

3001465

148/1968

מרחב תכנון עיר של חיפה
שנתי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/1059 ב' חיפה

"מורדות הכרמל"

מרחב תכנון עיר של חיפה
שנוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/1059/ב חיפה
"מורדות הכרמל", הרגשה ע"י האדריכלים ש. א. רוזוב
ומשרד טכני מ. ימפולטקי את צ. בר-אדון מודד מוסמך
בשם היוזמים החברה "מורדות הכרמל" בע"מ ונתקבלה ע"י
הרעה המקומית לבנייה ולתכנון עיר חיפה

א. השם והתווילה

תכנית זו תקרא שנוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/1059/ב, חיפה, "מורדות הכרמל" וחחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בהשריט המצורף לתכנית זו והמסומן "משריט מצורף לשנוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/1059/ב", חיפה, "מורדות הכרמל" (להלן "המשריט").

ב. יחס לתכניות אחרות

- (1) תכנית זו מקוה שנוי מבחינת הבנוי ותוואי הרחוב כחלק המסומן בהשריט באות "א" והמותחם בקו שחור מרוסק לתכנית תיכון עיר מס' חפ/1059/א, "מורדות הכרמל" המהווה תיקון לתכנית המתאר של העיר חיפה 1934, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 1087 מיום 7.5.1964. חלק זה של התכנית תוכנן מחדש ע"י האדריכלים ש. א. רוזוב.
- (2) חלק הנוחר של התכנית זו והמסומן בהשריט באות "ב" נשאר ללא שנוי לגבי תכנית תיכון עיר מס' חפ/1059/א "מורדות הכרמל", אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 1087 מיום 7.5.1964.
- (3) ההוראות בחקנות תכנית חפ/1059/א נשארות בעינן מחוץ לאותם סעיפים ששנוי ופורטו להלן בתכנית זו.

ג. המקום והקרקע הכלולה בתכנית

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במורדות הכרמל המזרחיים ומשתרעת בין הרחובות א. גולומב מצד מזרח ובין רחוב הנריטה סולד מצד מערב וכוללת החלקות בדלקמן:

גוש 10812: חלקות 43, 44, 186, בשלמותן
 וחלק מחלקות 121, 122, 184
 גוש 10810: חלקות 136, 137, 232, 233, 401, 447, 456, 467, 478, 479
 654, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, בשלמותן
 וחלק מחלקות 474 (דרך) 476 (דרך).

ד. שטח התכנית

שטח הקרקע הכלולה בתכנית זו הוא 47008 מ"ר בקירוב.

ה. מטרת התכנית

מטרת תכנית זו היא תכנון מחדש של חלק מהתכנית המסומן בחשדים באות "א" לבני דרכים, מספר, איתור הבניינים וגבהם.

ואילו החלק "ב" נשאר ללא שנוי, כפי שתוכנן בזמנו ע"י ד"ר אינג' גדעון קמינקא.

ו. בעלי הקרקע ויוזמי התכנית

בעלי הקרקע ויוזמי התכנית הם:

החברה "מורדות הכרמל" בע"מ.

ז. חלוקה לאזורים ובאור צירי החשדים

צירי החשדים

- גבול התכנית
- אזור מגורים א' מיוחד
- שטח צבוע פתוח
- אחר לבנין צבוע
- דרך קיימת או מאושרת
- דרך חדשה או הרחבת
- שביל להולכי רגל
- דרך לביטול
- מס' הדרך
- קו בנין מינימלי
- רוחב הדרך
- קו רחוב
- קו בנין
- גבול חלקה קיימת
- גבול חלקה חדשה
- חזית חנויות
- מס' קדמות מכסימלי
- מס' חלקה קיימת
- מס' חלקה חדשה
- בנין קיים
- גבול גוש
- תעלת מים מוצעת
- שטח פרטי פתוח
- מס' המבנה
- גבול חלקה "א"

