

מרחב תכנון עיר של חיפה

תכנית תיכון עיר מפורטת מס. חפ/1230 "מעונות עבאס בע"מ" הוגשה ע"י אדריכל ש. גלעד בשם היוזמים חברת "מעונות עבאס בע"מ", ונתקבלה ע"י הוועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זאת תקרא ת.ת.ע. מפורטת מס. חפ/1230 "מעונות עבאס בע"מ" והחול על השטח המוחסס בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זאת בק.מ. 1:250, והמסומן "תשריט מצורף לת.ת.ע. מפורטת מס. חפ/1230" שיקרא להלן "התשריט".

התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית הזאת בכל העניינים הכלולים בתכנית ובתשריט.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות ת.ע. המפורטות להלן, לגבי שטח הקרקע שעליו היא חלה:

- (א). ת.ת.ע. מס. 257, שהודעה על מתן תוקף לה פורסמה בעתון הרשמי מס. 695 מיום 3.6.37.
- (ב). ת.ת.ע. מס. 422 שהודעה על מתן תוקף לה פורסמה בעתון הרשמי מס. 708 מיום 5.8.37.
- (ג). ת.ת.ע. מס. 745 שהודעה על הפקדתה פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 21 מיום 15.9.48.
- (ד). ת.ת.ע. מס. 979 שהודעה בדבר הפקדתה פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 484 חשט"ז עמ" 1138.

3. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 6.5 דונם בקרוב.

4. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם:

- מצפון מזרח - קטע מן הגבול הצפוני של רחוב מס. 118 (מס. מוצע) עד להצטלבות עם רחוב הפרטים.
- מדרום מזרח - קטע מן הגבול המזרחי של רח' הפרטים עד להצטלבות עם רחוב עבאס.
- מדרום מערב - קטע מן הגבול הדרום מערבי של רח' עבאס.
- מצפון מערב - הגבול המערבי של שביל המדרגות מס. 375 עד להצטלבות עם הרחוב מוצע מס. 118.

5. יוזמי התכנית

חברת מעונות עבאס בע"מ

6. בעלי הקרקע

חברת מעונות עבאס בע"מ. גוש 10811, חלקות 199,198 וחלק מ- 36.

7. מטרת התכנית

מטרת התכנית היא קביעת תכנית בינוי לשטח הכלול בתכנית זאת, כולל עיבוד ארכיטקטוני. ל גושי הבניין.

8. חלוקה לאזורים ובאורי ציוני התשריט

<u>פרוט הציון</u>	<u>סמון בתשריט</u>
אזור מגורים מיוחד באזור מגורים ג'	1. שטח צבוע צהוב
דרך קיימת או מאושרת	2. שטח צבוע חום
הרחבת דרך, דרך חדשה	3. שטח צבוע אדום
דרך להולכי רגל (מדרכות קיימות)	4. שטח צבוע חום בהיר מטויט ירוק
תחומי גן ילדים	5. שטח מטויט בצבע העתקה ומוחחס בצבע ההעתקה
שטח לאולם במרחף, ומקלט.	6. שטח מטויט אלכסוני בצבע העתקה ומוחחס בקו בצבע ההעתקה
גבול חלקה רשומה	7. קו מרוסק בצבע ירוק
קו גובה בהפרש 1 מ'	8. קו עבה בצבע ההעתקה
קו בנין מינימלי	9. מספר אדום ברבע צדדי של העגול
מספר הדרך	10. מספר שחור ברבע עליון של העגול
רוחב הדרך	11. מספר אדום ברבע תחתון של העגול
מבנה להריסה	12. קו צהוב
קו בנין	13. קו מרוסק אדום
תחומי הבנין בגוש התחתון	14. קו שחור דק
תחומי הבנין בגוש העליון	15. קו שחור עבה
קו פנימי של מרפסת או פלטה בגוש התחתון	16. קו מרוסק שחור דק
קו פנימי של מרפסת בגוש העליון	17. קו מרוסק שחור עבה
קו רחוב, תחומי הדרך הצבורית	18. קו אדום
גבול התכנית	19. קו כהול עבה

9. שטח בקרקע

לא ינתן רשיון בניה, רשום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט שלא לשמושים שיפורטו להלן:

- (א) הבנין ישמש למגורים, לחנויות ואולם.
- (ב) בקומה המגורים שמעל לחנויות (במפלס 69.10) יוקצה מקום לגן-ילדים בתחום המסומן בתשריט בקו מרוסק בצבע ההעתקה ומטויט בצבע ההעתקה.
- (ג) בקומה התחתונה בגובה רח' מס. 118 (מפלס 64.70-66.10) יוקצה מקום לחנויות לאורך חזית הבנין, ואולם במפלס 64.70 בערך, מקלט לדיירי הבית ולמבקרי האולם.

