

2/32

שנתי תכנית מיוחדת מקומית תכנית מס' חפ/1006 ד'
 דובע מגורים ומרכז חרבות רמת-הוד, חיפה
 המהורה שנוי לחלק מהשטח הכלול בתכנית חפ/1006 ב'

רשימת הסעיפים

- א. השם וההחולה
- ב. היחס לתכנית אחרות
- ג. המקום וגבולות התכנית
- ד. הקרקע הכלולה בתכנית זו. בעלי הקרקע ויוזמי התכנית
- ה. שטח התכנית
- ו. מטרת תכנית זו
- ז. חלוקה לאזורים ופרוש ציוני התשריט
- ח. השמוש בקרקע ובבניינים
- ט. רשימת התכליות
- י. חלוקה חדשה ורשום
- יא. הפקעת השטחים לצרכי צבור
- יב. פיתוח השטח הציבורי הסמוך
- יג. ניהול הבתים
- יד. עיצובם הארכיטקטוני של הבניינים, הרחובות והככרות
- טו. מקומות משחק לילדים
- טז. שדוחים
- יז. הנחות
- יח. סלילת דרכים.
- יט. אישור תחנת טרנספורמציה על עמוד
- כ. היתרי בניה
- כא. חניה צבורית ופרטית

מרכז תכנון מקומי חיפה

שינוי לחכנית מתאר מקומית, חכנית מס' חפ/1006 ד' - הוגשה ע"י א. מנספלד, ד. חבקין ארכיטקטים, בשם היוזמים משרד השכון ועיריית חיפה ונתקבלה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה.

א. השם והתחולה

חכנית זו תקרא שנוי לחכנית-מתאר מקומית, "חכנית מס' חפ/1006 ד' - רובע מגורים ומרכז לתרבות רמת-הדר, חיפה" (להלן "חכנית זו") והיא תחול על השטח המוחזק בקו עבה בצבע כחול בתשרים המצורף לחכנית והמסומן בשם הנ"ל (להלן - "התשרים").
התשרים הוא צבעוני בקנה מידה 1:1000 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מחכנית זו.
כן מהווה חכנית זו שנוי לחכנית חפ/1006 ב' שפורסמה למתן חוקף בי.פ. 1617 ביום 16.4.70

ב. היחס לחכניות אחרות

הקרקע הכלולה בחכנית זו מהווה שינוי לחכנית מתאר של העיר חיפה מס' 229 שפורסמה למתן חוקף בעתון הרשמי מס' 422 מיום 15.2.34 ולשינוי לחכנית המתאר מס' 229 א' שפורסמה להפקדה בעתון הרשמי מס' 1265 מיום 6.5.43 כן מהווה חכנית זו שינוי לחכנית מס' חפ/853 שפורסמה למתן חוקף בי.פ. מס' 613 מיום 24.7.58. הוראות חכנית זו בשטח תחולתה תבואנה במקום הוראות חכנית חפ/1006 ב'.

בכל מקרה של סתירה בין החכניות הנ"ל לבין האמור בחכנית זו יקבע האמור בחכנית זו.

ג. המסום וגבולות החכנית

הקרקע הכלולה בחכנית זו נמצאת בגבעת רמת-הדר, חיפה, בפניה המזרחית של הצטלבות הדרכים שד' ליאון-בלום ושד' וינגייט בגוש 10870 ואלה הם גבולות החכנית:

צפון: ציר רחוב לאון בלום
ממזרח: ציר רחוב לאון בלום
דרום: ציר רחוב לאון בלום הגבול הצפוני של האתר המיועד למוזיאון בחכנית חפ/1006 ב' - מדרגות עמנואל רחוב לאון בלום עד רח' בעש"ס והגבול המזרחי של השטח הצבורי הפתוח שממזרח לאולם הקונצרטים.

ד. הקרקע הכלולה בחכנית זו, בעלי הקרקע ויוזמי החכנית

בחכנית נכללים:

חלקי חלקות 18, 19, 24, 594, 599, 589 בגוש 10970

יוזמי חכנית זו הם משרד השכון ועיריית חיפה. ליוזמי חכנית זו מוקנה השטח המוחזק בקו כחול בתשרים.

ה. שטח החכנית

שטח החכנית הוא 95.00 דונם בקירוב.

ו. מטרת חכנית זו

מטרת חכנית זו להגדיר את תנאי הבניה והפתוח של חפ - רובע מגורים, מלון ובנייני צבור לפי קוי התכנון שנבחרו בדרך של התחרות פומבית בין אדריכלים כמותנה בתנאי התחרות, לפרט ולשמור את חכנונה של גבעת רמת - הדר, להבטיח את פתוחה ובנויה הסדיר מתוך סגמה ליצור יחידת תכנון מושלמת מבחינה פונקציונלית, ארכיטקטונית ואסתטית כאחד ולהבטיח את התפתחותו התקינה של הרובע והמרכז התרבותי.

