

3001116

241/1965

התקן של העיר חיפה
מס' 1018/65

חכנית תיכון עיר מפורסת מס' חפ/1018

חיפה הוד - הכרמל עילית

מרחב תכנון עיר של חיפה

תכנית תיכון עיר מס' חפ/1018 - חיפה הדר-הכרמל עילית -
בנושאים 10810, 10812, חיפה המהווה תיקון לתכנית המתאר של
חיפה, הוגשה ע"י האדריכל מ. זילברמן ומשרד טכני מ.
ימפולטקי אח צ. בן-אדון, מהנדס, מודד מוסמך - בשם היוזמים
"דוני" בע"מ ושות' - ונתקבלה ע"י הועדה המקומית לתכנון
ולתכנון עיר חיפה

שם ותלות 1.

תכנית זו תקרא תכנית תיכון עיר מס' חפ/1018 - חיפה "הדר הכרמל עילית" ותחול על השטח המוחזק בקן בצבע כחול בהשריט המצורף לתכנית זו והמסומן "השריט מצורף לתכנית תיכון עיר מס' חפ/1018 - חיפה" המהווה תיקון לתכנית המתאר של חיפה (להלן "התשריט").

יתום לתכניות אחרות 2.

- (א) תכנית זו מהווה שנוי לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה:-
- (1) לתכנית המתאר של חיפה שדבר מתן חוקף לה פורסם בעתון הרשמי מס' 422 ביום 15.2.34.
 - (2) לתכנית המתאר של חיפה (תיקון) מס' 229 שאושרה למתן חוקף ע"י הועדה המחוזית ביום 4.12.45.
 - (3) לתכנית תיקון תכנית המתאר מס' חפ/853 שדבר מתן חוקף לה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 613 מיום 24.7.58.
 - (4) לתכנית ת.ע. מס' 159 מורדות הכרמל, כיאט - טומה ושות' שדבר מתן חוקף לה פורסם בעתון הרשמי מס' 611 מיום 9.7.1936.
 - (5) לתכנית ת.ע. מס' 423 - תכנית בנין עיר של חיפה, גליון 16 שדבר מתן חוקף לה פורסם בעתון רשמי מס' 629 מיום 17.9.1936.
- (ב)
- (א) תכנית זו מהווה שנוי לתכנית ת.ע. מס' חפ/713 - פס ירוק ברחובות החשמונאים והצלבנים שאושרה ע"י הועדה המחוזית להפקדה ביום 22.1.47.
 - (ג) בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו ובין האמור בתכניות הנזכרות לפיל שאינן בטלות לפי תכנית זו, יקבע האמור בתכנית זו.

ה מ ק ו מ 3.

שטח התכנית נמצא בין הרחובות שדרות אליהו גולומב ורחוב מרים כחלק הדרומי - מערבי של הדר הכרמל.

שטח התכנית 4.

שטח הקרקע הכלול בתכנית זו הוא 28,300 מ² בקירוב.

5. גבולות החכנית

גבולות החכנית הם:

- (1) מצפון:- קטע מהגבול הצפוני של סמטה מס' 379 לאורך החלקות 52, 57, 83, 58, 63 בגוש 10812 וחלקות 465, 583 (חלק) בגוש 10810.
- (2) ממזרח:- קטע מהגבול המזרחי של שדרות גולומב.
- (3) מדרום:- שדרות אליהו גולומב, קטע מהגבול הדרומי של סמטה מס' 380 לאורך חלקות 137, 479 בגוש 10810; חלקה 43 בגוש 10812 ורחוב מריס.
- (4) ממערב:- חלקות 145, 144, 150, 151 בגוש 10812.

