300671

מרחב תכנון עיר של חיפה

" יזרעאליה מערב "

תכנית ~~מפורטת~~ מס; חפ/1157 ו'

ג ו ש: 10879

חלקות: 113, 114, 181, 2-205,

וחלקי חלקות: 112, 115, 116, 117, 118,
180, 182, 1-205, 208, 209,
210, 211, 213, 214, 215, 217,
222, 267, 268, 276.

שטח התכנית: 86 דונם.

מגיש התכנית: משרד השכון.

מחבר התכנית: אדריכל ש. גלעד.

2/~

מרחב תכנון עיר של חיפה

תכנית ~~מפורטת~~ מס' חפ/1157 ו' - "יזרעאליה מערב" הוגשה ע"י משרד המכון לאומי אדריכל ש. גלעד ונתקבלה ע"י הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר חיפה. לתשריט מצורף נספח של החניה בק.מ. 1:500.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית ~~מפורטת~~ מס. חפ/1157 ו' - יזרעאליה מערב" ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו בק.מ. 1:1000 והמסומן "תשריט מצורף לתכנית ~~מפורטת~~ מס. 1157 ו' "יזרעאליה מערב" שיקרא להלן "התשריט". התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית הזו, בכל העניינים הכלוליט בתכנית ובתשריט. לתכנית מצורף נספח הממומן במספר 1187 ה~~מפורטת~~ חתכים לקביעת מקומות חניה בשעור של מקום חנייה לכל יחידת דיור, הנספח מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. היחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו מהווה תכנית מפורטת על פי שינוי לתכנית המתאר חיפה חפ/1157 "יזרעאליה"x שהחלטה על הפקדתה נתקבלה בועדה המחוזית בישיבתה ה- 66 מ- 24.12.68 ומהווה שינוי לתכנית מס. חפ/229 - תכנית המתאר לחיפה, שהבר אישורה פרסם ב- ע"ר 422 מיום 15.2.1934 ולתכנית מס. חפ/229 א' - תכנית המיתאר לחיפה (תיקון) שדבר הפקדתה פורסם בע"ר 1265 מיום 6.5.1943

3. המקום

הקרקע שעליה חלה תכנית זו גובלת עם הצד המערבי של רחוב א. ה. סילבר החל מהצטלבות עם דרך נוה שאנן עד למרכז הקיהילחי. היא כוללת בגוש 10879 החלקות הבאות: 113, 114, 181, 205-2, וחלקי חלקות 112, 115, 116, 117, 118, 180, 182, 205-1, 208, 209, 210, 211, 213, 214, 215, 216, 217, 222, 267, 268, 276.

3/..

4. שטח התכנית

שטח התכנית 86 דונם.

5. גבולות התכנית

מצפון מזרח: מההצטלבות עם דרך נוה שאנן קטע מהגבול הדרום-מערבי.

מדרום מזרח: המרכז הקהילתי של נו"ש (בית-אבא-חושי)

מדרום וממערב: גבול תכנית המתאר חפ/1157.

6. יוזמי התכנית

משרד השכון, הקריה - ת"א.

7. בעלי הקרקע

השטח הכלול בתכנית מהווה חלק מהשטח שהופקע ע"י עירית חיפה לצורך פתוח ובניה ע"י משרד - השכון וכן חלקות בבעלות רשות הפתוח, מדינת ישראל, ועירית חיפה.

8. מטרת התכנית

מטרת התכנית היא תכנון מפורט לשטח שישמש למגורים ובניני ציבור תוך שמירה על צורת מערך המבנים והקצאת שטחים צבוריים פתוחים, התווית דרכים וחניות צבוריות.

9. חלוקה לאיזורים ובאורי צינוי התשריט

סמון בתשריט	פרוש הצינון
1. שטח צבוע כתום מוחתם כתום כהה	איזור מגורים "א" מיוחד.
2. שטח מוקף בקו בצבע התשריט ומנוקד	בנין קיים.
3. שטח מוקף בקו עבה בצבע התשריט	בנין מוצע.
4. שטח צבוע אפור	שטח לבנין מסחרי.
5. קו בצבע סגול	חזית חנויות.
6. מספר מעל לקו נטוי בתוך קונטור הבית	מספר סדורי לציון הבית.
7. מספר רומי מתחת לקו הנטוי	מספר קומות מכסימלי.
8. מספר בגבולות קונטור הבית ובתוך עגול	מספר הדירות.

