

7.7.1974

מרחב תכנון מקומי חיפה

שנוי חכניה מחאר מקומית חכנית מס. חפ/1335 א' "קריה-שמואל".
הוגשה ע"י "משה"ב", חברה לשכון בנין ופתוח בע"מ, ונחקבלה ע"י
הועדה המקומית לתכנון ובניה.

1. שט וחלות

שנוי לחכנית מחאר מקומית, חכנית מס. חפ/1335 א' "קריה-שמואל"
(להלן חכנית זו) והיא חחול על השטח המוחחס בקו בצבע כחול
בתשריט המצורף לחכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן החשריט),
החשריט הוא ~~ב.ק.מ. 1000:1~~ ומחווה חלק בלתי-נפרד מתכנית צד.

2. יחס לתכניות אחרות

- א. חכנית זו מחווה לגבי השטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי
לתכניות הבאות: מס' 222 עמק זבולון מפרץ חיפה שהודעה
בדבר אישורה פורסם בע"ר 782 מיום 12.5.38, חכנית זו באה
במקום החכנית מס. ק/167, שדבר הפקדתו פורסם בילקוט
הפרסומים מס. 1376 מיום 13.7.67 ומבטלת אותה.
- ב. בכל מקרה של ססיה בין חכנית זו לבין שחת החכניות הנ"ל
יקבע האמור בתכנית זו.

3. ה פ ק ו ס

הקרקע שעליה חלה חכנית זו נמצאת בחלק הצמוני של קריה-שמואל.

4. שטח החכנית

שטח הקרקע בחכנית הוא 83.588 דונם.

5. גבולות התכנית
- מצטון גוש 10444 חלקה 216, גוש 10425 חלקה 7.
 ממזרחו גוש 10427 חלקה 6, 1.
 מדרומו גוש 10444 גבול דרומי של חלקה 1202 וגוש 10427
 גוש 10427 חלקה 6.
 ממערבו ציר שדרות ורבורג.
6. חשטחים הפלוליים בתכנית
- גוש 10444 חלקה 1202 בשלמותו, חלק מחלקה 1205
 גוש 10427 מחלקות 1, 10.
7. בעלי הקרקע
- מנהל מקרקעי ישראל.
8. ירומי התכנית
- "משה"ב", חברה לשכון בניין ופתוח בע"מ.
9. מטרות התכנית
- פתוח חשטח בגבולות התכנית בצורה מאורגנת חוף כדי הפרשת שטחים
 מתאימים לצרכי צבור כגון: שטח צבורי פתוח, בתי ספר, גן ילדים,
 בתי כנסת, מרכז מסחרי וחנויות.

10. חלוקת לאזורים, ובארצות השרים

ציון השרים

1. שטחים שצבעט כחול
2. שטחים שצבעט צהוב
3. שטחים שצבעט כתום ומוקפים
קו כתום כהה
4. אות לטינית וספירה רומית
5. מספר תחום בעגול וצבוע אדום
6. שטחים שצבעט חום ומוקפים
קו חום כהה
7. ספירה רומית מוחחמה בעגול
8. שטחים שצבעט ירוק
9. אות לטינית מוקפת עגול
10. שטחים שצבעט חום בהיר
11. שטחים שצבעט אדום
12. טיוט בקווים אדומים מקבילים
13. ספירה שחורה ברבע עליון של המעגל
14. ספירה אדומה ברבע תחתון של המעגל
15. ספירה אדומה ברבע צדדי של המעגל
16. קו אדום
17. קו אדום מרוסק
18. קו סגול עבה
19. קו ירוק עם משולשים
20. קו ירוק מרוסק
21. שביל להולכי רגל
22. קו כחול עבה
23. משבצת עם נקוד
24. קו שחור דק
25. קו שחור על רקע צהוב וכחול
26. קו שלם וקו שלש נקודות באדום
27. משבצת מוחחמת בקו צהוב

פרוט הציון

- אזור מגורים ב'.
- אזור מגורים ג'.
- אזור מגורים מיוחד.
- טפוס בנין.
- מספר קומות.
- אתר לבנין צבורי.
- מספר האתר לבנין צבורי.
- שטח צבורי פתוח.
- מספר השטח הציבורי הפתוח.
- דרך קיימת או מאושרת.
- דרך חדשה והרחבת דרך קיימת
- טולל חנייה ציבורית.
- דרך לביטול.
- מספר דרך.
- רוחב הדרך.
- מרווח קדמי.
- קו רחוב.
- קו כנפן.
- חזית חנויות.
- גבול הגוש.
- גבול חלקה קיימת.
- אדום אם קווים ירוקים. באלכסון.
- גבול התכנית.
- בנין קיים.
- גבול חלקה מוצעת.
- חניה פרטית.
- קו חשמל.
- מבנים להריסה.

11. שמוש בקרקעות ובכפנינים

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום חכליה אלא לחכליה המפורטת ברשימת החכליות לגבי אזור שבו נמצאים הקרקע או הכנין.

12. רשימת החכליותא. אזורי מגורים.

