

3000528

118/1966

מרחב תכנון מקומי חיפה

שני תכנית מארסת, תכנית מס' חפ/1010 א" חיפה

העיר התחתית גוש 10839

מרחב תכנון מקומי ח"פ ה

שנוי חכנית מפורטת, חכנית מס' חפ/1010 א", חיפה  
בעיר התחתית גוש 10839, הוגשה ע"י האדריכל ש.  
אלמוזניני ומשרד שכני מ. ימפרלסקי אח צ. בר-אדון  
מודד מטמך - בשם היוזמים מסדר הכרמליתים היחפיים  
"צי"ם" חברת השיט הישראלית - שנתקבלה ע"י הועדה  
המקומית לתכנון ולבנייה עיר חיפה

1. שם וחלוקה

חכנית זו תקרא שנוי חכנית מפורטת, חכנית מס' חפ/1010 א", העיר התחתית גוש 10839 (להלן "החכנית") ותחול על השטח המוחסם בקו צבוע כחול בתשריט המצורף לחכנית זו והמסומן תשריט מצורף לשנוי חכנית מפורטת, חכנית מס' חפ/1010 א", חיפה העיר התחתית, גוש 10839.

לחכנית מצורף תשריט נספח של גושי הבנינים והתכנון הסכימתי שלהם בחחום החכנית.

2. יחוט לתכנית אחרת

חכנית זו מהווה בתחומי שטח החולחה שנוי לחכנית היכון עיר דלהלן:

מס' החכנית	שם החכנית	מועד פרסום למתן חוקר	עוזר רשמי מס'
1010	העיר התחתית	17.6.1965 <del>31.1.1960</del>	י.מ. 1192

3. המקום

הקרקע עליה חלה חכנית זו נמצאת בשטח העיר התחתית בין הרחובות דרך העצמאות, רחוב אליהו והמשך רחוב יפו.

4. שטח החכנית

שטח הקרקע הכלולה בחכנית זו הוא 16100 מ"ר (בקירוב)

5. גבולות החכנית

גבולות החכנית הם:

- מצפון - הגבול הצפוני של קטע מדרון העצמאות.
- ממזרח - דרך העצמאות (חלק), ח" 24 בגוש 10839, המשך רח" יפו (חלק)
- מדיזנס - הגבול הדרומי של קטע המשך רחוב יפו
- ממערב - רח" יפו (חלק), הגבול המערבי של רחוב אליהו, דרך העצמאות (חלק).

6. בעלי הקרקע המלוללים בחכנית זו

<u>הבעלים</u>	<u>השטח מ<sup>2</sup></u>	<u>חלקות מס<sup>2</sup></u>	<u>גוש מס<sup>2</sup></u>
מסדר הכרמליתיים היחפיים	3251	1, 2, 3, 13 14, 15, 16, 17	10839
משפחה כיאט	242	4	"
בסכסוך בין משפחת כיאט ורשות הפתוח (ציט)	174	5	"
רשות הפתוח (ציט)	45	6	"
בסכסוך בין משפחה כיאט, ורשות הפתוח (ציט) ומטח נוביץ	69	7	"
בסכסוך בין עיריית חיפה ורשות הפתוח (ציט)	1298	8	"
בסכסוך בין עיריית חיפה, רשות הפתוח (ציט) ויורשי רפאל חנא גובראן ושות'	31	9	"
בסכסוך בין עיריית חיפה ויורשי רפאל חנא גובראן ושות'	15	10	"
בסכסוך בין עיריית חיפה, רשות הפתוח (ציט) ופסח נוביץקי	585	11	"
בסכסוך בין עיריית חיפה ומסדר הכרמליתיים היחפיים	1220	12	"
יורשי רפאל גובראן ושות'	109	18	"
רשות הפתוח (ציט)	1087	19, 20, 21, 22, 23	"
בסכסוך בין עיריית חיפה ורשות הפתוח (ציט)	679	24	"
עיריית חיפה (דרכים)		30, 31, 40	"
בסכסוך בין עיריית חיפה ומדינת ישראל		41	"

7. יורשי החכנית

יורשי חכנית זו הם מסדר הכרמליתיים היחפיים ו-"ציט"-חבר' השיט הישראלית.

8. מטרת התכנית

מטרת חכנית זו היא בנוי ופתוח מתוכננים של גוש קרקע בעיר התחתית בין הרחובות יפו ועצמאות מתוך מגמה ליצור יחידת חכנון מושלמת מבחינה פונקציונלית וארכיטקטונית - אסטטית כאחד.

