

מרחב הכנון עיר של חיפה

3000606

חכניות וכנון עיר מפורטת מס' חפ/1120 א' - חיפה-

יבנה בית הספר התיכון הדתי בע"מ גוש 11188.

הוגשה ע"י האדריכל א. י. טלונה בשם היוזמים

חברת מעונות רושניה בע"מ ביחד עם יבנה בית-

הספר התיכון הדתי בע"מ - ונחשלה ע"י הועדה

לבניית ולתכנון עיר חיפה.

1. שם וחלוח

חכניה זו קרא, חכניה כנון עיר מפורטת מס' חפ/1120 א' חיפה-יבנה בית הספר התיכון הדתי בע"מ גוש 11188 (להלן "חכניה זו").
חכניה זו מפורטת בקנה מידה 1:500 והיא מהייחסה לשטחים המהוחמים בקו בצבע כהול בחטריט (להלן "החטריט"). החטריט מהווה חלק בלתי נפרד מן החכנית הזאת בכל העניינים הכלולים בחכניה ובחטריט.

2. יחס לתכניות אחרות

- א) חכניה זו מהווה לגבי שטחי הקרקע שעליהן היא חלה שנוי לחכנית המחאר של חיפה שדבר מתן חוקף לה פורסם בעתון הרשמי מס' 422 ביום 15.2.34 וחכנית המחאר של חיפה (חיקון) מס' 229 א' שהתקדחה פורסמה בעתון רשמי מס' 1265 מיום 6.5.43.
- ב) חכניה זו הוכנה בהתאם לחכניות חקון לחכנית המחאר של העיר חיפה מס' חפ/1120 שעל הפקדתה הוחלט בוועדה המחוזית בישיבה מס' 202 מיום 14.3.61.
- ג) חכניה זו בתחומי שטח החילוח מהווה שנוי לחכניות ח.ע. המפורטות מטה:

| מס' החכנית | שם החכנית | תאריך פרסום מהלך חוקף | עתון רשמי מספר |
|------------|---------------------------------|-----------------------|----------------|
| 97 | ח.ח.ע. ואדי רושניה מערב | 19.10.33 | 395 |
| 98 | ח.ח.ע. ואדי רושניה מזרח | 19.10.33 | 395 |
| 191 א' | חקון הגישה המזרחית לואדי רושניה | 18.5.44 | 1335 |
| 429 | חכנית בנין עיר מאוחדה | פורסם להפקדה 2.3.39 | 869 |

3. המקום

השטח הנדון נמצא בין הרחובות מיכאל, הנגב ודרך ואדי רושניה.

4. מרחב החכנית

- א) מטרת החכנית היא ליעד שטח בהתאם לחכנית חפ/1120 (חקון לחכנית המחאר) האמורה, למטרת הקמה בית-ספר תיכון, בנייני מגורים ומתקני הספקת מים של עיריית חיפה.
- ב) ליעד שטחים להרחבת דרך ואדי רושניה ולשנוי החואי שלה. התווית המשך רח' מיכאל וחוקן חואי רחוב הנגב.
- ג) ליעד קרקע לשטחים צבוריים מתוחמים.
- ד) להביא לסדור רציונלי שטח מוזנח ומטרד סניטרי ע"י חכנון השטח מחדש, הריסת מבניה ישנים, הקמה מבנים מודרניים ושפור חלק זה של העיר.

5. שטח החכנית

שטח הקרקע הכלול בחכנית זו הוא כ-29 דונם בקרוב.

6. גבולות החכנית

מזפון הגבול החוצה את רחוב מיכאל וחלקה 170, גבול דרומי של חלקה 221 בגוש 10867 חוצה את רחוב הנגב גבול צפוני של חלקה 222 וגבול דרומי של חלקה 173 בגוש 10867 חוצה את דרך ואדי רושניה.

ממזרח הגבול עובר בחוף חלקה 372 (דרך ואדי רושניה) ממערב לחלקה 368 ובתוך חלקה 369 במערבה, בגוש 10872.

מדרות הבבול בחוף חלקה 369, חוצה חלקה 372 בנוש 10872 בבול צטוני של חלקה 2 וחלקה 61 בגוש 11188. בחוף חלקה 24 גוש 10870.

