

מחבר: ד"ר יצחק חפיה
 תאריך: 1968
 מס' חפיה: 950/חפ

מרחב חכנוך עיר של חפיה

תכנית חיכוך עיר מס' חפ/950 ב' חפיה

המהורה שנוי לתכנית המתאר של העיר

ח פ י ה

מרחב תכנון עיר של חיפה

תוכנית תכנון עיר מס' 950/ב' חיפה, המהווה שנוי לתכנית

המתאר של העיר חיפה, תכנון ועצוב ארכיטקטוני לגושי הבנינים
בין הרחובות הבנקים, עצמאות, סיליזין, יפו, הוגשה ע"י
האדריכלים מ. ראט, י. קומט, א. קנר, ומשרד טכני מ. ימפולסקי
אח.צ. בר-ארון, מודד מוסמך - בשם היוזמים "כנעניה" (נאמנות)
בע"מ ונתקבלה ע"י הוועדה המקומית לבנייה ולתכנון עיר חיפה.

שם וחלות

א. התכנית זו תקרא תכנית תכנון עיר מס' 950/ב' חיפה, המהווה שנוי לתכנית המתאר של העיר חיפה, תכנון ועצוב ארכיטקטוני לגושי הבנינים בין הרחובות הבנקים, עצמאות, סיליזין ויפו (להלן "התכנית") וחולל על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן "תשריט" מצורף לתכנית מס' 950/ב' - חיפה והנושא את שם התכנית (להלן "התשריט").

ב. ל"תשריט" מצורפים:

- 1:200 נספח מס' 1: תכנית הזיזות והניחות
- 1:50 נספח מס' 2: פרטי הזיזת דרך העצמאות
- 1:50 נספח מס' 3: פרטי הזיזת לדרך העצמאות
- 1:20 נספח מס' 4: פרטים אופייניים לעבוד הזיזות

ג. ה"תשריט" והנספחים מס' 1 - 4 מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתכנית ובתשריט.

יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שנוי בתחומי החוללה לתכנית ת.ע. להלן:

| מס' התכנית | שם התכנית | מועד פרסום לפתח חוקף | עחון רשמי |
|------------|--|----------------------|-----------|
| 229 | תכנית המתאר של חיפה | 15.2.1934 | 422 |
| 335 | עיצוב ארכיטקטוני, צידה הדרומי של דרך העצמאות | 16.3.1939 | 872 |
| 162 | רח' כורי, רח' המלכים | 18.7.1935 | 525 |
| 229 א | תכנית המתאר של חיפה (תיקון) פורסם להפקדה ביום 6.5.1943 | | 1265 |

על התכנית זו חוללה התקנות לתכנית המתאר חיפה כפי שיתקנו מזמן לזמן, במידה שחקנות אלה אינן מתנגדות להוראות המיוחדות של תכנית זו.

תכנית זו מבטלת את התכנית ת.ע. 950 א' שפורסמה להפקדה ביום 29.4.65.

ה'מקרים

הקרקע עליה חלה התכנית זו נמצאת בצד הדרומי של רח' העצמאות בקטע בין הבנקים, יפו וסיליזין.

שטח התכנית

שטח הקרקע הכלולה בתכנית זו הוא 30 500 מ"ר (בקירוב).

2/1

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם:

מצפון: הצד הצפוני של דרך העצמאות
 מהרמס: הצד הדרומי של החוב יפו
 ממזרח: הצד המזרחי של החוב הבנקים
 ממערב: הצד המערבי של החוב סיליזיאן

6. בעלי הקרקע

בעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו הם:

| ח ל ק ה | גו ש |
|---------------|-------|
| 68/1,2 | 10834 |
| 74 | " |
| 188 | " |
| 231 | " |
| 65 | 10832 |
| 63 | " |
| 60 | " |
| 59 | " |
| 61 | " |
| 62 | " |
| 66 | " |
| 68/1,2 | " |
| 69 | " |
| 87 | " |
| (חלק) 88,99 | " |
| (99,98,97,96) | " |

7. יוזמי התכנית

יוזמי התכנית הם: "כנעניה" (נאמנות) בע"מ

8. מטוח התכנית

מטוח התכנית הוא קביעת תכנית בנוי לשטח של חזיתות הבניינים לצד הרחובות והמעברות.

