

מרחב תכנון מקומי. חיפה

שינוי תכנית מיהוד מקומית תכנית מס' חפ/1086 ה'

רוממה - בנוי חלקות - 106 - 109

גוש 11192

מדחב תכנון מקומי חיפה
שינוי הכניח מיחאר מקומית, תכנית מס' חפ/1086 ה'
רוממה - בנוי חלקות 106 - 109, גוש 11192 הרגשה
ע"י משרד טכני מ. ימפולסקי את צ. ב-אדון מהנדס
אזרחי מודד מוסמך בשם הירזמים גב' א. כץ, ע. אבל
גב' ה. קודש, "רוממה" חסדה לבנין ופתוח חיפה בע"מ
גב' א. שורצכחל, י. שפילר, "דרום" חברה להנדסה
אזרחית (1967) בע"מ ואומצה ע"י הרעה המקומית
לתכנון ולבנייה, חיפה

1. שם וחלות

הכניח זו תקרא שינוי לתכנית מיחאר מקומית, תכנית מס' חפ/1086 ה' רוממה - בנוי חלקות 106 - 109 גוש 11192 (להלן תכנית זו) והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בהשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "החשריט").

החשריט הוא בקנה מדה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. התכנית כוללת נספח מס' 1 - הסדר תנועה וחניה מקורה, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו מהווה לגבי השטח עליו היא חלה, שנוי לתכנית המיחאר הבאות:
 חפ/229 - תכנית המיחאר של העיר חיפה שפורסמה למתן תוקף בע.ר. מס' 422 מיום 15.2.34
 חפ/658 - רושמה העליונה, אדמה ממשלה שפורסמה למתן תוקף בע.ר. מס' 1338 מיום 1.6.44
 חפ/1086 - "מעונות רוממה" גוש 11192 שפורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 1248 מיום 23.12.65

ב. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ברוממה בין רח' אורן ורח' הפרחים.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 9300 מ² (בקירוב).

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על החשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

הגוש	החלקה	חלק מחלקה	השטח	בעלות
11192	106	-	1945	גב. א. כץ, ע. אבל, גב' ה. קודש
"	107	-	1821	רוממה - חברה לבנין ופתוח חיפה בע"מ
"	108	-	2113	גב' א. שורצכחל, י. שפילר
"	109	-	1447	"דרום" חברה להנדסה אזרחית (1967) בע"מ
"	-	233		עיריית חיפה (רח' אורן)
"	283	-		עיריית שביל להולכי רגל
"	284	-		" " " "
"	-	285		עיריית רח' הפרחים

7. יוזמי התכנית

יוזמי תכנית זו הם:
גב' א. כץ, ע. אבל, גב' ה. קודש
רוממה - חברה לבנין ופתוח חיפה בע"מ
גב' א. שורצכחל, י. שפילר
"דרום" - חברה להנדסה אזרחית (1967) בע"מ

8. מטרת התכנית

מטרת תכנית זו היא קביעת בנין על חלקות 106 - 109 והפיכת חלק מהחלקות לשטח צבורי פתוח.

9. באור סימוני התשריט

קו כחול עבה	גבול התכנית
שטח צבוע כתום ומותחם כתום	אזור מגורים מיוחד
שטח צבוע ירוק	שטח צבורי פתוח
שטח צבוע חום	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע ורוד	דרך חדשה או הרחבה
שטח צבוע חום ומטויט ירוק	שביל להולכי רגל מאושר
קו אדום שלם	קו רחוב
קו אדום מרוסק	קו בנין
ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול	מס' הדרך
ספרות אדומות ברבעים הצדדיים של העיגול	מרווח קדמי מינימלי
ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
קו ירוק מרוסק	גבול חלקה קיימת
ספרה ירוקה בעיגול	מס' חלקה קיימת
אות עברית בצבע שחור	מס' חלקה חדשה
ספרה רומית בתחומי קו הבנין	מס' קומות
קו שחור שלם	גבול חלקה חדשה
קו אדום מרוסק ומנוקד	קו חשמל
שטח מותחם בצבע צהוב	מבנה להריסה
שטח צבוע כתום	איזור שיכון א'
קוים אדומים הוצים	דרך לביטול
שטח צבוע ורוד ומטויט ירוק	שביל להולכי רגל - מוצע

10. שמוש בקרקע

לא ינחן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות

א. אזור מגורים מיוחד	ישמש להקמת בניני מגורים
ב. שטח צבורי פתוח	כפי שמוגדר בתכנית המיתאר של חיפה.
ג. דרכים ושבילים להולכי רגל	כפי שמוגדר בתכנית המיתאר של חיפה.

12. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לחכניה זו לדרכים ושטח צבורי פתוח נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה חשכ"ה - 1965 ויירשמו על שם עיריית חיפה ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

13. שטח צבורי פתוח

על יוזמי התכנית לבצע את פיתוח השטח הצבורי הפתוח המסומן באות ה' בחשריט, או לחילופין וכפוף להסכמת העירייה לשאת בהוצאות פיתוחו בהתאם לחכניות מפורסות שיאושרו ע"י מהנדס העיר. הפיתוח יכלול שבילים, ספסלים ופינוח משחק לילדים ויבוצע תוך שנה מיום אישור התכנית ולפני הוצאת היתר בנייה.

14. שטח הבנייה

שטח הבנייה יהווה $85\% + 8.5\% = 93.5\%$ משטח החלקה לאחר הפרשה לציבור דהיינו:

בנין א' - 12 דירות: 1309 מ²
 בנין ב' - 12 דירות: 1226 מ²
 בנין ג' - 14 דירות: 1422 מ²
 בנין ד' - 9 דירות: 974 מ²

מס' חלקה מקורית של הבעלים	שטח חלקה רשומה	מס' חלקה חדשה	שטח חלקה חדשה	ב- % מחלקה מקורית	שטח בניה בחלקה חדשה	ב- % משטח חלקה חדשה
106	1945	א	1400	72%	1309	93.5%
107	1821	ב	1311	72%	1226	93.5%
108	2113	ג	1521	72%	1422	93.5%
109	1447	ד	1042	72%	974	93.5%

15. גובה הבנינים

א. גובה הבנינים לא יעלה על 3 קומות מפני הקרקע בכל חתך של הבנין וכן קומת חנייה תת-קרקעית. מפלס המרווח הקדמי יהיה כמפלס רחוב אורן הגובל. יישמר השקף בלתי חסום מיציאות החנייה לכיוון הכביש והתנועה. לא יותרו מסד או מילוי העולים על 1.75 מ' מפני הקרקע.

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 לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי חכנית כללית מפורסת שתאושר ע"י מהנדס העיר לפני הוצאת היתר בנייה.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למחלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.

- ד. לא יותקנו חוסי סלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי המום בחזיתות הבניינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא תורשה הקמת אנטנה לסלויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה החובר כל דירה.
- ז. לא יורשה חבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תח-קרקעי.

17. תנאים מיוחדים

- א. בנייה הבניינים בתחום התכנית חושלם הוך עשר שנים מאישורה.
- ב. חכסית המגרש ההיה 40% משטחו.
- ג. החלקה המסומנת בתכנית זו 233/3 (דרך מבוטלת) תצורף ללא תמורה לשטח הבנייה של חלקה 106 ותהווה יחד חלקת בנייה המסומנת באות א' בהשריט.
- ד. החלקה המסומנת בתכנית זו 233/4 (דרך מבוטלת) תצורף ללא תמורה לשטח הבנייה של חלקה 107 ותהווה יחד חלקת בנייה המסומנת באוה ב' בהשריט.

18. פתוח המגרש

על בעלי הקרקע לבצע כל עבודות הפתוח בתחום אדכותיהם כולל קירות תומכים, ניקוז, שחילה וכו'.

19. גדרות

הגדרות בתחום תכנית זו יבנו כדלקמן:

- א. בצד הנמוך של הדרך: גדר שקופה כמוטות ברזל לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- ב. בצד הגבוה של הדרך: גדר אבן בגובה מינימלי של 50 ס"מ. האבן והבניה יהיו מסוג שיאושר ע"י מהנדס העיר, וגדר בטיחותית בגובה 1.10 מ' מעל מפלס המדרכה מצנורות ומוטות ברזל.
- ג. בין חלקות בניה ושטח צבורי פתוח - גדר רשת בעובי של 3 מ"מ ובגובה של 1.20 מ' על גבי חגורת בטון לשביעות רצונו של מהנדס העיר.
- ד. בין חלקות בנייה באזור מגורים - גדר רשת וגדר חיה.

20. חנייה

החנייה תהיה בהתאם לסעורי החנייה שבחוקף בעת הוצאת היתר הבנייה, בגבולות מגרשי הבניה בקומת תח-קרקעית ולפי תכניות שתאושרנה ע"י משרד מהנדס העיר. כניסות ויציאות לחניה וממנה תוחרנה רק במקומות המסומנים בהשריט.