9. חלוקה לאיזורים ובארז צינבי החשרים

צינז בחשרים

מרוז הציון

- |  |  |
|--|--|
| (א) שטח צבוע אפור כהה                          | - אחר לבנין מסחרי  |
| (ב) שטח צבוע אפור בהיר                         | - מרוז אחורי באזור מסחרי                                       |
| (ג) שטח צבוע פסים אפורים כהים ובהירים לסירוגין | - שטח מקורה - עם זכות מעבר לצבור לצמיחות - עם בנין מסחרי מעליו |
| (ד) שטח צבוע פסים אפורים ואדומים לסירוגין      | - הבלטת בנין בקומות העליונות                                   |
| (ה) שטח צבוע פסים אפורים וחומים לסירוגין       | - סטווין קימים בחזית בנין מסחרי קיים                           |
| (ו) שטח צבוע חום                               | - דרך קימה או מאושרת   |
| (ז) שטח צבוע אדום                              | - דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך                              |
| (ח) שטח צבוע ירוק ומוחמם קו ירוק               | - שטח מרטי פתוח, (כבר נטועה להולכי רגל בלבד)                   |
| (ט) שטח צבוע ירוק                              | - שטח צבורי פתוח   |
| (י) שטח ממולא נקודות                           | - בנין קיים  |
| (יא) ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול          | - מספר הדרך  |
| (יב) ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של המעגל        | - מרוז קדמי  |
| (יג) ספרה אדומה ברבע התחתון של המעגל           | - הוחב הדרך  |
| (יד) קו כחול עבה                               | - גבול התכנית  |
| (טו) קו ירוק מרוסק                             | - גבול חלקה קיימת  |
| (טז) קו שחור דק                                | - גבול חלקה מוצעת  |
| (יז) קו מרוסק עם משולשים משני הצדדים לסירוגין  | - גבול גוש   |
| (יח) קו אדום שלם                               | - קו רחוב  |
| (יט) קו אדום מרוסק                             | - קו בנין  |
| (כ) קו סגול עבה                                | - חזית חנויות  |
| (כא) קו צהוב מסביב למבנה                       | - מבנה להריסה  |

10. רשימת התכליות

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| א. איזור מסחרי              | - ישמש להקמת בניני מסחר לחנויות ומשרדים ו/או מגורים בתנאים מיוחדים ובגובה של עד 4 קומות מעל קומת החנויות, ומיועד לשימושים כפי שהוגדר בתכנית המתאר לאיזור זה. |
| ב. שטח צבורי פתוח, שטח נומש | - ישמש לבטיעות גן צבורי.   |

- ג. דרכים מאושרות ומוצעות
- ד. שטח פרטי פתוח
- ה. חנייה פרטית תת-קרקעית
- תשמנה למטרות כפי שהוגדרו בתכנית המואר
- ישמש לכבר נטועה לנוי להולכי רגל בלבד לגישה לחנויות וחפשה צבור לצמיחה
- תשמש אך ורק לחנייה הדרושה לבנינים שיקומו בשטח התכנית ולבנין "ב" הגובל והמסומן בחשריט

11. השמות בקרקע ובבנינים

לא ישמשו שום קרקע או בנין הכלולים באיזור מסוים שבתכנית זו לכל הכלית אחרת מזו המפורטת לעיל ברשימת הכליות ובכתיפות לשאר הנאי חכנית זו.

12. שנוי החלוקה הקיימת

- א. גבולות החלוקה ישונו ע"י חלוקה ואחוז בהחלט למסומן בחשריט כדי ליצור יחידות בנין מהאימות.
- ב. שטחי חנייה מבוטלים אשר יצורפו לשטחי הבנינים יקבלו סוג האיזור המסחרי כמוראה בחשריט, וישארו על שם בעל זכות הבנייה ללא תשלום.

13. הפקעת שטחים

השטחים המיועדים לדרכים ולשטח צבורי פתוח נחונים להפקעה ויירשמו על שם עיריית חיפה ללא תשלום.

14. הריסת מבנים

המבנים המסומנים בחשריט עם קוים גהובים מסביב יפונו וייהרסו על ידי בעלי הקרקע לפני חחילת הבנייה.

15. טענה ופריקה לחנויות הכבר

טענה ופריקה לחנויות במפלס הכבר חיעשה דרך המדרגות המובילות לכבר ו/או ע"י פתח מוגן ברצפת הכבר מתוך החניון העליון.

