

3002274

מרחב תכנון מקומי, חיפה

שנרי תכנית מיתאר מקומית, חכנית מט" חפ/1520

"מעונות אלנבי", ברש 10814 חלקות 26, 27

מרחב תכנון מקומי, חיפה

שנוי תכנית מיתאר מקומית, תכנית מס" חפ/1520  
"מעונות אלנבי" גוש 10814 חלקות 26, 27  
תוגשה ע"י האדריכל ש. גלעד, חיפה ומשרד טכני  
מ. ימפולסקי צ. בר-אדון מורד מוסמך בשם  
היוזמים יעקב פריצקר ושות' חברה לבנין חיפה  
בע"מ ו"מגוט" בע"מ, ונוקבלה ע"י הועדה המקומית  
לתכנון ולבניה, חיפה

1. שם וחלוח

תכנית זו תקרא: שנוי תכנית מיתאר מקומית, תכנית מס" חפ/1520 מעונות אלנבי גוש 10814 חלקות 26, 27 (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בצבע כחול בהשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכניות המיתאר הבאות:

מס" בתכנית	שם התכנית	מס" ע.ר.	מס" י.פ.	תאריך פרסום מחן חוקף	תאריך פרסום להפקדה
229	תכנית מיתאר של העיר חיפה	422		15.2.34	
229א	תכנית מיתאר של העיר חיפה (תיקון)	1265		<del>6.5.43</del>	6.5.43
307	כרמי זיתים במערב חיפה	770		24.3.38	

הערה: תכנית זו משפיעה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה על התכנית המפורטת

על תכנית זו תחולנה החקנות של תכנית המיתאר של חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו או שיחולו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המיוחדות של תכנית זו.

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע עליה חלה תכנית זו נמצאת בקריה אליעזר בין רחוב אלנבי ובין רח" מס" 2086.

4. שטח התכנית

שטח הקרקע הכלול בתכנית זו הוא 14300 מ"ר (בקירוב).

5. גבולות התכנית  
 מצפון:- חלקה 52 (חלק) (רח' אלנבי) בגוש 10915  
 חלקה 25, 36 (חלק) - דרך וחלקה 19 בגוש 10814  
 ממזרח:- חלקה 15 (חלק) בגוש 10915  
 מדרום:- חלקה 52 (חלק) (רח' אלנבי) בגוש 10915  
 חלקה 35, 36 (חלק) - דרך, 33 (חלק) 34 (חלק) וחלקה 28 בגוש 10814  
 ממערב:- חלקה 2 (חלק) בגוש 10814

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

הגוש	החלקה	חלקי חלקה	השטח מ <sup>2</sup>	בעל חלק	חלק
10814	26	—	1923	יעקב פריצקר ושות' חברה לבנין חיפה בע"מ ו"מגוט" בע"מ (קניה מקרן היסוד)	
"	27	—	7006	יעקב פריצקר ושות' חברה לבנין חיפה בע"מ ו"מגוט" בע"מ (קניה מקרן היסוד)	
"	—	33		רחוב - עיריית חיפה	
"	—	34		" " "	
"	—	36		" " "	
10915	—	52		" " "	

7. יוזמי התכנית

יוזמי תכנית זו הם יעקב פריצקר ושות' חברה לבנין חיפה בע"מ, ו"מגוט" בע"מ

8. מטרת התכנית

מטרת תכנית זו היא תכנון מחדש של שטח גדול בצורה רציונלית מודרנית עם 2 מבנים רב קומתיים תוך ניצול השטח הנוותר לשטחי חנייה, גינות וכו' ותוך הפחשת חלקה לאתר לבנין צבורי.

9. באור סימני התשריט

גבול התכנית	קו כחול עבה
איזור מגורים "ב" מיוחד	שטח צבוע כחול
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום
דרך חדשה או הרחבה	שטח צבוע אדום
קו רחוב	קו אדום שלם
קו בנין	קו אדום מרוסק
מס' הדרך	ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
מרווח קדמי מינימלי	ספרות אדומות ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב הדרך	ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול
גבול חלקה קיימת	קו ירוק מרוסק
	קו ירוק מרוסק עם משולשים משני הצדדים לסירוגין
גבול גוש	ספרה בעיגול
מס' חלקה קיימת	מס' רומי בחומי קו הבנין
מס' קומות	אוח עברית
מס' חלקה חדשה	קו שחור שלם
גבול חלקה חדשה	שטח צבוע חום ומוחתם חום כהה
אתר לבנין צבורי	שטח מוחתם בצבע צהוב
בנינים להריסה	שטח מסויש קוים מרוסקים כחולים
חנייה מקורה	קו כחום שלם
כבל (תת קרקעי) חשמל מתח גבוה	קו נקבות/קו 220V אצ"פ
קו חשמל יולי	

10. שמוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום חכליח אלא לחכליח המפורסח ברשימת החכליח לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת החכליח

- א. אזור מגורים ב' מיוחד - ישמש להקמת 2 מבנים בני 15 - 16 קומות מעל קומת עמודים
- ב. אחר לבנין צבורי - בהתאם לתקנות תכנית המיחאר של חיפה
- ג. דרכים צבוריות - חשמנה למעבר כלי רכב ולהולכי רגל בהתאם לתקנות תכנית המיחאר של חיפה

12. הפקעת שטחים

השטחים המיועדים להרחבת דרכים ולאחר לבנין צבורי נחונים להפקעה ויירשמו על שם עיריית חיפה ללא תמורה.

13. שטח הבנייה המותר

- א. בבנין "א" 15 קומות מעל קומת עמודים ובנין "ב" 16 קומות על קומת עמודים בסה"כ 120 דירות לפי 70 מ"ט לדירה
  - ב. בבנינים הנ"ל מיועדות 50 דירות לזוגות צעירים לפי כ-55 מ"ט לדירה (שהם כ-80 מ"ט ברוטו)
  - ג. שטח המקלטים, המחסנים והמועדון הנמצאים בקומות הקרקע לא נכללו בשטח הבנייה המותר.
- |  |       |       |
|--|-------|-------|
|  | מ"ר   |       |
|  | 8400  |       |
|  | 2750  |       |
|  | 11150 | ס"ה " |

ד. בבנין המערה בקומת המועדון ייקבע מקום לגן ילדים עם חצר צמודה לו. מיקום גן הילדים והחצר יקבע בחכנון המפורט באשורו של מהנדס העיר.

ה. *אסמ' זיכרון - והאוקראיני - זכרון יוסף - ארמניה - זכרון - 10%*

14. גובה הבנינים

הבנינים המוצעים בחכנית זו יהיו בני 15 ו-16 קומות מעל קומת עמודים.

15. תנאים מיוחדים

הדירות המיועדות לזוגות צעירים חועמדה לרשות הועדה העירונית לחלוקה בין המועמדים. התכנון המפורט של הדירות לזוגות צעירים ומזוירן יהיו טעונים אשורו המיוחד של מהנדס העיר ובמחירן לא יכללו הוצאות מחיר הקרקע והוצאות הפתוח.

על מהנדס העיר להגיע לידי הטכס עם היוזמים על מזוירי הדירות ומועד התחלת העבודה.

16. שמירה על צורה חיצונית של הבנינים

- א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי חכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למחלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.
- ד. לא יותקנו קוי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא תורשה הקמת אנטינה לשלויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה א מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
- ז. לא יורשה חבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.

17. פתוח המגרש

על בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם כולל קירות תומכים, ניקוז, שחילה וכו'.

18. חנייה

- א. החנייה חייבת להיות בשעור של מקום חנייה לכל דירה. ~~החלק מהחנייה~~ ~~הננה להונה מקורה~~ ~~והנאי שלמה~~ ~~50% ממקומה בתניה~~ (33 זה א"נ) ~~יהיו מקומות טיפול~~
- ב. החנייה בחזית האתר לבנין צבורי (מגרש ג') חסומן כחנייה צבורית בתוך שטח הדרך הצבורית אך תבוצע ע"י היוזמים והיא חלקה בחשבון בחישוב החנייה הדרושה לדירות המגורים. (בנינים א' ו-ב');
- ג. בחלק המקורה של החנייה תנוצל התקרה לגבון ומקום משחק לילדים.

19. סלילת טרכים

- א. על בעלי הקרקע הכלולה בווכנית זו או יוזמי התכניה לבצע את סלילת הדרך מס' 2086 ברוחב מלא כולל מדרכות על כל העלות הניקוז בשטח התכנית לשביעה רצון מהנדס העיר.
- ב. יוזמי התכנית הזו יהיו חייבים לבצע את הסלילה כנ"ל גם בחזית האתר לבנין צבורי אשר יועבר על ידט על שם העיריה.

