

מרחב תכנון מקומי חיפה  
 שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1006 ז'  
 בניני מגורים במערב רמת הדר אתרים 10, 11, 12, חיפה  
 המהונה שינוי לחלק מהשטח הכלול בתכנית חפ/1006 ז'  
 הוגשה ע"י אל. מנספלד ארכיטקט בשם היוזמים חב' "ירסקו"  
 ונתקבלה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה.

### רשימת הסעיפים

1. שם וחלוח
2. יחס לתכניות אחרות
3. המקום
4. גבולות התכנית
5. הקרקע הכלולה בתכנית זו
6. יוזמי התכנית ובעלי הקרקע
7. שטח התכנית
8. מטרת התכנית
9. חלוקה לאזורים-נבאור ציוני התשריט
10. שמוש בקרקע ובבנינים
11. רשימת התכליות
12. גובה הבנינים
13. הפקעה ורשום
14. חלוקה מחדש
15. מספר הדירות ושטח הבניה
16. קווי בנין
17. ציוב ארכיטקטוני ושמירה על צורה חיצונית של בנינים
18. סלילת דרכים
19. שטח צבור פתוח
20. פתוח השטח
21. מקומות משחק לילדים
22. חניה פרטית
23. שרותים
24. אסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל
25. תחנת טרנספורמציה
26. מקלטים
27. היטל השבחה

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1006 ז' - בניני מגורים במערב רמת הדר אחרים 10,11,12, חיפה (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט הוא בק.מ. 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

א. על תכנית זו תחולנה תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התקנות והשנויים שחלו בה וכן ההוראות המפורטות מטה.  
ב. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

| מס' התכנית | שם התכנית                              | מס' י"פ | תאריך פרסום למתן תוקף/הפקדה |
|------------|--|---------|-----------------------------|
| חפ/1006 ד' | רובע מגורים ומרכז תרבות, רמת הדר, חיפה | 1938    | מתן תוקף<br>14.8.73         |
| חפ/1006 ב' | רובע מגורים ומרכז תרבות, רמת הדר, חיפה | 1617    | מתן תוקף<br>16.4.70         |

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בגבעת רמת הדר חיפה, מצפון להצטלבות הרחובות שד' וינגייט ורח' לאון בלום.

4. גבולות התכנית

בצפון: ציר רח' לאון בלום. (הגבול הצפוני של תכנית 1006 ד').  
במזרח: גבול מערבי של אתר 9  
גבול מערבי של אתר 15 א'  
גבול מערבי של אתר 15 ב'  
שטח צבורי פתוח.  
בדרום: הגבול הדרומי של תכנית חפ/1006 ד' (שהוא הגבול הצפוני של האתר המיועד למוזיאון בתכנית חפ/1006 ב').  
במערב: חלקות 228, 226, 499 (רח' בעשיט) 502 בגוש 10809.

5. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש 10870 חלק של חלקת 25

6. יוזמי התכנית ובעלי הקרקע

יוזמי התכנית הם: "ירסקו" חברה להתישבות חקלאית ועירונית בע"מ  
בעלי הקרקע הם: "ירסקו" חברה להתישבות חקלאית ועירונית בע"מ,  
בכוח חוזה רכישה מהמנותא.

7. שטח התכנית

שטח התכנית הוא כ- 32 דונם.

8. מטרת התכנית

לחנך מחדש את השטח הכלול בתכנית זו (אתרים 10, 11, 12) ולקבוע תנאי  
הבניה, מיקום הבנינים, מס' הקומות ויחידות הדירה, דרכי גישה וחניה  
בהתייחסות לתנאים הטופוגרפיים הקיימים.