תפסון

האיזור ו/או הפרוש

קן כחול

גבול החכנית

שטח צבוע אדום
שטח צבוע חום בהיר
שטח צבוע ירוק ואוח ענקית במעגל
שטח צבוע חום בהיר מוחתם חום כהה
שטח צבוע כחום מוחתם כחום כהה
שטח צבוע צהוב מוחתם חום
שטח צבוע כחום עם סיוט בצבע החשרים
סיוט בקוים אדומים באלכסון
ספרה שחורה ברבע העליון של העגול
ספרה אדומה ברבעים צדדים של העגול
ספרה אדומה ברבע החתון של העגול
קו אדום רצוף
קו אדום מרוסק
קו ירוק מרוסק
קו מרוסק שחור
ספרה ירוקה
ספרה שחורה
ספרה ואוח ד'
ספרה רומית

דרך מוצעה / ורחבת הדרך
דרך קיימת / מאושרת
שטח צבועי פחוח
שטח לבניני צבוע
אזור מגורים מיוחד
אחר לבית מלון
חניה פרטית
בסול דרך קיימת
מספר הדרך
מרווח קדמי מינמלי
רוחב הדרך
קו רחוב
קו בנין
גבול חלקה קיימת מוצעה לביסול
גבול חלקה מוצעה
מס' חלקה מוצעה לביסול
מספר האחר
מספר הדירות
מספר הקומות

ה. השמוש בקרקע ובבנינים

לא ישמשו קרקע או בנין הכלולים באזור החשרים לשום תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת החליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין בכפיפות לשאר הנאי חכנית זו .

ט. רשימת החליות

האזור (החצר)

(1) אזור מגורים מיוחד

אחר מס. 10

בנין מגורים 14 קומות על קומת מסד וקומת עמודים בגובהים שונים, קומת העמודים במפלס רח' המב"ן כוללת כניסה לבנין ורחבת החניה, בנוסף לחניה בשטח המגרש .
בבנין חוקם החנת טרנספורמציה של חב' החשמל בנין מגורים 14 קומות על קומת מסד וקומת עמודים בגובהים שונים. קומת העמודים כוללת כניסה לבנין ורחבת החניה, בנוסף לחניה בשטח המגרש. במסד חותר הקמת שני חדרי הפילה ושירותים .

אחר מס. 11

בבנין חוקם החנת טרנספורמציה של חב' החשמל לישראל בע"מ .

אחר מס. 12

בנין מגורים 18 קומות על קומות מסד שונות המקשרות
החניה ושרותי הבנין. בקומת הכניסה או החניה חותך
הקמת 4 חנויות, החבור למפלס שד' וינגייט ע"י גשר.

אחר 15 :

בבנין חוקם חחנת טרנספורמציה של חב' החשמל לישראל בע"מ.
2 בניני מגורים, האחד בן 3 קומות, השני בן 5 קומות
עם קומת עמודים. סיפת חלב בקומת מסד.

אחר 15 א' :

בבנין חוקם חחנת טרנספורמציה של חב' החשמל לישראל בע"מ.
בנין מגורים בן 6 קומות עם קומת עמודים באמצע, עם
מקום מוקצה לגן-ילדים, כחה אחת בקומת מסד.

אחר 15 ב' :

2 בניני מגורים, האחד בן 4 קומות, השני בן 3 קומות,
לכל אחד קומת מסד.

אחר 15 ג' :

בבנין חוקם חחנת טרנספורמציה של חב' החשמל לישראל בע"מ.
בנין מגורים בן 5 קומות, עם קומת עמודים בגובה גשר
הכניסה עם מקום מוקצה לגן-ילדים, כחה אחת בקומת מסד.

2 בניני מגורים בני 3 קומות כ"א, על קומת מסד.

(3) אזור לבניני צבור

אחר מס. 9

ישמש למטרות הבאות: ספריה, מועדון חברה, אולם התעמלות,
גובה הבנין לא יעלה על 7 מטר מחקרקה הטבעית במרכז הבנין.

אחר מס. 17 א

בנין מלון עד 25 קומות גובה על שתי קומות מסד וכן קומת
כניסה צבורית, עם שתי חניה סלולים ומקורים שיחזמו עם
משרד החחבורה, עם סידורי בטיחות בסני אש, גשר יחזמו עם
אגוד מכבי אש.

אחר מס. 18

בבנין חוקם חחנת טרנספורמציה של חב' החשמל לישראל בע"מ.
מיועד למרמזה או למועדון נוער כפי שתקבע הועדה המקומית.
גובה הבנין לא יעלה על שתי קומות.

