

מרחב הכנון עיר של העיר חיפה
חברת שינוי תכנית מתאר מקומית מס' חמ/1266
"מורדות בתיב חן מזרחית"

1. השם וההחלטה

חברת זו תקרא "שינוי תכנית מתאר מקומית חכנית מס' חמ/1266 מורדות בתיב חן מזרחית" ותחול על השטח המותחם בקו כחול עבה כשהייש המצורף לתכנית זו והמסומן באותו שם. התשריט והחכנית מהווים חלקים בלתי נפרדים בכל הנוגע לתכנון זה.

2. היחס לתכנית אחרות

חברת זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה, שינוי לתכנית הפיתוח של חיפה חמ/229 שמתן חוקף לה מורסם בעתון רשמי מס' 422 ביום 15.2.34 וחכנית הפיתוח של חיפה (תקון) מס' א' 229 שמורסמת להספדה בעתון רשמי מס' 1266 ביום 6.5.43.

3. המקום

הקרקע עליה חלה חברת זו נמצאת במורדות ביה שאנן הצפוניים ומשתרעת בין המסך רחוב הגליל המזרחי ובין דרך נצרת וכוללת את חגוש 10894 בכללו.

4. שטח החכנית

כ-217,150 מ"ר.

5. גבולות החכנית

כצפון : גבול גוש 11657.
בדרום : גבול גוש 10893 וחלק בתוך גוש 10894 בהתאמה עם גבול חכנית מס' חמ/1187 ב'.
במזרח : גבולות הגושים 11630 ו-11666.
במערב : גבולות הגושים 10883 ו-10892.

6. בעלי הקרקע

סינהל פקדעי ישראל.

7. ירום ובגיש החכנית

פסגת השכונ.

8. מטרת החכנית

ליער שטחים למגורים בבניינים בעלי גובהים שונים כאזור מגורים ב' ובאזור מרכז מסחרי אזורי, בנייני ציבור, דרכים, שטחים ציבוריים מתוחמים וכדו' ולקבוע את תנאי תכנון הבניה בשטח תחולת החכנית.

9. חלוקת לאזורים, סימונם בהשריט ופרוטם

הפרט	הסכום
גבול החכנית	9.1 קו כחול עבה
אזור מגורים ב'	9.2 שטח צבוע כחול
שטח צבורי מתוח	9.3 שטח צבוע ירוק
אתר לבנין צבורי	9.4 שטח צבוע חום ומותחם חום
מרכז מסחרי	9.5 שטח צבוע אפור
דרך קיימת או מאושרת	9.6 שטח צבוע חום
דרך מוצעת/הרחבת דרך	9.7 שטח צבוע אדום בהיר
חניה ציבורית	9.8 שטח בצבע אדום בהיר מטויש באלכסון
חניה פרטית	9.9 שטח בצבע כחול מטויש באלכסון
מספר חדרך	9.10 מספר מצבע שחור בהבז עליון של העגול
פרווח קדמי סיניסלי	9.11 סמרות בצבע אדום ברבעים הצדדיים של העגול
רוחב הדרך	9.12 מספר בצבע אדום ברבע תחתון של העגול
קו רחוב	9.13 קו הצוף בצבע אדום

שביל לחולכי רגל
מבנה מוצע
מספר קומות קומת מסד
וקומת עמודים
גבול גוש
גבול חלקה מוצעת
מספר חלקה מוצעת
מספר בנין מוצע

9.14 מטים בחום ו/או אדום מטיט ירוק
9.15 שטח טסקף בקו פרוסק בצבע התשריט
וצבוע כחול כהה
9.16 ספרה רומית בצרוף האותיות ס'ע'
9.17 קו מסונן בכיוונים המוכים
9.18 קו בצבע שחור
9.19 מספר שחור סוף בעגול
9.20 מספר בצבע התשריט

10. שמש בקרקעות וכבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים
באתר האזורים המסומנים בתשריט והרשומים בטעיקף 9 דלעיל לשום
תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו
נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות

האזור

11.1 אזור מגורים ב'

11.2 אתרים לכנינים ציבוריים לא
מסחריים

11.3 אזור מרכז מסחרי-אזרחי

11.4 שטחים ציבוריים פתוחים

11.5 דרכים מוצעות

התכלית

הסגרטים 1-14 מיועדים
למגורים בחתאם למפורט
בשכלת הכנינים והסגרטים
ולחניה פרטית.