9. חלוקה לאזורים ובאור ציורי התשריט

|                                   |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|
| קו כחול עבה                       | גבול התכנית           |
| שטח צבוע אדום                     | דרך מוצעת / הרחבת דרך |
| שטח צבוע חום בהיר                 | דרך קיימת/מאושרת      |
| שטח צבוע חום כהה                  | שטח לבניני צבור       |
| שטח צבוע כתום מותחם כהה           | אזור מאורים מיוחד     |
| שטח צבוע ירוק                     | שטח צבורי פתוח        |
| קו בצבע התשריט עם משולשים לסרוגין | גבול גוש רישום        |
| ספרה שחורה ברבע העליון של העגול   | מספר הדרך             |
| ספרות אדומה ברבעים צדדים של העגול | מרווח קדמי מינימלי    |
| ספרה אדומה ברבע תחתון של העגול    | רוחב הדרך             |
| קו אדום רחב                       | קו רחוב               |
| קו אדום מרוסק                     | קו בנין               |
| ספרה שחורה בעגול                  | מס' האתר              |
| ספרה נאות ד'                      | מס' הדירות            |
| ספרה רומית                        | מס' קומות             |
| קומת עמודים                       | ע                     |
| קומת מסד                          | מ                     |
| ספרה בצבע ירוק                    | מס' חלקה רשומה        |
| קו אדום מרוסק ומנוקד              | קו חשמל               |
| קו סגול                           | חזית חבניות           |
| שטח צבוע אדום                     | הרחבת דרך             |
| קו צהוב                           | גבול חלקה מבוטל       |
| קו שחור                           | גבול חלקה חדשה        |

10. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן רישיון להקמת בנין ולא יישמשו כל קרקע או בנין הנמצאים באזור  
המסומן בתשריט לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות  
לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע והבנין.

11. רשימת החכליות

אזור מגורים מיוחד - המיועד לבניני מגורים בגבהים לפי המפורט בסעיף "גובה בנינים". באתר מס' 11 יותקנו 2 חדרי תפילה ושרותים עם כניסה נפרדת שלא מחדר המדרגות של הבנין.

באתר מס' 12 יוקמו בקומת המסד מינימרקט וחנויות.

בכל בנין יותקן חדר משרד לועד הבית.

בכל מגרש תוקם תחנת טרנספורמציה אם תדרש ע"י חברת חשמל.

אתר לבנין צבורי - מיועד למרפאה או למועדון נוער, כפי שתקבע הועדה המקומית.

שטח צבורי פתוח - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.

דרכים - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.

12. גובה הבנינים

| <u>האתר</u> | <u>גובה הבנינים</u>   |
|-------------|---|
| אתר מס' 10  | בנין מגורים בן 11 קומות על קומת מסד + עמודים לא רצופה. קומת כניסה במפלס רחוב רמב"ן            |
| אתר מס' 11  | בנין מגורים בן 12 קומות על קומת מסד בגבהים משתנים קומת כניסה במפלס כביש הגישה.                |
| אתר מס' 12  | בנין מגורים בגבהים משתנים 17-11 קומות על קומת מסד וקומת עמודים. קומת כניסה במפלס שדי וגנגייט. |
| אתר מס' 18  | גובה הבנין לא יעלה על שתי קומות.  |

13. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים לדרכים, אתרים לבניני צבור, שטחים ציבוריים פתוחים, נתונים להפקעה בהתאם לסעיף 188 של חוק התכנון והבניה משכ"ה 1965, וירשמו ללא תשלום על שם עיריית חיפה, כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

חדרי התפילה והשרותים יועברו על שם עיריית חיפה ללא תמורה.

חדרי המשרד לועד הבית ירשמו על שם כל הדיירים, כחלק מן הרכוש המשותף.

גבולות חלקות הקרקע הנוכחים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים, החלקות והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.

14. חלוקה מחדש

השטחים יאוחדו לחלקות המוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות, כמתואר בתשריט.

15. מס' דירות ושטח בניה

א. מספר יחידות הדיור ושטח בניה באתרים 10, 11, 12 יהיה כדלקמן:

| <u>דירות</u> | <u>מגורים מ"ר</u> | <u>מחסנים מ"ר</u> | <u>סה"כ מ"ר</u> |
|--------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| אתר מס' 10   | 43                | 4300              | 300             |
| אתר מס' 11   | 46                | 4600              | 400             |
| אתר מס' 12   | 122               | 15320             | 840             |

15. מסי דירות ושטח בניה (המשך)

- ב. שטח המסחר באתר מס' 12 יהיה 525 מ"ר כולל אחסון.
- ג. אחוז הבניה המותר באתר לבנין צבורי יהיה 60% ברוטו בשתי הקומות יחד.

