

1491

מרחב תכנון עיר של חיפה

תכנית תיכנון עיר מפורטת מס' חפ/1009 בנוי ליד גן האם
הוגשה ע"י רשות הפתוח ונתקבלה ע"י הועדה המקומית לבנייה ולתכנון עיר חיפה

1. שם וחלות

התכנית הזו תקרא "תכנית תיכנון עיר מפורטת לחיפה מס' חפ/1009 בנוי ליד גן-האם" ותחול על שני שטחים נפרדים המוחסמים בקו בצבע כחול והמסומנים במספרים רומיים I ו-II בתסריט המצורף לתכנית זו והמסומן "תסריט מצורף לתכנית ח"ע מפורטת לחיפה מס' חפ/1009 ("להלן התסריט"). התסריט מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית הזאת בכל העניינים הכלולים בתכנית ובתסריט. התסריט כולל גם תכנית ארכיטקטונית סכמטית עבור בנוי השטח המסומן במספר רומי II.

יחס לתכניות אחרות

א) על התכנית הזו תחולנה התקנות לתכנית מתאר של תכנון עיר חיפה ו/או כפי שיתקנו מזמן לזמן במידה שהתקנות האלה אינן מתנגדות להוראות המיוחדות של התכנית הזאת.

ב) תכנית זו מהווה לגבי הקרקע הכלולה בה, שנוי לתכניות תכנון עיר המפורטות להלן:-

מס' התכנית	מספר עתון רשמי ותאריך בו פרסמו את התכנית	שם התכנית
125	מס' 525 מיום 18.6.35	רח' פנורמה בצפון הר - הכרמל
5/125	מס' 515 מיום 30.5.35	המשלחת האנגלית בכרמל
125/מ	מס' 553 מיום 22.10.35	צפון הר-הכרמל, רחוב פנורמה, החלק המזרחי
423	מס' 629 מיום 17.9.36	תכנית מורכבת לתיכנון עיר חיפה תסריט מס' 16
578	מס' 1008 " מיום 16.5.40	רחבת האורנים, הר-הכרמל
723	מס' 71 מיום 1.3.50	המשך רחוב פנורמה, חיפה

המקום

הקרקע שעליה חלה תכנית זו נמצאת; החלק המסומן במספר I בתסריט, נמצא בהמשך הצפוני של מרכז הכרמל סמוך לגן-האם וכולל את המגרש של ההוספיץ הגרמני לשעבר שבין שדרות הנשיא לרחוב יפה-נוף, החלק המסומן במספר II בתסריט נמצא במרכז הכרמל, חלקה 282 בגוש 10807 שגובלת עם גן האם מצד מערב ועם שדרות הנשיא מצד מזרח.

שטח התכנית

שטח הקרקע הכלולה בתכנית הוא 28 דונם בקירוב.

גבולות התכנית

גבולות התכנית של החלק המסומן במספר I בתסריט הם:-

- מצפון:- שדרות הנשיא, הגבול הצפוני של רחוב מס' 2097 המעבר את שדרות הנשיא עם רחוב יפה-נוף, רחוב יפה נוף.
- ממזרח:- קטע מהגבול המערבי של רחוב יפה נוף.
- מדרום:- רחוב יפה נוף חלקה 97 בגוש 10812 השייכת לאביר נטר, חלקה 96 בגוש 10812 השייכת לשלח מישל, חלקה 29 בגוש 10812, השייכת ללבונטין רבקה ברק, שדרות הנשיא.
- ממערב:- קטע מהגבול המערבי של שדרות הנשיא.

גבולות התכנית של החלקה המסומן במספר II בתסריט הן:-

- מצפון: חלקה 182/1 בגוש 10812 השייכת לעיריית חיפה, שדרות הנשיא.
- ממזרח: קטע מהגבול המזרחי של שדרות הנשיא.
- מדרום: חלקה 162 בגוש 10807 השייכת לפנת הכרמל בע"מ.
- חלקה 163 בגוש 10807 השייכת לקלין גר' דג' ושות'.
- ממערב: חלקה 205/2 בגוש 10807 השייכת לביה"ס הריאלי העבר
- חלקה 182/1 בגוש 10812 השייכת לרשות הפתוח

6. בעל הקרקע בעלי הקרקע הכלולים בתכנית הם:-

הגוש	החלקה	בעל הקרקע
10807	282	רשות הפתוח
10809	חלק מ-145 (ארקיה)	ספקטור אברהם ושרה
10809	חלק מ-116	ספקטור אברהם ושרה
10809	חלק מ-494 (דרר)	מ ש ל ה
10812	132/1	רשות הפתוח
"	132/2	רשות הפתוח
"	חלק מ-187 (דרר)	עיריית חיפה
"	182/1	רשות הפתוח
"	185	ממשלה
"	32	רשות הפתוח

7. יוזם התכנית יוזם התכנית הוא רשות הפתוח.