6. בעלי הקרקע

בעל החלקה	חלקה	גוש
יעקב סלומון ושרה סלומון	148	1035
יעקב סלומון ושרה סלומון	149	1036
הכנס הלאומי הרוחני של הבהאים של ארצות הברית וקנדה סניף ארץ-ישראל	152	1041
הכנס הלאומי הרוחני של הבהאים של ארצות הברית וקנדה סניף ארץ-ישראל	153	1024
נפתלי ליפשיץ ונחמיה סלומון	154	1045
שמואל בכר ובחיה בכר	155	1040
הכנס הלאומי הרוחני של הבהאים של ארצות הברית וקנדה סניף ארץ-ישראל	156	1062
רוני רילוב ושוח	157	1012
אברהם לויין	158	1076
יעקב סלומון	159	1032
פואד עזיז כיאט - מחבר לעזיז בן ויקטור כיאט לסלים בן ויקטור כיאט לג'וז בן ויקטור כיאט	160	0051
דרך	184	"
דרך - עיריית חיפה	397	10812
חברת רוני בע"מ	415	10810
חברת רוני בע"מ	416	"
פואד כיאט	417	"
רוני רילוב	418	"
פיליס לויין ושרה סלומון	419	"
יעקב סלומון	420	"
יעקב סלומון ושרה סלומון	421	"
אברהם לויין	422	"
שרה סלומון ושוח	281	"
רשות הפתוח	281	"
דרך - עיריית חיפה	466	"
דרך - עיריית חיפה	481	"
דרך - עיריית חיפה	482	"
שביל - עיריית חיפה	581	"
דרך - עיריית חיפה	583	"
הכנס הלאומי הרוחני של הבהאים של ארצות הברית וקנדה סניף ארץ ישראל.	123	"
חב" כותוח שד' גולומב	(חלק)	"

7. ירומי התכנית

רומי בע"מ ושוח

8. מטרת התכנית

מטרת התכנית היא תכנון מפורט של השטח בהד הכרמל עילית, בגושים 10810 ו-10812, לשם בניה בתים משוחפים והפרשת שטחים עבור שטח לגן צבורי, ומגרש לבנין צבורי.

9. חלוקה לאזורים ובאור ציוני החצרים

פרוש הציון

- גבול התכנית
- אזור מגורים "א" מיוחד
- אחר לבנין צבורי
- שטח צבורי פתוח (שטח נופש)
- שטח פרטי פתוח
- דרך קימת או מאושרת
- דרך חדשה או הרחבה של דרך
- שביל להולכי רגל
- קו רחוב
- קו בנין
- מספר הדרך
- קו בנין מינימלי
- רוחב הדרך
- גבול חלקה קימת
- גבול חלקה חדשה
- מספר החלקה המוצעת
- מספר קומות מכסימלי
- גבול גוש
- אזור מסחרי
- חזית חנויות
- חנייה מקורה
- *שן ציוני*

ציון בחצרים

- 1. קו כחול עבה
- 2. שטח שצבעו כחום
- 3. שטח שצבעו חום ומותחם חוט כהה
- 4. שטח שצבעו ירוק
- 5. שטח שצבעו ירוק ומותחם ירוק כהה
- 6. שטח שצבעו חום
- 7. שטח שצבעו אדום
- 8. שטח שצבעו אדום ומטויט קוים ירוקים
- 9. קו אדום
- 10. קו אדום מרוסק
- 11. ספרה שחורה ברבע העליון של העגול
- 12. ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול
- 13. ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול
- 14. קו ירוק מרוסק
- 15. קו שחור
- 16. ארז עברית
- 17. מספר רומי
- 18. קו עם משולשים משני צדיו לסירובין
- 19. שטח צבוע אפור
- 20. קו בצבע סגול
- 21. שטח צבוע כחום ומטויט קוים כחולים דקים
- 22. *שן ציוני*

10. צמרת בקרקעות ובבנינים

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישחמשו בשום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בחצרים לשום חכלית אלא לחכלית המפורטת ברשימת החכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקעות או הבנינים.

רשימת החכליות

החכלית

- מיועד ל-7 בנינים מגורים המסומנים בחצרים באותיות א" - ז' ובהתאם לתנאים המפורטים בסעיפים הבאים.
- מיועד לבנין צבורי שיעודו נקבע ע"י הועדה המקומית.
- מיועד לבנין חנויות עם המחסנים הדרושים לכך בן קומה אחת.