16. קו"י בנין

קו"י הבנין יהיו כפי שמצויין בחשריט. לא תותר הקמת מבני עזר במרווחים, פרט לתחנות טרנספורמציה של חברת חשמל.

17. עצוב ארכיטקטוני ושמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. חזיתות הבתים יצופו גרנדוליט.
- ב. כל הכרכות ושטחי הגנים הצמודים לבנינים, השלוט, עמודי פהסומת, ספסלים, פחי אשפה, עמודי וגופי תאורה, מדרגות גן, מעקות וכו', מדרכות להולכי רגל וקירות תומכים לאורך הכבישים ומגרשי חניה, הקשר בין מגרשי החניה הפרטיים הצמודים לבנינים המגורים של הכבישים שבתכנית זו יבוצעו ע"י היוזמים לפי תכניות מפורטות שתוגשנה על ידם ותאושרנה ע"י משרד מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת צנרת כלשהיא על חזיתות הבתים, לא יותקנו צנורות גז, חשמל, חוטי טלפון וכבלי אנטנות על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ד. התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבנינים תהיה לפי תכנית כללית מפורטת ומאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ה. בכל דירה יותקן מסתור כביסה. לא תורשה התקנה של זרועות למתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבנינים.
- ו. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים, מיפלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ז. לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה ודירה, אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
- ח. לא יורשו כל מובילי חשמל עיליים בשטח תכנית זו וכל רשת החשמל תהיה תת-קרקעית.
- ט. סגירת מרפסות טעונה אישור משרד מהנדס העיר.
- י. גגות הבנינים באתרים 10 ו- 11 יטופלו בחומר עמיד דקורטיבי לשביעות רצון מהנדס העיר ויוחזקו ע"י בעלי הדירות במצב נקי ולא תורשה בהם אחסנה של חפצים או חומרים כלשהם.

יא. בבנין באתר מס' 12 ישמר שטח החזית השקופה כפי שהוא מוראת בחשריט, אולם יותר שינוי במיקום החלל השקוף ויתותר סטייה של 10% משטח החזית השקופה.

18. סלילת דרכים

על יוזמי התכנית לבצע על חשבונם את סלילת כל הדרכים והשבילים הכלולים בתכנית זו כולל שטחי חניה, ביחד עם המדרכות, מעול, נקוז, תאורה (כולל עמודים ופנסים), שמילה והעתקת עמודי חשמל. הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה, כמפורט לעיל, בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו. יוזמי התכנית יהיו חייבים לבצע את הפתוח הנייל גם בחזית האתרים שיועברו

19. שטח צבורי פתוח

יזומי התכנית חייבים לפתח על חשבונם את השטח הצבורי הפתוח הכלול בתכנית לפי תכניות שתוגשנה על ידם למשרד מהנדס העיר ותאושרנה על ידו או לחלופין לממן את הפתוח הנ"ל.

20. פיתוח השטח

על יזומי תכנית זו לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום תכנית זו כולל קירות תומכים, נקוז, תכניות גנון, שתילה וכד'.

21. מקומות משחק לילדים

בכל אתר תותקנה פינות משחק לילדים שאיתורן יקבע בתאום עם נוסד מהנדס העיר.

22. חניה פרטית

על בעלי ו/או חוכרי הקרקע הכלולה בתכנית זו להתקין חניה בתחומי מגרשיהם לפי שיעורי החניה שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבנייה. הגישה לחנייה: באתר מס' 10 - מרח' רמב"ן. באתר מס' 11 - מכוון רח' הבעשי"ט. באתר מס' 12 - מרחוב חנה סנש.

