

תכנית היכנון עיר מפורטת מס' ח"פ 1029.
חיפה, הכרמל הצרפתי, גבעת בית לחם
הוגשה ע"י "שכון עובדים" בע"מ, סניף חיפה
ונתקבלה ע"י הוועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר חיפה

1. שם וחלות

התכנית הזו תקרא "תכנית ת.ע. מפורטת מס' ח"פ 1029 חיפה, כרמל צרפתי, גבעת בית לחם" (להלן "תכנית זו") ותחול על שטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בהסריט המצורף לתכנית זו והמסומן "הסריט מצורף לתכנית תכנון עיר מפורטת מס' ח"פ 1029 חיפה" (להלן "ההסריט"). ההסריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית הזו בכל העניינים הכלולים בתכנית ובהסריט.

2. יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו מהווה שינוי:-

- (1) לתכנית ת.ע. מס' 173 חיפה, הר הכרמל נכסי מנוך הכרמליתים, שהודעה על מתן תוקף לה פורסמה בעתון הרשמי מס' 573 מיום 27.2.1936 לגבי שטח הקרקע שעליו חלה תכנית זו.
- (2) לתכנית ת.ע. מס' 944 "השכון העממי - הכרמל הצרפתי" שהומלצה להפקדה בתאריך 9.7.57.
- (3) לתכנית ת.ע. מס' 975 "אדמת הכרמליתים בכרמל הצרפתי" שפונסמה להפקדה בתאריך 21.6.56 בילקוט הפרסומים מס' 482.

ב. על התכנית הזו תחולנה התקנות לתכנית המתאר של תכנון עיר חיפה וכל התקונים והשינויים שחלו או שיחולו בה מזמן לזמן. לרבות ההוראות המיוחדות של התכנית הזו.

3. המקום

הקרקע שעליה חלה תכנית זו נמצאת בכרמל הצרפתי; מערבה מרחוב ש. טשרניחובסקי ודרומה מודי אבו-ריש.

4. שטח התכנית

שטח הקרקע הכלול בתכנית הוא 208 דונם בקרוב.

5. גבולות התכנית

מצפון: - הגבול הדרומי של חלקה 2 בגוש 10804.
ממזרח: - הגבול המערבי של חלקה 103, רחוב ישעיהו, הגבול המערבי של חלקות 96, 98, 99 רחוב ז'בוטינסקי הגבול המערבי של חלקות 70, 71 הגבול הדרומי של חלקות 70, 72, 74, 77, 80, 82, 84, 85, רחוב טשרניחובסקי והקו הצפוני של רחוב טשרניחובסקי.

מדרום: - הגבול הצפוני של חלקה 130 בגוש 10805.

ממערב: - הגבול המזרחי של חלקה 25 בגוש 10746.

6. בעלי הקרקע

גוש 10804, חלקות:- 5, 7-12, 18-28, 39-41,
48-49, 53-55, 57-68 - רשות הפתוח
13-17, 30-35 - קק"ל
106, 119, 46, 47 - "שכון עובדים"
29 - רשות הפתוח-ואדי ג' בור
4 - פבה זהלן

- יחזקאל ליסובסקי	6
- מסדה הכרמליתים	105, 38
- ז. יואכים כהן ושות'	42
- ארקדי מודל	43
- וילי גליק זליג	44
- צוסטה סטרומף	45
- לסיפה עבדאללה	51
- רשות הפתוח את בר-סינא	52
- פאוזי למס	56
- פואד עיראני	69
- אליח את בלסקי	120
- הרי רוזנטל { מוקנה	36, 37
- איזק שפירא { ל-"שכון	50
עובדים" {	(110)
- דרכים - המדינה	(111)
	(112)

7. יוזמי התכנית

"שכון עובדים" בע"מ, סניף חיפה.

