

3000797

ש י נ ה ת כ נ י ת מ י ת א ר מ ק ר מ י ת

תכנית מס' חפ/1093

" מ ר ד ה כ ר מ ל "

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מיתאר מקומית - תכנית מס' חפ/1093 - "מורד הכרמל"

תוכנה ע"י אדריכל ש. אלמוזניני, חיפה. הוגשה ע"י משרד השיכון, מחוז חיפה. ובתקבלה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

שם וחלות

1.

תכנית זו תקרא: "שינוי תכנית מיתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1093 "מורד הכרמל" ותחול על השטח המותחם נקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו ובושא שם התכנית.

היחס לתכניות אחרות

2.

א. על תכנית זו תחולנה התקנות הקיימות של תכנית המיתאר של העיר חיפה ו/או כפי שיתקנו מזמן לזמן וכן ההוראות המיוחדות של תכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו לבין האמור בתכנית לעיל יקבע האמור בתכנית זו.

ב. תכנית זו מהווה שינוי לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה, לתכניות מיתאר מקומיות דלהלן:-

<u>מס' התכנית</u>	<u>שם התכנית</u>	<u>פרסום הודעה בדבר הפקדתה</u>	<u>פרסום הודעה בדבר מתן תוקף</u>
חפ/229	תכנית המיתאר של העיר חיפה	ע"ר 422 - 15.2.34	
חפ/229א'	תכנית המיתאר של העיר חיפה (תיקון)	ע"ר 1265 - 6.5.43	
חפ/545ג'	שטח פתוח פרטי על אדמות הכרמליתיים.	י"פ 468, תשט"ז, עמ' 123	
חפ/853א'	מורדות הצפוניים של הר הכרמל	י"פ 613, תשי"ח 1382	

ג. ה ע ר ה: תכנית זו משנה לגבי הקרקע הכלולה בה את התכניות המפורטות להלן:-

חפ/545	שטח פתוח פרטי על אדמת הכרמליתיים	ע"ד 1357 - 31.8.44
חפ/545ב'	שטח פתוח פרטי על אדמת הכרמליתיים (תיקון)	ע"ר 1632 - 11.12.47
חפ/548	מורדות הכרמליתיים	ע"ר 1046 - 26.9.40

ה מ ק ר מ

3.

הקרקע שעליה חלה תכנית זו נמצאת במורד הצפוני של הר הכרמל משני צידי המסך רחוב עבאס. עד התחברות עם רחוב סטלה מריס בגוש 10814.

ש ט ח ה ת כ נ י ת

4.

שטח הקרקע הכלול בתכנית 39.888 מ"ר בערך.

ג ב ו ר ל ו ת ה ת כ נ י ת

5.

מצפון: רחוב סטלה מריס לאורך החלקות 2 בגוש 10814 (מוסדר), 137/1, 137/2, 137/14, 10, חלקות בנויות 144, 146, 148, 150, 153 בגוש 10814 (לא מוסדר).

ממזרח: חלקות בנויות 51, 153 בגוש 10814 (לא מוסדר), סוף רחוב עבאס הקיים וראשית רחוב מונתנבי.

מדרום: חלקה 38 בגוש 10814 (מוסדר), חלקה 130, 131, 132, 133, 134.

ממערב: חלקה 38 בגוש 10814 (מוסדר), רחוב סטלה מריס.

6. בעלי הקרקע

א. עירית חיפה

מספר החלקה	גוש 10814 (לא מוסדר)
125	"
135	"
160	"
161	"
38/1	גוש 10814 (מוסדר)
38/2	" גוש 10814
137	גוש 10814 (לא מוסדר)
138	"

דרך סטלה מריס - חלק מחלקה 23 בגוש 10814 (מוסדר), 158 בגוש 10814 (לא מוסדר)
דרך עבאס 159, גוש 10814 (לא מוסדר)

ב. שיכון ופיתוח בע"מ

מספר החלקה	גוש 10814 (לא מוסדר)
126	"
127	"
128	"
129	"
139	"
141	"
142	"
143	"
145	"
147	"
149	"
151	"

ג. רשות הפיתוח

מספר החלקה	חלק מחלקה	גוש 10814 (לא מוסדר)
86	חלק מחלקה	גוש 10814 (לא מוסדר)
140	חלק מחלקה	גוש 10814 (לא מוסדר)
10	"	"

7. משרת התכנית

- א. תכנון מפורט של השטח הכלול בתכנית לשם הקמת שיכון מאורגן מטעם משרד השיכון.
- ב. חיבור הדרך בין רחוב עבאס הקיים ורחוב סטלה מריס.

