

תכנית חיכוך עיר מפורטת מס' חפ/1110 - חיפה מעונות בשטח שיכון בתי זיקוק לשעבר, בגוש 10908 חיפה, הוגשה ע"י האדריכלים מ. ראט - י. קומט - א. קנר ומודד מוסמך אליהו רבדין בשם היוזם: יקותיאל פדרמן חיפה ונתקבלה ע"י הוועדה המקומית לבניה ולתיכון עיר חיפה.

1. שם וחלוח

תכנית זו תקרא תכנית "תיכון עיר מס' חפ/1110 - חיפה", מעונות בשטח שיכון בתי זיקוק לשעבר, בגוש 10908 ותחול על השטח המותחם בקו ובצבע כחול בחסריס המצורף לתכנית זו והמסומן "חסריס מצורף לתכנית היכון עיר מפורטת מס' חפ/1110 חיפה" (להלן החסריס), החסריס מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית הזאת בכל העניינים הכלולים בתכנית ובחסריס.

2. המקום

שטח התכנית נמצא בכרמל המערבי, מערביה מרחוב הצופים, בין שדרות הצבי והואדי הנמצא דרומית מדרך היס.

3. היחס לתכניות אחרות

- א. על תכנית זו חחולנה התקנות לתכנית המתאר של תכנון עיר חיפה על כל התיקונים והשנויים שחלו או יחולו בה מזמן לזמן וכן ההוראות של התכנית הזאת.
- ב. תכנית זו מהווה לגבי הקרקע הכלולה בה, שנוי מחכניות תכנון עיר מפורטות להלן:

שם התכנית	מס' התכנית	מס' עתון רשמי ותאריך בו פורסמה התכנית
תכנית בנין עיר מורכבת של חיפה, גליון 145-245, תכנית 15.	416	מס' 1165 מיום 29.1.42
הפרצלציה של אנגלהרדט	176	מס' 575 מיום 27.2.36
תיכון תכנית הפרצלציה אנגלהרדט	176 א'	מס' 648 מיום 26.11.36

בכל מקרה של סחירה בין האמור באחת מהתכניות דלעיל ובין תכנית זו, יקבע האמור בתכנית זו.

- ג. תכנית זו מבטלת ובאה במקום תכנית ה.ע. מס' 743 - "בתי מעונות לבתי הזיקוק" שפורסמה להפקדה בעתון הרשמי מס' 1597 מיום 24.7.47.

4. מטרת התכנית

תכנית בינוי עבור השטח שהיה מוחזק ע"י בתי הזיקוק לשעבר במגמה לרכז את שטח הבניה בכתים מעטים על מנת להשאיר את השטח הירוק המרכזי בשלמותו כשטח פרטי פתוח.

5. שטח התכנית

שטח הקרקע הכולל בתכנית זו הוא 50,465 מ².

6. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם:
 מצפון: החלקות 26, 24, 22, 60, בגוש 10908.
 ממזרח: קטע מהגבול המזרחי של רחוב הצופים.
 מדרום: קטע מהגבול הדרומי של שד' הצבי והגבול הדרומי של סמטה מס' 741.
 מערב: חלקה 60 בגוש 10908.

7. בעלי הקרקע:

בעלי הקרקע, יוזמי התכנית הם: יקותיאל פדרמן, חיפה.

8. חלוקה לאזורים ובאור ציוני החסריס, שטח הקרקע הכלול בתכנית יחולק לאזורים כדלקמן:

פרוש הציון	הציון בחסריס
- גבול התכנית	(1) קו כחול עבה
- שטח בניה מיוחד באיזור מגורים "א"	(2) שטח בצבעו כחום
- מספר קומות מקסימלי	(3) ספרה רומית כחחום הבנין
- שטח צבורי פתוח - שטח נופש ומשחקים	(4) שטח שצבעו ירוק

