

מרחב תכנון עיר של חיפה

תכנית תכנון עיר מפורטת לחיפה מס' 909 -
הרחבת קטע של רחוב לבונטין, הוכנה ע"י
משרד מהנדס העיר והוגשה ע"י הועדה
מסדומית לבנייה ולתכנון העיר, חיפה.

1. שם וחלות

התכנית הזו תקרא תכנית ת.ע.י מפורטת מס' 909 ותחול על השטח
הסומחם בקו בצבע כחול בתסריט המצורף לתכנית זו והמסומן "תסריט
מצורף לתכנית תכנון עיר מפורטת מס' חפ/909, חיפה". התסריט סהות
חלק בלתי נפרד מן התכנית הזאת בכל העניינים הכלולים בתכנית
ובתסריט.

2. יחס לתכניות אחרות

(א) תכנית זו סהות שנוי לתכנית ת"ע מס' 87 - ואדי אל נייסנס, לתכנית
ת"ע מס' 422 - תכנית בנין עיר של חיפה, גליון מס' 12, לתכנית
ת"ע מס' 529 - רחוב שבתי לוי ולתכנית ת"ע מס' 529 - תיקון
לתכנית ת"ע מס' 529 לגבי שטח הקרקע שעליו חלה תכנית זו.
(ב) על התכנית הזו תחולנה התקנות לתכנית המתאר של תכנון עיר חיפה
כפי שיתוקנו מזמן לזמן במידה שתקנות אלה אינן סתבדות להוראות
המיוחדות של התכנית הזאת.

3. המקום

הקרקע שעליו חלה תכנית זו נמצאת משני צדי רחוב לבונטין בשכונת
הרצליה בקצהו המזרחי של רחוב זה וכוללת שטח של 30 דונם בקירוב.

4. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם:
מצפון: קטע מרחוב שבתי לוי בין הבתים מס' 6 ומס' 10.
ממזרח: החלקות מס' 131, 132 בגוש 10857 של אנדרי נאסר אביאד, חלקה
מס' 133 סאותו גוש של תיאודור ואבלין אבוד, קטע מרחוב
הנביאים אשר סכול לבית מס' 27.
מדרום: החלקות 183, 180 בגוש 10857 השייכות לקולנוע "עצמון" כע"מ
החלקה 182 בגוש 10857 השייכת לאברהם קשיבו ושות' וקטע
מרחוב הרצליה אשר סול בית מס' 5.
ממערב: חלקה מס' 81, 82, 87 השייכות לדאובס אלמור, חלקה 150 - רח'
לבונטין וחלקה מס' 91 מאדמת דעובס אל מור, חלקה 92, כל
הנ"ל בגוש 10857.

5. בעלי הקרקע הכלולה בתכנית

בעלי הקרקע שעליהם חלה תכנית זו הם:

שם בעל הקרקע	מס' החלקה	גוש
מר אמיר וטעיד אסעד אל רים מוקנה לרשות התכנית	130	10857
מר מאזי נאסר אביד	135	"
מר תיאודור ואבלין אבוד	134	"
עיריית חיפה	156	"
גב' מינה אהדמן	171	"
עיריית חיפה	168	"
מר דעילס א.ל. מור	177	"
כרשות מפקח על בנין		
נפקדים		
מוקנה לרשות התכנית	88	"
כרשות מפקח על בנין	90	"
נפקדים		
מוקנה לרשות התכנית	138	"
סלמה נסא אביאד	137	"
כרשות מפקח על בנין	136	"

6. מטרת התכנית

מטרת התכנית הזו היא להרחיב קטע זה של רחוב לבונטין.

