

3002308

~~47~~ ~~30~~ 207/1965

300

מרחב תכנון עיר של חיפה

תכנית תכנון עיר מס' תמ/1086 ב'

שינוי חכונן עיר של חיפה

חכנית וחכונן עיר מס' חפ/1086 ב' - הרשמה ע"י
האדריכלים ש. רוזוב א. רוזוב וס. גלעד - ומסדר
מכני מ. ימשולטקי וצבי בן-אדון - בשם היוזמים
חברת פתוח ובנין "הנוצחה" חיפה בע"מ ובחשבה ע"י
הוצעה המשומית לחכונן ולבניה. חיפה

1. השם והחלטה

חכנית זו היא שנוי לחכנית המתאר של העיר חיפה חכנית מס' חפ/1086 ב' חיפה - "מעונות רוממה" (להלן "החכנית זו") והיא תחול על השטח המוחזק בקו כחול בחשרים המצורף לחכנית זו והמסומן בשם החכנית הנ"ל (להלן "החשרים").

החשרים מחוזה חלק בלתי נפרד מהחכנית הזו ככל העניינים הכלולים בחכנית ובחשרים.

2. יחס לחכניות אחרות

א. הקרקע הכלולה בחכנית זו כפוסה לחקנות חכנית המתאר של העיר חיפה שדבר מהן חוקף לה פורסם בעוזן הרשמי מס' 422 מיום 15.2.1934, לכל שינוי שיחול בחכנית האטורה ממעם לפעם והמתייחס לשטח תחולת חכנית זו וכן לחקנות חכנית זו והמפורסות להלן, ובכל מקרה של סחירה בין האמור בחכנית זו לבין האמור בחכנית המתאר של העיר חיפה על תקונה המאושרים בעבר יקבע האטור בחכנית זו.

ב. חכנית זו מהווה לגבי שטח תחולתה תיקון לחכנית ח.ע. מס' חפ/1086 - תיקון לחכנית המתאר של העיר חיפה - "מעונות רוממה" שהודעה בדבר מהן חוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1248 מיום 23.12.65 עמ' 826.

3. המוס

שטח החכנית נמצא מול רוממה הצפונית הקיימת סדרום לדרך סיק"א בגוש 11192, חיפה בתור חלק של שכונה "רוממה".

4. מנחת החכנית

מטרת החכנית הזו היא לתכנן מחדש את השטח הכלול בחכנית זו לשם הקמה בנייני מגורים, מרכז אזרחי והקצבה מגרסים לבנייני צבור - ביה הספר ומעונות סטודנטים.

5. שטח התכנית, השקיע הכלולה בה ובעלותו

א. שטח הקרקע הכלולה בתכנית זו הוא 55 דונם (בקירוב)	
ב. בתכנית זו נכללות אדמות דלהלן:	
בגוש 11192 - חלקות 102 - 104 (חלק), 107 (חלק),	
- המוקנית ליוזמים חברת פחוח ובנין "רוממה" חיפה בע"מ	116 - 125, 125 - 129 (חלק),
	130 - 138, 204
- סיימלברג ושות'	108 (חלק)
- חב' הכשרת הישוב - להעברת לעיריית חיפה	206
- עיריית חיפה	207
	210, 215, 216
- עיריית חיפה	(חלק)(חלק)(חלק)
- עיריית חיפה (דרך)	221, 226, 230, 231, 233, 234

6. גבולות התכנית

11192 - בגוש	מצפון: - חלק מחלקות 210, 234 (דרך)
11192 - בגוש	ממערב: - חלקות 115, 230 (דרך), 237
11192 - בגוש	מדרום: - חלקות 102 - 111, 227, 217
11192 - בגוש	ממזרח: - חלק מחלקות 233 (דרך), 216, 222

7. יוזמי התכנית

יוזמה תכנית זו היא חב' פחוח ובנין "רוממה", חיפה בע"מ.

8. החלוקה לאזורים ובאור ציוני הנושאים

<u>ציון בתשרים</u>	<u>פרוט הציון והאזור</u>
א) קו כחול עבה	- גבול התכנית
ב) שטח צבוע כחום	- אזור סגורים א" מיוחד
ג) שטח צבוע חום ומותחם חום כהה	- שטח מיועד לבניני צבור (ביה ספר, מעונות סטודנטים)
ד) שטח צבוע חום בהיר	- דרך קיימת או מאושרת
ה) שטח צבוע אדום	- דרך חדשה או מרחבה
ו) שטח מסויט קוים אדומים	- שביל או דרך לביטול
ז) קו מרוסק ירוק	- גבול חלקה קיימת
ח) קו שחור דק	- גבול חלקה חדשה
ט) קו אדום מרוסק	- קו בנין
י) קו אדום	- קו רחוב
יא) ספרה מחורה ברבע העליון של עגול המשורטט בציר הדרך	- מספר הדרך
יב) ספרה אדומה ברבע החתחון	- רוחב הדרך
יג) ספרות אדומות ברבעים הצדדיים	- מרווח קדמי

