

136/1970

3000713

44 I
145 II

מרחב תכנון מקומי, חיפה

תכנית מס' חפ/1086 ד' המהווה שנוי לתכנית

מס' חפ/1086 ב' - רוממה, מרכז מסחרי -

גוש 11192

מרכז חכנון מקומי, חיפה

חכנית מס' חפ/1086 ד" המהווה שנוי לתכנית מס'
 חפ/1086 ב' - רוממה מרכז מסחרי גוש 11192 - הוגשה
 ע"י האדריכל ש. גלעד ומשרד טכני מ. ימפולסקי את
 צ. בר-אדון בשם היוזמים חברה לפתוח ובנין "רוממה"
 חיפה בע"מ ובחקבלה ע"י הועדה המקומית לחכנון ולבנייה

ח י מ ה

1. שם וחלות

חכנית זו תקרא "חכנית מס' חפ/1086 ד" המהווה שנוי לתכנית מס'
 חפ/1086 ב' - רוממה, מרכז מסחרי גוש 11192" (להלן "חכנית זו") והיא תחול
 על השטח המותחם בקו בצבע כחול בהשריט המצורף לחכנית זו והמסומן בשם הנ"ל
 (להלן "ההשריט").
 החשריט הוא בקנה מדה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מחכנית זו.

לחכנית מצורף כנספת מפה בק.מ. 1:250 בה מסומנת החנייה הפרטית
 והצבורית בנפרד, הנספת מהווה חלק בלתי נפרד מחכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

חכנית זו מהווה שנוי לתכנית מס' חפ/1086 ב' שהודעה בדבר אישורה פורסמה
 בילקוט טרסומים 1438 מיום 21.3.68 ויחולו עליה ההוראות המפורשות להלן:

3. ה מ ק ו מ

חקרע הכלולה בחכנית זו למצאה במבכו רוממה בין רח' אורן ובית הספר.

4. שטח החכנית

שטח החכנית הוא 28500 מ"ר בקירוב.

5. גבולות החכנית

מצפון - חלקות 313, 314, 320 (דרך פרטיה) 323, 326 (חלק) בגוש 11192
 ממזרח - חלקות 317, 318, חלק מחלקה 319 בגוש 11192
 מדרום - חלק מחלקה 233 (דרך) 109 (חלק), 107 (חלק), 108, 260 (חלק),
 בגוש 11192
 ממערב - חלקות 313, 323, 237, וחלק מחלקות 230 (רח' שקמה) 233 (רח' אורן).

6. הקדש הכלול בתכנית זו

ה	ב	ע	ל	ו	השטח	חלקי חלקה	החלקה	הגוש
					7614		315	11192
					4934		321	
					11007		322	
						230		
						233		
						107		
						108		
						109		

7. יוזמי התכנית

יוזמת תכנית זו היא חברה לפתוח ובנין "רוממה" חיפה בע"מ

8. מטרת התכנית

מטרת תכנית זו היא הכנון מפורט של השטח הכלול בתכנית זו לשם הקמת מרכז מסחרי ואזורי ובנייני מגורים.

9. באור סימני התשריט

גבול התכנית	קו כחול עבה
איזור מגורים א' מיוחד	שטח צבוע כחום
מרכז מסחרי	שטח צבוע אפור
שטח צבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום
דרך לביטול	קוים אדומים מקבילים
קו רחוב	קו אדום שלם
קו בנין	קו אדום מרוסק
חזית חנויות	קו סגול
מס' הדרך	ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
מרווח קדמי מינימלי	ספרות אדומות ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב הדרך	ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול
גבול חלקה קיימת	קו ירוק מרוסק
גבול חלקה חדשה	קו שחור שלם
מס' קומות	ספרה רומית בתחומי קו הבנין
מס' חלקה חדשה	אות עברית
חניה פרטית	שטח צבוע כחום ומותחם כחום
קו חשמל	קו אדום מרוסק ומנוקד
דרך חדשה או הרחבה	שטח צבוע אדום
אתר לבנין צבורי - גן ילדים	שטח צבוע חום ומותחם חום (אסל)

שטח צבוע אדום כחצוי ירוק

10. שמש בקרקע ובבנינים

לא ינהן רשיון להקמת בנין ולא ימשו כל קרקע או בנין בתחומי התכנית לכל חכלית שהיא אלא להכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות

- א. איזור מגורים א' מיוחד
ישמש להקמת בניני מגורים שהיקפם וחאורם נתונים בסעיף ללהלן.
- ב. איזור מסחרי
ישמש מרכז מסחרי - אזרחי וכן אולם קולנוע
- ג. דרך קיימת או מאושרת
כפי שמוגדר בחכנית המתאר של חיפה
- ד. אחר לבנין צבורי
ישמש לשני גני ילדים, מעון יום וחחנה לאם וילד.