7. חלוקה לאזורים ובאור צירובי התסריט

- | | |
|--------------------|--------------------------------------|
| <u>פרוש הציון</u> | <u>ציון בתסריט</u> |
| 1. אזור סבורים "ג" | 1. שטחים שאינם צהוב |
| בנין-צבורי | 2. השטח הצבוע צהוב והמסוים חום |
| שטח צבורי סחור | 3. השטח שאינו צבוע ירוק בהיר והמסוים |
| סבורי | 4. ירוק כהה |
| שטח מיוחד | 5. השטח הצבוע צהוב אפור לסריגי |
| | 6. השטח הצבוע כחול |

ציון בתסריט

פרוש הציון

- | | |
|--|-------------------|
| 6. שטחים שצבעו חום | דרכיה סלולות |
| 7. שטחים שצבעם אדום בהיר | דרכים מאושרות |
| 8. שטחים שצבעם אדום כהה | הרחבות של דרכים |
| 9. שטח המטויט בקוים שחורים | שטח כפוף להגבלה |
| 10. שטחים צבועים ירוק בהיר | טרנזיטים |
| 11. קוים ירוקים מרוסקים | גבולות החלקות |
| 12. ספרה שחורה ברנע העליון של המעגל | מס' הדרך |
| 13. ספרה אדומה ברנע התחתון של המעגל | רוחב הדרך |
| 14. ספרה אדומה ברנעים הצדדיים של המעגל | טרנזיטים צדדיים |
| 15. שטחים צבועים פסים כחולים וצהובים לטרנזיט | מגרש לחניה מסחרית |
| 16. קוים עבים בצבע סגול | חזיתות לחנויות |
8. שמוש במרקעות ובכנינים
לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתסריט לשם תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

9. רשימת התכליות

התכליות

האזור

- | | |
|-----------------------|--|
| 1. אזור מגורים "ג" | כל התכליות המותרות באזור מגורים "ג", |
| 2. אזור בנין צבוי | כל המטרות הקבועות בתכנית המתאר. |
| 3. מגרש לחנייה מסחרית | לשמוש מסחרי של המגרש לצורך חניית מכוניות עם אפשרות הקמת מבנים בני יותר מקומה אחת לצורך זה. |

10. הגבלות בנייה

- (א) כאלת החלקה 171 בגוש 10857 צריכה להעביר את החלק הצפוני מאותה חלקה, המסומן באות א ע"ש עיריית חיפה ללא תמורה לפני הוצאת רשיון בגינה של אותה חלקה.
- (ב) לא ינתן רשיון בנייה על החלקות הכלולות בתכנית זו כל עוד שלא ירשמו על סמ' העירייה אותם השטחים המיועדים להרחבת הדרכים, שסומנו כאופן מתאים בתסריט.

11. קרקע להפקעה

הרשימה דלהלן מראה את תאור הקרקעות הנועדות להפקעה, גולם והשמוש המוצע בהם:

השמוש המוצע כשטח הנועד להפקעה	החלק מהחלקה הנועד להפקעה במס' ר (קערך)	גוש מס'	חלקה מס'
הרחבת דרך	103	10857	88
דרך מאושרת	52	"	90
דרך מאושרת, הרחבת דרך	217	"	130
הרחבת דרך	141	"	134
הרחבת דרך	108	"	135
דרך מאושרת, הרחבת דרך	186	"	137
הרחבת דרך	22	"	138
דרכים מאושרות, הרחבת דרך	724	"	171
מגרש לבנין צבוי (א)	21	"	177
הרחבת דרך	80	"	136

12. תנאים מיוחדים לבנייה על חלקה 171 בגוש 10857

- על החלקה הנדונה תותר הקמת 2 בנינים כתנאי שהמרחק ביניהם לא יהיה קטן מ-8 מטרים.
- את החלק א של החלקה הנדונה המסווג כאתר לבנין צבוי יש להעביר ע"ש עיריית חיפה ללא תמורה אולם אחוזי הבנייה המותרים בחלק א ינוצלו בטלואח בבנינים שיוקמו על חלקה 171.
- שטח הכנין הכללי בכל הקומות שיותר על חלקה 171 הנחשבת כ"מגרש פנה" הוא 1730 מס'ר.
- תורשה הקמת בנין על החלקה הנדונה, עד גבול המשותף עם בנין קולנוע עצמון המסומן (חלקה 180).