אזור מגורים "ב" ישמש לבתי מגורים 3 & 2 קומות.
אזור מגורים "ג" ישמש לבתי מגורים בני 4 קומות מעל קומת עמודים עם נצול חלק מקומת העמודים למחסנים לדיירים ולקבלטים.

ב. אזור מגורים מיוחד ישמש לבנינים בני 5 קומות ולבנין גבוה ומחחיתו מכנה מסחרית: חנויות, אולמות ומשרדים בשתי קומות החתונות מעליהם מגדל מגורים בן 12 קומות מעל קומת העמודים.

ג. שטחים לבנינים צבוריים:

שטח צבורי I	מיועד לבית ספר.
שטח צבורי II	מיועד לבית ספר מקצועי.
שטח צבורי III	מיועד למבני חנוך, בני קומת אחת בלבד.
שטח צבורי IV	מיועד לגן ילדים ו/או בית כנסת.
שטח צבורי V	מיועד לבית כנסת.

שטח בניה וגובה הכנין טעון אשור חוועדה המקומית, אשר תחיה רשאית לשנות גם את יעוד האחרים הנ"ל. (פרט לאחר III).

ד. שטחים צבוריים פתוחים:

שטח צבורי פתוח מיועד לחורשה
 שטח צבורי פתוח מיועד לרחבה ציבורית עם פתוח גנני.
 שטח צבורי פתוח מיועד לגינה וגישה לשטח המסחרי.

13. שטח הבניה המותר ומספר הקומות למגורים

1. שטח הבניה הכולל בתכנית זו יהיה 37000 מ² כולל מספר, בהנחה של כ- 65 מ² נטו ליחידה, שטח הבניה מחולק ל- 34700 מ² למגורים, 2300 מ² למסחרי, מותר להעביר עד 15% משטח הבניה מאזור מגורים אחד למשנהו.
2. מספר יחידות מקסימלי 546 יחידות.
3. שטח הדירה הממוצע בבתי בני 3 - 2 קומות לא יהיה קטן מ- 2מ75 בבנייני 5 - 4 קומות לא יהיה קטן מ- 60 מ². בבתי מרובי קומות לא יהיה קטן מ- 90 מ².

14. גובה הבניינים

גובה הבניינים יהיה בהתאם למפורט בסעיף 12 והמכונה רשימת התכלית וכפי שמסומן בחש"ט.

15. ה ג נ י

בחש"ט מוראה באופן גרמי הבנוי המוצע, שינויים באתר הבניינים ובגודלם והמרווחים שביניהם יהיה טעון אשר הועדה המחוזית.

16. גטירות בשטח המרווחים

יוזמי התכנית יהיו חייבים להחקיץ על חשבונם גינות נוי, שטחים לרכוז פחי אשפה, שבילי גישה ומקומות לתליית כבסים בשטח המרווחים לפני תכנית אחידה שתאושר על ידי מהנדס העיר.

17. בטול דרכים מאושרות

שטחי הדרכים המבוטלות יטונו בהתאם למורה בחש"ט.

18. הפקעה ורשום

- א. השטחים הנועדים לדרכים, נועדים להפקעה ויירשמו ללא תשלום על שם עיריית חיפה.
- ב. השטח הציבורי המהווה והאחרים לבנייני ציבור יוחכרו לעיריית חיפה לחקופה של 49 שנה בדמי חכירה נומינליים שישולמו ע"י היוזמים.

19. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא יותקנו צנורות על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות נוקבים וכו'.
- ב. לא חותר התקנת דודי שמש לחטום מים על גבוה הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למחלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על קירות החיצוניים של הבנינים.
- ה. לא תורשה הקמת אנטנה לטלביזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
- ו. לא יורשה חבור חשמל לבנינים פרט הקיימים אלא בעזרת כבל חת קרקעי.

20. בטול גבולות קיימים

הגבולות הקיימים יבוטלו ותשטח יחולק מחדש בהתאם למוראה בחשרים באופן גרפי.

21. ח ג י ה

- א. החניה המסומנת בחשרים כחלק משטחי הדרכים ובמגרשי הבניה מועדת לבניינים שיוקמו בשטח חכנית זו.
- ב. חניה עבור בניין והמבנה המסחרי תותקן מתחת לבניין לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- ג. מספר מקומות החניה יהיה מכונה אחת לכל 150 מ² בניה ברוטו.

22. נטיעות בשטחים ציבוריים פתוחים

יוזמי התכנית בשטח התכנית מחויבים לבצע על השבונם נטיעה הגנים הציבוריים כולל שתילה, האורה, התקנת פנות משחק לילדים, שבילים, שטחים מרוצפים, הכל לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

23. טלילת כבישים וחנייה

- א. יוזמי התכנית חייבים להוציא לפועל על השבונם את טלילת כל הדרכים פרט לשדרות וורבורג שהעיריה משתתפת ב- 25% ביחד עם המדרכות ומסרצי החניה על כל תעלות נקוד, אחרי מתן תוקף לתכנית זו או בהתאם להתקדמות שלבי הבניה ועליהם לבצע את העבודה בהתאם למפרטים של עיריית חיפה ולסלול כל דרך וחנייה באותו רוחב, אשר עליו תחליט ועדה הבניה ותכנון עיר מקומית.
- ב. לא הותר טלילת כביש לפני אשור הנקוד לשטח התכנית.

