

תיקון לחכנית המתאר של העיר חיפה

חכנית תכנון עיר מס' חמ/1086 - "מעונות דוממה" -
הוגשה ע"י האדריכלים ש. דונוב, א. דונוב וט. גלעד
ולמדד תכנון מ. יממולסקי וצבי בר-אדון, בשם היוזמים
תכנון תחום דבנין "דוממה" בע"מ - (נתחבלו ע"י הוועדה
המקומית לבנייה ולתכנון עיר, חיפה

השם והתחולל

1. חכנית זו קראו "תיקון לחכנית המתאר של העיר חיפה מס' חמ/1086" (להלן "חכנית זו") והיא החול על השטח המותחם בקו כחול כחסדים המצורף לחכנית זו והמסומן בשם החכנית הנ"ל (להלן "החסדים").

שטח לחכנית אחרת

2. א) הקרקע הכלולה בחכנית זו כמותה לחקנות חכנית המתאר של העיר חיפה שדבר מתן חוקף לה פורסם בעתון הרשמי מס' 422 מיום 15.2.1934 ולכל שנוי שיחול בחכנית האמורה טפעת למעט והמחיתם לשטח החולה חכנית זו וכן לחקנות חכנית זו המפורסות להלן, ובכל מקרה של סחירה בין האמור בחכנית זו לבין האמור בחכנית המתאר של העיר חיפה על החקנות האמורים בעבר, יקבע האמור בחכנית זו.

ב) חכנית זו מחוזה לבני שטח החולחה תיקון לחכניות תכנון עיר המפורסות פטה:

(1) חכנית מס' ד-1 חיפה - תיקון חכנית אחוזה שמואל - שדבר מתן חוקף לה פורסם בעתון הרשמי מס' 1938 מיום 1.6.1944.

(2) חכנית ה.ע. מס' 579 - "חבריו הכשרת הישוב אדמה ואדי רושמייה" - שדבר מתן חוקף להם פורסם בעתון הרשמי מס' 971 מיום 21.12.39.

(3) חכנית ה.ע. מס' 579א - תיקון לחדמות ואדי רושמייה המערביים - שדבר מתן חוקף להם פורסם בעתון הרשמי מס' 1320 מיום 2.3.1944.

(4) חכנית ה.ע. מס' 658 - "אדמה ואדי רושמייה העליונה" - שדבר מתן חוקף לה פורסם בעתון הרשמי מס' 1358 מיום 1.6.1944.

בכל מקרה של סחירה בין האמור והמתוכנן באחת מ-4 החכניות המפורסות לעיל לבני שטח הקרקע הכלולה בחכנית זו יקבע האמור והמתוכנן בחכנית זו.

המקום

3. שטח החכנית נמצא במרום לדרך סיק"א, בין הדרכים מס' 2318 ו-2120 בנוסחים מס' 10782 ו-11192.

מארח חכנית זו

4. מטרת חכנית זו היא להכנין מחדש את השטח הכלול בחכנית לשם הקמת שכונה מגורים חוף רכוז שטח הבנייה בבנינים גבוהים עד 7 קומות, שנוי המראלציה הקיימת, הפרשת שטחים לצרכי צבור ושנוי במערכת הדרכים.

5. שטח החכמי"ח, הקרקע הכלולה בה ובעלותה

(א) שטח הקרקע הכלולה בחכמי"ח זו הוא 70 דונם בקירוב.

(ב) חכמי"ח זו כוללת אדמות דלהלן:

בגוש 11192:- חלקות 53 - 78 - המוקנות ליזומים חברת פתוח ובנין "רוממה" הי"פה בע"מ.

חלקה מס' 229 וחלקים מחלקות מס' 3, 230 ו-233 שחן דרכים.

חלקה מס' 49 - המוקנת לחברת פתוח ובנין "רוממה" הי"פה בע"מ.

