -
4 ו-5 קומות 4 ו-6 "	22 - 24 25 - 27
למגורים בתנאים המקובלים באזור מגורים א'.	ב. חלקות 16-18
להקמת בנין מגורים בן 4 ו-5 קומות בדומה לבנינים 22-24.	ג. חלקות 31, 32
המטרות הקבועות בהכנית המתאר לגבי שטחים צבוריים שתוחים ושמורת טבע.	ד. שטחים צבוריים שתוחים ושמורת טבע
אתר ד' - לכל פשרה אשר הקבע על ידי הועדה המקומית באשור של הועדה המחוזית.	ה. אתרים לבניני צבור בעלי אופי לא מסחרי

12. שטח הבניה המותר

- א. שטח הבניה המותר בחלקות 19-22 ועד בכלל יהיה 2,400 מ"ר מחולקים ב-3 בנינים ובמרווחים כמותנה בהחלטת הועדה המחוזית מה-15.5.62, מבלי לנכות כל שטח עודף מן השטח שיוותר על החלקות 26-30 ו-33-36.
- ב. שטח הבניה המותר בחלקות 26-30 ועד בכלל יורכב מן המותר לבניה בחלקות אלו בתוספת זכויות הבניה המותרות בחלקות 33-36 (ההוצאות לאתר לבנין צבורי ד') ועוד בתוספת 25% מן הפך הכל הנ"ל, כל זה מחולק בשלשה בנינים המפורטים 24 - 22. שטח הדירות לא יקטן ב-70 מ"ר.
- ג. שטח הבניה המותר עבור הבנין המוצע בחלקות 31, 32 יחושב על סמך הגודל המקורי של החלקות הנ"ל לפי 38% (מגברט סינח) ועוד בתוספת 25% מהנ"ל בתנאי שבעל הקרקע ישתתף בהוצאות המותר, דהיינו סלילת הרחבת הרחובות הגובלים וכן סדור והתקנת השטח הירוק.
- ד. שטח הבניה המותר בכל שאר החלקות שלא נזכרו לעיל יהיה לפי המותר באזור מגורים א' ועוד בתוספת 25% מן המותר בתנאי שבעלי החלקות ישתתפו בהוצאות המותר של השכונה כפי שיוסל עליהם על ידי הועדה המקומית.

13. אגוד וחלוקה

החלוקה הרשומה בשטח הפכנית מאוחדת והחלוקה מחדש בהתאם למצוין בתקנים.

14. השטחים הפנויים סביב הבנינים

- א. לא תותר הקמה מבני עזר כל שהם בשטחים הפנויים סביב הבנינים בגבולות החכנית.
- ב. יוזמי החכנית יהיו חייבים להתקין גינה נוי, משטחים לריכוז פחי אשפה, שבילי גישה וממליות כביסה בשטחים הפנויים הצמודים לבניניהם בהתאם לחכנית המאושרת ע"י משרד מהנדס העיר.
- ג. בעלי הדירות יהיו אחראים להחזקה תקינה של הגינות והמתקנים סביב בניניהם לשביעת רצון מהנדס העיר.
- ד. גדרות וציפויים - כל רסיון בניה מותרת בחקמה גדר אבן לאורך חזית החלקה ובגבולה ובנטיעה צצים בספור של 20 ק"ל לדונם, אולם לא פחות מ-20 ק"ל על החלקה.

15. גובה הבנינים

- א. גובה הבנינים בשטח החכנית הזו יהיה לפי האמור בסעיף 11 ובהתאם למסומן בתקנים.
- ב. לא יותרו מגדלי גג, חדרי מדרגות או כל מבנה אחר בולט מעל לכרכוב העליון של הבנינים, פרט לצנורות אורז, מעשנות ואנסנות שאומצות לפי דוגמא אחידה לכל הבנינים או מגדלי מעליות ו-"מנסים" לתאורת חדרי המדרגות.