13. חזרת

סותר יהיה לבנות חנויות רק על החלקות מס' 177, 171, סגוש 10857
ולאורך אותם חלקי החזיתות המסומנים בתכנית בקו סגול עבה.

14. סלילת הדרך

- (א) בעלי הקרקע הכלוליה כתכנית זו חייבים להוציא לפועל עלחשבונם את סלילתן של כל הדרוכים ביחד עם הנתחן של כל תעלות הנקוו בכל זמן אחרי מתן תוקף לתכנית בסדה והדבר לא נעשה או אינו קיים כבר ועליהם לבצע את העבודה בהתאם למפרטים של עיריית חיפה ולסלול כל דרך כאותו רוחב אשר עליו תחליט הועדה המקומית לבנייה ולתכנון העיר.
- (ב) בעלי הקרקע יהיו חייבים לשלם כצד סלילת הדרוכים בין שהוקמו בנייהם על מגושיהם ובין שלא הוקמו.
- (ג) לא תנתן תעודת היתר לבנייה לפני שבוצעה סלילת הדרך הגובלת עם החלק שעליה יוקם הבניין.
- (ד) לא תותר סלילת כביש לפניי אשר רשת הניקוז לשטח התכנית.

15. שדרות

1. נקוד מי גשם

- (א) ניקוז מי הגשם יהיה ע"י חלחול או ע"י ניקוז טבעי או ע"י רשת של ניקוז לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- (ב) לא ינתן רשיון בנין לפניי שעבודות הניקוז מי הגשם תעשינה ע"י בעלי הקרקע בתוך שטח התכנית ועל חשבונם.

2. ביוב

- (א) לא תנתן תעודת היתר לבנייה לפניי אשר מהנדס העיר של תכנית ביוב לאותו השטח ולפניי שיוכסח לשביעת רצונו של מהנדס העיר שהבנין שעומדים להקיסו יחוכר לקו ביוב צבורי או למערכת ביוב הכוללת ציור לטהור ולסלוק מי השופכין.
- (ב) לא תנתן תעודה לשטוש בבנין לפניי שמהנדס העיר יאשר שתכנית הביוב הנובעת לבנין בוצעה לשביעת רצונו הוא ושל מנהל הסדורות הרפואיים או של בא כחו בתחום שטח התכנון עיר חיפה.
- (ג) לא תאא תורשה שוכ בנייה מעל לקו הביוב הצבורי העובר דרך החלקות מס' 138 ו-171 ובמרחק קטן ממסר אחד ממנו אלא אם תבנה מעליו סנהרה אשר תאפשר גישה ישירה לקו הביוב הנ"ל.

3. הספקת מים

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

הועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר - חיפה

הכנית ת.מ.ת. מס' 909
הוסלץ להפקדה
בישיבה ה- 60 ב- 30.6.52

תמום: אבא מלוש
תמום: י. כהן

יושב ראש הועדה: סהנדס העיר

שדר חסונים
פקודה בנין טרייה 909
ועדה סחוייה לבניה ולתכנון העיר
סגול חסיה

סרטה תכנון עיר: א"כ מ"מ
הכנית: א"כ מ"מ
הועדה הטורדית: א"כ מ"מ
מ"מ: 24.7.56

סגול חסיה

הועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר - חיפה

הכנית ת.מ.ת. מס' 909
הוסלץ למתן חוקף
בישיבה ה- 143 ב- 24.1.55

תמום: אבא מלוש
תמום: י. כהן

יושב ראש הועדה: סהנדס העיר

שדר חסונים
פקודה בנין טרייה 909
ועדה סחוייה לבניה ולתכנון העיר
סגול חסיה

סרטה תכנון עיר: א"כ מ"מ
הכנית: א"כ מ"מ
הועדה הטורדית: א"כ מ"מ
מ"מ: 24.7.56

סגול חסיה

הכנית מס' 909/א
סרטה לתן חוקף בילייה
סגול חסיה

הכנית מס' 909/א
סרטה לתן חוקף בילייה
סגול חסיה