8. מטרת התכנית מטרת התכנית היא קניעת בני החלקה 282 בגוש 10807 ותכנית בני עובר החלקות 132/1 ו-132/2 בגוש 10812.

9. חלוקה לאזורים ובאזור ציוני התמריט ציון בתמריט

פרוט הציון	שטח
בנין באיזור מגורים "א"	שטח צבוע בצבע כתום
בנין באיזור מסחרי בעל אופי צבורי	שטח צבוע בצבע צהוב
בנין באיזור מסחרי	שטח צבוע בצבע אפור כהה
מרווח בין הבנינים ובין קו הרחוב	שטח צבוע בצבע ירוק
מבנים קיימים	שטח צבוע בצבע ירוק ומטויט בצבע ירק כהה
מבנים להריסה	שטח מנוקד
סטוין באזור מגורים "א"	שטח מנוקד ומוקף בקו בצבע צהוב
סטוין באיזור מסחרי	שטח צבוע בפסים אפור וכתום לסרוגין
מדרכה	צבע צבוע בפסים אפור כהה ואפור
מדרכה בטועה	שטח צבוע בפסים בצבע צהוב ואפור לסרוגין
דרך סלולה	שטח צבוע בצבע אפור בהיר
דרך מאושרת וחנייה צבורית	שטח צבוע בצבע אפור ירוק לסרוגין
דרך חדשה והרחבה	שטח צבוע בצבע חום
חנייה פרטית	שטח צבוע בצבע אדום
חזית חנויות	שטח צבוע בצבע אדום כהה
קו רחוב	שטח צבוע בצבע אדום וירוק לסרוגין
קו בנין	קו בצבע סגול
גבול חלקה חדשה	קו מלא בצבע אדום
מספר הקומות	קו מרוסק בצבע אדום
גבול תכנית	קו מלא בצבע שחור
גבול חלקה קיימת	מספר בעגול
	קו כחול עבה
	קו מרוסק בצבע ירוק

10. שמוש במקצועות ובבנינים לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המקומן בתמריט לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים מקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות

- א. אזור מגורים "א"
- ה ת כ ל י ו ת
- ישמש לבניני מגורים בני 2 עד 3 קומות על החלקות 132/1 ו-132/2 בגוש 10812 כפי שמפורט בסעיף 12א פסקא 1 ו-2. ולבנין מגורים בני 4 קומות מעל לקומת מרתף על החלקה 282 בגוש 10807 כפי שמפורט בסעיף 12א פסקא 3, קומת *מרתף המרתף וקומה א של הבנין הנ"ל תשמשנה לחנויות עם השמושים המותרים לחנויות באיזור מגורים "א"
- ב. איזור מסחרי
- ישמש לבנין חנויות ומשרדים בן שתי קומות מעל לקומת מרתף על החלקה 282 בגוש 10807 עם השמושים המותרים באזור מגורים "א" וכן לכל שמוש אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר וכפי שמפורט בסעיף 12ב.

- ג. איזור מסחרי בעל אופי צבורי
ישמש לבנין בית מלון ולבנין בית קפה על החלקה 282 בגוש 10807 כפי שמפורט בסעיף 12ג' פרק 1 ולבנין בית-קפה על החלקה 132/2 בגוש 10812 כפי שמפורט בסעיף 12ג' פסקא 2.
- ד. שטח צבורי פתוח
ישמש לסטרות הקבועות בתכנית המתאר לשטח צבורי פתוח.
- ה. שטח חנייה פרטי
ישמש לחנייה פרטית לבנין המסחרי ולבנינים המסחריים הצבוריים על החלקה 282 בגוש 10807.