אתרים המסומנים באותיות
א-ה מיועדים לכניני חינוך
תרבות ודת לפי החלטת
עיריית חיפה.

האתר המסומן במספר 18
מיועד להקמת 2 בניני
מגורים בני 16 קומות
כ"א מסולבים עם מכנים
למרכז קניות, מסרדים
בדור וכדו' לצורכי
השכונה, לפי תכנון ועצוב
ארכיטקטוני מיוחד, אשר
יאשר ע"י הועדה המקומית.

אתרים כמסומן בתשריט
לשמושים המוגדרים
בתכנית המיחאר.

ישמשו לכל המטרות
המוגדרות בתכנית המתאר.

12. שטח הבניה המותר

12.1 שטח הבניה המותר הכולל למגורים באזור מגורים ב' ובמרכז מסחרי מזרחי לא יעלה על 70,000 מ"ר ויתחלק בין הבניינים השונים כלהלן:

מס' חדרות	מס' הבניין	מס' הקומות
58	101	8-7-4
46	105	4
46	106	
48	112	
58	113	
58	114	
48	115	
48	117	
48	118	
48	119	
48	120	
40	104	
28	102	4-7-4
52	103	2-7-4 8-7-4
32	116	6-7
32	107	4-4
32	108	
32	109	
90	110	15-2-7
90	111	
976	סה"כ	

- 12.2 שטח המותר במרכז המסחרי-מזרחי, שלא מיועד למגורים, ייקבע לפי תכנית ספורטת באישור הועדה המקומית.
- 12.3 שטח הבניה המותר באתרים לבנייני ציבור ייקבע באישור הועדה המקומית.

13. חלוקת פחוש

החלוקת הרשומות בגבולות תכנית זו תבוסלנה ותחולקנה מחדש לחלקות לפי הסתואר בתשריט. תותר חלוקת פסגה של החלקות המוצעות לצורך רישום בספרי האחוזת.

14. השטחים המפוריים פסכיב הבניינים

לא תותר חקת מבנים במרווחי הבניינים, פרט לתחנת טרנספורמציה של חברה החשמל, במרווחים צדדיים או קידסיים. מסקרה ובניין יוקם בקו רחוב, לא תורשה התקנת פערים, הנמתחים לתוך תדרך הציבורית.

15. גובה הבניינים ומבנים על גגות הבניינים

- 15.1 גובה הבניינים בתכנית זו יהיה בהתאם למסומן בתשריט. בבניינים שאינם כוללים חנויות, יהיה גובה קומת העמודים 2.20 מ' - 2.40 מ'.
- 15.2 לא יותקו מגדלי גג, חדרי סדרגות, או כל מבנה אחר כולט מעל לכרכוב העליון של הבניינים, פרט לצנורות אוורור ואנטנות שתותרנה לפי דוגמה אחידה לכל הבניינים ופרט למבנים עליונים עבור מעליות ומבנים לתאורת חדרי הסדרגות.
- 15.3 התקנת דודי שמש על גגות הבניינים תיאסר, אלא אם יותקן מסך המסתיר קבוצת דודים וקולטיהם, החל לשביעות רצון מחנדס העיר.
- 15.4 חלקי בניין הכולטים מעל הגג יורחקו מנימה לפחות 1.50 מ' ממני חזית הבניין.