16. קרי בנין

כל הבנינים בשטח ייבנו בגבולות קרי הבנין המסומנים בתקנים בקו אדום סרוסק. הועדה המקומית מחיה רשאית לתת הנחות בקרי הבנין באם יוכר כי דבר זה יספר התכנון.

17. שטחים צבוריים מיוחדים - פינות משחק לילדים

- א. לא הוטל על היוזמים חובה בכניס הנטיעות ומתוח השטחים הצבוריים המיוחדים ושמורה הטבע בשטח חכנית זו (בהתאם להחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 255 מ-11.6.63).
- ב. יוזמי החכנית יחייבו מינוח משחק לילדים על מתקניהם לפי מפרטי משרד מהנדס העיר ובכמות עליה יוסכם עם מהנדס העיר.

18. שמירה על הצורה והציפויים של הבנינים

- א. העצוב הארכיטקטוני של כל חזיתות הבנינים יעשה לשביעת רצונו של מהנדס העיר.
- ב. לא יורשה כל שנוי שהוא בצבע הציפוי של הבנין כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות קירות מבלוקים חלולים וכו'.
- ג. לא יוחקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים ומיכלי הגז יושמו על המרפסות בלבד או בתוך חלל במסד הבנין שהותקן במיוחד לכך או בשקע ליד המסד, כשהם מוסתרים ע"י קיר נמוך שנבנה במיוחד לשם כך.
- ד. לא תורשה החקבת דרועות למחלי כביסה על מרפסות וחלונות הבנינים.

המשך סעיף 18

- ה. החקנת סוכמים בבנין תורשה אך ורק למי חכניה אחידה לאותו הבנין, כמו כן הריסים מתגוללים או אחרים יוחקנו למי חכניה וצבע אחיים.
- ו. לא תותר החקנת דודי ששש לחכום מים על גבות הבנינים אלא אם יוחקנו למי חכניה ממורשת מאשרת ע"י מהנדס העיר.
- ז. השטח העליון של גבות הבנינים יוחזק ע"י בעלי הדירות בצורה נקיה ולא מורשת החכנה או הנחת המצבים או חוכרים כל שהם על גבות אלה.

19. ר ש ו ם

- א. השטחים המיועדים לסלילת דרכים, להרחבות קיימות ולשבילים צבוריים יירשמו ללא תמורה על שם עיריית חיפה.
- ב. השטח המיועד לבניני צבור בעלי אופי לא מסחרי המסומן באות "ד" והנובע מהחלוקת 36-33 בגוש 11191 ירשם ללא תמורה ע"ש עיריית חיפה עם פירוסם מחן החוקף לחכנית ולא יאוחר מחצי שנה לאחריו.
- ג. השטחים הצבוריים המנוחים וכסחיי שמורה השבע יירשמו על שם עיריית חיפה ללא תמורה.

20. בניה בקדחת קרי האמל

אין לבנות בנינים מתחת לקו השטל קיימים, ואין להקים בנין או חלק בולט ממנו במרחק מחומ מקו אנכי שמור אל הקרקע מרכז הקו, כן המצויין להלן:

קו מתח נמוך - ~~2,29~~ 2 מ' 4,61
 מתח גבוה 22 קו א' 6,3 ק"ו ~~6,25~~ 3 מ' 4,61
 מתח ~~66~~ 66 ק"ו - ~~11,50~~ 5 מ' 4,61
~~מתח קלנבן 150 ק"ו - 12,50~~

21. סלילת דרכים ושחיי חניה

- א. שחיי הדרכים הסלולות בתכנית זו ביחד עם המדרכות, שחיי התנזיה, השבילים להולכי רגל, על כל תעלות הקצו יוחקנו ע"י יוזמי הבניה ועל חשבונם בהתאם למפרטים המאושרים ע"י משרד מהנדס העיר ולשביעת רצונם.
- ב. כל דרך חסיל ברוחב ובזמן עליהם יוסכט עם מהנדס העיר.
- ג. יוזמי החכנית - חב' "שכון עובדים" בע"מ חסלול על חשבונה את השביל להולכי רגל לאורך החלקות 16, 17 בגוש 11191 ברוחב של 5 מטרים. פרטי בצוע סלילת שביל זה יעובדו לשביעת רצון מהנדס העיר.