8. מטרת התכנית

מטרת התכנית הן:-

- א. לקבוע צורת בנוי השטח ולהפריש קרקע לגנים ושטחים צבוריים.
- ב. להציע חלוקת משנה חדשה לחלק הקרקעות הכלולות בתכנית ובטול החלוקה הקיימת בחלקה.
- ג. להסדיר הגבולות הצפוניים של השטח הצבורי הפתוח שבהמשך גן חיל-הים בפנת רחובות ששרניחובסקי והתשבי וליצר חבורים ע"י שבילים נטועים להולכי רגל בין השטח הפתוח הנ"ל ושטח המגורים.

9. חלוקה לאיזורים וכאור ציוני התסריט

ציון בתסריט	כאור הציון
1. שטח צבוע כתום בהיר	איזור מגורים א'
2. ספרות רומיות	מספר הקומות בבנין
3. קו צבוב	מבנה להריסה, גבול חלקה לבטול
4. שטח מנוקד	בנין קיים
5. שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת
6. שטח צבוע ורמיליון כהה	דרך חדשה או הרחבת דרך
7. שטח צבוע אדום ומטויט ירוק	שבילים נטועים להולכי רגל
8. קווים אדומים לרוחב הדרך	בטול דרך
9. שטח צבוע ירוק	שטח צבורי פתוח
10. שטח צבוע ירוק במסגרת ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
11. ספרה שחורה כרבע העליון של המעגל	מס' הדרך

ציון בתסריט

באור הציון

12. ספרה אדומה ברבעים הצדדים של המעגל מרווח קדמי
13. ספרה אדומה ברבע התחתון של המעגל רוחב הדרך
14. קו מרוסק בצבע התסריט גבול חלקה מאושרת
15. קו שחור רצוף גבול חלקה מוצעת
16. קו מרוסק שחור גבול ת.ת.ע. מאושרת
17. קו כחול רצוף גבול התכנית
18. שטח צבוע אפור שטח לבנין מסחרי (צרכניה)
19. שטח צבוע חום ומותחם חום שטח לבנין צבורי באופי לא מסחרי
20. קו אדום ושתי נקודות לסירוגין קו חשמל מתח גבוה
21. קו אדום ונקודה לסירוגין קו חשמל מתח נמוך
22. קו אדום רצוף קו רחוב
23. קו אדום מרוסק קו בנין
24. שטח צבוע ורמיליון עם אותיות חנ. ח נ י ה
25. קו משונן בכוונים הפוכים גבול גוש

10. שמוש בקרקעות ובבנינים

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקעות או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתסריט לשום תכלית, אלא לתכלית המפורשת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות

- | ה ת כ ל י ת | ה א ז ו ר |
|---|--|
| כל התכליות המותרות בתכנית המתאר לאיזור מגורים א'. החלקות 4-10 (ועד בכלל) כפופות להוראות המיוחדות של ת.ת.ע. מס' 718. | א. איזור מגורים א' |
| משמש ל-10 בנייני מגורים בני 3 קומות פרט לבנין אחד על מגרש 4 (בעגול) שחלקו המערבי בן 4 קומות והמזרחי 3 קומות. | ב. איזור מגורים א', מגרשים 1-10 |
| משמש ל-4 בנייני מגורים בני 3 ו-4 קומות, הבנין על המגרש מס' 19 יכלול בקומת המסד שטח מיועד לגן-ילדים או למועדון, השטח הנ"ל ירשם על שם העירייה ללא תמורה והעירייה תוכל להקים בו גן-ילדים או מועדון בהתאמה עם הצורה הכללית של הבנין שתקבע במשותף עם יוזמי התכנית. | ג. איזור מגורים א', מגרשים 16-19 |
| משמש להקמת 4 בנייני מגורים מהם שנים ב-3 ושנים ב-4 קומות. | ד. איזור מגורים א', מגרשים 25-26, א25, א26 |

