

מרחב תכנון מקומי חיפה

סינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס. חפ/1710, סינוי סווג ובנוי בחלקות 635 ו-637 בגוש 10809, הוגשה ע"י תיוזמים - אולמי המר בע"מ - ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובנייה, חיפה.

1. שט וחלות

תכנית זו תוקרא: "סינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס. חפ/1710 (להלן "תכנית זו") וזאת מחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בושריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:250 ומחווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו מחווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה סינוי לתכניות המתאר הבאות:

מס. תכנית	שטח התכנית	מס. ע"י	מס. ע"י	מס. האריך פרטום להמקדה	מס. האריך פרטום למתן תוקף
229	תכנית המתאר של העיר חיפה	422			15.2.34
229א	תכנית המתאר של העיר (תיקון)	1265		6.5.43	

ב. תכנית זו מחווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה סינוי לתכניות מסורטות הבאות:

- 49 - אדמת וואדי אל קדק שפורטמה למתן תוקף בע.ר. 542 מיום 10.10.35.
- 429 - תכנית בנין עיר מורכבת של חיפה, תכנית מס. 19 שפורטמה להמקדה בע.ר. 869 מיום 2.9.39.

ג. ביחס לרותב רח' אל. ז"יז תכנית זו בהתאמה עט תכנית מס. 2229 - רוחב מינימלי של רחובות להנועת כלי רכב שפורטמה למתן תוקף בי.מ. 2262 מיום 14.10.76.

ד. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת מהתכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

3. ה מ ק ו מ

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בשכונת הדר הכרמל ברח' הפועל מס. 9, אל זייד מס. 5.

4. שטח התכנית

- א. שטח התכנית הוא 1,415 ח"ר בקירוב.
- ב. חלוקת השטחים (מגוריים, דרכיים) והייה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

5. גבולות התכנית

מצפון: קטע של ציר רח' הפועל;  
 ממזרח: חוצה רח' הפועל, חלקות 420 ו-377 בגוש 10809 וחוצה רח' אל זייד;  
 מדרום: קטע של ציר רח' אל זייד;  
 ממערב: חוצה רח' אל זייד חלקה 636 בגוש 10809 וחוצה רח' הפועל.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש	חלקה	חלק של חלקה	ג ב ע ל ח
10809	635		אולמי המר בע"מ
10809	637		אולמי המר בע"מ
10809		509	ד ר נ

7. תיוזמי התכנית

תיוזמי התכנית הזו הם אולמי המר בע"מ.

משרת החכמים .6

מטרות החכמים הן:

- א. לסגור את סוג הקרקע הכלולה בה מטמון פרטי פתוח שעליו היה קיים קולנוע "יחזרי" לאגורים עם עסקים מיוחד.
- ב. הריסה אוטומטית העזוב הקיים על המגרס.
- ג. לאתר הקמה בנין מעורב של משרדים ומגורים.
- ד. לומרים פעמים להרחבת הרחובות הנוכחיים.

ביאור סימני התשריט .8

קו כחול עבה	גבול החכמים
שטח צבוע אדום ואפור לפרויקט נוספת בקו כחום	אזור מגורים עם עסקים מיוחד
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת ואוטרא
שטח צבוע אדום	הרחבת דרך
סימנה אדומה ברבעים צדדיים של עגול	מרווח קדמי מינימלי
סימנה שחורה ברבע עליון של עגול	מטמון חרוץ
סימנה אדומה ברבע התחתון של עגול	רוחב חרוץ
שטח צבוע בקו צהוב	מבנה לחריטה
קו אדום	קו רחוב
קו אדום מרוסק	קו בנין למגורים
קו אדום מרוסק ומצופף	קו בנין למגורים
קו צהוב מרוסק	גבול חלקה לביטול
סימנה ירוקה	מטמון חלקה רשומה
סימנה שחורה	מטמון חלקה הנוצעת
קו אדום מרוסק ומנוקד בקודותיים	קו חשמל מ.כ.
אותיות ע"ה	קומת עלונים וחניה
סימנה רוחבית עם אות ט'	מטמון קומות מגורים
סימנה רוחבית עם אות ט'	מטמון קומות משרדים

שטח בקרקע .10

לא ייטמון כל קרקע בתחומי הבניה זו לכל הכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת הטבליות לבני האזור שבו נמצאה הקרקע.

רשימת הטבליות .11

אזור מגורים עם עסקים מיוחד

ישמש לחקמה הבנין הנוצעת שיהיה עד 5 קומות משרדים מעל קומת הבניה חצויה הפועל עד לגובה שטח רחי אל. זייד. המטמון רחי אל. זייד יהיו בו 5 קומות מגורים מעל קומת עלונים.