20. הריסת בנינים

על יוזמי תכנית זו להרוס על חשבונם את כל המבנים בחלקה 27 לפני התחלת הבנייה.

21. אתר לבנין צבורי

החלקה 26 מיועדת כאתר לבנין צבורי - כולל המבנה הקיים - תועבר ע"י היוזמים ע"ש עיריית חיפה ללא תשלום, פנוי מכל מחזיק או שעבוד.

22. מט האגרות

- א. ישולם מט השבחה עבור השטח העובר על המותר בהפחתת השטח הדרוש עבור זוגות צעירים לפי החוק.
- ב. המועדון שבבנין המערבי שלא כלול בשטח הבנייה, כפוף לתשלום מט השבחה.

23. ת א ר ה

יוזמי התכנית מחויבים לסדר ברחובות מאור צבורי כולל פנסים לפי דרישות ורצון מהנדס החשמל של עיריית חיפה.

24. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1) לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו, מתחת קווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק	סוג עו החשמל
מ" 2.00	הרשת מתח גמור
" 5.00	בקו מוח גבוה עד 22 ק"ו
" 8.00	בקו מוח עליון עד 110 ק"ו
" 10.00	בקו מוח עליון עד 150 ק"ו

2) אין לבנות בנינים מעל לקווי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלה.

25. תחנת טרנספורמציה

לא תורשינה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בנייה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ומהנדס העיר במידה וידרש.

26. מקלטים

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לחקן הישראלי, ולא יוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעת רצונו של יועץ הג"א.

27. ש ר ו ת י ם

א. נקודת מי גשם

לא ינתן היתר בנייה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם להכניית מאושרות ע"י מהנדס העיר ושיבוצעו לשביעת רצונו.

ב. אספקת מים

אספקת המים לבנינים בשטח חכמת זו, תעשה ממערכת אספקת מים של עיריית חיפה.

ג. ב י ו ב

לא ינתן היתר בנייה בשטח חכמת זו בטרם אישר מהנדס העיר חכמת לביוב צבורי. לא חנתן העודה לשמוש בבנין לפני שיחובר לביוב הצבורי ולפני מתן אישור מהנדס העיר כי חכמת הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעת רצונו.

ד. הידרנטים

על בעל הקרקע להחקיף על אדמתו הידרנטים לכבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעת רצונם.

28. ה נ ח ו ת

כל המעוניין המוצא ושהכנת חכמת זו לא הובאו בחשבון חנאים המצדיקים מתן הנחות מסוימות בתקנות המפורסות בה, רשאי להגיש בקשה לועדה לתכנון ולבניה של העיר חיפה לקבלת הנחה והועדה המקומית תהיה רשאית באשור הועדה המחוזית לאשר או לדחות בקשה כזו.

משרד המבנה  
משרד העירייה

מודד מוסמך

12-138

משרד טכני

מ. ימפולסקי - צ. בר- אדון  
מהנדס אזרחי  
מודד מוסמך

אדריכל

ש. גלעד אדריכל

היוזמים ובעלי הקרקע

י. פריצקר ושות' - חברה לבנין בע"מ

"מגסט" בע"מ ושות'

משרד המבנה  
משרד העירייה

היפה

ת. ע. ס. חפ. / 1520

**הוסיף להפקדה**

בישיבה ה' 21.8.72 ב' 44

(-) ג. פלימן  
יושב ראש היעדה

(-) י. ז. ב. ד. 7  
מנהל היעדה

תכנית ת. ע. ס. חפ. / 1520

**הוסיף למתן הוקף**

בישיבה ה' 19.3.73 ב' 56

יושב ראש הועדה

מנהל היעדה

תכנית מס' 1520 / ת. ע. ס. חפ. מורטמה לחקדה בילקוט

המרטמים מס' 1877 מיום 16-11-72 עמוד 503

**משרד הפנים**

**חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965**

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי

תכנית לעין אוזמאן מס' ת. ע. ס. חפ. / 1520

הועדה המחוזית בישיבתה זו 62

מיום 8-5-73 החליטה לתת תוקף

לתכנית/הנוכרת לעיל.

טגן מנזל כללי לתכנון

יו"ב ראש הועדה

תכנית מס' 1520 / ת. ע. ס. חפ. מורטמה למתן הוקף בילקוט

המרטמים מס' 1968 מיום 6-12-73 עמוד 408

י"א ג. ז. א. 3