8. חלוקת השטח וסימונם התשריט

פרוש הסימון	הסימון בתשריט
גבול התכנית	קו כחול
אזור מגורים מיוחד	שטח צבוע כתום ומותחם כתום כהה
שטח לבנין ציבורי	שטח צבוע חום ומותחם חום כהה
חזית חנויות	קו סגול עבה
מבנה להריסה	שטח מבוזק ומותחם צבע צהוב
דרך מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך לביטול	שטח מקוקו קוים אדומים
דרך חדשה ו/או הרחבה	שטח צבוע אדום בהיר
שביל להולכי רגל	שטח צבוע אדום בהיר ומקוקו קוים ירוקים
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
מספר הדרך	ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
מרווח קידמי	ספרה אדומה ברבע הצדדי של העיגול

רוחב הדרך
גבול חלוקה קיימת
גבול חלוקה לביטול
גבול חלוקה מוצעת
קו רחוב
קו בניין
מספר הדירות
מספר הקומות
ח ב י ה
מבנה קיים

ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול
קו מרוסק בצבע התשריט
קו בצבע ירוק
קו בצבע שחור
קו מלא אדום
קו מרוסק אדום
מספר מעל לקו בטוי
ספרה רומית מתחת לקוי בטוי
שטח מקוקו קוים משופעים בצבע התשריט
שטח מנוקד בצבע התשריט

9. השימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין בתחום התכנית המסומנים בתשריט לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

10. רשימת התכליות

אזור מגורים מיוחד

א. אתר מס. (1)

ב. אתר מס. (2)

ג. אתר מס. (3)

ד. אתר מס. (4)(5)(6)(7)

ה. אתר מס. (8) (9)

אתרים לבנין ציבור

א. אתר מס. (10)

ב. אתר מס. (11)

ג. אתר מס. (12)

ד. אתר מס. (13)

שטח ציבורי פתוח

א. אתר מס. (14)(15)

ה ת כ ל י ת

בית מגורים בן 10 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, קומת אולם מסיבות, קומת חנויות וקומת חניה ומקלטים, סה"כ 40 דירות.

בית מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ובן 12 דירות.

בית מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ובו 18 דירות.

בתי מגורים בני 7 קומות מעל קומת עמודים ושרותים ובכל אחד 28 דירות. הכניסה באמצעות גשר לאמצע גובה הבנין.

בית מגורים בן 8 קומות מעל קומת עמודים ושרותים לקומת ביניים מפולשת המשמשת כניסה מהרחוב העליון (עבאס).

אחד מיועד לבנין בית-ספר.

אתר מיועד לגן-ילדים או מעון ילדים.

אתר מיועד למועדון גוער.

שטח מיועד להשלמת השטח הגובל לאתר בנין ציבורי.

שטח ציבורי פתוח. מותר יהיה להקים מבנה טרינספורמטור מתחת למפלס רחוב עבאס. וכן כל התכליות המותרות בשטח ציבורי פתוח לפי תכנית המתאר; לרבות שבילים, ספסלים, בטיעות, תאורה, מגרשי משחקים, בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר ותבוצע ע"י היוזמים.

קומת הקרקע בבנין מס. (1) במפלס רחוב עבאס משמשת לשורת חנויות להספקה ושירות הסביבה.

ח ב נ י ת

11. שטח הבניה וחלוקתו

בנין מס'	מס' קומות	מס' דירות בקומה	סה"כ דירות בבנין	שטח בטו של הדירה	שטח בטו בכל הבנין
1	10✓	4	40	80	3200
2✓	3	4	12	80	960
3✓	3	6	18	80	1440
4✓	7	4	28	60	1680
5	7	4	28	60	1680
6	7	4	28	60	1680
7	7	4	28	60	1680
8.	8	6	48	50	2400
9	8	6	48	50	2400
בס"ה מספר הדירות 278 סה"כ מ"ר 17120,0					

בנין מס'	מס' קומות	מס' חנויות בקומה	ס"ה חנויות בבנין	שטח בטו של החנות	שטח בטו בכל הבנין
1	1	6.	6	30	180

12. תנאי מיוחד

א. הבנינים יוקמו כמוצע בתשריט, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית באישור הועדה המחוזית לאשר שינוי בבינוי במסגרת שטח הבניה הכללי תוך שמירה על גובה הבנינים.

ב. לא יוצא רשיון בניה לבנין מס. 7 בתשריט בטרם פונה המבנה להריסה בחלקה 142.

13. הפקעה ורישום

א. הגבולות המסומנים בתשריט בקו ירוק מרוסק מתבטלים והשטח יחולק מחדש, כמסומן בתשריט.