23. שרותים

- א. ניקוז מי גשם: השטח הכלול בתכנית זו יניקז ממי גשמים בעזרת תעלות וצינורות נקוז בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י מהנדס העיר והוצאות הבצוע תחולנה על יזומי התכנית.
- ב. אספקת מים: אספקת מים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.
- ג. אשפה: סידורי האשפה בבניין המגורים רב הקומות יקבעו בתאום עם מחלקת הנקיון של עיריית חיפה.
- ד. ביוב: כל המבנים וצינורות הביוב להרחקת מי השופכין והדלוחין יחוברו למערכת הביוב העירונית, וזאת בטרם תנתן תעודה לשמוש בבנין. יזומי התכנית יהיו חייבים לבצע את רשת הביוב בהתאם לתכניות ולמפרטים המאושרים ע"י מהנדס העיר ולשביעות רצונו.
- ה. הידרנטים: על יזומי תכנית זו להתקין בשטחה הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונו.

24. אסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

- א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
- ב. לא ינתן היתר בניה לבנין אלא אם חלק הבנין הקרוב ביותר לתיל הקיצוני של קו החשמל יהיה במרחקים שלא יקטנו מהמפורט לעיל: (מדוד במטרים מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני של קו החשמל לבין חלק הבנין הקרוב אליו ביותר): - ברשת מתח נמוך 2 מ' בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5 מ' בקו מתח עליון עד 110 ק"ו 8 מ' בקו מתח עליון עד 150 ק"ו 10 מ'.

24. אסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל (המשך)

ג. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים או במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.

25. תחנת טרנספורמציה

לא תורשה התקנת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. אם ידרש ע"י חברת החשמל לישראל בע"מ להתקין תחנת טרנספורמציה בתחום התכנית, כי אז יקבע מקומה בקומת הקרקע של אחד הבנינים או לחילופין יבנה מבנה מיוחד בהתאם לתכנית שתוגש ע"י היוזמים ובתאום עם חברת חשמל.

26. מקלטים

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח תכנית זו אלא אם כלולה בו תכנית מקלט בהתאם לתקן הישראלי, ולא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

27. היטל השבחה

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו יהיו חייבים לשלם היטל השבחה בהתאם לחוק.

מודד מוסמך

המתכנן

יוזמי התכנית

~~ד"ר יעקב בן-ציון~~  
מנהל קורות מידע מוסמך  
חיפה רח' זרעמאות 61  
טלפון 523802, ת.ד. 1885

אל. מנספלד ושות' ארכיטקטים  
חיפה 1885, קו הפוסט 84684-5  
טל. 84685 - 84684 - 04

חברת לוחי שטח ופיתוח עירוני בנים  
"RAISSE"  
RURAL AND SUBURBAN SETTLEMENT CO. LTD.

10.11.83

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

חכנית ת.נ.מ. מס' חס' / 1006 ד'

הוסלף לסמך חוקה

בישיבה ה' 41 ת' 19.11.79

70 (16.6.80) 3-7.80; 79 (8.9.80) 30-11.80; 202 (20.2.83) 203; 14.4.83 (7.3.83)

מזכיר ועיר

יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

חכנית ת.נ.מ. מס' חס' / 1006 ד'

הוסלף להפקדה

בישיבה ה' 128 ת' 8.5.78 (13.2.78); 137 ת' 9.8.78 (5.6.78)

(-) א. גוראל

(-) ש. שורק

יושב ראש הועדה

מנהל העיר

חכנית מס' חס' / 1006 ת' כ' / 1006

פורסמה להפקדה בילקוט

הפרטומים מס' 254 / מיום 7.6.79 עמוד 150

משרד הפנים

חוק החכנון ומבניה השב"ח-1965

מזכיר

מרחב תכנון מקומי

חכנית ת.נ.מ. מס' חס' / 1006 ד'

הועדה המחוזית בישיבתה ה'

מיום 8.5.84 24.5.81

החליטה לתת חוקה

החכנית המבדלת לעיל.

חכנית מס' חס' / 1006 ת' כ' / 1006

פורסמה לסמך חוקה בילקוט

הפרטומים מס' 3120 / מיום 8.11.84 עמוד 29

יושב ראש הועדה