22. ש י ר ו ת י ם

א. יוזמי הבניה

מי הגממים ינזקו ע"י הלחול לקרקע או ע"י זרימה עליהם או ע"י מערכת תיעול מאושרת מיחדת הבניה בשביל בעלי הקרקע שבגבולות החכנית ועל חשבונם.

המשך סעיף 22

ב. ביוב

1. לא הינתן העודת היתר לבניה לפני מתן אשר מהנדס העיר להכניה ביוב צבורי לאותו השטח ולפני סיוכמה לשביעה רצונו של מהנדס העיר שהבניין שעומדים להקטמו יחובר לקו ביוב צבורי.

2. לא הינתן העודת לשמוש בבנין לפני שמהנדס העיר יאשר שתכניה הביוב הנובעת לבנין בוצעה לשביעה רצונו הוא ועל מנחל השירותים הרמזאיים או של בא כחו בתחום שטח הכנון העיר היפה.

ג. הספקת המים והידרנטים

1. אספקת המים תהיה מרשה המאושרת ע"י עירייה היפה.

2. יוזמי הבניה יתקיננו במטה הידרנטים במסטר ולפי מפרטי שדוח מכבי אש, ובאישור מהנדס העיר.

ד. תאורה

1. יוזמי הבניה ידאגו להקנת תאורה בשביליים הפוליכיים לבתים לפי מפרטי משרד מה"ע.

2. כן יתקיננו תאורה במטה תרחובות והשטחים הצבוריים ~~כ~~ כולל פנסים ~~א~~.

ה. מקלטים

יוזמי הבניה ידאגו להקנת מקלטים לשעה חדים בתוך הבנינים בהתאם לדרישות המוסדות המוסמכים ולשביעה רצונם.

מ. יולוב
סודר מוסמך

מכון מובדלים
מניף הימה

מכון מובדלים
מניף הימה

23 יוני 1968

תנאים כלליים

א. מטרה

- 1. מטרתו של הסכם זה היא להסדיר את תנאי העסקה בין הצדדים.
- 2. הצדדים מצהירים כי הם מודעים לתנאים האלה וקיימו אותם.
- 3. הצדדים מצהירים כי הם מסכימים לתנאים האלה ולקבלם.

ב. תחולת הסכם זה

- 1. הסכם זה יחול על כל עסקאות שנעשות בין הצדדים.
- 2. הצדדים מצהירים כי הם מסכימים לתנאים האלה ולקבלם.

ג. הגדרות

- 1. המונחים "הצדדים" ו"הסכם" יבואו להגדיר את המובנים בהסכם זה.
- 2. המונחים "הצדדים" ו"הסכם" יבואו להגדיר את המובנים בהסכם זה.

ד. סעיף 1

התאחדות המוסלמית להפקדה

חכנית ת.ע.ת. מס' 1079/2

הומלץ להפקדה

בישיבה ה' 47 ב-2.5.62

יושב ראש הועדה (חתימה)

סגן מנהל (חתימה)

חכנית מס' 1079/2

מורטמה לחקירה בליקוט

מיום 23.10.67

מיום 1403

עמוד

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי

חכנית 1079/2

הועדה המקומית בישיבתה זו

מיום 2.4.68

לחכנית הנוכרת לעיל

סגן מנהל כללי לתכנון

יוליב ראש הועדה

הועדה המקומית לבניה ולתכנון המיד - חיפה

חכנית ת.ע.ת. מס' 1079/2

הומלץ למתן חוקף

בישיבה ה' 39 ב-5.3.68

יושב ראש הועדה (חתימה)

סגן מנהל (חתימה)

חכנית מס' 1079/2

מורטמה למתן חוקף בליקוט

מיום 2.1.69

מיום 1497

עמוד

י' 262-1079