צירי החשדים

- 1) קו כחול עבה
- 2) שטח צבוע כחום
- 3) שטח צבוע ירוק
- 4) שטח צבוע חום ומוחזם חום כהה
- 5) שטח צבוע חום
- 6) שטח צבוע ורוד
- 7) שטח צבוע והוד ומסומן קוים ירוקים
- 8) קוים חוצים אדומים
- 9) ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
- 10) ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול
- 11) ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול
- 12) קו אדום שלם
- 13) קו אדום מרוסק
- 14) קו ירוק מרוסק
- 15) קו שחור שלם
- 16) קו סגול
- 17) מס' רומי בתחומי קו הבנין
- 18) ספרה ערבית בעיגול
- 19) ספרה ערבית בתחומי המגרש
- 20) משבצת עם נקודות בפנים
- 21) קו ירוק מרוסק עם משולשים משני הצדדים לסירוגין
- 22) שטח צבוע כחול
- 23) שטח צבוע ירוק ומוחזם ירוק כהה
- 24) מס' ערבי במפת הבנין
- 25) קו שחור עבה מרוסק

ח. שמוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בחשריט לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לבני האזור שבו נמצאים הקרקע ו/או הבנין.

ט. רשימת התכליות

האזור

(1) אזור מגורים א' מיוחד

התכלית

- ישמש לכל השמושים המוגדרים בחכנית המחאר של חיפה בתנאי שגובה הבנינים יהיה בהתאם למסומן בחשריט, ובבנינים 10, ו-11 יותרו חנויות בקומת העמודים כמסומן בחשריט.

(2) שטח צבורי פתוח

(3) אתר לבנין צבורי

(4) שטח פרטי פתוח

(5) מדרכים קימות ומוצעות

- שטח נופש - כמפורט בסעיף ט-2 בחפ/1059 א'.

- כמפורט בסעיף ט-3 בחפ/1059 א'.

- כמפורט בסעיף ט-4 בחפ/1059 א'.

- כמפורט בסעיף ט-5 בחפ/1059 א'.

י. שנויים וחלוקת הקרקע

כמפורט בסעיף י' בחפ/1059 א'.

יא. הפקעת שטחים, הרצאות התכנית ומט השבחה

(1) כמפורט בסעיף יא' בחפ/1059 א'.

(2) היוזמים ימסרו לעיריית חיפה התחייבות מתאימה שהשטחים המיועדים למטרות צבוריות יועברו ע"ש עיריית חיפה לזאת לפני מתן היתר בניה בתחום התכנית.

יב. שטחי הבנייה המותרים

(1) שטח הבנייה המותר הכולל יהיה 18456 מ"ר כמפורט בסעיף יב' בחפ/1059 א'.

(2) מותר יהיה להעביר שטח בניה מבנין אחד לשני בגבולות 10% בתנאי שם ה"בנייה המותר לא ישתנה.

יג. תנאים מיוחדים לבנין שטחי המגורים

(1) קווי בנין והנחות ביחס אליהם

קווי הבנין יהיו בהתאם למסומנים בחשריט. מהגדר העיר יהיה רשאי לאשר הבלטת חלקי הבנין, שונים כגון מרפסות בליטות של חדרי-מדרגות וכדומה, מחוץ לגבולות הבנין המסומנים בחשריט ושנויים קלים במידות ואחור הבנין כפוף לתנאים הבאים:-

(1) שכוון הבנין בכללו ישאר כמסומן בחשריט
(2) שהמרחק המינימלי בין הבנין לקו הרחוב ישאר כפי שנקבע בחשריט.