6/

9. שטח צבוע ירוק	שטח צבורי פתוח.
10. שטח צבוע אדום	הרחבת דרך-דרך חדשה/חניה צבורית.
11. קו מרוסק בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה.
12. מספר בצבע התשריט מוקף במעגל מרוסק בצבע ירוק	מספר חלקה מיועדת לבימול.
13. קו בצבע שחור ומספר בצבע התשריט מוקף במעגל בצבע שחור	גבול חלקה מוצעת ומספר
14. קו עבה בצבע העתקה	קו גובה של 5 מ'.
15. קו דק בצבע ההעתקה	קו גובה כל 1 מ'.
16. מספר אדום ברבע הצדדי של העגול	קו בנין מינימלי.
17. מספר שחור ברבע העליון של העגול	מספר הדרך.
18. מספר אדום ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך.
19. קו אדום	קו רחוב, תחומי דרך צבורית
20. קו כחול	גבול התכנית.
21. קו אדום מרוסק	קו בנין.
22. שטח צבוע חום ומותחם קו חום כהה ואות עברית.	אתר לבניני צבור.
23. שטח בצבע אדום ממויט ירוק	דרך להולכי רגל.
24. שני קוים מקבילים בשטח דרך	דרך מלולה.
25. שטח צבוע אפור ממויט אדום	שטח עם זכות - מעבר.
26. שטח צבוע כתום וממויט בקו בצבע שחור	חניה פרטית.
27. שטח צבוע סגול מותחם סגול כהה	שירותים הנדסיים.
28. קו עם משולשים עיליים ותחתיים בצבע התשריט ומספר ב/ן 5 ספרות	גבול ומספר גוש.
29. קוים מקבילים בצבע אדום	דרך לביטול.

10. <u>שמוש בקרקעות ובבנינים</u>

לא ינתן השימוש להקמת בנין, ושום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לכל תכליה, אלא לתכליה המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

57

11.	ה א י ז ו ר	ה ת כ ל י ת
א.	איזור מגורים "א" מיוחד	ישמש לקמת 3 בנינים עד לבנין 18 קומות על עמודים וקומת מסד עם מעליות.
ב.	אתר לבנין מסחרי	ישמש לבנין חנויות בקומה אחת.
ג.	שטח צבורי פתוח	כפי שמוגדר בתכנית המתאר.
ד.	אתת לבנין צבורי מגרשים"א" ו-"ב" מיועדים לבנין צבור כגון: גן ילדים, מישפת חלב, מועדון. גובה גג המבנים לא יעלה על המסומן בתשריט.	
ה.	שירותים הנדסיים	ישמש למיכלי גז שכונתיים מרכזיים תת-קרקעיים.

12. <u>שטח הבניה המותר וגובה הבתים</u>

א. שטח הבניה הכולל לבנינים המסומנים במספרים 17, 18, 19, כ"א בן 18 קומות הוא כ- 24,500 מ"ר, שיכילו ביחד כ- 330 יחידות דיור. שטח בניה הכולל של הבנינים הקיימים מס. 9 - 12 ו- 14 - 16 הוא כ- 32,000 מ"ר ומכיל כ- 522 יחידות דיור.

ב. שטח בניה של תכנית זו ינוכה מתוך חשוב שטח הבניה הכללי שיותר לגבי ירושאליה כולה.

ג. מספר הקומות של הבתים המוצעים בתכנית זו מסומנים ע"י מספר רומי מתחת לקו הנטוי.

13. <u>קרי בנין</u>

כל הבנינים בשטח התכנית לא יחרגו מגבולות קו הבנין המסומנים בתשריט. חריגה מאיתור מיקום הבנינים המוצעים מותר בגבולות קוי הבנין המסומנים בתשריט.

14. <u>נטיעה והחזקת השטחים הפנויים מסביב לבנינים</u>

א. לא תותר הקמת בנינ עזר כל שהם בשטחים הפנויים מסביב לבנינים בגבולות תכנית זו.

6/..

ב. יוזמי התכנית יהיו חייבים להחקין גינות נוי, שחילת עצים מסביב לבנינים, שבילי גישה. תאורה וכל העבודות הדרושות לפתוח מגרשיהם בהתאם לתכנית מעובדת ע"י ~~מגישי~~ התכנית והמאושרת ע"י מהנדס העיר. ~~מגישי~~ התכנית או מי שיבוא במקומם יהיו חייבים בהחזקה תקינה של הגנות והנטיעות והמתקנים הכלולים בשטחים סביב לבנינים.