ממערב בחוף חלקה 24 בגוש 10870 בבול מזרחי של חלקה 100 בגוש 10868 בבול מזרחי של חלקה 170, 169, 171, 181, 182, 221, 220, 219, 218, 217, 216, 215, 173 בגוש 10867.

7. רשימת בעלי החלקות הכלולות בתכניה

| גוש | חלקה | 1 | פרט לחלקה 79 מס' זמני) - חברה מעונות יושמיה בע"מ |
|-----|-------|---|--|
| " | " | " | 79 מס' זמני - הופקע ע"י עיריית חיפה. |
| " | 10872 | " | 368 (חלק) - טאהר קרמן. |
| " | " | " | 369 " - רשות הפתוח. |
| " | " | " | 372 " - מדינת ישראל. |
| " | 10867 | " | 173 " - מדינת ישראל. |
| " | " | " | 222 " - פלרמן ברוך ושוה" יוסף שכטר יוסף צוקר. |
| " | " | " | 170 " - יוזלבהטי טשה ושוה" (בית מסוחף) |
| " | " | " | 171 (חלק) - עיריית חיפה |
| " | " | " | 176 " - עיריית חיפה |
| " | " | " | 186 " - מנדלזים יחיאל |
| " | 10870 | " | 24 (חלק) - "משק" חברה בע"מ |

8. חלוקה לאזורים ובאר ציוני החסרים

| פרט הציון | ציון בחסרים |
|------------------------------------|---|
| - גבול התכניה | (1) קו כחול עבה |
| - אזור מגורים "ג" | (2) שטח שצבעו צהוב |
| - דרכים מאושרות | (3) " " חום |
| - דרכים חדשות והרחבת דרכים מאושרות | (4) " " אדום |
| - שטח צבורי פתוח - לנושט ומשחקים | (5) " " ירוק |
| - גבול חלקה קיימות | (6) קו ירוק מרוסק |
| - גבול חלקה מוצקות | (7) קו שחור |
| - קו רחוב | (8) קו אדום |
| - קו בנין | (9) קו אדום מרוסק |
| - מטפר הדרך | (10) ספרה שחורה ברבע עליון של המעגל |
| - קו בנין מינימלי | (11) ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של המעגל |
| - רוחב הדרך | (12) ספרה אדומה ברבע התחתון של המעגל |
| - מבנים קיימים | (13) משבצת מנוקדת |
| - מבנים מוצקים | (14) משבצת בצבע כחול |
| - אוח ערביה | (15) מספר חלקה מוצקה |
| - אוח רומי | (16) מספר קומות המגורים |
| - קו השמל מחה גבוה | (17) קו אדום עם שתי נקודות |
| - קו השמל מחה נמוך | (18) " " " נקודה אחת |
| - שטח לכית ספר היכון | (19) שטח צבוע חום ומוקף קו חום כהה מסומן באות "א" |
| - שטח למתקני הספקת המים העירוניים | (20) שטח צבוע חום ומוקף בקו חום כהה מסומן באות "ב" |
| - בנין מיועד להריסה | (21) מטגרה בצבע צהוב סביב לבנין קיים |
| - חזית הנדונים | (22) קו סגול |
| - שביל להולכי רגל. | (23) שטח שצבעו אדום עם קוים אלכטוניים בצבע ירוק כהה |

9. יוזמי החכניה

יוזמי החכניה הם - חברת מעונות רושטיה בע"מ ביחד עם יבנה בית הספר התיכון דתי בע"מ.

10. שמוש בקרקעות ובבנינים

לא ישמש שום קרקע באזור המסומן בהשרים לשוט חכליה אלא לחכלית המפורטת ברשימת החכליות לגבי האזור שבו נמצא הקרקע.

11. רשימת החכליות

חכליות

אזור מגורים "ג"

על חלקות המסומנות בהשרים יותרו חקמה מבנים בגובה 3-7 קומות מעל קומת עמודים.

במסדים יותרו בניית מחסנים לריירי הבתים.