ב. כל השטחים המיועדים: לדרכים, חניה, שבילים להולכי רגל, שטח ציבורי פתוח ואתרים לבניני ציבור יופקעו וירשמו ע"ש עיריית חיפה, ואלה הם:

חלקה מספר	(10)	9.150,0 מר' בערך
חלקה מספר	(11)	1.150 מר' בערך
חלקה מספר	(12)	2.150 מר' בערך
חלקה מספר	(13)	1.560 מר' בערך
חלקה מספר	(14)	870 מר' בערך
חלקה מספר	(15)	900 מר' בערך
שביל מדרגות	(16)	185 מר' בערך
שביל מדרגות	(17)	159 מר' בערך

14. סלילת דרכים

על משרד השיכון להוציא לפועל הרחבת רחוב סטלה מריס, סלילת וחיבור רחוב עבאס עם רחוב סטלה מריס, השבילים והמדרגות, רחוב עבאס ברוחבו המלא כולל המדרגות, ושטחי החנייה כמסומן בתשרית כולל תיעול מי-גשם, נטיעות, פנסי תאורה, בהתאם לתכניות ולמפרטים של משרד מהנדס העיר לפני הוצאת רשיון הבניה.

15. בנייה בקרבת קו חשמל

אסור לבנות מתחת לקו חשמל, ואסור להקים בניין או חלק בולט ממנו במרחק קטן מ-3,0 מ' מקו אנכי, משוך אל הקרקע מהחוט הקרוב של קו חשמל עד 22,0 ק' וולט, 5,0 מ' במקרה של קו חשמל בעל מתח 66 ק' וולט ובמרחק 2,0 מ' מקו חשמל בעל מתח גבוה.

16. חנייה

החנייה לצרכי מגורים בתחום התכנית מתחלקת ב-3 אזורים כדלקמן:

- א. במפלס התחתון של בניין מס. 1 חנייה תת-קרקעית ל-36 מכוביות.
- ב. לאורך הבתים 7 - 4 ובמדרות הקידמי במפלס מותאם לטופוגרפיה ולכניסה ויציאה מהרחוב חניה בסך 46 מקומות.
- ג. חנייה בחצר הבתים 9,8 במפלס מותאם לרחוב אלבני 80 מקומות חנייה. בסה"כ 162 מקומות חנייה.
- ד. זכות מעבר לצמיתות דרך המגרשים 4, 5, 6, 7, תרשם בספרי האחוזה.

17. שרותים

- א. ביקור מי-גשם - (1) יתבצע ע"י חילוול או ביקור טבעי באמצעות רשת ביקור לפי תכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.
- (2) לא ינתן רשיון בניה לפני שעבודות הביקור תעשה ע"י בעלי הקרקע בתוך שטח התכנית על חשבונם.
- ב. ביוב - לא יוצא רשיון בניה לפני אישור תכנית ביוב לשטח התכנית ע"י משרד מהנדס העיר ולפני שיוכנס לשביעות רצון מהנדס העיר שהבנין שעומדים להקים יחובר לקו ביוב ציבורי.
- ג. הספקת מים - תהיה מרשת הספקת המים של עיריית חיפה, או מרשת ציבורית מקומית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- ד. תחנת טרנספורמציה - לא יורשו בשטח תכנית זו תחנות טרנספורמציה על עמוד, אלא רק במבנים מיועדים לכך.
- ה. מקלטים - יורזמי התכנית יתקיפו מקלטים לשעת חרום בתוך הבתים בהתאם לדרישות של המוסדות המוסמכים ולשביעת רצונם.
- ו. הידרבטים, אנטנות, דודי שמש ומעליות - הידרבטים - באישור מכבי אש, מעליות - באשור משרד העבודה, אנטנות ודודי שמש יותקנו רק בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

המתכנן:

אדריכל אלמוזביגי ש.
רחוב באר הלבנים 24, ע.
מנהל עתונות רכ"ט ע.
חיפה רח' הנביאים 24, טל. 63263

05450 רשמי

מגיש התכנית:

ח. פבל סגן מנהל כללי (תכנון)
משרד השיכון

ח ת י מ ה:

מינהל מקרקעי ישראל
בשם מדינת ישראל

21.10.1969

ח. פבל סגן מנהל כללי (תכנון)
משרד השיכון
26 אוק 1969

הועדה למערכות לתכנון ולבניה — חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ' / 1093

הוס' פ' ל"הפקדה

בישיבה ה' 37 ב- 8.4.1968

(-) ד. כהן
מהנדס העיר

(-) א. מוט
יושב ראש הועדה

חברת מט' תש"ז 1093 פורטמה להעקרה בילקום
המסומנים מט' 1504 מיום 13.2.67 עמ' 835

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז מנהל

ומרחב תכנון מקומי מנהל

תכנית 8011 ה. א. ש. נ. ו. י. ג. מ. ס. 1093/א
הועדה המחוזית בשיבתה ה' 77

מיום 10.6.67 החליטה לתת תוקף לתכנית המוכרת לעיל.

יושב ראש הוועדה
סגן ממלא כלל לתכנון

~~MALAYAN CO., Ltd.~~

הרבנית מרת 1073/תת פורטמה למחן חוקף בילקוס
הרסונים מרת 1670 מיום 5-11-70 עמוד 181

"She's not!"

THE UNIVERSITY OF MICHIGAN