- מספר קומחה מכסיסלי (3) אף גורם
- מרכז סטחרי לקולנוע, סגורים
- מבנה קיים
- שטח לתכנון מפורט מחדש
- שטח חנייה ארעיה
- שטח צבורי פתוח

- (ד) מספר רומי בתחומי קו הבנין
- (ט) שטח צבוע אפור ומוחחס סגול כהה
- (ז) שטח עם נקודות במנים
- (ז) שטח מוחחס בקו כחום מרוסק
- (ח) שטח מטויט קוים כחולים אלכסוניים
- (ט) שטח צבוע ירוק

9. הצמרת בקרקע ובבנינים

לא ינתן רשיון להקמה בנין ולא ישמשו קרקע או בנין חנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום חכליה אלא לתכלית המפורטת ברשימת ההכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

10. רשימת התכליות

- א) אזור סגורים מיוחד - ישמש להקמת בניני סגורים שהיקמם ותאורם נחונים בטעמים דלהלן.
- ב) אחר לבנין צבורי - ישמש להקמת בית-ספר, מעונות סטודנטים
- ג) דרכים מאוסרות ומוצקות - השמשנה למטרות כפי שהוגדרו בתכנית המתאר.
- ד) שטחי שביל דרך מבוטל או שטח צבורי פתוח מבוטל - ישמשו למטרה המוראית בתשריט וחלקיהם יאוחדו עם מרשי חבנייה המקיפים אותה.
- ה) אזור מסהרי - ישמש להקמת קולנוע, מרכז מסהרי, ואזרחי וכן סגורים בקוסות העליונות
- ו) אזור צבועי (צבע) - יאגם ארעיה גןש צבעיז

11. שטח הבנייה המותר וייעודו

א) 4 בנינים בני 12 - 13 קוסות, לב-לו בשטח כולל	19200	ממ"ר
ב) בשטח סא, לתכנון מפורט מחדש	6640	ממ"ר
ג) מרכז מסהרי ואזרחי סב, לתכנון מפורט מחדש	3700	ממ"ר
ד) רזרבה לתכנון המפורט - שטח כללי	2000	ממ"ר
סה"כ	31540	ממ"ר

1234 =

כל השטחים הבודדים הם בקירוב, אפשר להעביר שטחים מיוחדים אהם למסניה בגבולות של 15% בערך כהנאי שאין חורגים מהחנאים הכלליים ואין עוברים אה שטח הבנייה המותר הכולל.

שטח הבניה הנ"ל הנזכר לעיל כלול בשטח הבניה הכללי של 96.000 מ² כפי שאוסרה בהכנית ח.ע. הכוללת למעונות רומטח מס' 1086.

12. אחדים לבניני צבור

- א. אתר קי - יועבר על שם עיריית חיפה, מיועד להקמת בית - ספר
- ב. אתר קסו - יועבר על שם עיריית חיפה, מיועד להקמת 4 בנינים בני שתי קומות למעונות סטודנטים בסכח כולל בערך 1500 מ"ר, מחוץ לסכח הבניה הכללי של 96,000 מ"ר.

13. גובה הבנינים ומספר הקומות והגישה לבנינים

- א. מספר קומות המגורים המכסימלי בכל בנין או חלק ממנו מוגדר ע"י מספר רומי אדום מסומן בחשריט במסגרת קוי הבנייה.
- ב. בכל מקרה שהכניסה לבנין נמצאת בגובה של יותר ממטר מעל פני הדרך הטמוכה מחוכנן תמידת האפשר הגישה לבנין בעזרת שבילים שסמועם אינו עולה על 10% חוץ מגמב למעט במדרגות.
- ג. בבנינים המסומנים בתכנית זו למגורים חותקנה פעליות לשביעה רצון מהנדס העיר.

14. המרווחים

- א. השטחים המקיפים את הבנינים ינטעו לפי הכניות גיננן בסגנון אחיד.
- ב. בעלי הבנינים או חוכריהם יהיו אחראים להחזקת הגינות אשר במרווחים כצורה נקיה וכסודרת ולא ינחן רשיון להקמת מבני חוץ בסכח המרווחים, מרט למחלים לכביסה, מטטחים לרכווי שחי אשמה, מסימוט אחיד אצורתם ותיחורם יהיו טעונים איסור מהנדט העיר.

15. גדרות

- א. בקוי הרחובות הבגינה הגדרות, כולל קירות חומכים, טאבן גויל, לפי התכנית המפורטת לשביעה רצון מהנדס העיר.
- ב. הגדרות שבגבולות המשותפים בין מברשי הבנייה יהיו גדרות רשח או גדרות חיות בלבד.

16. חלוקה מחדש של השטח

- החלקות הכלולות בשטח תכנית זו תאוחדנה ותחולקנה מחדש לאורך קוי הרחוב החדשים וקוי החלוקה המנימית בקוים שחורים דקים.