9. חלוקה לאזורים ובאור ציוני התשרים

| פרוט | הציון | ציון בתשרים |
|--------------------------------|---------------------------------|-------------|
| גבול התכנית | א. קו כחול עבה | |
| אזור מסחרי א' | ב. שטח צבוע אפור כהה | |
| סטווין מוצעים בחזית בנין מסחרי | ג. שטח צבוע פסים אדומים ואפורים | |
| סטווין בחזית בנין מסחרי קיים | ד. לטרובין | |
| מעבר בקומת קרקע פתוח לצמיתות | ה. שטח צבוע פסים חומים ואפורים | |
| להולכי רגל או לכלי רכב | ו. לטרובין | |

3/-

| מס. הדירה | שטח פרטני לתניה וחצרנות | שטח צבוע פסים ירוקים וורודים לסרוגין |
|-----------|---------------------------------|--------------------------------------|
| 771.5 | דרך קלימח או מאושרת | שטח צבוע חום |
| 992.5 | דרך מוצעה או הרחבה מוצעה של דרך | שטח צבוע אדום |
| 2100.0 | מס. הדירה | ספרה שחורה ברבע העליון של עגול |
| 1000.0 | מרווח קדמי | ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של עגול |
| | רוחב הדרך | ספרה אדומה ברבע התחתון של עגול |
| | קו רחוב | קו אדום שלם |
| | קו בנין | קו אדום מקוטע |
| | גבול חלקה קיימת | קו ירוק מקוטע |
| | גבול חלקה מוצעה | קו שחור שלם |
| | דרך לביטול | קוים חוצים אדומים |
| | מס. הקומה המותר | ספרה רומית בבנין |
| | בבנין מיוחד להריסה | קו צהוב סביב החבנין |
| | חזית חנויות | קו סגול |

10. השמוש בקרקע ובבנינים

לא ניתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכנית המפורשת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע והבנין.

11. רשימת התכליות

- ה א י ז ו י ר
- א. איזור מסחרי א
 - ב. דרכים צבוריות
 - ג. חצר - חנייה פרטית
- כל התכליות הקבועות בתכנית המתאר חיפה המותרות באזור מסחרי
- חשמשנה להולכי רגל ולכלי רכב בהתאם לחקנות תכנית המתאר
- חשמש להחניית כלי רכב, וולחספקה לחנויות

12. יעוד הבנינים

- א. בבנינים לאורך דרך העצמאות, מותר השמוש בקומות העליונות למשרדים בלבד.
- ב. בבנינים הנצבים לאורך רחוב יפו מותר השמוש למשרדים ו/או למגורים.

13. שטח הבנייה המותר

שטח הבנייה המותר יהיה:

| גוש | חלקה | בעל החלקה | שטח החלקה מ ² | מוחה מ ² לבנות | % |
|-------|--------|--|--------------------------|---------------------------|-------|
| 10832 | 59 | מינהל מקרקעי ישראל | 183 | 12 | 6.6 |
| " | 60 | בוסרוס 83/240 ירושלים | | | |
| " | | בוסרוס 82/240 ביטול | | | |
| " | | חכים 75/240 | 342 | 252 | 73.7 |
| " | 61 | מינהל מקרקעי ישראל | 264 | 1760 | 666.7 |
| " | 62 | מינהל מקרקעי ישראל | 378 | 277 | 73.3 |
| " | 63 | ג'ורג' בן חסן אבו נדיר | 229 | 1045 | 456.3 |
| " | 65 | חברת "ירימ" בע"מ | | | |
| " | | (מועצה אורט.) | 952 | 4130 | 433.8 |
| " | 66 | מינהל מקרקעי ישראל | 149 | 668 | 448.3 |
| " | 68/1,2 | " | 327 | 1841 | 563.0 |
| " | 69 | מינהל מקרקעי ישראל 2/3 כיאס פועד עזיה 1/3 | 456 | 1408 | 308.8 |

| גוש | חלקה | בעל החלקה | שטח מ ² החלקה | מותר לבנות מ ² | % |
|-------|--------|-----------------------|--------------------------|---------------------------|-------|
| 10832 | 87 | "כנעניה" (נאמנות) | 670 | 2489 | 371.5 |
| " | 89 | מינהל מקרקעי ישראל | 67 | 618 | 922.4 |
| 10834 | 68/1,2 | מועצה אורטודוקסית | 4599 | 13315 | 289.0 |
| " | 74,188 | הכנסיה היוונית קתולית | 6949 | 20730 | 298.3 |
| | 231 | | 15565 | | |

14. גובה הבניינים

- א. מספר הקומות יהיה כמסומן במספרים רומיים בבניינים.
- ב. בנין אשר גובהו בהתאם לתכנית עולה על 4 קומות יהיה כפוף לאותם סדורים אשר ידרשו בקשר לכך ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא ייבנו בשלב א' פחות מ-1 קרקע וקומה א'.