ה א ז ו ר

ה ת כ ל י ת

- ה. איזור מגורים א', מגרשים 21-24 א'
- ו. איזור מגורים א', מגרשים 30-32
- ז. איזור מגורים א', מגרשים 33, 34
- ח. איזור מגורים א' מגרש 20
- ט. איזור מגורים א', מגרשים 27-29
- י. איזור מגורים א' חלקות 45-47
- יא. איזור מגורים א', חלקות 50-52 ו-54
- יב. איזור מגורים א', מגרש "ך"
- יג. איזור מגורים א', מגרש "ש"
- יד. איזור לבנינים צבוריים
- טו. שטחים צבוריים פתוחים
- טז. שטח פרטי פתוח
- יז. איזור לבנין מסחרי
- מ. שטח הבניה הכולל המותר על חלקות 11 עד 17, 48, 49, ו-50 הנמצאות בידי יוזמי התכנית הוא 5506 ממ"ר. השטח הנ"ל כולל תוספת של 10% מהמותר באזור זה.
- נ. שטח הבניה המותר הכולל עבור הבנינים על המגרשים 30-32 המהווים חלקים מהחלקות 106 ו-119 הוא 6900 ממ"ר ונוסף 360 ממ"ר עבור בנין הצרכניה. השטח הנ"ל הנו בהתאם למאשר בתכנית ת.ע. מס' 975.
- ממשל להקמת 5 בניני מגורים בני 4 קומות, ו-6 קומות. אחד הבנינים יכלול בקומת המסד שטח מיועד לגן ילדים או למועדון לפי התנאים שבסעיף ג' קטן דלעיל.
- ממשל להקמת 3 בניני מגורים בני 5 ו-6 קומות
- ממשל להקמת 2 בניני מגורים בני 4 ו-6 קומות כ.א.
- ממשל להקמת בנין אחד למגורים בן 2, 3 ו-4 קומות.
- ממשל להקמת בניני מגורים בני 3 קומות עם קיר משותף.
- ממשל להקמת בניני מגורים מ-3 ועד 4 קומות עם קיר משותף
- ממשל להקמת בניני מגורים בני 3 קומות.
- ממשל להקמת בנין מגורים בן 4 קומות בעל קיר משותף עם הבנין שעל המגרש המסומן באות "ש". תכנונו המפורט ועיצובו הארכיטקטוני טעונים אישור מיוחד של הועדה המקומית.
- ממשל להקמת בנין מגורים בן 4 קומות עם קיר משותף ועם גג עליון בגובה של הגג מהבנין הסמוך ובהתאמה אתו.
- האתר המסומן באות "ב" מיועד להקמת בית ספר ויועבר ללא תשלום ע"ש העיריה. האתר המסומן באות "ג" מיועד לכל מטרה צבורית בלפי מסחרית שתקבע ע"י הועדה ויועבר ללא תשלום על שם העיריה.
- המטרות הקבועות בתכנית המתאר או כל מטרה צבורית אחרת שתקבע ע"י הועדה המקומית באשר הועדה המחוזית.
- ממשל למטרת הקבועות בתכנית המתאר לשטח פרטי פתוח.
- האתר המסומן באות ה' מיועד לבנין בן קומה אחת או 2 קומות בשביל צרכניה וחנויות ו/או בתי מלאכה זעירה בהתאם לשימושים המותרים באזור מגורים א'.

12. שטח הבניה המותר

- א. שטח הבניה הכולל המותר על חלקות 11 עד 17, 48, 49, ו-50 הנמצאות בידי יוזמי התכנית הוא 5506 ממ"ר. השטח הנ"ל כולל תוספת של 10% מהמותר באזור זה.
- ב. שטח הבניה המותר הכולל עבור הבנינים על המגרשים 30-32 המהווים חלקים מהחלקות 106 ו-119 הוא 6900 ממ"ר ונוסף 360 ממ"ר עבור בנין הצרכניה. השטח הנ"ל הנו בהתאם למאשר בתכנית ת.ע. מס' 975.