האזור

- א. אזור מגורים "א" מיוחד
- ב. אחר לבנין צבורי
- ג. אחר לבנין מסחרי

מיועד לכל התכליות המותרות בשטח צבורי פתוח לפי חכנית המתאר.

ד. שטח צבורי פתוח - שטח נופש

מיועד לכל התכליות המותרות בשטח פרטי פתוח לפי חכנית המתאר עם זכות כניסה חופשית לצבור לצמיתות.

ה. שטח פרטי פתוח

11. שטח הבנייה וחלוקתו

א. 7 בתי מגורים יוקמו משני צדי השלוחה מרחוב אליהו גולומב, כמוראה בחשריט, שטח הבנייה המותר בתחומי החכנית (לא נכללים בבנין הצבורי, גן-הילדים ובנין החנויות) לא יעלה על 7250 מ². שטח דירה ממוצע יהיה כ-80 מ² ולא פחות מ-70 מ².

ב. חלוקת שטח הבנייה תהיה כלהלן:

	4 בנינים (המסומנים בחשריט "א" - "ד")	
	בני 6½ קומות + קומת גג	
2 מ ² 4480	ס"ה	לפי 1120 מ ² כל בנין
	3 בנינים (המסומנים בחשריט "ה" - "ז")	
	בני 6 קומות (על קומת עמודים) + קומת גג	
" 2770	ס"ה	לפי 923 מ ² (בערך) בכל בנין
<hr/>		
2 מ ² 7250	ס"ה שטח הבנייה	

1 בנין חנויות (המסומן בחשריט באות "ח") בשטח כ-150 מ². הבנין ייבנה במפלס הכביש.

שטח בנין החנויות לא נכלל בשטח הבנייה המותר הנ"ל.

12. תנאים מיוחדים

א. על היוזמים לבצע על חשבונם גן ילדים בשטח של 120 מ² בערך במסד אחד הבנינים שימסר מושלם לבעלות העיריה ללא תשלום.

ב. בבתי העליונים "ה", "ו", "ז" יש להחקיף מעליות בלא בליטות מעל הגגות (מעליות שחדרי המכוונות ימצאו מתחת לבנין).

13. חנציה

מתחת לבנינים "ה" - "ז" חסודר ע"י היוזמים חנייה פרטית. גג החנייה כמסומן בחתך יהווה כדרכה עליונה לבחית "ה" - "ז". הרחוב בין הבנינים יורחב ל-15 מ², כדי לסדר מפרץ חנייה לכל אורך הבנינים "א" - "ד". פתרון החנייה צריך לספק את המכסה של מכונית לכל דירה.

14. אתר לבנין צבורי

החלקה המסומנת בחכנית באות "ט" המחוברת מהחלקות 148 ו-149 השמש כאתר לבנין צבורי נתועבר ע"י היוזמים על שם העיריה ללא תמורה.

15. שטח פרטי פתוח

החלקות 152, 153, 156 אשר בבעלות כנס הבהאים מהוות משטח פרטי פתוח עם זכות כניסה לציבור לצמיתות.

16. חלוקת השריע

- א. השטח הכלול בתכנית זו יחולק מחדש בהתאם למסומן בחשריט.
- ב. דרך מבוטלה או שטח ירק מבוטל יקבלו את הסוג כמוראה בחשריט ויתחברו עם החלקות הגובלות כדי להשלימן לחלקות בנייה, כמוראה בחשריט.

17. הפקעת שטחים

("י" "א")

- המגרשים המופיעים מס' 10, 11, שהם שטח צבורי פתוח, וכן הדרכים והשבילים, יועברו על שם עיריית חיפה ללא תמורה.
- החלקה הקיימת מס' 160 בגוש 10812 והחלקה הקיימת מס' 416 בגוש 10810 - תופקנה ע"י עיריית חיפה על חשבון היוזמים.
- על היוזמים להפקיד בידי הועדה המקומית ערבות מספיקה לכסוי הוצאות ההפקעה של החלקות 160 ו- 416.