15. עיצוב ארכיטקטוני

- א. הבניינים ייבנו משלד בטון מזוין.
- ב. צפוי חזיתות
חזיתות הבניינים הפונות לדרך העצמאות, רחוב הבנקים, רחוב עין-דור כמו כן החזיתות הפונות לרחוב יפו של 2, הבניינים בני 11 קומות, והחזית הפונה לרחוב יפו של הבנין 5 קומות בחלקה מס. 188 - יכוסו בצפוי פלטות אבן גולמי, בדוגמא וגווון בהתאם לקיים בבנין שבפנת רחוב הבנקים - דרך העצמאות.
כל יתר החזיתות יכוסו בטיח - אבן מלאכותי על בסיס צמנט לבן, החלוקה בהתאם לחלוקת פלטות האבן.
- ג. צפוי עמודים
כל עמוד עגול (דרך העצמאות) יצופה ב-20 פסי אבן המקיפים אותו. החפרים יהיו מודגשים.
גובה העמוד יחולק ל-4 חלקים, המסד בגובה של 10 ס"מ יצופה בבזלת - העמודים המרובעים (רח' סליזין, רח' עין-דור, רח' יפו) יצופו בפלטות אבן, עם מסד בזלת של 10 ס"מ בגובה כנ"ל.
ד. כל הפתחים (הלונות ומרפסות) הסף ומזוזות יהיו משיש גלמי בהתאם לפרטים בנספח מס. 4 של התשריט.
ה. כל המעקות בחזיתות יהיו מברזל בהתאם לפרטים בנספח מס. 4 של התשריט.
ו. החלונות יהיו מעץ עם כנפיים נגררות אנכיות, בהתאם לפרט בנספח מס. 4 של התשריט.
ז. הכתוב מעל לקומה ד' יעובד משיש גלמי לפי פרט בנספח מס. 4 וקרניז-העליון מעל לקומה עליונה יעובד בבטון מסויד לפי פרט בנספח 4.
ח. צבעים: החלונות בחזית יהיו מצבע אפור בהיר. החריטים מתקפלים בחזית יהיו בצבע ירוק בהיר. המעקות ברזל יהיו מצבע אפור בהיר.
ט. לא יראו כל צנורות ביוב או מרזבים בחזיתות הבניינים הפונים לרחובות ולחצרות.
י. חזית הבנין הקיים שעל החלקה 10834/68/2 תחוקן בהתאם למסומן בנספח מס. 1, וכל יתר פרטי העיצוב הארכיטקטוני אשר אינם נראים כמפורט בתשריט יהיו לפי הוראות משרד מהנדס העיר.
יא. לא יורשה כל פרסום בשלטים, אותיות בולטות על קירות חיצוניים של הבניינים. מעל לחנויות או מחתת לסחווים יורשה פרסום לפי אישור מיוחד של משרד מהנדס העיר.

57

16. סטוויץ (ארקדות)

א. שטחי הסטוויץ ישמשו להולכי הגל בלבד, והלבנו על חשבון הבעלים במהירות
צבוריות בהתאם להוראות העיה"ת, לדרכות אלו יותאם יתרון חסר
ב. בעלי המגרשים מחויבים להחזיק את השטחים הנ"ל נקיים וחפשיים מכל הפרעה למעבר
להולכי הגל.

17. ה פ ק ע ה

השטחים המיועדים לדרגים צבוריות נחונים להפקעה ויירשמו על שם עיריית חיפה ללא
שלום.