אחר מס. 19

מיועד למרמזה או למועדון נוער כפי שתקבע הועדה המקומית
גובה הבנין לא יעלה על שתי קומות.

אחר מס. 20

מיועד לגן-ילדים, הבנין לא יעלה על קומה אחת.

מלכות חסד ורחמים

החלקות הכלולות בגבולות מבניה זו תבוטלנה וחולקנה מחדש לחלקות לפי המחזור בתשרים .
 תותר חלוקת משנה של החלקות המוצעות לצורך רשום במסדר ספרי האחוזת .

הסעקת השטחים לאחרי צבא

כל שטחי הדרכים, השבילים, אחתים לבניני צבור, שטחים צבוריים פתוחים חכברות והמעברים להולכי רגל והחניה, פארט למעברים להולכי רגל הבנויים מעליהם ולחניה פרטית, נחונים להפקה וירשמו ללא חשלוט על סט עירית חיפה.

פתוח השטח הצבורי הפתוח ($\gamma \approx 0.7$, $\beta \approx 0.8$)

יוזמי החכנית ימצעו את פתוח השטחים הצבוריים הפתוחים גנים צבוריים, יעור וכו' לפי חכנית
מפורטת של האדריכלים. הגנים יכללו גם פינות למשחקי ילדים, פינות מנוחה וכו'.

גיהול הבחים

יוזמי החכנית יהיו חייבים לדאוג לסידורים מתאימים לניהול בניני המגורים המוצעים בשטח חכנית זו. הדבר יובטח בחוזה ההכירה עם כל אחד מחברי המבנים והדירות שבשטח החכנית.

עיצוב ארכיטקטוני של הבניינים, הרחובות והכפרות

1. עיצובם הארכיטקטוני של הבניינים יתבסס על הכניחתם של האדריכלים
2. בחירת החמרים החיצוניים תעשה ע"י האדריכל חוץ תאום עם היוזמים
3. הככרות ושטחי הגנים הצמודים יתוכננו ע"י או במקומם של האדריכלים
4. שלוט, עמודי פרסומה, סטטלים, פחי אשפה, עמודי וגופי תאורה, מדרגות גן הככרות, מעקות וכ"ד יתוכננו ע"י האדריכלים.
5. כ"כ תתוכנן ע"י האדריכלים תכנית התאורה הכוללת את התאורה החיצונית של הככר והמעברים והתאורה הקשורה לחזיתות הבניינים.
6. כ"כ יתוכננו ע"י האדריכלים או במיקומם מדרכות להולכי רגל וקירות חומכים לאורך הכבישים ומגרשי החניה הכל שטח תכנית זו כ"כ השפלה מגרשי החניה הפרטיים הצמודים לבנייני המגורים אל הכבישים שבתכנית זו.
7. לא יורשו כל סובילי חשמל אורייט בשטח תכנית זו וכל רשת החשמל תהיה תח ערקעית כולל הטנספורמטורים. לא תורשה העמדת תחנות טרנספורמציה בלילות (על עמוד) בשטח תכנית זו.
8. פרטים ארכיטקטוניים וחומרי בניה של הסבנים והחזיתות טעונים אישור מיוחד של מחלק העיר.

מקומות משחק לילדים

ייוזמי התכניה יבצעו בכל הבנינים מרובי-הקומות (מס' 10,11,12) מקומות משחק לילדים. למטרה זו ניתן יהיה לנצל קומות העמודים הפתוחות, קומת המסד, התחבונות או טרסות צמודות לבנינים, הכל באישור מהנדס העיר.

סעיף 10

1. השטח הכלול בתכנית זו יגוקז ממי גשם בעזרת תעלות וצנורות ניקוז בהתאם לתכנית נקוז מאושרת ע"י מהנדס העיר והוצאות הביצוע תחולנה על חוכרי הקרקע או יוזמי התכנית (משרד השכון).

2. אספקת מים

- א. אספקה מים בשטח תכנית 11 תעשה ממערכת אספקה המים של עיריית חיפה.
ב. על יוזמי התכנית להחזיק בריכת מים חד-קרעית במימדים 1.00×21.00 בשטח הצבורי הפתוח במקום המסומן בתכנית, הכל בהתאם לתכניות שיאשרו ע"י מחנודס העיר ולשביעת רצונו.

י. יוזמי התכנית יראו כמו כן בהוצאות הבאות: (משרד השכון)

1. הנחת צנורות מים בשטח התכנית בהתאם לתכנית אינסטלציה שתאושר ע"י מהנדס העיר ואשר תחתשב בקבלת מים משני אזורי לחץ נפרדים לדירות מסוימות, את התכנית יש לאשר לפני הוצאת מכרז לבנינים.