2) עיצוב ארכיטקטוני של בנייני מגורים

- (1) חזיתות הבניינים יחונכנו ויבוצעו לשביעת רצונו של מהנדס העיר.
- (2) לא יותרו מגדלי גג, הבלטת חדרי מדרגות וכו' מעל לגובה העליון של כרכוב הבניין פרט לצנורות האורז, ארובות שגבהן לא יעלה על מטר מעל פני הגג ואנטיגות שההיגה לכל בנין מטפוס מאושר על ידי מהנדס העיר. בבניינים שגבהם עולה על חמש קומות יותרו הבלטות חדרי מדרגות ותחנות המעליות מעל לגג העליון בחנאי שגבהם לא יעלה על 4.00 מטר מעל לפני הגג.
- (3) חלקי הבניין הבולטים מעל לגג יורחקו פנימה לפחות 1.50 מטר מפני חזיתות הבניין.
- (4) מסדי הבניין יהיו מוחאמים לעיבוד הקרקע ובבחי הכבישים הטמוכים.
- (5) לשם הבטחת הבצוע הארכיטקטוני הנאה והאחיד של גושי הבניין בשטח תכנית זו ימקח מהנדס העיר על השמוש בחמרי הבניין המקובלים ועבוד פרטי הבניין החיצוניים ויחיה רשאי בעת הגשת רשיון הבניה להתנות חנאים להגשת תכניות מפורטות ודוגמאות של חמרי בניה אשר השמוש בהם יותר רק בהסכמתו וייעשה לשביעת רצונו.
- (6) ישמר מראה בלתי מופרע מרחוב ימה גוף מעל הבית הבנוי על החלקה 44 ולא יבנה שום חלק של בנין מעל גובה פני הגג של הבית הקיים.

3) גובה הבניינים

גובה הבניינים יהיה כפי שסומן בחשורית ע"י מספרים רומיים בפנות הבניינים המוצעים.

4) גדרות

כל מגרשי הבניה יגודרו לאורך חזיתותיהם הגובלים עם דרכים צבוריות על ידי גדר לפי תכנית שהאושר על ידי מהנדס העיר.

5) חביית

- (1) לא יוצא רשיון בניה לכל בניין שהוא הכלול בחלק "ב" בתכנית זו אלא אם חוסדר בעית החנית המכונות לאותו בנין לשביעת רצונו של מהנדס העיר.
- (2) לא יוצא כל היתר בניה בחלק "א" של התכנית לפני שיובטח לשביעת רצון מהנדס העיר, ביצוע חניה מחוץ לתחום הרחובות בשיעור של מקום חבייה אחד לשטח בניה של 150 מ"ר נטו.

המדינות והעדות

כמפורט בסעיף יד' בחמ' 1059 א'.

סדר ימים

1) נקודת מי גשם

- (א) בשטח הכלול בתכנית זו, ינוקדו מי גשם בעזרת רשת תעלות וצנורות נקוד בהתאם לתכניות מעובדות על ידי מהנדס העיר ולשביעת רצונו.
- (ב) בעלי הקרקע המיועדת לבניה יהיו חייבים לשאת בהוצאות עבודות הנקוד הכללי של השטח, שתחולקנה ביחס לשטחי הבניה המותרים.

2) הספקת מים

- (א) הספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת הספקת מים של עיריית חיפה או מכל מערכת הספקת מים אחרת מאושרת ע"י העירייה ורשות הבריאות הממשלתית.
- (ב) לא ינתן היתר בניה לבנין שלא הובטח לו האספקה של מים ממקורות הנ"ל.