על חלקה מס' 6 (זמני) יוקם מבנה בנ"ל אשר בחלקו יהיה בעל 4 קומות ובחלקו בעל 7 קומות עם חזית חנויות כמסומן.

חלקה מס' 222 בגוש 10867 - כמוגדר בחכניה המתאר לגבי אזור מגורים "ג".

כל החכליות המוזכרות בחכניה המתאר לשטח בכורי מהות.

שטח צבורי מהות

ישמש למתקני הסמקה הכים העירוניים מתקני שאיבה וכל כשרה שחבקע ע"י העיריה.

שטח למתקני הסמקה הכים

ישמש לבנין בית-ספר היכון, מנימיה, סמינר למורים וכו'.

שטח לבית הספר

12. הבנין על השטחים

א. בשטחים המיועדים למגורים (חלקות 3-8) זמני יבנו בנינים בהתאם למסומן בהשרים. יותרו שנויים בבנין מתועבה באזור הועדה המקומית.

ב. בנין השטחים המיועדים לבנין בית הספר והסמקה הכים מעונים אזור הועדה המקומית.

13. שטח הבנייה המותר

א. על החלקות המסומנות במספר 3-8 זמני בהשרים יבנו 6 בנינים למגורים. שטח הבנייה המותר לכל שטח המבנים בנ"ל יהיה 8,500 מ"ר. שטח הבנייה המותר בנ"ל לא יכלול מבנים צבוריים, מחסנים, מקלמים, שטח עמודים, פרמטות וכל נצול במידה שיאושר במסדי הבנינים ובקומת העמודים.

ב. שטח הבנייה המותר בבנין מס' 6 הוא 1,460 מ"ר ובבנין מס' 7 1,220 מ"ר במספר קומות פכטימלי של 4 קומות מעל קומת העמודים (7 קומות במינה המערבית של בנין 6).

14. חזית חנויות

על חלקות המסומנות בהשרים במס' 6 ו-3 (זמני) יותרו בניית חנויות במקומות המסומנים בקו סגול בהשרים. שטח החנויות יחשב כשטח בנייה לפי סעיף 13 אך חרדי השרות לחנויות לא יכללו כשטח הבנייה. בניית החנויות לפי סעיף זה על חלקה 3 היא רשות ולא חובה.

15. שטח למתקני הספקת המים

החלקה המסומנת בחסריים במספר 9 (זמני) בשטח כ-4.6 דונם חרשם ע"ש עיריית חיפה ללא תמורה ותחיה מיועדת למתקני הספקת המים העירוניים ולכל מטרה אחרת שחקבע ע"י הועדה המקומית.

16. שטח לבית-הספר התיכון

החלקה המסומנת בחסריים במספר 2 (זמני) שבגדלה כ-5 דונם הועבר על שם עיריית חיפה ללא תמורה. יעודה נקבע לבנין בית-ספר תיכון, פנימייה, סמינר למורים וכדומה.

17. שטח צבורי פתוח

השטח המסומן בצבע ירוק בחסריים שבגדלו כ-2 דונם יעובד כגינה כולל סדור טרסות ונטיעות ומתקני משחקים לילדים לפי דרישות מהנדס העיר. העבודה תבוצע ע"ח היוזמים.

חלקה 186 בגוש 10867 לאחר הפקעתה, כ"כ חלק מהחלקה 173 בגוש 10867 וכן חלק מהחלקה מס' 1 בגוש 11188 המסווגים כשטח צבורי פתוח יועברו ע"ש העירייה ללא תמורה.

18. מרזוחים

א. לא תותר מבני עזר כל שהם בשטח המרזוחים.

ב. השטחים מסביב לבניינים ומיועדים למגורים יוכשרו וינסעו ע"י היוזמים ועל חשבונם כולל סדור שבילי גישה, מקומות לתליית כביסים, משטחים לפחי אשפה, לפי תכנית שתוגש ותאושר ע"י משרד מהנדס העיר. דיירי הבתים ישאו בהוצאות החזקת השטחים.

19. שמירת על הצורה החיצונית של הבניינים

א. לא יורשה כל שינוי שהוא בצבע החיצוני של הבניינים כולל פחתי המרפסות.