18. דרכים לביטול

- הדרכים המסומנות בחשריט ע"י קווקו בקוים אלכסוניים אדומים, יבוטלו משטחיהם יצורפו למגרשי הבניה ללא תמורה כחליפין, לשטחים הצבוריים הפתוחים, כפי שמסומן בחשריט.

19. מדרוחים

- א. לא תותר הקמת מבני עזר כל שהם במדרוחים.
- ב. יוזמי התכנית יהיו חייבים להתקין על חשבונם משטחים לרכוז פחי אשפה, שבילי גישה ומקומות להליה כבטים מוסחרים בשטח המדרוחים, לפי תכנית אחידה שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- לא ינתן היתר לבנייה לפני שיובטח בצדק כל העבודות הנ"ל.

20. גנים צבוריים - פנות משחקים

- על היוזמים להשתתף בהוצאות החקנת פינוח למשחקים לילדים ובהוצאות החקנת הגנים הצבוריים הכלולים בתכנית זו בסכום כולל של 50000.- (חמשים אלף) ל"י.

21. סלילת דרכים

- יוזמי התכנית חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים, כולל רח' הצלבנים, המדרכות ואת שטחי החנייה, ביחד עם הנהחן של כל העלות הנקוז, לפי התכניות המאושרות ע"י מהנדס העיר, כמו כן על היוזמים לבצע על חשבונם הרחבת רחוב גולומב, עם המפרץ לתחנת האוטובוסים, ולהשתתף בבניה המדרגות הצבוריות (ההוצאות לבנין המדרגות הצבוריות תחולקנה שוה בשוה עם השכנים).

22. היתר הבנייה

- לא יוצא היתר בנייה על השטח/ אשר יסלל כביש גישה לכלי רכב מכביש גולומב אל שטח התכנית לפי ת.ה.ע. חס' 1059.

מ א ר 23

יוזמי התכנית מחויבים לסדר מאוך צבורי בשכילים וברחובות בשטח התכנית, לשביעה רצון מהנדס החשמל בעיריית חיפה.

התקנת הידרונטים 24

יוזמי התכנית מחויבים להחקיץ את קוי המים וההידרונטים הדרושים בהתאם להמלצת שרותי מכבי - אש.

מ ק ל ט י מ 25

לא יוצא רשיון בנייה אלא אם יכלול הבניין מקלט מחוכנן בהתאם לדרישות הג"א ולא יוצא היחר לשמוש בבניין בטרם אישר קציץ הג"א שהמקלט נבנה לפי דרישות הג"א.

עצוב ארכיטקטוני ושמירת הצורה החיצונית של הבנינים 26

- א. כל החזיתות של הבנינים יעובדו לפי חכניות מפורטות בהתאם בתאום עם מהנדס העיר ולשביעה רצונו. לא יורשה כל שנוי בצורה החיצונית של הבנינים, פתחי מרפסות, החלונות, הקירות הפנימיים של המרפסות וכו'.
- ב. גבות הבנינים יהיו שטוחים ולא יותר עליהם כל מבנה, לרבות דודי שמש לחימום מים, אנשנות לשלביזיה ורדיו אלא אם יתוכננו בצורה ארכיטקטונית אחידה בכל בנין והתכנון יאושר ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה הלית כבטים אלא במקומות המיועדים לכך בחכנית הבנין במסדי הבנינים ו/או במרפסות השרות שיתוכננו לפי הוראות מהנדס העיר ולשביעה רצונו.
- ד. המרפסות, על תריסיהן, יבנו בצורה שאי אפשר יהיה להשתמש בהן לצורך הלית כביטה (פרט לאלה שיתוכננו במיוחד למטרה זו) ואין לסגור אותם לאחר גמר הבנין ולא יורשה כל שנוי בצורתם החיצונית.
- ה. תריסי מרפסות וסככים יורשו רק לפי חכנית וצבע אחידים לכל בנין ובנין.
- ו. מיכלי גז וצנורותיהם לא יותרו גלויים ועל חזיתות הבנינים, את המיכלים יש לסדר במסדו הבנינים במקום נסתר וצינורותיהם אל הדירות חייבים להיות שקופים בקיר.
- ז. צבעי הבנין ומערכת הגוונים יקבעו ע"י המחכנן חוץ התיעצות עם מהנדס העיר ולא יורשה כל שנוי פרט לחדוש בגוון ובחומר המקורי. הגבלה זו חלה גם על החלקים הפנימיים של המרפסות.