המשך סעיף 12

- ג. שטח הבניה המותר הכולל עבור הבנינים על המגרשים 21 - 24 א המהווים חלקים בן החלקות 30-37 ו-106 הנו 7000 מ"ר.
- ד. שטח הבניה המותר הכולל עבור הבנינים על המגרשים 33 34 המהווים חלק מח' 106 הנו 2800 מ"ר.
- ה. שטח הבניה המותר עבור הבנינים שעל המגרשים המסומנים במספרים בעגול 27, 28 ו-29 הוא בהתאם למותר באזור זה מחושב לפי הגודל המקורי של החלקות 42, 43 ו-44 המיועדות להחלפה. במקרה וחלקות הנ"ל ירכשו לצרכי שכונ מאורגן ע"י יוזמי התכנית תנתן עבורן תוספת של 10% שטח בניה למותר באזור זה.
- ו. שטח הבניה המותר על כל יתר חלקות הבניה הכלולות בשטח תכנית זו ושלא נזכרו בטעוים הקטנים לעיל הוא בהתאם למותר באזור זה. בחלקות 10-4 יחשב שטח הבניה המותר לפי הגודל המקורי של החלקות.

13. חלוקה חדשה

- א. החלקות העומדות לרשות יוזמי התכנית: 27-11, 30-37, 48-50, 57-61, 63, 65, 66, 68, 106, 119 בשטח כולל 119.119 מ"ר יאוחדו ויחולקו מחדש כפי שמסומן בתסריט לשם יצירת 32 מגרשי בניה חדשים המסומנים בתסריט במספרים בעגול מ-1 - 10 ומ-16-34.
- ב. הגבולות המאושרים של החלקה 28 ו-29 מתבטלים ויקבעו מחדש כפי שמסומן בתסריט.
- ג. חלק מהחלקות 38 ו-39 כפי שמסומן בתסריט יהיו חלקה חדשה מסומנת בתסריט באות "ה" המיועדות לאתר עבור בנין מסחרי.

14. בטול דרכים מאושרות

- א. שטחי הדרכים המסומנים בתסריט ע"י טיוט בקוים אדומים יבוטלו והשמוש בהם יהיה כמסומן בתסריט.
- ב. חלקי הדרכים המבוטלות הרשומות היום כדרכים ציבוריות (ח' 110 - 111) וההופכות לאדמות בניה תרשמה ע"ש בעלי החלקות החדשות מס' 20, 21, 33, 34 והמגרש המיועד לבנין ביה"ס ללא המורה.

15. השטחים הפנויים מטביב לבנינים

- א. לא תותר הקמת מבני עזר כל שהם בשטחים הפנויים סביב הבנינים בגבולות התכנית הזאת.
- ב. יוזמי התכנית בשם בעלי הקרקע או חוכרי הקרקע יהיו חייבים להתקין גינות נוי, משטחים לריכוז פחי אפשה, שבילי גישה ומקומות לתליית כבסים בשטח המרווחים הצמודים לבניניהם או בקומות המסד התחתונות בהתאם לתכנית המאושרת ע"י משרד מהנדס העיר.
- ג. חוכרי הקרקע יהיו אחראים להחזקה תקינה של הגינות והמתקנים סביב הבנינים לשביעת רצונו של מהנדס העיר.
- ד. לא תותר הקמת גדרות כל שהם כשטחים הפנויים סביב הבנינים פרט לגדרות חיות המאושרות בתכנית פתוח המרווחים הנ"ל בסעיף קטן ב.

16. גובה הבנינים

- א. גובה הבנינים בשטח התכנית הזו יהיה לפי המותר באיזור מגורים א' ולפי האמור בסעיף 11 ובהתאם למסומן בתסריט בצבעים שונים.
- ב. לא יותרו מגדלי גג, חדרי מדרגות או כל מבנה אחר בולט מעל לכרכוב העליון של הבנינים, פרט לצנורות אורור, מעשנות ואנטנות שתותרנה לפי דוגמה אחידה לכל בנין.