16. שטחים ציבוריים פתוחים, שבילי גישה ותאורה

- 16.1 יוזמי התכנית יפתחו על חשבונם השטחים הציבוריים הפתוחים כדלקמן:
 - א) בשטח הציבורי הפתוח הנזכר עם המרכז המסחרי-אזורי יותקן גן ציבורי עם פינת משהק למעושים.
 - ב) כל השטחים הציבוריים הסגורים בין הכבישים, ופינות הכבישים יותקנו כגנים.
 - ג) בשטח הירוק הסגור יותקנו מגרש כדור-סל אחד ושני מגרשי שנים. יתר השטח עד לדרך נצרת יפותח כגן ציבורי ויינשע.
- 16.2 יוזמי התכנית יתקינו סדרגות ציבוריות במקומות המסומנים בתשריט, ויתקינו חדרי סדרגות פתוחים לפי הצורך בשבילים הציבוריים הנ"ל. כיכ יתקינו יוזמי התכנית מעבר תת-קרקעי לחולכי רגל מתחת לכביש העוקף לשטח הציבורי הפתוח.
- 16.3 על יוזמי התכנית להתקין שבילי גישה לכל הבניינים ורשף השטל לתאורה, וגם תאורה ברחובות הציבוריים כולל מנסים.
- 16.4 על יוזמי התכנית לבנות שיילת ברוחב של 3.6 מ' בערך, אשר תשתרע לאורך כבישי החניה מעל המגרשים מס' 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, ותשמש מעבר לחולכי רגל, מקום ישיבה ומשחקים. תוכנה זכות מפענר לצמיחת לציפור.

17. עצוב ארכיטקטוני של בנייני מגורים

- 17.1 חזיתות הבניינים יתוכננו ויבוצעו לטביעות רשון מהנדס העיר.
- 17.2 לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבניין. סיבלי חגז יוסמו על המרמסות בלבד או בתוך חלל במסד שתותקן כמיוחד לכך, או בשקע ליד המסד או בקומת עמודים, כשהם מוסתרים ע"י קיר, שבבנה כמיוחד לכך. כיכ לא תורשה העברת צנורות מרודי שמש בחזיתות הבניינים.
- 17.3 לשם הבטחת הבצוע הארכיטקטוני הנאה והאחיד של גושי בניין בשטח תכנית זו, יסקה מהנדס העיר על השמוש בחומרי הבניין המקובלים ועל עבוד פרטי הבניין החיצוניים, ויהיה רשאי בעת הגשת רשיון מבנית להתנות תנאים להגשת תכניות מסודרות ודוגמאות של חומרי הבניה, אשר השמוש בהם יותר רק בהסכמתו ויעשה לטביעות רצונו.
- 17.4 יוזמי הבניה יהיו חייבים להתקין גינות נוי, משטחים לרכוז טחי אשפה, שבילי גישה ומקומות לתליית כבישה. כשאין מתקינים את אלה בתוך הבניינים, יתקינו אותם בשטחים חסנויים האסודים לבניינים, כהתאם לתכנית פאוורת ע"י מהנדס העיר.
- 17.5 בעלי הדירות יהיו אחראיים לאחזקה תקינה של הגינות והמתקנים, הכלולים בשטחים חסנויים טביב הבניינים לטביעות רצונו של מהנדס העיר.
- 17.6 צורת הגדרות, גובהם וחומרי הבניה ייקבעו לטביעות רצונו של מהנדס העיר.

18. איסור בניה מתחת ובקרבת קרי השטל

- 18.1 לא ינתן היתר בניה לבניין או חלק מסנו מתחת לקוי השטל עיליים. בקרבת קוי השטל עיליים ינתן היתר בניה רק במקחים המפורטים טטה, סקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי השטל לבין החלק הנולט ו/או הקרוב ביותר של הטבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מ' 5
 בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5 מ'
 בקו מתח עליון עד 110 ק"ו 8 מ'
 בקו מתח עליון עד 160 ק"ו 10 מ'

18.2 לא ינתן היתר בניה מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים, ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.

18.3 לא תותרנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מניית תכניות הבניין לכלול בתכניות תחנות טרנספורמציה מנימיות, באם תידרשנה ע"י חברת החשמל.

19. הפקעת שטחים לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לדרכים חדשות, לשבילים לחולכי רגל ולחניה צבורית, השטחים הציבוריים המתוחים והשטחים המיועדים לבניית ציבור לא מסחריים יופקעו בהתאם לסעיף 108 של חוק התכנון והבניה תשכ"ח (1968) ויירשמו ע"ש עיריית חיפה.