חלקה מס' 50 - המוקנת להלמן אלכסנדר מאיר

חלקה מס' 51 - המוקנת לבלומנטל פנחס ואסר

חלקה מס' 52 - המוקנת לחברת הבשרה הישוב

בגוש 10782:- חלקה מס' 34 - המוקנת לבליקמן חיים

חלקות מס' 35-36 - המוקנות לחברת פתוח אחוזה

חלקות מס' 38 ו-98 - המוקנות לקמינר יצחק וצילה

חלקות 94 ו-87 - המוקנות לשנר ברטח ושוח'

חלקות 93 ו-86 - המוקנות לאברהם נעים

חלקה מס' 88 - המוקנת לברטח כה-שבע ורחל

חלקה מס' 95 - המוקנת לברד כה-שבע ורחל

חלקה מס' 96 - המוקנת לבליקמן חיים

חלקה מס' 97 - המוקנת לעירי"ח הי"פה

חלק מחלקות 37, 39 - המוקנות לחברת פתוח אחוזה

חלק מהחלקה 48 - דרך

חלקה מהחלקה 30 - המוקנת למרבוט מקס ומייבא

חלק מהחלקה 31 - המוקנת לנעים אברהם

חלק מהחלקה 32 - המוקנת למ. סטנדר ושוח'

חלק מהחלקה 33 - המוקנת לברד כה-שבע ורחל

חלק מהחלקה 89 - המוקנת לד"ר חיים גליקמן

חלק מהחלקה 90 - המוקנת לחברת פתוח אחוזה

חלק מהחלקה 91 - המוקנת לקמינר יצחק וצילה

מגיש

בגוש 11191:- חלק מהחלקה מס' 149 - המוקנת לעירי"ח הי"פה

חלק מהחלקה מס' 5 - המוקנת לגינצבורג מרים

חלק מהחלקה מס' 6 - המוקנת לקינצסטון כרמלה

חלק מהחלקה מס' 155 - המוקנת לעירי"ח הי"פה

חלק מהחלקה מס' 119 - המוקנת לגינצבורג מרים

חלק מהחלקה מס' 133 - המוקנת לחברת הבשרה הישוב

6. גבולות החכניה

- מצפון:** - הצד הצפוני של קטע מדרך פיק"א המורחבת לרוחב 28 מטר, העובר דרך החלקה מס' 48, 91, 90, 89, 33, 32, 31, 30, בגוש 10782 וחלקה 149, 5, 6, 155, 119, 133, בגוש 11191.
- מזרח:** - הגבול הוצא דרך פיק"א ובמשך לאורך קטע מדרך מס' 2138 לאורך החלקה 209, 112, 113, 114, 215, 115, 116, 206, 117, 118.
- מערב:** - דרך חלקה 39, לאורך גבול חלקה 40, 99, בגוש 10782.
- מדרום:** - במשך הגבול לאורך קטע דרום של רחוב הנסקה בעוברו לאורך החלקה מס' 103, 102, 101, 100, 99, 232, 97, 95, 93, 91, 89, 87, 85, 83, 81, 79, בגוש 11192, וחלקה 84 בגוש 10782 וחוצה את החלקה 35, 37 בגוש 10782.

7. יוזמי החכניה

יוזמה חכניה זו היא חברה פתוחה לבנין "רוממה" חיפה בע"מ.

8. החלוקה לאזורים ובאורך צינור החסריט

<u>פרוש הצינור והאזור</u>	<u>צינור בחסריט</u>
- אזור מגורים מיוחד	(א) שטח צבוע בחום ומוחמם בקו כחום כהה
- אתר לבנין צינור שאינו בעל אופי מסחרי	(ב) שטח צבוע חום ומוחמם חום כהה
- שטח צינור פתוח	(ג) שטח צבוע ירוק
- דרך מאושרת	(ד) שטח צבוע חום כהה
- דרך מוצעת	(ה) שטח צבוע אדום
- שביל או מדרגות לחולכי רגל	(ו) כנ"ל עם סיום ירוק
- שביל או דרך מבוטלים	(ז) שטח מטויש קוים אדומים
- גבול חכניה זו	(ח) קו כחול עבה
- גבול חלקה רשומה	(ט) קו סדוסק ירוק
- גבול חלקה מוצעת	(י) קו שחור דק
- קו רחוב	(יא) קו אדום
- קוי חכניה	(יב) קו אדום מרוסק
- קו חשמל מתח גבוה	(יג) קו אדום מרוסק משובץ בקודרת
- מספר הדרך	(יד) סמרה שתודה ברבע העליון של עגול המסודרט בציר הדרך
- רחוב הדרך	(טו) סמרה אדומה ברבע החתונה
- מרחק מינימלי בין בנין לקו רחוב	(טז) ספרות אדומות ברבעים הצדדיים
- מספר קומות מנואלות למגורים.	(יז) מספר רומי כחומים קו חכניה

9. השמוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן רשיון לחקמה בבנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בחסריט לשום חכניה אלא לחכניה המפורטת ברשימה החכליסה לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

10. רשימת החקליות

- (א) אזור מגורים מיוחד - ישמש להקמת 15 בנייני מגורים שהיקפם וחאורם נחונים במסיפיים דלחלן.
- (ב) אחר לבנין צבורי שאינו בעל אופי מסחרי - ישמש להקמת גן ילדים עירוני.
- (ג) שטח צבורי תחום - שטח גומש - ישמש לגומש, מגרש מסחקים ונטיעה גנים צבוריים.
- (ד) דרכים מאשרות ומוצעות - חשמשה למטרות כפי שהוגדרו בחכנית המתאר.
- (ה) שכילים ומדרגות - חשמשה לחנועה הולכי רגל בלבד.
- (ו) שטחי שביל או דרך מבוטלת - ישמשו למטרות המוראית בהסריס דחלקיהם ואוחדו עם מגרשי הבנייה המקסימים אוחס.

11. שטח הבנייה המותר

- (א) בשטח אזור המגורים המיוחד תותר הקמת 15 בנייני מגורים מהס:
 - (1) 6 בעלי צורה מלבנית שבכל אחד מהם 16 יחידות דיור עם שטח בנייה כולל בכל אחד מהבניינים של 1277 מ"ר.
 - (2) 8 בניינים בעלי צורה מרובעת שבכל אחד מהם 24 יחידות דיור עם שטח בנייה כולל בכלאחד מהבניינים של 1850 מ"ר.
 - (3) בניין בעל צורה מרובעת המסומן בעות ס"ר שמספר היחידות בו הוא 20 ושטח הבנייה בו הוא 1530 מ"ר בלבד.
- סה"כ שטח הבנייה ב - 15 הבניינים הג"ל לא יעלה על עשרים וארבעה אלף מטרים מרובעים ומספר יחידות דיור לא יעלה על 308.

12. גובה הבניינים ומספר הקומות והגישת לבניינים

- (א) גובה בנייני המגורים יהיה כמסומן ברשימה מיוחדת בהסריס.
- (ב) מספר הקומות המקסימלי בכל בניין או חלק ממנו מוגדר ע"י מספר רומי אדום מסומן בהסריס כמסגרת קוי הבנייה.
- (ג) היחד להקמת בניינים בני טבע קומות ינתן בתנאי שבניין כזה יהיה קשור באמצעות גשר המוביל ישר ממפלס המדרסה לחצר המדרגות וממנו לא יצטרכו לעלות או לרדת יותר מאשר ארבע קומות על מנת להגיע לקומת העליזות או החתונות.
- (ד) בכל מקרה שהכניסה לבניין נמצאת בגובה של יותר ממטר מעל פני הדרך הסדומה התוכנן במדת האמטר הגישה לבניין בעזרת שבילים שסומעם אינו עולה על 10% הוך סגמה למעט במדרגות.

13. המדיניות

- (א) השטחים המקיפים את הכנינים ינטעו בצורה בגינה לפי תכנית בגינה במבנה אחד שחוקרונה לשביעה וצוננו של מהנדס העיר.
- (ב) בעלי הכנינים או הובניהם יהיו אחראים להחזקת הגינות אשר במרווחים בצורה נקייה ומטופחת ולא ינהגו דשיון להקמת מבני חוץ בשטח המרווחים, פרט למתלים לכביסה, משטחים לריכוז פחי האשפה או סמכות חגיגה מסיפוט אחד לצורחם ואחרים יהיו טעונים אשור מהנדס.