12. חלוקת חרשון

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינן מזדהות עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד המוחחם ע"י קו רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.

13. בטול דרכים מאושרות

שטח הדרך המבוטלת יטוג בהתאם למוראה בתשריט.

14. שטח הבניה המותר בגובה הבנינים

1. בנין א' - מבנה מסחרי בן 2 קומות מרהף מחתת למפלס רח' אורן, ושתי קומות מעל למפלס רחוב אורן ואפשרות של קומת עמודים חלקית מצד החגייה.
שטח מסחרי ואולמות כולל מרפאה של ק"ח מותר להוסיף גלריה בחוף החנויות בשטח השווה ל-1/3 (שליש) משטח קומת הקרקע הנ"ל. שטח נוסף זה לא נכלל בחישוב שטח הבניה המותר בשטח הנותר יבנו מקלט ומחסנים אשר לא יכללו בשטח הבניה.
- בנין ב' - בנין מגורים בן 18 קומות מעל למפלס רח' אורן ו-3 קומות חלקיות מחתת למפלס רח' אורן וקומת עמודים חלקית.
ס"ח 9000 מ"ר
- בנין ג' - בנין מגורים בן 4 קומות מעל למפלס הרחוב הגובל ו-2 קומות מחתת לרחוב.
ס"ח 3000 מ"ר
- ס"ח שטח הבניה המותר בכל שלושת הבנינים (א.ב.ג.)
ס"ח 15176 מ"ר

- (2) א. כל השטחים הבודדים הם בקירוב. מותר להעביר שטחים מבנין אחד למישנהו בגבולות של 15% בערך בהנאי שאין חורגים מהתנאים הכלליים ואין עוברים על שטח הבנייה המותר הכולל.
- ב. בבנין ב' הרב קומתי, המסומן למגורים בתכנית זו הוחקנה מעליות.
- ג. מותר להעביר המעבר ו' לכוון א' או ב' בהתאם לתכניות המפורטות של הבנינים א' וב'.
- ד. מותר לקרות את המעבר ו' בשלמותו או בחלקו.

15. תנאים מיוחדים

- א. בבנין "א" חוקם מרמאח שכונתית ששטחה יכלול בחוך שטח הבנייה המותר של האיזור המסחרי.
- ב. במסדי הבנינים "ב" ו-"ג" יונעו מקומות לשני בני ילדים - שלא נכללו בשטח הבנייה - בני הילדים יימסרו לבעלות העיריה ללא תשלום.
- ג. לא יותרו אולמות לחתונות ולארועים בתחומי התכנית.

16. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחמוס מים על גבות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למחלי כביסה על המרפסות והחלונות הבנינים.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חמוס בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיושרו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא תורשה חקמת אנטנה למלויצה לכל דירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
- ז. לא יורשה חבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל חת-קרקעי.
- ח. במבנה המסחרי התקנת פרסומת חלונות הראוה תהיה טעונה אישור מיוחד של מהנדס העיר.

17. חנייה

היוזמים יתקינו שטחי חנייה כמוראה בתשריט ובנספח.

המגרש "ד" 1 (חלק מחלקה 321) המיועד לחנייה פרטית, כהשלמה לחנייה הפרטית "ד" יוחבר ע"י עיריית חיפה לחברה למתוח ובנין רוממה בע"מ, ללא חמורה, כחילופים לשטחים אשר חברה רוממה מעבירה ע"ש העיריה.

החנייה המוצעת ושנוי הדרכים הקיימות תבוצענה לפי תכניות מפורטות שהכלולנה את התאורה הדרושה, תיעול מי גשם, גישות לבתים, מדרגות, קירות חומכים וכו' לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

18. פתוח המגרש

- א. על יוזמי התכנית לבצע כל עבודות הפתוח בתחום התכנית כולל קירות חומכים, ניקוז, שתילה וכו'.
- ב. בעלי הבנינים יהיו אחראים להחזקת הגינות אשר במרווחים בצורה נקיה ומסודרת ללא ינתן רשיון להקמת מבני חוץ בשטח המרווחים, פרט למתלים לכביסה, משטחים לרכוזה פחי אשפה, מסיפוס אחיד שצורתם ואיתורם יהיו טעונים אשור מהנדס העיר.
- ג. על יוזמי התכנית להשלים את הניקוז במסגרת הכללית בשטח רוממה כולה, כך שלא ימגע בבנינים ובגנים הקיימים לשביעת רצון מהנדס העיר.