20. טלילת דרכים ושטחי חניה

שטחי הדרכים הכלולות בתכנית זו ביחד עם הסדרכות, קירות תומכים, שטחי החניה, השבילים לחולכי רגל, כל העלות הניקוז, יוחקנו על ידי יוזמי התכנית בהתאם למטרטים המאושרים ע"י מהנדס העיר ולשביעות רצונו. כל דרך תיסלל בזמן ובדוחב עליהם יוסכם עם מהנדס העיר. מקומות חניה יוחקנו בהתאם למסומן בתשריט.

21. שרותים

21.1 ניקוז מים ושם

מי הגשם ינוקזו ע"י זרימה על הקרקע או ע"י מערכת תיעול מאושרת מיוחדת, הכוללת בשביל בעלי הקרקע שבגבולות התכנית ועל השכונם.

21.2 ביוב

כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית החדש, יצוידו במערכת צנורות וכלים סניטריים להרחקת מי שופכין ודלוחים מתוכם, המחוברת למערכת הביוב העירונית. לא ינתן היתר בניה בטרם יובטח בצווע מערכת ביוב כאמור לעיל, ולא יינתן היתר שמוש בבנינים, בטרם יובטח, שמערכת המנימיות והחיבורים שלה לרשת הביוב העירונית בוצעו לשביעות רצונו של מהנדס העיר ומחלקת הבריאות.

21.3 אספקת המים

תחייגורשת המים של עיריית חיפה. כן יחויבו היוזמים הידרנטים בכמה ובמקום, שייקבע ע"י מהנדס העיר.

21.4 סאור

יוזמי התכנית מהוייכים לסדר סאור ציבורי בשבילים וברחובות בשטח התכנית, לשביעות רצונו ובהתאם לדרישתו של מהנדס החשמל בעיריית חיפה.

21.5 מקלטים

לא יינתן רישיון להקמת בניין כלשהו בשטח תכנית זו אלא אם נכללת התקנת מקלט בהכנית הבניה של אותו בית או מבנה, שתהיה מנוססת ותבוצע בהתאם לתקנים ישראלים, ובהתאם לדרישות המוסדות המוסמכים ולשביעות רצונו.

הנחרת .22

כל מעוניין, המוצא שבחכנת תכנית זו לא חובאו בחשבון תנאים המצדיקים טתן הנחות מתקנות המפורטות בה, רשאי להגיש בקשה לוועדה המקומית לתכנון ובניה - העיר חיפה לקבלת חנחה כזו, וועדה זו תמיה רשאית, באישור הועדה המחוזית, לאשר או לדחות את הבקשה.

בעלי הקרקע ויוזמי התכנית :

אוריכלים זמתכנני ערים בעים
תכנית בלייבורג
מס' 1266/ת.ע.מס' חפ' 1266

מחבר התוכנית

משרד הטיכנון
דרך העצמאות 21
חיפה ת.ד. 272
מס' 660961

מגיש התכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה
תכנית ת.ע.מס' חפ' 1266
הוסלך למתן חוקף
בישיבה ה' 20 בי 1.1.75
יושב ראש הועדה <i>א.ו. אלוף</i>
מהנדס העיר <i>[Signature]</i>

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה
תכנית ת.ע.מס' חפ' 1266
הוסלך להפקדה
בישיבה ה' 64 בי 17.9.73
יושב ראש הועדה <i>[Signature]</i>
מהנדס העיר <i>[Signature]</i>

תכנית מס' 1266/ת.ע.מס' חפ' מורטמה להפקדה בילקוט
המרטומים מס' 2040 מיום 25.8.74 עמוד 2195 - 2196

תכנית מס' 1266/ת.ע.מס' חפ' מורטמה למתן חוקף בילקוט
המרטומים מס' 2172 מיום 4.12.75 עמוד 664

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחנה <i>[Signature]</i>
מרחב תכנון מקומי <i>[Signature]</i>
תכנית <i>[Signature]</i> מס' חפ' 1266
הועדה המחוזית בישיבתה ה' 103
מיום 26.2.75 החליטה לתת חוקף
לתכנית הנחרת לעיל <i>[Signature]</i>
סגן מנהל כללי לתכנון <i>[Signature]</i>
יושב ראש הועדה <i>[Signature]</i>