- (5) שטח בצבעו ירוק ומוחחס ירוק כהה
- (6) שטח בקווים חוצים אדומים אלכסוניים
- (7) אוח עברית
- (8) קו סגול בחזית הבנין
- (9) שטח שצבעו חום
- (10) שטח שצבעו אדום
- (11) ספרה שחורה ברבע העליון של המעגל
- (12) ספרה אדומה ברבעים הצדדים של המעגל
- (13) ספרה אדומה ברבע החתון של המעגל
- (14) קו ירוק מרוסק
- (15) קו שחור
- (16) שטחים מטויטים בקוים אלכסוניים
- (17) שטחים מנוקדים מוקפים קו אדום מרוסק
- (18) שטח משוּבָץ בקוים חומים בתחום השטח הפרטי הפתוח
- (19) שטח מטויט קוים בצבע כחול
- (20) קו אדום מרוסק
- (21) קו אדום
- (22) קו צהוב מרוסק
- (23) אדום קיווקוב ירוק
- שטח פרטי פתוח
- דרך לביטול
- מספר חלקה מוצעת
- חזית חנויות
- דרך קיימת
- דרך חדשה או הרחבה מוצעת
- מספר הדרך
- קו בנין מינימלי
- רוחב הדרך
- גבול חלקה קיימת
- גבול חלקה מוצעת
- מבנים קיימים
- שטח למבנים מוצעים
- מועדון מוצע
- שטח חניה
- קו בנין
- קו רחוב
- גבול חלקה לביטול.
- שביל להולכי רגל

9. שמוש בקרקעות ובבנינים

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישתמשו בשום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתסריט לשום תכלית אחרת מזו המפורטת ברשימת התכליות להלן וכפוף לתנאים המפורטים בתכנית זו.

רשימת התכליות

ה א ז ר

- א. שטח בניה מיוחד באזור מגורים "א"
- ב. שטח צבורי פתוח-שטח נופש ומשחקים
- ג. שטח פרטי פתוח
- ד. מועדון
- ה. שטחי חנייה
- ישמש להקמת בניני מגורים.
- כל התכליות כמוגדר בתכנית המחאר לשטח צבורי פתוח. השטח הפרטי הפתוח (כעת מגרש הגולף) ישאר במצבו הנוכחי ויחוזק ע"י בעל הקרקע, לפי הוראות מהנדס העיר ולשביעת רצונו. לא תותר כל בניה בשטח הנ"ל, פרט לבנין המועדון.
- בנין המועדון יבנה בתוך השטח הפרטי הפתוח וישמש אך ורק לפעולות ספורט ונופש.
- ישמשו כשטחי חנייה לדיירי המקום ולמבקרי המועדון.

10. שטח הבניה המותר

שטח הבניה המותר הכולל לא יעלה על 12,443 מ². בשטח הבניה הנ"ל כלולים 5 הבנינים הבנויים על החלקות 41 - 45 (ועד בכלל). העודף ינוצל ב-7 בנינים המוצעים על המגרשים והמסומנים באותיות ב, ה, ו, ז, ח, ט, ו-י בתסריט. נוסף לנ"ל מותר לבנות מועדון בתוך השטח הפרטי הפתוח בשטח כולל של 230 מ². כמו כן נחשבים כתוספת לשטח הבניה האמור הבנינים הקיימים של הטרנספורמטור ושל השוער בשטח כולל של 30 מ².

11. גובה הבנינים

- ספרה רומית בחסריט מסמנת מספר קומות מקסימלי של הבנין לפי הפירוט כדלקמן:
- גובה 2 הבנינים (על החלקות ט' ו-י) לא יעלה על 9 קומות מלאות בחלקם מעל קומות עמודים ובחלקם מעל מסדים לפי המצב הטופוגרפי ולפי המסומן בחתכים הסכמטיים שבחסריט.
- גובה 4 הבנינים על החלקות ה', ו', ז', ח', לא יעלה על 3 קומות מלאות מעל קומת עמודים חלקית ללא מסדים (גובה קומת עמודים לא יעלה על 2.20 מ'), ובחלקים מעל המסדים לפי המצב הטופוגרפי המסומן בחתכים הסכמטיים שבחסריט. גובה רצפת קומת הקרקע וגובה רצפת קומת העמודים יקבע בחכניות המפורטות בהתייעצות ולשביעת רצון מהנדס העיר מתוך מגמה למנוע מסדים גבוהים ומאידך לשמור על שקיפות חלל קומת העמודים.
- גובה הבנין שעל חלקה ב' לא יעלה על 4 קומות מלאות מעל קומת החנויות בחלק הנמוך של הקרקע בצפון ו-3 קומות מלאות מעל קומת עמודים בחלק הגבוה של הקרקע כפי שמסומן בחתך הסכמטי שבחסריט.
- בנין המועדון יבנה בגובה של קומה וחצי מוחאם למצב הטופוגרפי של הקרקע.

12. עצוב ארכיטקטוני

א. 5 הבנינים שעל החלקות 41, 42, 43, 44, 45, הבנויים עם גבות משופעים מכוסים רעפים וטיח חוץ רגיל, ישארו בצורתם הקיימת ולא יורשה כל שנוי בצורתם החיצונית.