15. שטחי הבנייה המורחבים

א. בשטח האחרים המיועדים לבנייה המסחר תואר בניית חנויות ומשרדים בהתאם למפורט להלן:

בנין מט'	בעל זכות הבנייה	בנין חדש או קיים	מספר הקומות	שטח בנוי בק"ק קרקע	שטח בנוי בק"ק יציב	שטח בנוי בק"ק עליונות	ס"ה שטח בנוי
"ג"	"צים"	חדש	5	—	325	1560	1885
"ד"	כיאט	קיים	3	242	—	484	726
	"	חדש	2	—	—	484	484
"ה"	הכרמליחים	חדש	5	266	120	2344	2730
"ו"	הכרמליחים	קיים	5	293	—	1266	1559
"ז"	הכרמליחים	קיים	3	471	—	1156	1627
		חדש	1	—	—	550	550
"ח"	הכרמליחים	קיים	3	—	—	45	45
		חדש	5	369	—	2901	3270
"ט"	הבמוניה יזנית ושות'	חדש	5	144	—	672	816
"י"	"צים"	חדש	5	382	—	2436	2818
"יא"	"צים"	חדש	5	380	—	2742	3122
"יב"	הכרמליחים	חדש	1	—	305	—	305

19937

2560

ס"ה

- ב. שטחי הבנייה המפורטים בטבלא הנ"ל כוללים קירות, חדרי מדרגות ומעליות פרט לקומת היציע מעל לחנויות, מרתפים אשר משמשים כמחסנים, מקלטים, חדרי מכונות, אודור, חמום וארכיונים.
  - ג. אי - ניצול של מקסימום שטח הבנייה המותר באזור זה בתחום האחרים במסומנים בקוי בנין בתשריט לפי הקומות, לא יזכה את בעל הבנין לתוספת קומות או בנינים או כל צורה אחרת של הגדלת שטח הבנייה.
  - ד. הישוב שטחי הבנייה הנ"ל אינו כפוף לגודל המגרש ולאחוזי הבנייה המוחאמים לאזור זה כפי שהוגדר בחכנית המתאם.
  - ה. השימוש של בניני המסחר בקומת הקרקע ובקומת היציע יהיה למטרות למסחר בלבד.
- בקומות 4 - 1 מעל קומת החנויות והיציע מותר לתכנן משרדים או מגורים בחנאי שהשרותים השונים: מעליות, חדרי מדרגות, מרפסות, חליה כבטים, סילוק האשפה וכו' יותאמו לכך ותכנונם המפורט יאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבנייה חיפה.

16. שטחי חנייה

- א. שטח החנייה הכללי יהיה שזה 5600 מ<sup>2</sup>, לפי החלוקה דלהלן:
 

"צ"ם" - עבור הבנינים "ג", "י", "יא"	25	3265 מ <sup>2</sup>
והבנין "ב" אשר על החלקה 25 (בהתאם לת.ת.ע.חפ/1010)		
מסדר הכרמליחים עבור הבנינים "ה", "ו", "ז", "ח", "יב"	" 2160	
הגמוניה יזנית ושות' עבור הבנין "ט"	" 175	
- ב. בעלי הקרקע מחויבים לבנות על השטח שבבעלותם ועל חשבונם את החניונים כנ"ל ואת הככר העליונה לשביעת רצון מהנדס העיר.
- ג. שטחי החנייה לא ישמשו למוסכים, לצרכי מסחר ו/או השכרת רכב.
- ד. לפני הוצאת רשיון הבנייה על החלקה 25 תסודר ע"י חברת "צ"ם" - כל עוד לא נבנתה החנייה התח קרקעית - חנייה זמנית בשטח החלקות 6, 8, 11, 19, 23, 20 בהתאם לשטח הבנייה המותר.
- ה. היחר בנייה לשחי קומות נוספות לבנין המסומן בחסטיט באות "ד" ינתן בחנאי מציאת פתרון חנייה לחוספת הנ"ל לשביעת רצון מהנדס העיר.

17. תנאים מיוחדים

- א. להחזקת 2 החניונים בשחי הקומות וכך הככר להולכי רגל אשר יסארו בבעלות פרטית יקימו היוזמים 2 חברות: אחת לשטח הכרמליחים היחסיים ואחת לשטח "צ"ם".
- ב. לא יוצא רשיון בנייה כל עוד לא הוקמו החברות הנ"ל.
- ג. חכנית פתוח הככר להולכי רגל, לגינון, שילוט ותאורה תוכן לפני הוצאת כל רשיון בנייה.