10. שטח הבניה מותר לגובה גושי הבנין

שטח הבניה המותר בכל ה, ומות הוא 5400 מ² בהתאם לאשור הועדה המחוזית מיום 15 באוקטובר 1963.

גובה הגוש התחתון לא יעלה על 72.10 + מ'

גובה הגוש העליון לא יעלה על 108.10 + מ'

11. גן ילדים

יוזמי התכנית יהיו חייבים להתקין גן ילדים במלואו בשטח המסומן בתשריט + ציין לשיעור רצונו של מהנדס העיר.

12. פתוח המרווח הפנוי מסביב לבנין

- (א) יוזמי התכנית יהיו חייבים יחד עם הקמת הבנין לפתח את המרווח החפשי שמסביבו ע"י הקמת גינה, שתילת עצים ובניית הגדר לאורך רח" עבאם מאבן מעובדת בגובה של 1.10 מ', מפני הכביש לשביעות רצונו של המנדט העיר. הגדר החלכב עם מפלס הרחוב המוצע.
- (ב) היוזמים יהיו אחראיים לאחזקה תקינה של הגינות והמתקנים הכלולים במרווח הפנוי מסביב לבנין במשך תקופה של שנתיים. מגמר הבנין, לאחר סכך יהיו בעלי הדירות אחראיים לאחזקה הנ"ל.
- (ג) בכל חדר מדרגות יותקן מיכל מרכזי לאסוף אשפה. ולא חותר העמדת פחי אשפה בודדים בכל שטח המגרש. אסוף האשפה והוצאתה מהמגרש יתוכנן בהתאמה עם מחלקת הנקזון של העירייה.
- (ד) שטח משחקים לילדים על מתקנים יותקן ע"י היוזמים ועל חשבונם בהחייצות עם מהנדס העיר, ולפי הוראותיו.

13. העצוב הארכיטקטוני - צורת הגג, מרפסות וצבע הבנין

הבנין מתחלק לשני גושים. גוש תחתון נמוך וארוך הכולל פלטה מאוחכת על גבי קומת חנויות משוקעת. מעליה יש בנין בן 10 קומות מגורים על קומת עמודים פתוחה.

(א) אגב

הגג יהיה שטוח ולא יותר עליו כל מבנה לרבות דודי שמש לחמום מים, פרט למגדלי מעליות, מיכלי מים וכו'. שיתוכננו על ידי האדריכל. האנטנות לסלולריות ורדיו יתוכננו אף הן בצורה מאורגנת על ידי האדריכל.

(ב) מרפסות

המרפסות יסגרו על ידי תריסים שיתוכננו על ידי האדריכל לשביעות רצונו של מנדט העיר. הן תיבנינה בצורה שאי אפשר יהיה לסגורן שלא בהתאם לתכנית או להשתמש בהן לצורך תליית כביסה פרט למקומות המיועדים לכך שיתוכננו על ידי האדריכל בצורה שהכביסה לא תראה מהרחוב. כמו כן לא יורשה כל שינוי בצורתן החיצונית. גודל המרפסות בקומות העליונות יהיה 1194/200 לצד הרחוב החדש ו- 1194/140 לצד רחוב עבאם. במקרה של סדור תלית כביסה במרפסות המטבח, עחווסף שטח התלית לרוחב המרפסת. בקומת המגורים התחתונה תהיינה מרפסות בעומק של 2.00 מ' לכל אורך החזית הפונה לרחוב החדש. ובעומק של 2.40, 1.80 מ' בחזיתות הקצרות. כן יהיו בה גם מזווים ומרפסות ליד המטבחים.

(ג) צבע הבנין

צבע הבנין ומערכת הגוונים יקבעו על ידי האדריכל תוך החייצות עם מהנדס העיר ולא יורשה כל שינוי בצבע ובגוון פרט לחידוש הגוון החומר המקורי. הגבלה זאת חלה גם כל חלקים פנימיים של המרפסות.

14. חניה

- (א) החניה היא תת-קרקעית מחתת לכביש מוצע עם כניסה מצד רחוב הפרסים, וחייבנה בשטח לפי מדד של מכונית אחת לישתי דירות לפחות, לשביעות רצונו של מהנדס העיר. כמו כן יש להבטיח חניה גם לאולם.
- (ב) משטח החניה יהיה מאוורר ותוסדר בו תאורה מתאימה.
- (ג) על היוזמים להתקין את החניה הדרושה ולא יוצא רשיון בניה בטרם תובטח ביצועה.