3) סלילת דרכים

- (א) ייוזמי ותכנית חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים בשטח התכנית, כולל מדרכות ברוחבם המלא, מדרכות צבוריות, שבילים ושטחי חנייה ביחד עם הנחתן של כל תעלות הנקוד ולפי תכניות מאושרות על ידי מהנדס העיר. כמו כן על היוזמים לבצע על חשבונם הרחבת רחוב גולומב הגובל עם אדמותיהם ולהשתתף ב-75% מהוצאות סלילת המשך רחוב החשמונאים לצד מערב החל מהסתעפות עם רחוב הנריאטה סולד עד לסמטה (המדרכות) מס' 379. על היוזמים להשתתף בחצי הוצאות של סלילת סמטה מס' 380 בקטע שהיא גובלת עם תכנית ח.ע. מס' 1018.
- (ב) אין סעיף זה בא לשחרר בעלים אחרים של מגרשים הגובלים עם כל אחד מהכבישים הנ"ל מחשלוש המגיע מהם בהתאם לחוק ו/או חוקי העזר ע"ה סלילת הכבישים הנ"ל או כל אחד מהם ובמקרים כאלה יהיה על העירייה לגבות את הסכומים המגיעים מבעלי המגרשים האחרים כנ"ל ואילו הוצאת היוזמים על חשבון זה עד שיגבה הסכום, תחשב כהלואה ללא רבית שלהם לעירייה.

- (ג) לפני הוצאת היתרי בניה בגין בנינים בשטח התכנית יובטח ע"י ערבויות מחאימות, לשביעת רצון מהנדס העיר, פיתוחם של דרכים, שבילים, ושטחים צבוריים פתוחים שבתכנית בשיעור שיהיה באותו אחוז מהוצאות הפתוח הכלליות שבתכנית כאחוז הבניה שהותרה לגבי כלל הבניה המותרת בתכנית.

4) גנים צבוריים - פנות משחקים

- (א) על היוזמים לשאת בהוצאות התקנת פנות משחקים לילדים עם כל הציוד הדרוש לפי הוראות מחלקת הספורט של העירייה ולהשתתף בהוצאות התקנת הגנים הצבוריים בשטח התכנית לפי החוק.
- (ב) על היוזמים לבצע ביחד עם הקמת הבנינים בשטח התכנית גם את המתקנים הצבוריים המוצעים על ידם כגון: מפל מים והמצפורים השונים.

(ב) עם הוצאת רשיון בניה לבנינים 9 - 12 אשר בחלק א' בתכנית זו על היוזמים להתקין על חשבונם ולשביעת רצון מהנדס העיר בינה צבורים בשטח הצבורי הפתוח עד רח' החשמלאים ממערב ועד שביל המדרגות מצד דרום.

(5) ב י ו ב

כל המבנים שיוקמו בשטח תכנית זו יצוידו במערכת צנורות וכלים סניטריים להרחקת מי השופכין הדלוחים מחוכם, המחברות למערכת הביוב העירונית. לא ינתן היחר שמוש בבנינים בטרם יובטח שהמערכת הפנימית והחיבורים שלה לרשת הביוב העירונית בוצעו לשביעת רצונו של מהנדס העיר ומחלקת הבריאות.

(6) מניעת רטיבות

לא יורשה להקים בנין או חלק ממנו (מקלט בתוך זה) בשטח הבניה של התכנית הזו אלא אם כן ישחמשו באמצעים מתאימים לשביעת רצונו של מהנדס העיר כדי למנוע עליית הרטיבות לתוך הבנין או הדירות או לתוך המקלט.

(7) מ א ו ר

יוזמי התכנית מחויבים לסדר מאוד צבורי בשבילים וברחובות בשטח התכנית, טרם לפגשים עצמם, לשביעת רצון ולכל דרישות מהנדס החשמל בעיריית חיפה.

(8) תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה היצרניות בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניתיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל בע"מ.

טז. בניה מקלטים

לא ינתן רשיון להקמת בנין כל שהוא בשטח תכנית זו אלא אם נכללה התקנה מקלט בתכנית הבניה של אותו בית או מבנה, שחיה מבוססת ותבוצע בהתאם לחקנים ישראלים. לא ינתן היחר שמוש בטרם אישר יועץ הג"א שהמקלט נבנה והושלם לשביעת רצונו.

יז. התקנת הידרנטים

יוזמי התכנית מחויבים להתקין את קווי המים וההידרנטים הדרושים בהתאם להמלצת שירותי מכבי אש.