14. גדרות

- (א) בקווי הרחובות הכנינה הגדרות, כולל קירות טומכים, מאבן גזיל, שבוחם פעל מלט מגוש הבגיה לא יהיה פחות מ-60 ס"מ. במגרש הכנייה הנמוכים מפני הרחוב יבנה קיר תומך עד חצי המדוכה ומעליו תוקם גדר שקומה לפי תכנית אחידה שחאושר ע"י מהנדס העיר.
- (ב) הגדרות שבגולות המשותפים בין מגרשי הבגיה יהיו גדרות רשת או גדרות חיות בלבד.

15. חלוקה מחודש של השטח

- (א) החלקות 49-78, 214, 228, 229, בגוש 11192, האוחדנה וחחולקנה מחודש לאורך קווי הרחוב החדשים וקווי החלוקה הפנימיים המסומנה בקווים שחורים דקים.
- (ב) השבילים הצבוריים הידועים כחלקות 228 ו-229 בגוש 11192 יבוטלו ושטחם יבורך למגרשי הבגיה כמוראה בחטריט. היוזמים יטלמו לעירייה את תמורת השטח מהחלקות הנ"ל שחומך לאדמת בנין פרט לחלק הנכלל באחד לבן הילדים.

16. הפקעת השטחים

(א) השטחים המיועדים לדרכים - כולל שבילים ומדרגות - השטחים המיועדים לשטח צבורי מחוץ, לגופו המשחקים, וחשטה לאחר צבורי שאינו בעל אופי מסחרי המיועד לגן ילדים - נחוצים להפקעה, ויירשמו ע"ש עיריית חיפה.

(ב) יוזמי חבניה זו ישאו בכל הוצאות ההפקעה של שטחי הדרכים והשבילים. השטח המיועד לאחר צבורי - גן ילדים - והשטחים המיועדים לשטח צבוריים פתוחים בחלקות השלמות מס' 49, 50, 51 בגוש 11192 ובחלקות השלמות מס' 34, 35, 36, 38 וחלק מהחלקות מס' 37, 39, 86, 87, 88 בגוש 10782.

17. הגבלות בנייה

(א) לא ינתן היתר בנייה בשטח חבניה זו מעל ל - 15000 מ² אשר יחליפו יוזמי החבניה עם העירייה את הקרקעות הדרושות לצרכי ציבור בחחומי חבניה זו.

(ב) שטח הבנייה הנשון יבוצח מסך הכל שטח הבנייה של החבניה כלה מס' 1086/חפ"י שהועדה המחוזית לבנין ולתכנון ערים מחוז חיפה חקבע.

(ג) לא ינתן היתר בנייה לבנינים בשטח חבניה זו בסרם הובטח רשום החלקה בצורתה החדשה במוראה בחכניה, בסרם גסללה הדרך בחזית החלקה וחיבור הדרך עם דרך אספלט סלולה.

(ד) לא ינתן היתר בנייה לבנינים בשטח חבניה זו:

(1) כל עוד לא יודחב האספלט ברוחב פי"א ב-3 מטר לאורך החלקות 49-52 בגוש 11192.

(2) כל עוד לא הסללה חדרכים 2120 ו-2138 ברוחב של 6 מטר אספלט ומדרכה אחת של 2 מטר בחחומי חבניה זו, צמוד לחזית הדרומית של רחוב מס' 2138 ולחזית הצפונית של רחוב מס' 2120.

(3) כל עוד לא גסלל המבוי הסתום ברוחבו המלא כולל מדרכה.

18. הבנייה בקרבת קו השמל

אין לבנות בנינים מתחת לקו השמל קיימים ואין להקים בנין או חלק בולט ממנו במרחק פחות משלשה מטר בקו אנכי משוך על הקרקע מחחוט הקרוב ביותר של קו השמל סחה בזה בן 0,5 ק"ו או 22 ק"ו וחמשה מטרים במקרה של קו השמל בן 66 ק"ו ושני מטרים אם הקו בן סחה גמור.

19. שריותיים

(א) ציקון מי גשם

מי הגשמים ינוקדו ע"י החולל לקרקע או ע"י דרימה עליה או ע"י מערכת תיעול מיוחדת ומאושרת ע"י מהנדס העיר שתבנה בשביל בעלי הקרקע שבגבולות החבניה ועל השכונות.