2. השתתפות במפעל המים הראשי.

אשפה

(3) סידורי האשפה בבניני המגורים רבי הקומות ובמלון יהיו בקומת המסד של הבנינים כתיאום עם מחלקת הנקיון של העיריה.

כיוב

(4) כל המבנים וצנורות הביוב להרחקת מי השופכין והדלוחין יחוברו למערכת הביוב העירונית. בעלי המבנים או החוכרים יהיו חייבים לבצע את רשת הביוב בהתאם לתכנית ולמפרטים המאושרים ע"י מהנדס העיר ולשביעת רצונו.

הידרנטים

(5) על יוזמי התכנית להחקיין הידרנטים בהתאם לדרישות שרות מכבי אש העירוניים. (משרד השכון)

מקלטים

(6) בכל בנין יוחקן מקלט שייבנה בהתאם לתקן הישראלי. בבנינים רבי קומות יוחקנו מקלטים קומתיים לא יינתן היחר שמוש בטרם אושר ע"י יועץ הג"א באשורו ולשביעת רצונו. לא יוצא רשיון בנין אלא אם התכנית כוללת מקלט בהתאם לתקן הישראלי.

הנחות

כל המעונין המוצא שבהכנת תכנית זו לא הובאו בחשבון תנאים מסוימים המצדיקים מתן הנחות מסוימות מחקנות מפורטות בה, ראוי להגיש בקשה לוועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר חיפה לקבלת הנחה כזאת והועדה המקומית תחיה רשאית באישור הועדה המחוזית לאשר או לדחות בקשה זו.

סלילת דרכים

על יוזמי התכנית לבצע, בכל זמן שהוא לאחר מתן חוקף לתכנית, את כל הדרכים והשבילים הכלולים בתכנית זו, כולל שטחי חניה, ביחד עם המדרכות, העול, נקודות חאורה (כולל פנסים) שתילה וכו'. העבודות הנ"ל יבוצעו באס הוקמו הבנינים שבתכנית או לא הוקמו.

איטור תחנת טרנספורמציה על עמוד

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד, בתחום תכנית זו. אם ידרש ע"י חברה החשמל לישראל בע"מ להחקיין תחנת טרנספורמציה בתחום התכנית, כי אז יקבע מקומה בקומת הקרקע של אחד הבנינים או לחילופין יבנה מבנה מיוחד בהתאם לתכנית שתוכן ע"י מחברי תכנית זו.

היחרי בנייה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיר חיפה תוציא היחר בניה בתחום תכנית זו, רק לאחר שתאושר ע"י הועדה המחוזית תכנית בנוי לגבי שטח התכנית כולו/לגבי חלקים ממנה. בתכנית הבנוי הראשונה שהוגש ייכללו בנינים עד 98 יחידות דיור עבור זוגות צעירים.

חניה פרטית

הפרטית שיעור מקומות החניה יהיה ביחס של 1 מקום חניה לכל דירה.

דירות לזוגות צעירים

98 הדירות הנוספות לפי התכנית שהוזכרו בסעיף ב' תהיינה נועדות לזוגות צעירים. מחירן לא יכלול את מחיר הקרקע והן ייפכרו למועמדי הועדה העירונית.

חיפה 1.8.1971

משהד השיכון

ד"ר א. מאות 23

חיפה ת. ה. 23

החיסה יוזמי תכנית זו

25.11.1972

החיסה האדריכל

החיסה בעל הקרקע

הוצאה חשבונית לחכונ ולבניה - תיפה

חכונת ח. ע. סס' חס' 1006 ז'
 הוספיק למתן חוקף
 בישיבה ה' 26 ב' 17.6.72 39

י"שכ ראש הועדה

סגן-העיר

הוצאה חשבונית לחכונ ולבניה - תיפה

חכונת ח. ע. סס' חס' 1006 ז'
 הוספיק להפקדה
 בישיבה ה' 26 ב' 14.6.71

י"שכ ראש הועדה

סגן-העיר

הוצאה חשבונית לחכונ ולבניה - תיפה

חכונת ח. ע. סס' חס' 1006 ז'
 הוספיק למתן חוקף
 בישיבה ה' 26 ב' 27.1.72 952

משרד הפנים

חוק החכונ והבניה-תשכ"ה-1965

ח' 1006 ז'
 חס' חס' 1006 ז'
 56 42
 30.1.73, 13-6-72
 154

הוצאה חשבונית לחכונ ולבניה - תיפה

חכונת ח. ע. סס' חס' 1006 ז'
 הוספיק למתן חוקף
 בישיבה ה' 26 ב' 14-8-73 2181

56 ז' 154