ב. לא תורשה התקנת זרועות למחלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים.

20. קומות עמודים

תותר בניית קומות עמודים שתחמש את דיירי הבית לצרכי משחק ילדים, סקלטים, מחסנים וכו'. שטח העמודים ירשם ע"ש דיירי הבית. יוקצה גן ילדים ששטחו 120.0 מ² באחד הבניינים וירשם ע"ש עיריית-חיפה וללא תמורה.

21. נצול מסדים

במסדי הבניינים שיווצרו בגלל שמועי הקרקע, מתחת לקומות המגורים או מתחת לשטח קומת העמודים כנ"ל, תותר בניית מקלטים, מחסנים, חררי כביסה, חתנת טרנספורטציה וכל שמוש אחר באשור שלטונות בנין ערים. שטח המבנים הנ"ל לא יחשב כשטח בנייה לפי סעיף 13 כנ"ל.

22. מספר הקומות

הבניינים יהיו בגובה 3-7 קומות מעל קומת העמודים אך לא יותר מ-4 קומות מעל לקומת העמודים או 4½ קומות מעל לגמרי הכניסה. בתחום לתנאים הספוגרתיים יבנו קומות נוספות מתחת מפלס הכניסה.

23. גדר במתחם ובגדר החלקות

- א. לאורך צוקי הסלעים חוקם ע"י היוזמים גדר במתחם לשביעת רצון מהנדס העיר.
- ב. גדר מצומת אבן טבעית הבנה ע"י היוזמים בגבול החלקות לאורך הדרכים בצד הגבוה של הדרך.
- ג. גדר רשת סגולבנת הבנה ע"י היוזמים בגבול חלקות המגורים.
- ד. מעקה ברזל לפי דוגמה מאושרת ע"י מהנדס העיר יוקם בגבול החלקות לאורך הדרכים בצד הנמוך של הדרך.

24. הריסת מבנים

המבנים הקיימים בוואדי רושמיה בשטח חלקה מס' 1 בגוש 11188 יחרטו ודייריהם יפוננו ע"ח היוזמים. לא ינתן רישיון בנייה על חלקה מס' 3 (זמני) עד למלוי הנאי זה.

25. מ א ו י

יוזמי החכנית יסדרו מאור צבורי בשבילים וברחובות בשטח החכנית פרט לפנסים עצמם, לשביעת רצון מהנדס העיר.

26. התקנת חירזנסים

יוזמי התכנית מחוייבים לחקיקן קוי חמיט והחירזנסים הדרושים בהתאם לחלוצת שרוח סכבי-אש.

27. חלוקת הקרקע

חלקה רשומה מס' 1 בגוש 11188 תחולק לחלקות שיעודס נקבע בהסדרים בהתאם למספרים הזמניים שסומנו בהשריט במספרים ערביים.

| שם המגרשים (בקרוב) | המגרשים ירשמו על שם |
|--------------------|---------------------|
| מגרש מס' 2 | 4,820 0 מ"ר |
| " " | " 1,280 |
| " " | " 1,717 |
| " " | " 1,727 |
| " " | " 997 |
| " " | " 944 |
| " " | " 1,122 |
| " " | " 4,625 |
| " " | " 3,715 |
| | 11,10 |
| | 13,12 |
| | " 570 16,15,14 |

באשור חועדה המקומית חומר חלוקה משנה למגרשים מס' 2-8 כנ"ל המיועדים למגרשים. בהתאם למגודר בהכנית המתאר של העיר חיפה לאזור מגורים א'.

28. חלוקת להשלמה

א. החלקה המסומנת באות "ג" בהשריט התחווה מבהינת תכנון עיר השלמה לחלקה מס' 4 (זמני) וחרכש ע"י היוזמים.

ב. החלקה המסומנת באות "ד" בהשריט התחווה מבהינת תכנון עיר השלמה לחלקה מס' 2 (זמני)

29. ת פ ק ח

השטחים המיועדים לזרכים, מדרכות, שבילים ומדרגות מיועדים להפקה וירשמו ללא תמורה ע"ש עיריית חיפה. חלקה מס' 186 בגוש 10867 המחווה חלק מהשטח הצבורי המתוח מיועדה להפקה ותושב ע"ש עיריית חיפה. הוצאה להפקה - ע"ה היוזמים.