18. שטחי חנייה

א. השטחים המסומנים כשטחי חנייה כחורים שהנם פרטיים, התקנתם מחויב על חשבון
הבעלים הגובלים עם שטחי חנייה אלה בחצרות מאוימות לחניית מכוניות בהתאם
להוראות מהנדס העיר לפני הוצאת רישיון חנייה.
החנייה לא מיועדת למסחר ורכב או להשכרת רכב.
ב. מגישי בקשות חנייה יהיו חייבים לכלול בתכניתיהם מקומות חנייה לפי המספר
של מכונית לכל 80 מ"ר חנייה. חנייה נוספת תת-קרקעית תסודר מחתח לבנינים
ולחצרות והגישה אליה תהיה ע"י רמפות. מקום המקלטים יותאם לחנייה התת-קרקעית
על מנת שלא לפגוע ברציפות החנייה לצרכי הגישה.
ג. במקרה ולא יהיה אפשרי להתקין את שטח החנייה הדרוש הנ"ל בתוך גבולות משטחי
החנייה הגובלים יתחייב בעל הבנין להסדיר שטח חנייה חסר בסביבה.
ד. הבעלים מחויבים להחזיק את החצרות הנ"ל המשמשות לחנייה נקיות וחפשיות מכל
הפרעה לחנועת המכוניות.

19. התקנת מקלטים

א. מגישי בקשות חנייה יהיו חייבים לכלול בתכניתיהם מקלטים בהתאם להוראות
התכנית והתקנות למקלטים ומקומות מחסה.
ב. מותר יהיה להתקין מקלטים בתוך שטחי החנייה התת-קרקעיים, בתנאי שיהיו
מותאמים להוראות בסעיף א'.

20. מבנה להריסה

לא ינתן היחיד לבניה על שום חלקה בשטח התכנית כל עוד קיים מבנה מיועד להריסה
עליה או על חלקה אחת של אותו הבעל.

21. הוראות בניה והגבלות

לא ינתן רישיון חנייה על חלקה כל שהיא בשטח התכנית הזה כל עוד ולא הושג הסדר
ביחס לקירות המשותפים שבין החלקות לשביעת רצון רשויות התכנון ובהתחשב
עם מגמות העצוב הארכיטקטוני המתונה בתכנית.

22. היתר השמוש בבנין

לא ינתן רישיון חנייה במקום זה כטרם יתחייב בעל הנכס למלא אחרי הוראות חוק
העזה האוסר שמוש בבנין אלא לאחר שהוצאה תעודת גמר לבנין הנדון.

6/1

אחוד וחלוקה מחדש

23.

השטחים לאחדו במדה הצורך לחלקו מחדש בהתאם לחלוקה המוצעת והמסומנת בתשרים בקוים שחורים, חוץ הפרשת השטחים המיועדים לדרכים צבוריות אשר יירשמו ללא חמורה על שם עיריית חיפה.

בטול דרכים

24.

שטחי הדרכים המיועדים לבטול יצורפו למגרשי הבניה כמסומן בתכנית לפי הסדר מחאים בין בעלי הקרקע הנוגעים בהבה.

סלילת הדרכים

25.

- א. בעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילתן של כל הדרכים ביחד עם הנחתן של כל תעלות הנקוז בכל זמן אחרי מתן חוקת התכנית, ועליהם לבצע את העבודה בהתאם למפרטים של עיריית חיפה, ולסלול כל דרך באותו רוחב אשר עליו החליטה ועדת הבניה ותכנון עיר מקומית.
- ב. בעלי הקרקע יהיו חייבים לשלם בעד סלילת הדרכים בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.

ג. לא נתן העודה היתר לבניה לפני שבוצעה סלילת הדרך הגובלת עם החלקה שעליה יוקם הבנין וסלילת הכביש המחבר את הדרך לכביש אספלט הקרוב אליו.

ד. לא תותר סלילת כביש לפני אשר רשת הנקוז לשטח התכנית.

ש ר ו ת י ם

26.

1. נקוז מי גשם

- א. נקוז מי הגשם יהיה ע"י הלחול או ע"י נקוז טבעי או ע"י רשת של נקוז לפי התכנית שאושר ע"י מהנדס העיר.
- ב. לא ינתן רשיון בנין לפני שעבודות נקוז מי הגשם תיעשנה ע"י בעלי הקרקע בחוץ שטח התכנית על חשבונם.

2. ב י ו ב

- א. לא תנתן העודה היתר לבניה לפני אשר מהנדס העיר של תכנית הביוב לאותו השטח ולפני שיובטח לשביעת רצונו של מהנדס העיר, שהבנין שעומדים להקימו יחובר לקו ביוב צבורי או למערכת הביוב הכוללת ציוד לטהור ולסלוק מי השופכין.
- ב. לא תנתן העודה לשמוש בבנין לפני שמהנדס העיר אשר שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעת רצונו הוא ושל מנהל השקתים הרפואיים או של בא-כוחו בתחום שטח התכנון עיר חיפה.

3. הספקת מים

3.

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

4. התקנת הידרנטים

4.