24. תחנות טרנספורמציה

לא חורשה הקמת תחנות טרנספורמציה חיצוניות בשטח תכנית זו פרט לקיימת.

25. מ. ט. ל. י. ט.

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית מקלט בהתאם לחקן הישראלי ולא הוצא תעודת שמוש בבנין אלא באם המתקן בוצע לשביעה רצונו של יועץ הב"א.

26. ג. ד. ר. ג. ח.

בכל הגדרות לצד הרחוב יבנו מפלגות טרומיות ויהיו בנובה מינימלי של 0.50 מ', לצד השטח הציבורי הפתוח חוקם גדר רשת.

23.4.74

23. טלילת כבישים וחנניות

- א. יוזמי התכנית חייבים להוציא לפועל על חשבונם את טלילת כל הדרכים
טרם לשדרות וורבזרג שהעיריה משתתפת ב-25% ביחד עם המדרכות
ומפריצי החניה על כל העלות בקו, אחרי מתן חוקן לתכנית זו או
בהתאם להתקדמות שלבי הבניה ועליהם לבצע את העבודה בהתאם
למפרטים של עיריית חיפה ולסלול כל דרך וחנייה באותו רוחב,
אשר עליו תחליט ועדת הכניה ותכננן עיר מקומית.
ב. לא תותר טלילת כביש לפני אשור הנקוד לשטח התכנית.

24. תחנות טרנספורמציה

לא תורשה הקמת תחנות טרנספורמציה חיצוניות בשטח תכנית זו פרט לקיימת.

25. ט ק ל ט י ם

לא יוצא כל רשיון בנייה בשטח התכנית אלא עם כלולה בו תכנית טקלם
בהתאם לחקן הישראלי ולא תוצא תעודת שכמס בבנין אלא באם המתקן
בוצע לשביעת רצונו של יועץ הנ"א.

26. ג ד ר ו ם

כל הגדרות לצד הרחוב יבנו מפלטות טרומיות ויהיו בגובה מינימלי של
0.50 מ', לצד השטח הציבורי המתוח חוקם גדר רשת.

7:7:74
~~7:7:74~~

27. שרונים

1. נקודת מי גשם

- א. נקודת מי הגשם יהיה על ידי חלחול או על ידי נקודת טבעי או על ידי רשת של נקודות לפי חכנית שתאושר על ידי מהנדס העיר.
- ב. לא ינתן רשיון בניה לפני שעבודות נקודת מי הגשם תעשינה על ידי יוזמי החכנית בתוך שטח המגרש שעליו הולכים לבנות.

2. בניה

- א. לא תינתן תעודת היתר לבניה לפני אשורה של חכנית רשת ביוב ציבורי לאותו השטח ולפני שיובטח לשביעת רצונו של מהנדס העיר, שהבנין שאותו עומדים להקים יחובר לקו ביוב ציבורי או למערכת ביוב הכוללת ציוד לטהור ולסילוק מי השופכין.
- ב. לא תינתן תעודה לשמוש בבנין לפני שמהנדס העיר יאשר שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעת רצונו הוא ושל מנהל השרותים הרפואיים או של בא כוחו בתחום שטח התכנון עיר חיפה.

3. הספקת מים

הספקת מים תהיה מרשת אטמקת המים של עיריית חיפה או מרשת צנורות מקומית, שאושרה על ידי מהנדס העיר.

4. הידרנטים

על יוזמי החכנית להתקין הידרנטים לכבוי אש לפי דרישת מכבי אש ולשביעת רצונם.

הועדה הפקודתית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.מ.מ. מס' 1335/א'

הוסמך למתן תוקף
בישיבה ה' 64 ב-17.9.73

יושב ראש הועדה *ג. א. ס. כ. נ. י.*

מחורטט העיר *101*

הועדה הפקודתית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.מ.מ. מס' 1335/א'

הוסמך להפקדה
בישיבה ה' 19 ב-26.4.71

יושב ראש הועדה *(-) א. ס. כ. נ. י.*

מהנדס העיר *(-) 7. כ. ה. ג.*

א. כ. נ. י.

תכנית מס' 1335/א' מורסמה לחקדה בילקוט
הפרסומים מס' 1829 מיום 15.6.72 עמוד 1817 - 1818

משרד הפנים

חוק החכנון והבניה חשכ"ה-1965

מחוז *חיפה*

מרחב תכנון מקומי *חיפה*

תכנית *מ.מ.מ. מס' 1335/א'*

הועדה המחוזית בישיבתה ח' *71*

מיום *6.11.73* החליטה לתת תוקף
לתכנית הזכרת לעיל.

סגן מנהל ללי לתכנון *ג. א. ס. כ. נ. י.*

יושב ראש הועדה *ג. א. ס. כ. נ. י.*

תכנית מס' 1335/א' מורסמה למתן תוקף בילקוט
הפרסומים מס' 2057 מיום 7.11.74 עמוד 291

פ. ח. ט. נ. י. 65