בנייה בקרבת קרי חשמל 27

אין לבנות בנינים מתחת לקוי חשמל קיימים ואין להקים בנין או חלק בולט ממנו במרחק פחות מ-3 מטר - אפכל משוך אל הקרקע מהחוט הקרוב ביותר של קו החשמל בן 6,3 ק"ו (מתח גבוה) ושני מטרים אם הקו הוא מתח נמוך.

ש.ר.ח.ל.מ. 28

א. ניקוז מים

מי הגשמים ינוקזו על ידי הלחול לקרקע או ע"י זרימה עליה או ע"י מערכת תיעול מיוחדת למאשרה ע"י מהנדס העיר שחבנה בשביל בעלי הקרקע שבגבולות החכניה ועל חשבונם.

ב. בנין

לא ינתן רשיון בנייה בחוץ שטח החכנית אם הבנין לא יקושר למערכת ביוב צבורית קיימת של עיריית חיפה. לא יורשה השמוש בשום בנין טרם יוחקן החבור הדרוש ולא ינתן רשיון לשמוש בבנין לפני שתוגש תעודת מאת רשויות החכניה ותיכון הערים ומאת מחלקת הבריאות המאשרת כי מחקני הסלוק יבנו באופן משביע רצון.

ג. הספקת מים

המים למגרשים בחכניה זו יסופקו ממערכת הספקת מים של עיריית חיפה או מקווי צנורות של מפעל מים מקומי המאושר ע"י רשויות החכניה ותיכון העיר.

מודד מוסמך

האדריכל

יוזמי החכניה

Handwritten signature

משרד טכני
מ. ימפולסקי
צ. בר-אדון
מהנדס אזרחי, מודד מוסמך

Handwritten signature
קיבאל זילברמן
מ. זילברמן - אדריטקט
M. ZILBERMAN - ARCHITECT

משרד האדריכלות
מ. זילברמן - אדריטקט
M. ZILBERMAN - ARCHITECT
רחוב המלחה 10
חיפה

משרד האדריכלות
מ. זילברמן - אדריטקט
M. ZILBERMAN - ARCHITECT
רחוב המלחה 10
חיפה

הועדה הפקוסית לבניה ותכנון העיר - סיפה

תכנית ת.ע.ח. מס' חפ/1018
חומלץ להפקדה
 בישיבת ה- 32 ב- 3.8.61

(-) א. פליאן (-) ד. סנדברג
 יושב ראש הועדה מהנדס העיר

הועדה הפקוסית לבניה ותכנון העיר - סיפה

תכנית ת.ע.ח. מס' חפ/1018
חומלץ למתן חוקף
 בישיבת ה- 1 ב- 6.12.65

יושב ראש הועדה מהנדס העיר

תכנית מס' חפ/1018 מורסמה להפקדה בילקוט
 המוסמכים מס' 967 מיום 18.10.62 עמוד 90

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי חיפה
 תכנית חפ/1018 מס' חפ/1018
 הועדה המחוזית בישיבתה ה- 319
 מיום 11.1.66 החליטה לתת חוקף
 לתכנית הנכרת לעיל.
 סגן מנהל כללי לחסות יושב ראש הועדה

תכנית מס' חפ/1018 מורסמה למתן חוקף בילקוט
 המוסמכים מס' 1297 מיום 18.8.66 עמוד 2147

ה' מאה ושש