12. תנאי בנייה מיוחדים
א. איזור מסחרי "א"

1. על המגרשים המסומנים בתסריט באותיות א' ב' ו-ג' שנוצרו על חלקה 132/1 יותר להקים קבוצה של 3 בנייני מגורים בני 2 קומות. בכל קומה של הבנינים הנ"ל תכיל 3 דירות בנות 3 חדרים בשטח של 85 מ"ר הדירה ועל המגרש של אותה החלקה המסומן בתסריט באות "ד" יותר להקים בנין מגורים בן 3 קומות בשטח בנייה כולל של 900 מ"ר. הקמת הבנינים על המגרשים א' ב' ו-ג' מותנית בהריסת כל המבנים הקיימים על החלקה 1/132 ושל הבנין הקיים על הדרך המאושרת מס' 2097.
2. על המגרש המסומן בתסריט באות "ז" שנוצר על חלקה 132/2 יותר להקים בנין מגורים בן 3 קומות בשטח בנייה כולל של 1350 מ"ר.
3. על החלקה 282 בגוש 10807 יותר להקים בנין מגורים המסומן בתסריט באות "ד" בנין זה יהיה בן 4 קומות מעל לקומת מרתף הפונה לצד פנימית. קומת המרתף וקומה "א" של הבנין הנ"ל הפונה לשדרות הנשיא מיועדות לחנויות. את החנויות בקומה "א" מותר לבנות עם יציא שרץ חצי משטחו יחשב בחישוב שטח הבנייה של הבנין הנ"ל ובתנאי שבונה הבנין לא יעלה על 297.5 מ" מעל פני הים. שטח הבנייה עבור גוש בנין זה לא יעלה על 1866 מ"ר.

ב. איזור מסחרי

1. על החלקה 282 יותר להקים בנין מסחרי המסומן בתסריט באות "C" בנין זה יהיה בן שתי קומות מעל לקומת המרתף. קומת המרתף וקומה "א" מיועדות לפונדקאות. קומה "ב" תשמש למשרדים. מעל לחנויות בקומה "א" יותר לבנות יציא בתנאי ששטח הבנייה (כולל 1/2 יציא) של הבנין הנ"ל לא יעבור על 968 מ"ר וגובהו לא יעלה על 291.4 מ" מעל לפני הים.

ג. איזור מסחרי בעל אופי צבורי

1. על החלקה 282 יותר להקים בנין בית מלון המסומן באות "B" בתסריט ובנין בית מלון המסומן באות "A" בתסריט. בנין בית הקפה יהיה בן שתי קומות מעל לקומת עמודים. בנין בית המלון יהיה בן 8 קומות, שתי הקומות התחתונות של הבנין הנ"ל מיועדות לחנויות עם יציא עבור החנויות שבקומה השנייה. רק חצי שטח הבנייה של היציא יכלל בחישוב שטח הבנייה הכללי.
מעל לקומות החנויות יותר לבנות 6 קומות אצטדיון נוספות המיועדות למלון עם אפסדות נגזול גג המלון למרפסת עם מבנים קלים כמו פרגולה וכדומה. הגישה למלון להולכי רגל היא משדרות הנשיא באמצעות גשר. כ"כ נקבעת הקומה השנייה של החנויות בגובה פני שדרות הנשיא. גובה בנין המלון כולל מתקני מרפסת הגג לא יעלה על 307 מ" מעל פני הים. שטח הבנייה הכולל של גושי הבנינים המסומנים באותיות A ו-B בתסריט לא יעלה על 4966 מ"ר.
2. על המגרש המסומן בתסריט באות "ו" שנוצר על החלקה 132/2 בגוש 10812 יותר להקים בנין בית קפה בן קומה אחת בשטח בנייה כולל של 300 מ"ר. יותר לבנות בתוך בנין בית הקפה הנ"ל יציא בתנאי שבונה הכללי של הבנין לא יעלה על 7.50 מטר מרפסת בית הקפה.

13. צריפים סיימים

- א. על החלקה 132/2 בגוש 10812 הוקצה מגרש המסומן בתסריט באות "ח" ועליו קיימים 2 צריפים בהם גרים קציני צה"ל עם משפחותיהם. דיירי הצריפים הנ"ל מחוייבים לשפר צורתם החיצונית של הצריפים ע"י צפוי מתאים בהתאמות ולפי הנחיות משרד ההגנה העיר.
- ב. במקרה והצריפים הנ"ל יהרסו נתנת הזכות לבניית בנין בן 4 דירות במקומם בגבולות המגרש המסומן באות "ה".