30. סלילת דרכים

א. בעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו חייבים להוציא למועל על חשבונם את סלילתן של כל הדרכים ביחד עם מדרכות וחמתתן של כל חלקות הנקוד בכל זמן אחרי מתן הוקף לתכנית ועליהם לבצע את העבודה בהתאם למפרטים של עיריית חיפה ולסלול כל דרך ברוחב המסומן בתכנית זו.

ב. בעד סלילת הדרכים תהיה חלוקה התשתמות בין בעלי הקרקע, בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו, בהתאם לחוק.

ג. לא הנחן העודה לחיתר בניית לפני שבוצעה סלילת הדרך הגובלת עם החלקה שעליה יוקם הבנין.

ד. לא מותר סלילת פביט לפני אשור רשה הנקוד לשטח התכנית.

ה. יוזמי התכנית יסללו על חשבונם את הדרכים והשבילים הבאים - המשך רחוב מיכאל ברוחב 11 מ', שביל ומדרגות לחולכי רגל ברוחב 2 מ' המחברי את רחוב הנגב עם רחוב מיכאל.

ו. היוזמים ישתתפו ביחד עם בעלי החלקה מס' 218, 219, 220, 221, בגוש 10867 בהוצאות סלילת תרחבה בקצה רחוב הנגב החל מהגבול הצפוני של חלקה מס' 218 בגוש 10867. חלוקה החוצאות תהיה בהתאם לחוק.

ז. היוזמים יחברו על חשבונם מעודה מדרגות את המשך רחוב מיכאל עם השביל הקיים בגבול הדרומי של חלקה 7.

| | |
|---|---|
| תאריך: <u> </u> מקום: <u> </u> | |
| שם: <u> </u> תפקיד: <u> </u> | שם: <u> </u> תפקיד: <u> </u> |

31

אסור לקנות בנינים מחתת לקני השמל קיימים ואסור להקים בנין או חלק בולט ממנו במרחק קטן מ-3.0 מטרים מקו אנכי משוך אל הקרקע. בתחום הקרוב של קו החשמל. אם הקו הוא בן 6.3 או 22 ק"ו מחו גבוה, או במרחק 5.0 מטרים במקרה של קו חשמל 66 ק"ו מחו גבוה, או במרחק קטן משני מטרים אם הקו הוא של מתח נמוך. וקני החשמל מחו נמוך המסומנים בתפריט שאינם מתאימים לתנאים הנ"ל, ועברו למקום אחר בהסכמת חברת החשמל.

32

מי הגשמים ינוקזו על ידי חלחול לקרקע או ע"י דימה עלית או ע"י מערכת תיעול מיוחדת ומאושרת ע"י מהנדס העיר שחבנה בשביל בעלי הקרקע שבגבולות התכנית ועל השכונם.

לא יצאו כל רישונו בנינו בחוץ שטח התכנית אם הבנין לא יחובר למערכת כיוב ציבורית מצוידת במפנים לטהור וסילוק מל שופכין והכנויה מפיל כל השטח או חלקו.

| |
|---|
| לא יורשה לרשום במקום בנינו שטח שמערכת הביוב לפני שתוקם התעודה מאת רשויות הבונה ותיכונן החלוק ובנו באופן משפיק רצוף. |
| המים למגורים שבחכנית זו יספיקו ממערכת הספקה מים של עיריית חיפה. |
| חיצוניים לא יתנגדו להנחה צנור הספקה מים על רצונו בשטחם - בתואל שיוסכם עליו בין העירייה ליוזמים. |

לא יורשה לרשום במקום בנינו שטח שמערכת הביוב לפני שתוקם התעודה מאת רשויות הבונה ותיכונן החלוק ובנו באופן משפיק רצוף. ערים ומאח מחלקת הבריאות המאשרת כי מחקני

לעירייה תהיה רשות בכל עת לגשח לצנור לשם החזקתו וחקונו. ברצועה לאורך הצנור ברוחב $\frac{1}{2}$ מ' מציר הצנור לכל צד לא ישעו עצים ולא יבנו מבנים.