15. <u>העצוב הארכיטקטוני - צורת הגגות, מרפסות וצבע הבנינים</u>

א. <u>גגות</u>

גגות הבנינים יהיו שטוחים ולא יותר עליהם כל מבנה לרבות דודי - שמש לחמום מים. האנטנות לטלויזיה ורדיו, ותורן תאורת אזהרה למטוסים יבוצעו בהתאם למסומן בבקשה להיתר-בניה, לא תותר כל תוספת או שנוי להם.

ב. <u>מרפסות ותליית כבסים</u>

לא יורשה כל שנוי בצורתן החיצונית של המרפסות. ~~מגישי~~ התכנית חייבים להתקין מתקנים לתליית כבסים ביחד עם הקמת הבנינים לפי תכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר.

ג. <u>צבע הבנינים</u>

צבע הבנין ומערכת הגוונים ייקבעו ע"י האדריכל הבנינים תוך התיעצות עם מהנדס העיר ולא יורשה כל שנוי בצבע ובגוון פרט לחדוש בגוון ובחמר המקורי. הגבלה זו חלה על החלקים הפנימיים של המרפסות.

16. <u>טלוק האשפה</u>

בכל בית מבורים יותקן מקום מרכזי לאסוף אשפה. לא תותר העמדת פחי - אשפה בודדים. קביעת המיתקנים לאיסוף האשפה תהיה בתיאום עם משרד מהנדס העיר.

7/...

17. ח נ י ה

א. החנייה תותר בקומות המסד של הבניינים או במגרשיהם וברחבות מיוחדות לאורך הדרכים.

ב. כל בקשת בנייה בתחום תכנית זו תראה במפורט את מקומות החניה, הדרושים ביחס למספר הדירות.

ג. על היוזמים להתקין את החניה הדרושה לכל בנין ולא יוצא רשיון בנייה בטרם הובטח בצוע החניה.

ד. החניה הפרטית המסומנת בתוך חלקה מוצעת מס. 17 תשמש גם את דיירי הבנין מס. 18 זכויות החניה תרשמנה כרכוש משותף של דיירי הבניינים 17, 18.

18. ג ד ר ו ת

תכנון הגדרות לאורך הרחובות יוגש עם תכניות לבקשת היתר הבניה בהתאם למצב הטופוגרפי בכל מקרה ומקרה, פרט לגדרות אלה, לא חוקמנה אחרות כלשהן, גם לא לאורך גבולות החלוקה החדשה שנעשית לצרכי רשום.

19. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

א. לא יורשה כל שינוי בצורה החיצונית ובצבע של הבנין, כולל פתחי המרפסות - החלונות, פניה המרפסות, קירות מבלוקים חלולים וכו'.

ב. לא יותקנו צנורות הגז על הקירות החיצוניים של הבניינים, ומיכלי הגז יושמו על המרפסות בלבד, או בתוך חלל במסד הבנין שיותקן במיוחד לכך, או בשקע ליד המסד, כשהם מוסתרים ע"י קיר גמוך שיבנה במיוחד לשם כך.

ג. התקנת מזכיה בבנין תורשה רק לפי תכנית אחידה לאותו בנין. כמו כן תריסים מתגוללים או אחרים יותקנו לפי תכנית, ובצבע אחיד.

ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.

ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות הבניינים. מיכלי שופכין דלק יותקנו רק במקומות ע"י מהנדס העיר.

ו. לא יורשה חבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת קרקעי.

8/

20. <u>שטחים ציבוריים פתוחים</u>

יוזמי התכנית חייבים לעשות פיתוח מלא על חשבונם של השטחים הציבוריים הפתוחים בשטח התכנית ולהתקין בהם מגרשי משחק לילדים ולמבוגרים על כל הציוד שבהם, כולל גינון, הכל לפי תכניות הנדסיות וגננויות מפורטות מאושרות ע"י מהנדס העיר.
הפתוח כולל קירות תומכים, מדרגות, מדרכות, שבילים, מעקות (לפי אישור מיוחד) תאורה צבורית, התקנת תיעול מי - גשם.

21. <u>חלוקת השטח</u>

א. החלוקה הקיימת של השטחים הכלולים בתחומי תכנית זו תבוטל ובמקומה תבוא חלוקה חדשה ממבוססת על חלוקת השטחים לאיזורים ואתרים כמסומן בתשריט.