14. מבנים קיימים להריסה
 א. כל המבנים הקיימים בשטח התכנית המוקפים בקו צהוב עבה מיועדים להריסה.
- ב. לא ינתן היתר בנייה על המגרש המסומן בטחית "ד" בתסריט באותיות א, ב, ג, כל זמן שלא יהרסו כל המבנים הקיימים בחלקות הנ"ל ביחד עם הביח הקיים על שטח הדרך מס' 2097.
- ג. לא ינתן היתר בנייה על המגרש המסומן באות "ד" בתסריט בטרם הובטחה הרחבת רחוב יפה-נוף ברוחב המלא ע"י סלילת כביש האספלט והתקנת הסורכה כולל העתקת גדר קיימת לקו הרחוב החדש וסלוק המבנים הקיימים בין הגדר ובקו הרחוב החדש לכל אורך חזית המגרשים א' ב' ג' ו-ד' הכל ע"י בעל הנכס, יוזם התכנית.
15. סורי בנין
 כל הבניינים שיבנו בשטח התכנית יבנו בגבולות קווי הבנין כפי שמסומנים בתסריט בקו סרוק בצבע אדום.
16. הוראות בנייה
 א. עמודי הסטיון של הבניינים שיוקמו על החלקה 282 בגוש 10807, יבנו מאבן טבעית. חזית הבניינים הנ"ל יצופו באבן מלאכותית או בטיח אבן, בהתיעצות עם משרד מהנדס העיר ולפי הסכמתו.
- ב. פרטי התכנון של הבניינים שיבנו על החלקה הנזכרת לעיל יובאו לאשור הועדה המקומית.
- ג. כל החזיתות של הבניינים שיבנו על החלקות 132/1 ו-132/2 בגוש 10812 יבנו מאבן טבעית.
- ד. יוזמי התכנית זו יהיו חייבים לאפשר הקמת מתקן אנטנה לצרכי הג'א על גג הבנין שיבנה על המגרש המסומן באות "ד" בתסריט. וכן יהיה עליהם לבצע את הקונסטרוקציה של גג הבנין הנ"ל בהתחשב עם מתקן זה ולפי הוראות הג"א.
- ה. פרטי התכנון של בנין בית הקפה שיבנה על המגרש המסומן בתסריט באות "ו" יובאו לאשור הועדה המקומית.
- ו. הבניינים המסומנים בתסריט באותיות A, B, C, D מהווים חטיבה ארכיטקטונית אחידה המפורשת בצורה סכימטית בתסריט המצורף מס' ת.ב. 50, על מתכנני חטיבת בניינים זו להתחשב בעת קביעת פרוט הבניינים ביחס הארכיטקטוני ושגין הגושים ולקבל אשור ממשרד מהנדס העיר לצורה ולפרטים הארכיטקטוניים של הבניינים. במקרה שהבניינים ייבנו בשלבים יהיה לתאם את הבניינים שיוקמו בכל שלב ושלב על מנת לשמור על האחדות הארכיטקטונית של החטיבה כולה ולפי אישור מיוחד של משרד מהנדס העיר.
17. סטיון וחנייה פרטית
 שטחי הסטיון, שטח החנייה הפרטית ושטח החצר הפנימי של החלקה 282 בגוש 10807 כפי שמסומנים בתסריט יותקנו ע"י בעלי הקרקע ביחד עם הקמת הבניינים על החלקה הנ"ל ויוחזקו על ידם כמצב תקין וחופשי למעבר ולשמוש לקהל לצמיתות.
18. חלוקת חדרה
 גבולות החלקות 132/1 ו-132/2 בגוש 10812 תבוסלנה ושטחן יחולק מחדש לחלקות א' ב' ג' ד' ה' ו' כפי שמסומן בתסריט.
19. הפסקה
 השטחים המיועדים לשטחים צבוריים פתוחים לדרכים, לחנייה צבורית, למדרכות, למדרגות ולשבילים להולכי רגל מיועדים להפקעה וירשטו ללא תמורה על שם עיריית חיפה.
20. בנייה בסרבת סורי חשמל
 אסור לבנות בניינים מתחת לקווי חשמל קיימים ואסור להקים בנין או חלק בולט ממנו, במרחק קטן מ-3 מ' מקו אנכי משוך על הקרקע מהחוט הקרוב של קו החשמל, אם הקו הוא בן 6,3, או 22 ק"ו מתח גבוה. חמישה סטרים במקרה של קו חשמל 66 ק"ו מתח גבוה או במרחק קטן משני סטרים אם הקו הוא של מתח גבוה.