ב) כיוצא

(1) לא ינחן היחיד בנשייה בשטח הכנייה זו בסרם אישר מהגדס העיר הכנייה ביוצא מרכזי עבוד השטח המחוזר לביוצא העירוני ובסרם הובטה ביוצא הכנייה כדו החבורו של כל ביה אליה לשביעה רצונו.

(2) לא ינחן היחיד לשמוש בכנייהם הכלולים בהכנייה זו בסרם הובטה לשביעה רצונו של מהגדס העיר ביוצא עבודות הביוצא כאמור לעיל.

ג) הספקת מים

הספקת מים לבנייהם בשטח הכנייה זו תעשה ממערכת הספקת מים של עירייה ח"פה או מכל מערכת הספקת אחרת מאושרת ע"י העירייה.

ד) סלילה דרכים

בעלי הקרקע הכלולה בהכנייה זו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילה כל הדרכים כולל מדרכות ושבילי לחולבי רגל הכלולות בהכנייה זו, ביחד עם הנחתן של כל העלות הנקוד ולטלול כל דרך באחר רוחב אשר עליו תחליט הועדה המקומית לבנייה ולחבנון עיר ח"פה.

ה) החקנת בנייה צבוריים

יזומי הכנייה זו ישתלו חודשית ויחלקנה גיזרה, מגרשי משחקים בשטחים הצבוריים מה המחוזים בחלקות 49-51 בגוש 11192 הכלולים בהכנייה זו בהתאם לתכנית מתוח מאושרת ע"י מהגדס העיר לשביעה רצונו וישאו בכל ההוצאות של ביוצא החכניות האמורות. סכום ההוצאות יקבע מראש ולפני הוצאת רשיון הבנייה.

ו) החקנת הידרנטים

יזומי הכנייה זו יחלקנו הידרנטים לכבוי דליקות בשטח הכנייה הזאת בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מהגדס העיר ומכבי-אש ולשביעה רצונו.

ז) מאור

יזומי הכנייה זו מחויבים לסדר מאור צבורי בשטח צבורי פתוח - שטח נוסף, בשבילים ובדרכים בשטח הכנייה, פרט לפנסים עצמם, לשביעה רצון ולפי דרישות מהגדס החשמל של העירייה.

הועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר - חיפה

תכנית ת.ע.ח.מס' תפ/1086 א

הומליץ למתן חוקף

בישיבה ה' 45 ב' 1.4.62

יושב ראש הועדה *סמיר*

סגן מנהל כללי להכנון *י*

מנהל/סגן

ה. המקומית לבניה ולתכנון העיר - חיפה

תכנית ת.ע.ח.מס' תפ/1086 א

הומליץ להפקדה

בישיבה ה' 24 ב' (2.3.61) 28.5.61

יושב ראש הועדה *א. חלשי*

סגן מנהל/סגן *י. כהן*

משרד הפנים

פקודת בנין ערים 1936

ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים

מחוז חיפה

מרחב תכנון עיר *חיפה*

תכנית *תקן/1086* לתכנון האזור

הועדה המחוזית בישיבה ה' *התא/1086*

מיום *2.6.62* החליטה לתת חוקף

לתכנית הנקובה לעיל

סגן מנהל כללי להכנון *י*

יושב ראש הועדה *י*

משרד הפנים

פקודת בנין ערים 1936

ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים

מחוז חיפה

מרחב תכנון עיר *חיפה*

תכנית *תקן/1086* לתכנון האזור

הועדה המחוזית בישיבה ה' *התא/1086*

מיום *11.4.61* החליטה לתת חוקף

לתכנית הנקובה לעיל

סגן מנהל כללי להכנון *י*

יושב ראש הועדה *י*

ועדת מס' תפ/1086 פורסמה למתן חוקף בילקוט

רשומים מס' 997 מיום 28-2-63 עמוד 867

3' מאז תשס"ג

ועדת מס' תפ/1086 פורסמה להפקדה בילקוט

רשומים מס' 898 מיום 28-12-61 עמוד 64

משרד הפנים

פקודת בנין ערים 1936

מרחב תכנון עיר *חיפה*

תכנית מתאר מס' תפ/1086

תקן... לתכנית מתאר מס' *תפ/1086*

אני מרשה בזה להקנות חוקף לתכנית הנ"ל

יד שבט תשל"ג

תאריך 8 פבר' 1963