ב. לא ינתן אשור מטעם מהנדס העיר לרשום חלוקה חדשה של השטחים הכלולים בתכנית זו כל עוד לא הובטח שהשטחים המיועדים לדרכים, לבניני צבור מתוך השטח שחלוקתו מבוקשת, או ששימש יסוד לחשוב זכויות הבנייה על שטח החלוקה הנתונה, ירשמו על שם עיריית חיפה ללא תשלום.

ג. תותר חלוקת משנה של החלקות המוצעות האמורות בפסקה א' דלעיל, לצרכי רשום בספרי האחוזה על יסוד תכנית פרצלציה.

22. <u>סלילת דרכים</u>

א. יוזמי התכנית חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים ביחד עם המדרכות, מפרצי התנייה, השבילים להולכי רגל, על כל תעלות הנקוז בכל זמן אחרי תוקף התכנית. העבודה תבוצע בהתאם למפרטים של עיריית חיפה.

ב. לא תנתן העודת היתר שימוש בבנין, לפני שבוצעה סלילת הדרך, המחברת את החלקה, שעליה יוקם הבנין, עם דרך אספלט קיימת.

ג. על היוזמים להתקין ולהתאים על חשבונם את הכניסות הקיימות לבנינים שעל חלקות 222, 221 תוך כדי סלילת הדרך הגובלת אתן.

9/—

23. תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו . על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

24. ש ר ו ת י ם

1. נקוז מים

א; ניקוז מי גשם יהיה ע"י חלחול או ע"י רשת של נקוז לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

ב. לא ינתן היתר בניה לפני שעבודות הנקוז של מי הגשם תעשינה ע"י בעלי הקרקע בתוך שטח התכנית על חשבונם.

2. ב י ו ב

א. לא תנתן תעודה לשמוש בבנין לפני שמהנדס העיר יאשר שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו הוא, ושל מנהל השרותים הרפואים, או של בא כוחו בתחום של תכנון העיר חיפה.

3. הספקת מים

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

25. החקנת הידרנטים

יוזמי התכנית חייבים להתקין קוי מים להידרנטים הדרושים בהתאם להמלצת שרותי מכבי אש.

26. מאור

יוזמי התכנית חייבים להתקין ~~קמאור~~ צבורי ברחובות ובשבילים בשטח התכנית כולל עמודים ופנסים בהתאם לתכנית מאושרת ולפי דרישת חברת החשמל לישראל.

27. תנאים מיוחדים

היתרי הבניה יוצאו לאחר שתובטח בעלות היוזמים על השטחים הכלולים בתכנית והעברת שטחי הדרכים, האחרים לבנינים צבוריים, שטחים צבוריים ושטחי חניה צבוריים ע"ש עיריית חיפה, ללא תשלום.

10/..

8.3.1973

28. <u>מקלטים</u>

בכל בנין יותקן מקלט/מקלטים במטפר, בגודל ובהתאם לתקן המאושר ע"י רשות הג"א.

29. <u>בניה בקרבת קווי חשמל</u>

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו בקרבת קווי חשמל עיליים או מתחת להם אלא בהתאם למרחקים המותרים לפי התקן של חברת החשמל הנמדדים במטרים מציר קו החשמל ועד לחלק הבולט ביותר של הבנין.

חתימת האדריכל

חתימת היזמים
משרד השיכון
1 - IV. 1973

הועדה המקומית לתכנון ולבניה — חיפה

תכנית ת. ע. פס' חפ/ 1157/ג

הומלץ להפקדה

בישיבה ה' 19 ב- 30.11.70

יושב ראש הועדה | מהנדס העיר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה — חיפה

תכנית ת. ע. פס' חפ/ 1157/ג

הומלץ לפתן תוקף

בישיבה ה' 34 ב- 12.71

יושב ראש הועדה | מהנדס העיר

תכנית מס' תפ/1157/ג מורשמה לחסקדה בילקוט

הפרסומים מס' 1766 מיום 15-10-71 עמוד 71

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית שינוי מיעוד אזורי מס' תפ/1157/ג

הועדה המחוזית בישיבתה מ' 35

מיום 15-2-71 החליטה לתת תוקף

לתכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי למתכנון | יושב ראש הועדה

תכנית מס' תפ/1157/ג מורשמה למתן תוקף בילקוט

הפרסומים מס' 1947 מיום 4-10-73 עמוד 10

ת' בתשרי תשל"ד