21. סלילת דרכים

- א. בעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילתן של כל הדרכים ביחד עם הנחתן של כל תעלות הנקוז הכל בזמן אחרי מתן תוקף לתכנית ועליהם לבצע את העבודה בהתאם למפרטים של עיריית חיפה ולסלול כל דרך באותו רוחב אשר עליה תחליט בוועדה המקומית לבנייה ולתכנון עיר.
- ב. בעלי הקרקע יהיו חייבים אלשל"אם בער סלילת הדרכים בין שהוקמו בניינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.
- ג. לא תנתן תעודת היתר לבנייה לפני שבוצעה סלילת הדרך הגובלת עם החלקה שעליה יוקם הכנין וסלילת דרך המחברת את הדרך לכביש האספלט הקרוב אליו.
- ד. לא תותר סלילת כביש לפניי אשור רשת הנקוז לשטח התכנית.

22. שירותים

א. נקוז סי גשם

1. ניקוז סי הגשם יהיה ע"י חלחול או ע"י נקוז טבעי או ע"י רשת של נקוז לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
2. לא ינתן רשיון בנין לפניי שעבודות הנקוז למי הגשם תעשינה ע"י בעלי הקרקע בתוך שטח התכנית ועל חשבונם.

ב. ביוב

1. לא תינתן תעודת היתר לבנייה לפניי אשור מהנדס העיר של תכנית ביוב לאותו השטח ולפניי שיוכסח לשביעת רצונו של מהנדס העיר שהבנין שעומדים להקימו יחובר לקו ביוב צבורי או למערכת ביוב הכוללת ציור לטהור ולסילוק מי השופכין.
2. לא תינתן תעודה לשמוש בבנין לפניי שמהנדס העיר יאשר שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעת רצונו הוא ושל מנהל השירותים הרפואיים או של ב"כ בתחום שטח תכנון עיר חיפה.

ג. הספקת מים

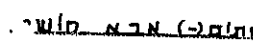
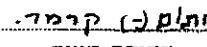
- הספקת המים תהיה מרשת אספקת מים של עיריית חיפה או מרשת צנורות מקומית שאושרה ע"י מהנדס העיר.

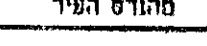
ה. המקומית לבניה ולתכנון העיר - חיפה

תכנית ח. ע. ח. מס' חצ' / 1009

הומלץ להפקדה

בישיבה ה- 71 ב- 1.6.58 (9.3.58)

חתימת (כ) ראש העיר:  חתימת (כ) קרימר: 

יושב ראש הוועדה:  מהנדס העיר: 

היוזם :-

חיפה 22.8.1958

י"ס/צה

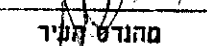
וועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר - חיפה

תכנית ח. ע. ח. מס' חצ' / 1009

הומלץ למתן תוקף

בישיבה ה- 97 ב- 14.6.59

חתימת (כ) ראש העיר:  חתימת (כ) מהנדס העיר: 

יושב ראש הוועדה:  מהנדס העיר: 

הכנית מט' תש"ס/1009
 שורסמה למתן חוקר בילי
 דפורטונים מט' 695
 מיוז 27.8.19
 יפוד 1776

משרד הפנים
פקודת ביטחון פנים 1936
ועדה מחוזית לבטיחה ולחביון ערים
מחוז חיפה
צו חובה
מס' 1009/א
מס' 40
28.4.38
החליטה להפקיד
את המשרד הממונה על
מס' 40
מס' 1009/א
מס' 40
מס' 1009/א
מס' 40

משרד הפנים
פקודה כ"ו ע"מ 1936
ומדה סמולית לבניה ולחכונן ערים
פחתו חיפה
חברת חכונן עיר
חכונת מ"ן / (בניה מ"א) / ח"פ / 1009
162
הועדה המחוזית בניה
14. 7. 39
החליטה לתת חוקה
לחכונת חכונת
מנחם מנחם מנחם