בעלי הקרקע יתקימו הידרנטים לכבוי דליקות בשטח תכנית זו בהתאם לתכנית המאושרת ע"י מהנדס העיר ומכבי האש ולשביעת רצונם.

71

5. מאור

בעלי הקרקע מחוייבים לסדר מאור צבורי בשטח תכנית זו, פרט לפנסים עצמם, לשביעת רצון ולפי דרישות מהנדס החשמל של העירייה.

6. שתילת עצים

על בעלי הקרקע לשתול עצים בחלקוהיהם לאורך רחוב יפו ולהשתתף בשתילת עצים וגינון בסביבה.

27. חלום עברה הכנת תכנית ת.ע.

לשם כסוי הוצאות הכנת תכנית זו תגבה הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר חיפה אגרה על פי סעיף 4 לחוק עזר לחיפה (תכניות אדריכליות 1941) בשעור שיקבע ע"י מועצת העירייה ובלבד ולא יפחת מ-1.50 ל"י לכל מטר של קו חזית בנין לכל קומה, נוסף לאגרת רישון בנייה.
מחוך חלום זה שייגבה בזמן הוצאת רישון בניה, חלום 2/3 מהסכום הנגבה למחכנני התכנית בעד עבודתם בהכנת התכנית האמורה.

כנעניה (אמנות) בע"מ

היוזמים: "כנעניה" (אמנות) בע"מ

מ. ראט - קונסט - א. קנר

האדריכלים: מהנדס אדריכל

מורד מוסמך: מ. ראט - קונסט - א. קנר

| | |
|------------------------------------|--------|
| הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה | |
| תכנית ת.ע. מס. חפ/ 950 ז | |
| הומוסקסית חוקר | |
| ביטוייה איתן ויזומה 12/12/41 | |
| מחוקר | מחוקרת |
| מחוקר | מחוקרת |
| יחידת רישון הועדה | |
| מחוקר | |
| מחוקרת | |
| מחוקר | |
| מחוקרת | |

| | |
|------------------------------------|--------|
| הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה | |
| תכנית ת.ע. מס. חפ/ 950 ז | |
| הומוסקסית חוקרה | |
| ביטוייה איתן ויזומה 12/12/41 | |
| מחוקר | מחוקרת |
| מחוקר | מחוקרת |
| יחידת רישון הועדה | |
| מחוקר | |
| מחוקרת | |
| מחוקר | |
| מחוקרת | |

| | |
|-------|--------|
| מחוקר | מחוקרת |
| מחוקר | מחוקרת |
| מחוקר | מחוקרת |
| מחוקר | מחוקרת |

| | |
|-------|--------|
| מחוקר | מחוקרת |
| מחוקר | מחוקרת |
| מחוקר | מחוקרת |
| מחוקר | מחוקרת |

2. א.ח.ר.י.

בענין הקצאת מקומות לישיבת הוועדה, יתקיימו ישיבות הוועדה בחדרי המשרד, ויחולו עליהן הכללים המפורטים להלן.

3. מחלקת המטה

במחלקת המטה יתקיימו ישיבות הוועדה בחדרי המשרד, ויחולו עליהן הכללים המפורטים להלן.

4. מחלקת המטה והמחלקות האחרות

במחלקת המטה ובמחלקות האחרות יתקיימו ישיבות הוועדה בחדרי המשרד, ויחולו עליהן הכללים המפורטים להלן.

החלטות הוועדה יתקיימו בחדרי המשרד, ויחולו עליהן הכללים המפורטים להלן.

מחלקת המטה

מחלקת המטה

מחלקת המטה

מחלקת המטה

מחלקת המטה

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מחלקת המטה
 מרחב תכנון מקומי
 תכנית מס' 2950/ת-89
 הועדה המחוזית בשיבתה ה-13
 מיום 13-1-70 החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.
 יושב ראש הוועדה

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מחלקת המטה
 מרחב תכנון מקומי
 תכנית מס' 2950/ת-70
 הועדה המחוזית בשיבתה ה-6
 מיום 6-8-69 החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.
 יושב ראש הוועדה

תכנית מס' 2950/ת-1646
 מועדה לתת תוקף בלוקים
 2585 מיום 30-7-70
 חשבושים מס' 1548

תכנית מס' 2950/ת-1548
 מועדה לתת תוקף בלוקים
 2157 מיום 4-9-69

כ"ו אלול תשל"ו