- ב. הבנינים שעל המגרשים ב, ה, ו, ז, ח, ט, ו-י' יבנו עם גגות שטוחים. צפוי חזיתות הבנינים, עבוד קומת העמודים עצמם, המעקות, הצבעים ויתר הפרטים הקובעים את חיצו-ניותם של הבנינים יקבעו בהתייעצות עם מהנדס העיר ולשביעת רצונו.
- ג. קומת העמודים של הבית על החלקה ב' המשמשת כניסה להדרי המדרגות תעובד לשביעת רצונו של מהנדס העיר והגדר בחצר של קומת העמודים הנ"ל המפריד בין שני המפלסים תעובד בצורה נאה שתסתיר את חצר החנויות והשרותים הסניטריים מחצר הכניסה העליונה.

13. חלוקת הקרקע

השטח הכלול בתכנית זו יחולק מחדש לחלקות משנה בהתאם למסומן בתסריט לפי החלוקה לאיזורים ולאורך הקוים המסומנים בשחור. זכות מעבר לחלקות 43, 42, 41, ינתן דרך החלקות 44, 43, לפי הקיים ולפי המסומן בתסריט.

14. הפקעה

- א. השטח המיועד לשטח צבורי פתוח יועבר על שם עיריית חיפה ללא תמורה לפני הוצאת כל רשיון בניה בשטח התכנית ולפני מתן הוקף לתכנית.
- ב. השטחים המיועדים לדרכים ולמדרכות מיועדים להפקעה, ירשמו ללא תמורה על שם עיריית חיפה.

15. מרווחים

- א. לא תותר הקמת מבנה עזר כל שהוא בשטח המרווחים.
- ב. יוזמי התכנית יהיו חייבים להתקין במרווחים שמסביב לבניני המגורים גינו נוי, שבילי גישה, מקומות לחליה כביסה, משטחים לפחי אשפה לפי חכנית אחידה שתאושר ע"י מהנדס העיר. לא ינהן היתר לבניה לפני שיובטח בצוץ כל העבודות הנ"ל.
- ג. הבעלים ו/או חוכרי הקרקע יהיו אחראים להחזקה תקינה של הגינות והמתקנים הכלולים במרווחים לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

16. גדרות

- א. הגדר הקיימת לאורך שדרות הצבי תחוקן לפי חכנית אחידה ולפי הוראות מהנדס העיר.
- ב. כל הגדרות בשטח המרווחים ובגבולות השטח הפרטי הפתוח ובגבולות המגרשים עם הכבישים הפנימיים המסומנים באותיות א ו-ב בתסריט יותקנו ע"י יוזמי התכנית יחד עם הקמת הבנינים לפי חכנית אחידה שתאושר ע"י מהנדס העיר ולפי הוראותיו.

17. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא יורשה כל שנוי שהוא בצבע החיצוני של הבנינים כולל פחחי המרפסות והחלונות.
- ב. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ג. לא חורשה החקנת זרועות לחבלי כביסה על מרפסות וחלונות הבנינים.

18. קווי בנין

- א. קווי הבנין המסומנים בתסריט על ידי מספר בצבע אדום ברבעים הימני והשמאלי של המעגל הם קווי בנין מינימליים לצדי הרחובות.
- ב. קווי הבנין המסומנים בתסריט ע"י קו מרוסק בצבע אדום, הם קווי בנין מאושרים המסמנים את הקונטור החיצוני של הבנינים המוצעים ואחור הבנינים הקיימים.

19. שטח צבורי פתוח

יוזמי התכנית חייבים לשאת בהוצאות החקנה ונטיעת השטחים הצבוריים הפתוחים - שטח נופש כפי שמסומן בתסריט.

20. התקנת הידרנטים

יוזמי התכנית מחויבים לסדר קווי מים והדרנטים הדרושים בהתאם להמלצת שירות מכבי אש.

21. מ א ר

יוזמי התכנית מחויבים לסדר מאור צבורי ברחובות ובשבילים בשטח התכנית פרט לפנסים עצמם, לשביעת רצון ולפי דרישת מהנדס החשמל של עיריית חיפה.

22. מגרש משחקים

יוזמי התכנית חייבים להתקין בשטח הפרטי הפתוח מגרש משחקים לילדים שמיקומו יקבע בהתייעצות עם מחלקת הספרט של העירייה על כל הציוד שבו, לשביעת רצון מהנדס העיר.