17. הפקעת עשחים

- א. השטחים המיועדים לדרכים - כולל שבילים, מדרכות, השטחים המיועדים לשטח צבורי מחוץ, לנוסע ומשחקים והשטחים לאתר צבורי שאינם בעלי אופי מסחרי נתונים להפקעה ויירשמו על שם עיריית חיפה.
- ב. יוזמי הכנייה הזו יטאו בכל הוצאות ההפקעה של שטחי הדרכים והשבילים והשטחים המיועדים לצבור וכן השטחים המיועדים לשטח צבורי מחוץ,
- ג. הדרכים, השבילים וכל השטחים הצבוריים המתכילים ע"י חכניה זו והרשומים על שם עיריית חיפה יקבלו היוזמים ללא כל השלום בחילופים בשטחים שהיוזמים כושרים לעירייה.

18. חנייה

- א. היוזמים יתקינו טווחי חנייה לשביעה רצון שהנדס העיר.
- ב. החנייה עבור הבניינים ל"ג עד ל"ו הוחקן עראיית על המגרש המיועד למסחר, עד לכנייה המרכז המסחרי הנ"ל שבו הוחקן חנייה תת-קרקעית עבור הבניינים הנ"ל.

19. הגבלות בנייה

- א. לא ינתן היתר בנייה בשטח הכנייה זו כל עוד לא תסללנה הדרכים עם המקדמות הבנייה ברףחב שייקבע ע"י מהנדס העיר.
- ב. האתר המסומן באות ס"א המיועד למגורים והאתר המסומן באות ס"ב המיועד למסחר וכו' סעונים אשור מיוחד ע"י הכנייה מפורטת.

20. הבנייה בערבון קרי וממל

- א. אין לכנוח בניינים מתחת לקוי השטל קיימים ואין להקים בנין או חלק בולט ממנו במרחק מחוץ מסלשה מטר בקו אנכי מסוף אל הקרקע מהחוט הקרוב ביותר של קו השטל מחוץ גבוה בן 6,5 ק"ו או 22 ק"ו, וחטטה סטרים במקרה של קו השטל בן 66 ק"ו ושני סטרים אם הקו בן טתח נמוך.
- ב. לא יוצא היתר לבנייה בשטח החכניה לפני שיוזמי החכניה יקבעו עם חב' השטל אם יש צורך בהחקנה חחנה טרנספורמציה ויקבעו מקומה בהסכמת מהנדס העיר ולשביעה רצונו.

21. שדרות

(א) ניסוח מי גסט

מי הגטמים ינוקזו ע"י חלחול לקרקע או ע"י זרימה עליה או ע"י מערכת תיעול מיוחדת ומאושרת ע"י מהנדס העיר בשביל בעלי הקרקע שבגבולות החכניה ועל חשבונם.

(ב) ביוב

- א. לא ינתן היתר בנייה בשטח החכניה הזו בסרם אשר מהנדס העיר חכניה ביוב מרכזי עבור השטח המחובר לביוב העירוני ובטרם הובטח ביצוע חכניה זו וחבורו של כל ביה אליה לשביעה רצונו.

התורה הפקטית לבניה איתכח המיד - סיכום

חכניה מ. מ. ת. ס. ס. 21086/מכ
הוסף לחסידה
 בשיכחה ה- 104 ב- 31.10.65

י"א אבא מוסי' / י"א ז' כהנא
 יושב ראש הוועדה / מהגורם העיר

התורה הפקטית לבניה איתכח העיר - חספה

חכניה מ. מ. ת. ס. ס. 21086/מכ
הוסף לשחן חזקף
 בשיכחה ה- 27 ב- 2.7.67

י"א אבא מוסי' / י"א ז' כהנא
 יושב ראש הוועדה / מהגורם העיר

ספרד הפנים

חוק החכונן והכניה תשכ"ה-1965

מחוז: חי'מא
 מרחב חכונן מקומי: חי'מא
 חכניה: חי'מא
 הועדה המחוזית בשיכחה ה- 35
 מיום: 25-7-67 החליטה להת חוקף
 לחכניה תוכרת לעיל.
 סק מנהל כלל לחכונן / יושב ראש הועדה

ספרד הפנים

חוק החכונן והכניה תשכ"ה-1965

מחוז: חי'מא
 מרחב חכונן מקומי: חי'מא
 חכניה: חי'מא
 הועדה המחוזית בשיכחה ה- 312
 מיום: 14.12.63 החליטה להפקיד את
 החכניה תוכרת לעיל.
 סק מנהל כלל לחכונן / יושב ראש הועדה

חכניה מ. מ. ת. ס. ס. 21086/מכ
 הורסטים מ. מ. 1438 מיום 21.3.68 עמ' 1097

חכניה מ. מ. ת. ס. ס. 21086/מכ
 הורסטים מ. מ. 1355 מיום 21.3.67 עמ' 1264

כח' 9312 744