21. סלילת כבישים

- א. בעלי החלקה או מי שיבואו במקומם חייבים בהוצאות סלילת שביל המדרגות שממערב לחלקה וסלילת הדרכים הגובלות עד לרוחבן המלא כולל החקנת חחנת האוטובוסים.
- ב. על בעלי הקרקע הכלולה בחכנית תחול נסיעה עצי רחוב בחחום החכנית (כולל מגיני עץ כנדרש) לשביעת רצון מהנדס העיר ומחלקת הגנים.

22. ת א ר ה

- בעלי הקרקע חייבים להחקיין על חשבונם האורה רחובות, שביל להולכי רגל ושטח צבורי פתוח כולל עמודים ופנסים.

23. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בחכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד, המוחסם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמחואר בתשרים.
- ג. חלוקה משנה של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד חכנית חלוקה הסעונה אשור רשויות התכנון.
- ד. על היוזמים לבצע חכנית חלוקה לפני הוצאת היחר בנייה ולרשכה בלשכה רשם המקרקעין.

24. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי השמל

- א. לא ינתן היחר בנייה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי השמל עיליים. בקרבת קווי השמל עיליים יינתן היחר בניה רק בכרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי השמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מטרים	2	ברשה כחה נמוך
"	5	בקו מתה גבוה 22 ק"ו
"	9.50	בקו מתה עליון 110 - 150 ק"ו

- ב. אין לבנות בנינים מעל לכבל השמלי הח-קרקעי ולא בכרחק הקטן מ-2 מ' מכבל זה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל השמל הח-קרקעי אלא לאהר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

25. חחנת טרנספורמציה

- לא תורשה חחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח חכנית זו. על כגישי בקשות בנייה לכלול בתכניותיהם חחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

26. מקלטים

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלטים בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא העודת שמוש בבנינים אלא אם המתקנים בוצעו לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

27. שירותים

א. נקודת מי גשם

לא ינתן היתר בנייה בסרס הובסח בצוע נקוד השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף התחבורה ושיבוצעו לשביעות רצונו.

ב. אספקת המים

1. אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו, תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

2. לפני הוצאת כל רשיון בניה בשטח בו עובר צנור מים, על בעל בקשה הבניה להחקשר עם מהנדס המים העירוני לקבל הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.

ג. לא הנתן העודה לשמוש בבנין לפני שיחובר לביוב הצבורי הקיים, ולפני מתן אשור מנהל אגף התברואה כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

ד. הירדנטים

על בעל הקרקע להחקין על אדמתו הירדנטים לכבוי אש, לפי דרישת מכבי-אש ולשביעות רצונו.

בעלי הקרקע והיוזמים

אדריכל

כודר מוסמך

48-72-11311

משרד סכני

מ. ימפולסקי

צ. בר-אדון

מהנדס אזרחי - מודד מוס

א. גלפמן - אדריכל

גב' א. כץ

ע. אבל

גב' ה. קודש

"רוממה" - חברה לבנין ופתוח חיפה בע"מ

גב' א. שורצכחל

י. שפילר

"דרום" - חברה להנדסה אזרחית (1967) בע"מ

רשמיית לתכנון ולבניה - חיפה
תכנית ת.ע. סס' חפ' / 1086 ה'
הומלץ למתן תוקף
בישיבה ה' 219 ת' (3.10.83)
27.10.83
יושב ראש הוועדה
מנהל העיר

רשמיית לתכנון ולבניה - חיפה
תכנית ת.ע. סס' חפ' / 1086 ה'
הומלץ להפקדה
בישיבה ה' 170 ב' (21.6.82)
22.7.82
(-) א. יינבויק
מנהל העיר
(-) א. גורמל
יושב ראש הוועדה

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי
 ש"ע א"מ"א אק"מ מס' חק/1086
 תכנית
 78
 הועדה המחוזית בשיבתה ה
 מיום 25.1.83 החליטה להפקיד את
 התכנית הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי
 ש"ע א"מ"א אק"מ מס' חק/1086
 תכנית
 70
 הועדה המחוזית בשיבתה ה
 מיום 9.2.84 החליטה לתת אישור
 לתכנית הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון

חק/1086
 פורסמה להפקדה בילקוט
 2164/14.6.83
 המסמכים מס' 2934 מיום
 עמוד

תכנית מס' חק/1086
 פורסמה לתן חוק בילקוט
 המסמכים מס' 3126 מיום 8.11.84
 עמוד 291

{ מא"ש רמ"ח }

{ דהתיון רמ"ח }