הכל כהפירט בסעיף 14 לחוק.

כפי שתוגדר בתכנית המיוחדת של היפה.

ד ר כ י ט

הפקעה ורישום .12

- א. כל השטחים המיועדים בתכנית זו לירכיים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 186 של חוק התכנון והבניה חכמית (1965) וירשמו ע"ש עיריית חיפה, כאשר הם פנויים מכל מבנה, זייד או ספץ.
- ב. שטח הבניה המיועד-קרקעית הכוללת מעבר לקו הרחוב של צו מי של רחוב אל. זייד, יוחזר ליוזמים ע"י ועיריית אחרי סיירם על שמה, בהתאם לתנאים שיקבעו ע"י מועצת העירייה.

איחוד חלקות .13

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, יבטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רחוף בעל סיווג אחיד המהותם ע"י קו רחובות וגבולות החלקות המוצעות כבתואר בתשריט.
- ג. על יוזמי התכנית לבצע תכנית איחוד וחלוקה ולרשמה בלשכת רישום הקרקעין לפני הוצאת היתר הבניה.

שטח בניה מותר וגובה הבנין .14

- א. שטח הבניה יהיה 160% משטח המגרש המיועד למגורים ועסקים בנוסף לקומת הבניה בקומת הקרקע. היטוב שטח הבניה יהיה בהתאם להוראות חכמית חס/229.

- ב. המידווחים הצדדיים יהיו 4 מ', המרווחים הקידמיים יאזו אמש לחנייה ומטרדים 5-5 מ' לגורים.
- ג. מספר הקומות יהיה שלוש קומות מעל קומת חגייה עד למפלס רחי אלכסנדר זייד ועוד שלוש קומות מעל קומת עמודים המולסת מעל למפלס אלכסנדר זייד.

15. שמירה על הצורה החיצונית של הבנין

- א. לא יוחקנו צורות גז על הקירות החיצוניים של הבנין, כולל פתחי מדרגות וחלונות, פנים המדרגות, קירות מנוקבים וכו', למעט על קירות הפנים וארובות איזורור.
- ב. לא נותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבנינים אלא אם יוחקנו לפי הבניה כללית ממדרגת המאוסרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא הורשה התקנת דרועות למחלי כביסה על המדרגות וחלונות הבנינים.
- ד. לא יוחקנו חוסי שלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ה. לא יוחקנו ארובות לחבורי חימום בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יוחקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא הורשה הקמת אנטנה טלוויזיה לכל דירה ודירה, אלא אנטנה מרכזית שאליה מחובר כל דירה.
- ז. לא יורשה חיבור השמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ח. התקנת פרסומת וחלונות ראווה החיה טעונה אישור מיוחד של מהנדס העיר.
- ט. בבנינים גבוהים החזיתות יצופו באבן או בחומר עמיד אחר, לשגיעו רצון מהנדס העיר.

16. פיתוח המגרש

על בעלי המגרש לבצע כל עבודות פיתוח במגרש כולל ניקוד.

17. מבני עזר במדרווחים

לא נותר הקמת כל מבנים במדרווחים הצדדיים.

18. הריסת מבנים

כל המבנים הקיימים על המגרש יחרשו לפני הוצאת היתר בנייה.

19. ח ז י ה

- א. על בעלי הקרקע לפתור את בעיית החנייה מדרושה לפי תקן בקומות העמודים. הכניסה לחנייה מטרדים חהיה מרחוב הפועל, הכניסה לחנייה מגורים חהיה מרחוב אל, זייד.
- ב. החניון למטרדים יטמש לצורכי המטרדים בלבד ולא להסברה. ייבנה קיר אטום לחניון במפלס רחי הפועל בצד המונה לחלקות 420 ו-377.

20. סלילת דרכים

- א. בעלי הקרקע הכלולה בחכניה זו חייבים להשחחף בחוצאות סלילת הדרכים שבחכניה זו באותם לחוקי העזר העירוניים. בסלילה גבלות המדרכות, התקנת ניקוד חיי-גשם, שתילה ותחבנה עמודי השמל. הם יתיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.
- ב. הרחבה רחי אל, זייד מבוצע באופן שחאפשר חדירת אור ואיזורור לקומות שפתחה למפלס הרחוב ע"י קביעת פתחים במדרכה עם כסוי סככות ברזל. מתחה למטה שחשמש להרחבה המטעה חוטר אפטרות לתלייה ציבורית של הטרומים העירוניים.

21. מט הסבחה

מט הסבחה ישולם כחוק.