17. קומת עמודים - מסדים

- א. מסדי הבנינים בשטח התכנית יהיו בהתאם למותר באזור מגורים א'.
- ב. מותר במקרה שהמצב הטופוגרפי של הקרקע מחייב ובאשור הועדה המקומית לפתח חלק של קומת המסד בקומת עמודים ולנצלה בחלקה עבור מקלטים, מחסנים, מכבסות ומתליות כביסה.

18. מבנים להריסה

- כל המבנים הקיימים בשטח התכנית המסומנים על התסריט במסגרת צהובה מיועדים להריסה. לא ינתן רשיון בניה על חלקה שעליה קיים מבנה מיועד להריסה.

19. קוי בנין

- כל הבנינים בשטח התכנית יבנו כגבולות קוי הבנין המסומנים בתסריט בקו אדום מרוסק.

20. חלקות 51-55

- החלקות מסווגות כאיזור מגורים א' ובסמכות הועדה המקומית לתת הקלות בהתוית קוי הבנין או כל הקלות שהן לאור תכניות מפורטות שתוגשנה.

21. שטחים צבוריים מתוחים ושבילים נטועים להולכי רגל

- א. יוזמי התכנית מחוייבים לבצע על חשבונם את התקנת הגינה על השטח הצבורי הפתוח המסומן באות "א" בתסריט, כ"כ הכשרה שטחי השבילים הצבוריים להולכי רגל כולל נטיעתם ביחד עם בצוע הבנינים.
- ב. יוזמי התכנית בשם חוכרי הקרקע ובעלי יתר מגרשי הבניה הכלולים בתכנית יהיו חייבים להשתתף בהוצאות נטיעת השטחים הצבוריים הפתוחים הגובלים עם אדמותיהם לפי הסכם שנקבע עם מהנדס העיר.

22. הפקעה וזחכרה

- א. השטחים המיועדים לדרכים ושבילים צבוריים להולכי רגל ירשמו ללא תמורה על שם עיריית חיפה.
- ב. השטחים הצבוריים הפתוחים ירשמו ללא תמורה ע"ש עיריית חיפה.
- ג. השטח המסומן באות "ב" המיועד לבית ספר והשטח המסומן באות "ג" ומיועד לבנין צבורי בעל אופי כלתי מסחרי ירשמו על שם עיריית חיפה ללא תמורה.

ד. הסטח במסד הבית על המגרס מס' 19 המיועד לגן ילדים או מועדון יוחזר לעירייה בדמי חכירה נומינליים לתקופה של 99 שנים עם זכות הארכה לתקופה נוספת. כנ"ל לגבי מועדון, גן-ילדים באחד הבנינים שע"י המגרשים 21 - 24 א'.

ה. החלקות 42, 43, 44 מיועדות להחלפה במגרשים המסומנים בעגול 27, 28, 29 במקרה שבעלי החלקות הנ"ל לא יסכימו לחילופין השטחים יופקעו ויוזמי התכנית מתחייבים ללממן את כל ההוצאות הקשורות בהפקעה זו. ח' 43 תוחלק במגרש 27, ות' 44 ב' 28.

23. בניה בקרבת קו השמל

אין לבנות בנינים מתחת לקו השמל קיימים ואין להקים בנין או חלק בולט ממנו במרחק פחות מ-3 מ' מקו אנכי משוך אל הקרקע מהחוש הקרוב ביותר של קו השמל בן 6,3 ק"ו או 22 ק"ו (מתח גבוה) ושני מסרים אם הקו בן מתח נמוך.

24. סלילת דרכים

- א. יוזמי התכנית בשם חוכרי הקרקע בשטח השכון המאורגן ובעלי קרקע אחרים חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילתן של כל הדרכים הכלולות בתכנית זו ברחבן המלא ביחד עם הנחתן של כל העלות הנקוז ואת כל שבילי הגישה לבתיהם אשר יסללו על חשבונם בהתאם למפרטים של משרד מה"ע ולשביעת רצונו.
- ב. יוזמי התכנית בשם חוכרי הקרקע בשטח השכון המאורגן ובעלי קרקע אחרים יהיו חייבים לשלם בעד סלילת הדרכים בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.
- ג. לא תנתן תעודת היתר לבניה לפני שבוצעו סלילת הדרך הגובלת עם החלקה שעליה יוקם הבנין וחבורה עם כביש האספלט הקרוב אליה.
- ד. יוזמי התכנית חייבים להתקין על חשבונם את הסדורים הבטחוניים כגון אי מוגבה וגדר אלסטית בסבוב המוצע בקצה רחוב בית-לחם כפי דרישת מה"ע ולשביעת רצונו.