19. שטח צבורי פתוח

השטח הצבורי הפתוח "ה" יותקן כגן ע"י ועל חשבון היוזמים לפי תכנית הגינון ממורטת שתאושר ע"י מהנדס העיר.

20. ת פ ק ע ה

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לאחרים לבניני צבור, שטחים צבוריים פתוחים, דרכים, שבילים להולכי רגל, חנייה צבורית, נועדים להפקעה ויירשמו ע"ש עיריית חיפה ללא השלום.

21. סלילת דרכים

- א. על יוזמי התכנית להשלים על חשבונם סלילת הדרכים הכלולות בתכנית זו. בסלילה נכללות המדרכות, החקנה ניקוז למי גשם ושתילה והענקת עמודי החשמל לפי הצורך.
- ב. על יוזמי התכנית לסלול את רחוב מס' 2116 בגבול ממזרח עם הבנינים לג - לו, כולל מדיחה, קירות חומכים ומעקות לפי התכניות המאושרות חמ/1086 וחמ/1247 (תחנת דלק ברוממה).

22. איטור בנייה מחתת ובקרבת קוי חשמל

- א. לא ינתן היתר בנייה לבנין או חלק בולט ממנו מחתת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

2 מטרים	ברשת מתח גמור
" 5	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
" 8	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
" 10	בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

- ב. אין לבנות בנינים מעל לקוי חשמל חת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל חת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמת חברת החשמל.

23. חנות סרגספורמציה

בהחלט חכנית זו תוקמנה החנות הסרגספורמציה בתוך המבנים.

24. תאורה

בעלי הקרקע ו/או הוכרי הקרקע ו/או יוזמי התכנית חייבים להתקין על חשבונם תאורה הרחובות, ככרות, שבילים ושטחים צבוריים פתוחים כולל עמודים ומנשים.

25. מקלטים

לא יוצא כל רשיון בנייה בשטח חכנית זו אלא אם כלולה בו חכנית למקלט בהתאם לחקן הישראלי, ולא הוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המחקן בוצע לשביעת רצונו של יועץ חג"א.

26. שירותים

א. ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בנייה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר ושיבוצעו לשביעת רצונו.

ב. אספקת מים

אספקת המים לבניינים בשטח חכנית זו תעשה ממערכת אספקת מים של עיריית חיפה.

ג. ביוב

לא ינתן היתר בנייה בשטח חכנית זו בטרם אישור מהנדס העיר חכנית לביוב צבורי. לא חנתן תעודת לשמוש בבניינים לפני שיחוברו לביוב הצבורי ולפני מתן אישור מהנדס העיר כי חכנית הביוב הנוגעת לבניינים בוצעה לשביעת רצונו.

ד. הידרנטים

על בעלי הקרקע להתקין על אדמתם הידרנטים לכבוי אש לפי דרישות מכבי אש ולשביעת רצונם.

ה. סדר הוצאת אשפה מהבניינים

יוזמי התכנית חייבים להתקין מתקנים להוצאת אשפה מהבניינים לשביעת רצון מהנדס העיר.

27. ה'תש"ז

כל המעוניין המוצא שבהכנה תכנית זו לא הובאו בחשבון חנאים המצדיקים מתן הנחות מסוימות מתקנות המפורטות בה, רשאי להגיש בקשה לוועדה לתכנון ולבניה של העיר חיפה לקבלת הנחה כזו, והועדה המקומית תהיה רשאית באשר הועדה המחוזית לאשר או לדחות בקשה זו.

מורד מוסמך

משרד טכני
מ. יממולסקי

מ. בור-אדון

מהנדס אזרחי - מורד מוסמך

אדריכל

ש. גלעד אדריכל
חיפה

היוזמים:

חברה לפתוח ובנין
"רוממה"

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.פ. מס' חפ/31086
הומלץ להפקדה
בישיבה ה-31 ב-15.11.71

מ. יכס
מהנדס העיר

מ. מ. פלינג
יושב ראש הועדה

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה חש"ה-1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי
תכנית מס' חפ/31086
הועדה המחוזית בישיבתה ה-87
מיום 11-6-74
לחכמת הנזרת לעיל.
סגן מנהל כללי לתכנון
יושב ראש הועדה

תכנית ת.פ. מס' חפ/31086
הומלץ למתן חוקף
בישיבה ה-67 ב-15.3.74

מהנדס העיר

יושב ראש הועדה

תכנית מס' חפ/31086
מורמח למחן חוקף בילקוט
הפרסומים מס' 2092 מיום 20.2.75
עמוד 1182

תכנית מס' חפ/31086
מורמח להפקדה בילקוט
הפרסומים מס' 1942 מיום 9.9.73
עמוד 2279

מ. בור-אדון