החיה רחם, תחזקת ופיקוח חשאי

תעודת בנייה

מס' תעודת בנייה:

מס' חשאי:

מס' תעודת בנייה:

מס' חשאי:

מס' תעודת בנייה:

מס' חשאי:

מס' תעודת בנייה:

מס' חשאי:

מס' תעודת בנייה:

מס' חשאי:

מס' תעודת בנייה:

מס' חשאי:

יוזמי החכנית

חברת נוענות וזמיח בע"מ

| |
|--|
| מס' תעודת בנייה: <u> </u> מס' חשאי: <u> </u> מס' תעודת בנייה: <u> </u> מס' חשאי: <u> </u> מס' תעודת בנייה: <u> </u> מס' חשאי: <u> </u> מס' תעודת בנייה: <u> </u> מס' חשאי: <u> </u> |
|--|

| |
|--|
| מס' תעודת בנייה: <u> </u> מס' חשאי: <u> </u> מס' תעודת בנייה: <u> </u> מס' חשאי: <u> </u> מס' תעודת בנייה: <u> </u> מס' חשאי: <u> </u> מס' תעודת בנייה: <u> </u> מס' חשאי: <u> </u> |
|--|

| |
|--|
| מס' תעודת בנייה: <u> </u> מס' חשאי: <u> </u> מס' תעודת בנייה: <u> </u> מס' חשאי: <u> </u> |
|--|

| |
|--|
| מס' תעודת בנייה: <u> </u> מס' חשאי: <u> </u> מס' תעודת בנייה: <u> </u> מס' חשאי: <u> </u> |
|--|

מס' תעודת בנייה:

הועדה הפקומית לבניה ולתכנון העיר חיפה

התוכנית מס' 1120/א
 שטח: 4,776.60 מ"ר (8,776)
 תאריך: 19.12.61

יושב ראש הועדה: **א. חושי**
 סגן יושב ראש הועדה: **א. כ. כ.**

התוכנית לוקמה תוך שיתוף פעולה עם משרד המבחן והתכנון, והיא תכנית חלקית לתוכנית מס' 1120/א.

התוכנית לבניה ולתכנון העיר חיפה

התוכנית מס' 1120/א
 שטח: 4,776.60 מ"ר (8,776)
 תאריך: 19.12.61

יושב ראש הועדה: **א. חושי**
 סגן יושב ראש הועדה: **א. כ. כ.**

התוכנית לוקמה תוך שיתוף פעולה עם משרד המבחן והתכנון, והיא תכנית חלקית לתוכנית מס' 1120/א.

התוכנית לוקמה תוך שיתוף פעולה עם משרד המבחן והתכנון, והיא תכנית חלקית לתוכנית מס' 1120/א.

לשכת תכנון מחוזיות, מחוז חיפה
העתק משרדי
 ת/מ 1120/א
 לא להוציא מחיקת מס.

התוכנית מס' 1120/א

משרד המבחן והתכנון

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז: חיפה
 מרחב תכנון מקומי: חיפה
 תכנית מס' 1120/א
 שטח: 4,776.60 מ"ר (8,776)
 תאריך: 19.12.61
 חלוקת המרחב: 11-5-76
 חלוקת לתת תוקף: 31.12.74
 לחבנת הנכרת לעל.
 סגן מנהל בלל לוחין

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז: חיפה
 מרחב תכנון מקומי: חיפה
 תכנית מס' 1120/א
 שטח: 4,776.60 מ"ר (8,776)
 תאריך: 19.12.61
 חלוקת המרחב: 11-5-76
 חלוקת לתת תוקף: 31.12.74
 לחבנת הנכרת לעל.
 סגן מנהל בלל לוחין

התוכנית מס' 1120/א
 מורפחה למחז חוקי בילקום
 תאריך: 22.11.61
 מס' 2241
 מס' 5-8-76
 מס' 2284

התוכנית מס' 1120/א
 מורפחה למוקדו בילקום
 תאריך: 12-10-61
 מס' 881
 מס' 91

6 תת ת/מ