25. שירותים

א. ניקוז מי הגשם

מי הגשמים ינוקזו ע"י הלחול לקרקע או ע"י זרימה עלית או ע"י מערכת תיעול מאושרת מיוחדת הבנויה בשביל חוכרי הקרקע שבגבולות התכנית ועל חשבונם.

ב. ביו ב

(1) לא תנתן תעודת היתר לבניה לפני אשור מהנדס העיר של תכנית לביו ב צבורי לאותו השטח ולפני שיובטח לשביעת רצונו של מה"ע שהבנין שעומדים להקימו יחזיר לקו ביו ב צבורי.

(2) לא תנתן תעודה לשמוש בבנין לפני שמהנדס העיר יאשר שתכנית ביו ב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעת רצונו. הוא ושל מנהל השרותים הרפואיים או כל בא-כחו בתחום שטח תכנון העיר חיפה.

ג. הספקת מים

הספקת המים תהיה מרשה המים של עיריית חיפה.

ד. בהתאם לדרישות המוסדות המוסמכים ולשביעת רצונם, יבנו מקלטים לשעת חירום בתוך הבנינים ע"י יוזמי התכנית.

26. התקנת הידרנטים

יוזמי התכנית מחויבים להתקין קווי מים והידרנטים הדרושים בהתאם להמלצת שרות מכבי האש.

27. מאור

יוזמי התכנית מחויבים לסדר מאור צבורי בשטח צבורי פתוח שטח נופש, שבילים ובדרכים בשטח התכנית, פרט לפנסים עצמם לשביעת רצון ולפי דרישות מהנדס החשמל של העירייה.

28. הנחות

כל מעוניין המוצא שבהכנת תכנית זו לא הובאו בחשבון תנאים מסוימים המצדיקים מתן הנחות בסוימות מהתקנות המפורטות בה רשאי להגיש בקשה לוועדה המקומית לבנייה ותכנון העיר חיפה לקבלת הנחה כזו והוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר או לדחות בקשה זו.

מ/יח"ת
ד"ר העצמאות 548

שכון עובדים בע"מ
סניף חיפה

ש' ש' מ' ב' ר' ג'
מודד מוסמך

1961 MAR 30.

תכנית ת.ע. מס' חפ' / 1029
הומלץ להפקדה
 בישיבה ה' 31 ב' 1.6.59

יושב ראש הועדה / מושב
 יושב ראש הועדה / מושב

התכנית להכנת ולבניה - חיפה
 תכנית ת.ע. מס' חפ' / 1029
הומלץ למתן תוקף
 בישיבה ה' 34/118 ב' 1.6.59

יושב ראש הועדה / מושב
 יושב ראש הועדה / מושב

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מחוז
 מרחב תכנון מקומי
 תכנית
 הועדה המחוזית בישיבתה ה'
 מיום
 התכנית הנוכחית לעיל.
 סגן מנהל כלל לתכנון
 יושב ראש הועדה

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מחוז
 מרחב תכנון מקומי
 תכנית
 הועדה המחוזית בישיבתה ה'
 מיום
 התכנית הנוכחית לעיל.
 סגן מנהל כלל לתכנון
 יושב ראש הועדה

תכנית מס' / 1029
 מורסמה להפקדה בליקט
 מיום 25.2.60 קמור 24/1768

תכנית מס' / 1029
 מורסמה להפקדה בליקט
 מיום 21.10.61 קמור 23/1768
 ב' תשנ"א