23. סלילת דרכים

- א. יוזמל התכנית חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילתם של כל הדרכים, כולל מדרכות והרחבות למטרות חניה ביחד עם הנחתן של כל תעלות הנקוד בהתאם למפרטים של עיריית חיפה ולסלול כל דרך באותו רוחב אשר עליו תחליט הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר חיפה.
- ב. לא תותר סלילת כביש לפני אשור רשת הנקוד לשטח התכנית.

24. בניה בקרבת קו חשמל

אין לבנות בנינים מתחת לקו חשמל קיימים ואין להקים בנין או חלק בולט ממנו במרחק פחות מ-3 מ' מקו אנכי משוך על הקרקע מהחוט הקרוב ביותר של קו חשמל בן 6,3 קו' או 22 קו' (מתח גבוה) ו-5 מ' במקרה של קו חשמל בן 66 קו' (מתח גבוה), ושני מטרים באם הקו הוא מתח נמוך.

25. שרותים

- א. נקוד מי גשם
מי הגשם ינוקזו ע"י הלחול לקרקע או ע"י זרימה עילית.
- ב. ביוב
לא ינתן כל רשיון בנין בחוץ שטח התכנית אם הבנין לא יקושר למערכת ביוב צבורית המצוידת במבנים לטהור ולסלוק מי שופכין. לא יורשה להשתמש בשום בנין טרם שמערכת הביוב הדרושה הותקנה וטרם שתוגש תעודה מאח מחלקת הבריאות המאשרת כי מתקני הסלוק נבנו באופן משביע רצון. 5 הבנינים הקיימים על החלקות 41, 42, 43, 44, 45, מחוברים לרשת ביוב ובמחקן שאיבה הנמצא בשטח שמורת הטבע.
- ג. הספקת מים
הספקת המים תהיה מרשת המים של עיריית חיפה.
- ד. רכוז אשפה בבנינים רבי-קומות
בבנינים הנ"ל יותקן מוביל אשפה דרך הקומות, מרוכז במקום שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- ה. מעליות חשמליות
בבנינים רבי-קומות יותקנו מעליות חשמליות בהתאם לתקנות בטיחות.

מודד מוסמך

אליהו רבדין

אליהו רבדין

האדריכל

מ. ראטי. קמט א. קנר
מהנדס - אדריכלים

מ. ראטי

היוזם ובעל הקרקע

יקותיאל פדרמן
אלכסנדר סלומון
יקותיאל פדרמן

הוועדה המקומית לבניה ולהכנת העיר - חיפה

הכנית מס' 110/חא ח. ע. ח. מס' 110/חא

הומלץ להפקדה

בישיבה ה' 20 בני 4.7.61

יושב ראש הועדה אבנר מנשי (מתום) ליכמן

מהנדס העיר

משרד הפנים

פקודת בניה ערים 1936

ועדה מקומית לבניה ולהכנת ערים

מחוז חיפה

הכנית מס' 110/חא ח. ע. ח. מס' 110/חא

הועדה ה' בישיבתה ה' 196

מיום 10.1.61

החליטה להגיד

את התכנית המקומית לעיל

בן מנהל כללי להכנת

מנהל מחוז חיפה

הוועדה המקומית לבניה ולהכנת העיר - חיפה

הכנית מס' 110/חא ח. ע. ח. מס' 110/חא

הומלץ למתן תוקף

בישיבה ה' 32 בני 31.12.61 (6.8.61)

יושב ראש הועדה אבנר מנשי (מתום) ליכמן

מהנדס העיר

משרד הפנים

פקודת בניה ערים 1936

ועדה מקומית לבניה ולהכנת ערים

מחוז חיפה

הכנית מס' 110/חא ח. ע. ח. מס' 110/חא

הועדה ה' בישיבתה ה' 214

מיום 3.9.61

החליטה לתת תוקף

לתכנית המקומית לעיל

בן מנהל כללי להכנת

מנהל מחוז חיפה

הכנית מס' 110/חא ח. ע. ח. מס' 110/חא

מורטמה למתן תוקף בילקוט

מיום 11.5.62 עמ' 1342

מיום 930

הכנית מס' 110/חא ח. ע. ח. מס' 110/חא

מורטמה להתקדה בילקוט

מיום 16.5.61 עמ' 1272

מיום 844

משרד הפנים

מנהל מחוז חיפה

מנהל כללי להכנת ערים

מנהל מחוז חיפה

מנהל כללי להכנת ערים