15. מקלטים

מקלטים לשעת חרוט בהתאם לדרישת המוסדות המוסמכים לשביעות רצונם ייבנו בחוף הבנין על ידי היוזמים.

16. שמירה על הצורה החיצונית של הבניין

- (א). לא יורשה כל שינוי בצורה החיצונית של הבניין, כולל פתחי המרפסות החלונות, פנים המרפסות, קירות מבלוקים חלולים וכו'.
- (ב). לא יותקנו צנורות הגז על הקירות החיצוניים של הבניינים ומיכלי הגז יושמו בחוץ חלל שיוחקן במיוחד לכך בתוך מסד הבניין או כל המרפסות.

17. תאורה

יוזמי התכנית יהיו חייבים להחקיין מאור צבורי ברחובות ו/או במדרגות הציבוריות לפי דרישת מהנדס החשמל של עיריית חיפה ולשביעות רצונו.

18. סלילה דרכים

יוזמי התכנית יהיו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילה הדרכים ו/או מדרגות מסביב לבניין ביחד עם המדרכות, על כל תעלות הנקו ז, בהתאם למפרטים המאושרים ע"י מהנדס העיר ולשביעות רצונו. הרחוב המוצע יבוצע בדוחב מלא כולל המדרכות ושני מפלסים, שבהם התחתון ישמש להניה כפי שמסומן בחתכים הסכמתיים שבהשרים.

19. הפקעה

- (א). כל השטחים המיועדים לדרכים יועברו ללא תמורה על שם העירייה.
- (ב). עם גמר הבניין יהיו יוזמי התכנית חייבים להעביר את מנה גן-הילדים הגמור, כפי שנוכח בסעיף 11, ללא חשלום על שם עיריית חיפה.

20. שרותים

1. נקוו מי גשם

- א. נקוו מי הגשם יהיה ע"י חלחול או ע"י נקוו סבעי או ע"י רשת של נקוו לפי תכנית שתאושר על ידי מהנדס העיר.
- ב. לא ינתן רשיון בניין לפני שעבודות נקוו מי גשם תיעשנה ע"י בעלי הקרקע בתוך שטח התכנית ועל השבונם.

2. ביוב

- א. לא תינתן תעודת היתר בניה לפני אשר מהנדס העיר לתכנית הביוב ולפני שיובסח לשביעות רצונו של מהנדס העיר שהבניין שעומדים להקימו יחובר לקו ביוב צבורי או למערכת ביוב הכוללת ציוד לטהור וסלוק מי השופכין.
- ב. לא תינתן תעודה לשמוש בבניין לפני שמהנדס העיר יאשר שתכנית הביוב הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו. הוא ולשביעות רצונו של מנהל השרותים הרפואיים או של בא כוחו בתחום שטח הכנון עיר חיפה.

3. הספקת מים והידרנטים

הספקת המים מרשת אספקת המים של עיריית חיפה או מרשה צנורות מקומית שאושרה על ידי מהנדס העיר. יוזמי התכנית יתקינו הידרנטים לכבוי אש לפי מפרטי שרות מכבי אש ולשביעות רצונו.

4. הספקת חשמל

הספקת החשמל תעשה ע"י כבל תת-קרקעי ובהתאם לדרישות חברת החשמל.

בעלי הקרקע

האדריכל

היוזמים

מ. ורטר - נחום ארכיטקט

חתימת המנד

הועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר - חיפה

תכנית ת.ע.ח. מס' 1230/ת
הוסלק להפקדה
 בשייבה ה- 93 ב- 2.3.65

י. ל. כ. כ. / סהודס העיר
 נ. א. ז. ח. / יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר - חיפה

תכנית ת.ע.ח. מס' 1230/ת
הוסלק למתן חוקף
 בשייבה ה- 103 ב- 5.10.65

י. ל. כ. כ. / סהודס העיר
 נ. א. ז. ח. / יושב ראש הועדה

תכנית מס' 1230/ת
 בלוקס 2410
 תאריך מס' 1201 ביום 29.7.65

משרד הסנים

חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965

מרחב תכנון מקומי ת"מ
 תכנית ט"ו/אמ"א מס' 1230/ת
 הועדה המחוקקת בשייבתה ה- 317
 מיום 14.12.65 החליטה לתת חוקף לתכנית לעיל.
 שגן מנהל כללי לתכנון / יושב ראש הועדה

תכנית מס' 1230/ת
 מורטסה למתן חוקף בלוקס
 תאריך מס' 1297 ביום 18.8.66

י. ל. כ. כ. / סהודס העיר