18. בנין מקלטים, מניעת רטיבות בבנינים

- א. לא ינתן רישיון להקמת בנין כל שהוא בשטח חכנית זו אלא אם כן כוללת חכנית הבנין מקלט בהתאם לדרישות החוק.
- ב. לא יורשה להקים בנין או חלק ממנו (כולל מקלטים) בשטח חכנית זו אלא אם כן יובטחו האמצעים למניעת עליה הרטיבות לתוך הבנין או חזירתו לתוך המקלט לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

19. בנייה בקרבת קווי חשמל

- א. אסור לבנות בנינים מהחח לקוי חשמל קיימים ואסור להקים בנין או חלק בולט ממנו במרחק פחות משלשה מטרים בקו אנכי משוך אל הקרקע מהחוט הקרוב ביותר של קו בן 6,3 ק"ו או 22 ק"ו (מתח גבוה), חמשה מטרים במקרה של קו חשמל בן 66 ק"ו מתח גבוה ושני מטרים במקרה של קו בעל מתח נמוך.
- ב. לא תותר סלילת כביש או פתיחת כביש לחנועה כלי רכב לפני שתבוצע העברת הכבלים וקוי החשמל.
- ג. לא תורשה עד להעברת הכבלים למקומם החדש הקמת איזה מבנה שהוא בשטח בו הם עוברים כעת.

20. שריונים

- א. ניקוז מי גשם  
מי הגשמים ינוקדו ע"י הלחול לקרקע ע"י זרימה עלית או מערכת חיעול מיוחדת ומאושרת ע"י מהנדס העיר שתבנה בשביל בעלי הקרקע שבגבולות החכנית ועל חשבונם.
- ב. בידוד  
לא ינתן היתר בנייה בשטח חכנית זו בטרם אישר מהנדס העיר חכנית בידוד מתאימה.
- ג. הספקת מים  
הספקת מים לבנינים בשטח חכנית זו תעשה ממערכת הספקת מים של עיריית חיפה או מכל מערכת הספקה אחרת מאושרת ע"י העירייה.
- ד. סלילת דרכים  
בעלי הקרקע הכלולים בחכנית זו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים כולל מרכבות והשבילים עם כל מעלות הנקוד בכל זמן שהוא אחרי מחן חוקף לחכנית לפי דרישת מהנדס העיר ולשביעת רצונו.
- ה. התקנת הידרנטים  
יידמי חכנית זו יתקינו הידרנטים לכבוי דליקות בשטח חכנית זו בהתאם לחכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר ומכבי אש לשביעת רצונו.



1. מאור

יוזמי החכניה מחויבים לסדר ברחובות מאור צבורי כולל פנסים לפי דרישות ולשביעה ראון מהנדס החשמל של עיריית חיפה.

2. חחנה טרנספורמציה

על יוזמי החכניה לקחת בחשבון אפשרות לדרישות חברת החשמל להקמת חחנה טרנספורמציה. חחנה כזו חורשה אך זרק בחוף מבנה.

מודד מוטסר:

האדריכל:

היוזמים:

*[Handwritten signature]*

משרד סכני  
מ. ימפולסקי א. בר-אדון

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*  
DISCALCED CAMELITE ORDER  
A HAMEGINA/AVE. 2  
Tel. 5439 - 0 59047  
מסדר - למכשירי החשמל

"צ"מ" - חברת השיט הישראלית בע"מ

*[Handwritten signature]*  
ZIM

*[Faint, illegible text in a rectangular box]*

*[Faint, illegible text in a rectangular box]*

*[Faint, illegible text in a rectangular box]*

*[Faint, illegible text in a rectangular box]*

הועדה הסקוטית לבניה ואיכון העיר - חיפה

תכנית ת.ע.ח.מס' חפ/1010 א'

**הוסף להפקדה**

בישיבה ה' - 6 בי - 8.5.66

י"א אבא חוסי

יושב ראש הועדה

ג' י. כ. פ'ן

מהנדס העיר

הועדה הסקוטית לבניה ואיכון העיר - חיפה

תכנית ת.פ.ח.מס' חפ/1010 א'

**הוסף למתן תוקף**

בישיבה ה' - 33 בי - 31.12.67

י"א אבא חוסי

יושב ראש הועדה

ג' י. כ. פ'ן

מהנדס העיר

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית תכ/1010 א' מס' תכ/1010 א'

הועדה המחוזית בישיבתה ה' 51

מיום 23-4-68 החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.

סג' מנהל כללי לתכנון

יושב ראש הועדה

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית תכ/1010 א' מס' תכ/1010 א'

הועדה המחוזית בישיבתה ה' 9

מיום 12-7-66 החליטה להפקיר את התכנית הנזכרת לעיל.

סג' מנהל כללי לתכנון

יושב ראש הועדה

(בתואר דיתוק)

תכנית מס' תכ/1010 א' מורסמה למתן חוקף בילקוט

הפרסומים מס' 1554 מיום 25.9.69 עמוד 46

תכנית מס' תכ/1010 א' מורסמה לחקירה בילקוט

הפרסומים מס' 1385 מיום 17-8-67 עמוד 2079

ל' גולדברג