22. מועד ביצוע התכניה

- א. על היוזמים להוציא את היתר הבניה תוך 6 חודשים מיום אישור חכניה זו, ולהחחיל בבניה תוך שנה מיום אישור התכניה.
- ב. היוזמים מיפיים את כוחה של חוועדה המקומית ליזום את ביטול חכניה זו במקרה שלא תחל הבניה תוך שנה מיום אישור התכניה וביטול התכניה לא יחווה עילה להביעה פיצויים.

21. במקרה של ביטול הכניח זו, יוחזר השטח לסיווג שחל עליו לפני אישורה.

22. איסור בניה מחתח ובקרבת קווי השטח

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מחתח לקווי השטח עליליים. בקרבת קווי השטח עליליים ינתן היתר הבניה רק במרחקים המפורטים בטח מקו אנכי מסודר אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי השטח, לבין החלק הכולל ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2 מטרים	ברשת מחתח נמוך
5 מטרים	ברשת מחתח גבוה עד 22 ק"ו
8 מטרים	ברשת מחתח עליון עד 110 ק"ו
10 מטרים	ברשת מחתח עליון עד 150 ק"ו

23. אין לבנות בנינים מחתח לכבלי השטח הח-קרקעיים ולא במרחק הקטן ת-2 מי מכבלים אלה.

24. החנות טרנספורמציה

לא הורשבה החנות טרנספורמציה על עמוד בשטח הכניח זו. על הגישי בשטח בניה זו לכלול בהכרחיות החנות טרנספורמציה מנימיה בתחום לדרישה הנרת השטח.

25. מ ק ל ט י ט

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכניה אלא אם כלולה בו הכניה לחקלם בתחום לחקן ישראלי ולא הוצא העודה שימוש בבנין אלא אם התקן בנצע לשביעות רצונו של יוצץ הגי"א.

26. ט ר ז ת י ט

א. ביקוד מי גטע - לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ביקוד השטח בתחום לתכניה האוטרות עיי' החודס העיר וטיבועו לשביעות רצונו.

ב. אטפקת מיט

1. אטפקת המיט לבנינים בשטח תכניה זו תעשה המערה אטפקת המיט של עיריה היטה.


2. לפני תוצאת כל היתר בניה בשטח זו עובר צבור מיט, על בעל השטח תכניה לחתקטר עם ממכס המיט העירובי לעבלת חודרות בקטר לשפירת על שלוחת צינור המיט הקייה או העקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.


3. כל שינוי בקווי מיט, אביזרים, מגופים ותאים מעל מגופים אשר יודע עקב ביצוע תכניה זו, יבוצע על חשבון יוזמי התכניה.


ג. ב י ז ב - יש להגדר את המבנה המוצע לביוב ציבורי קייט עיי' בניה קו ציבורי ולצורך זה על בעל הבקשה לשלם היטל ביוב כחוק. לא ינתן היתר בניה בשטח תכניה זו בטרם אישר ראש מיבחל המפעול תכניה לחיבור המבנה לביוב הציבורי. לא תנתן העודה לשימוש במבנים לפני נתן אישור ראש מיבחל הנדסה כי תכניה הביוב תבוצע לפנין או תכנייה בוצעה לשביעות רצונו.

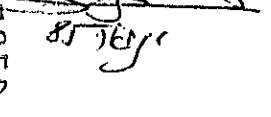
ד. הידרנטים

על בעל הקרקע לחתקין על אדמתו הידרנטים להיכוי אט, למי דרימת תכניה אט ולשביעות רצונו.

יוזמי התכניה:  אולמי תמר - חיפה בע"מ

בעלי הקרקע:  אולמי תמר - חיפה בע"מ

אדריכל:  קביליו ארכיטקט בע"מ

מודד מוסתר:  ב. ברמן

מחנדיס אורח, מודד מוסתר  
חיפה, רזי העצמאות 61  
טלפון 523602, ת.ז. 1885

דה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/1710  
**הזמלן להפקדה**  
 בישיבה ה' 109 ב' 7.9.77

י"ב ראש העדה (א. גל) מהנדס העיר (מ. סלומי)

דה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/1710  
**הזמלן למתן תוקף**  
 בישיבה ה' 12 ב' 28.5.84  
 (37.84)

י"ב ראש העדה (א. גל) מהנדס העיר (מ. סלומי)

תכנית מס' חפ/1710 מורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים מס' 2564 מיום 28.5.84 עמוד 2158

משרד הפנים  
**חוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965**  
 מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי א"מ  
 תכנית א"מ 1710/חפ  
 מיום 8.11.84 החלפת חוק  
 לחקיקת הנכנסת לע"פ  
 סגן מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' חפ/1710 מורסמה למתן חוקף בילקוט הפרסומים מס' 3805 מיום 28.5.84 עמוד 2564

א"מ בסיון הישיבה