

300675

תכנית חכנון עיר מפורטת מס' חפ/974, חיפה
שטח ממערב להצטלבות רח' אלנבי וסטלה מריס
הוגשה ע"י מודד מוסמך שלמה בק בשם א. שפירא ונתקבלה ע"י הוועדה המקומית
לבנייה ותכנון עיר חיפה.

1. השם והתחולה

הכנייה זו הקרא תכנייה ת.ע. מפורטת מס' חפ/974 חיפה "שטח ממערב להצטלבות רחוב אלנבי וסטלה מריס (להלן תכנייה זו) ותחול על השטח המוחזק בקו עבה בצבע כחול בתשריט בקנ"מ 1:500 המצורף לתכנייה זו והמסומן "תשריט מצורף לתכנייה חכנון עיר מפורטת מס' חפ/974 חיפה (להלן התשריט). התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנייה הזו בכל העניינים הכלולים בתכנייה ובתשריט.

2. יחס לתכניות אחרות

- א. על התכנייה הזו תחולנה התקנות לתכנייה המתאר של תכנון עיר חיפה ו-או התקונים והשנויים שחלו או שיחולו בה מזמן לזמן וכך ההוראות המיוחדות של התכנייה הזו.
- ב. תכנייה זו מהווה שנוי לתכנייה ת.ע. מס' 307 "כרמי זיתים במערב חיפה" שהודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בחאריך 24.3.38 בעתון רשמי בשנת 1938 מס' 770, לגבי שטח הקרקע שעליו חלה תכנייה זו.
- ג. תכנייה זו מהווה שנוי לתכנייה ת.ע. 422 תכנייה בנין עיר של חיפה גליון 12 שהודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בחאריך 15.8.37 בעתון רשמי משנת 1937 מס' 708, לגבי שטח הקרקע שעליו חלה תכנייה זו.
- ד. תכנייה זו מהווה שנוי לתכנייה ת.ע. מס' 520 "חקון רח' הגפן" שפרסום הודעה על מתן תוקף לה פורסם בחאריך 7.5.42 בעתון רשמי בשנת 1942 מס' 1191 לגבי שטח הקרקע שעליו חלה תכנייה זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנייה זו נמצאת דרומה לרחוב אלנבי ומערבה להצטלבות אלנבי סטלה מריס בגוש 10814.

4. שטח התכנייה

שטח הקרקע הכלול בתכנייה הוא 27.500 דונם בקרוב.

5. גבולות התכנייה

- מצפון: עובר הגבול לאורך קו רחוב צפוני של דרך אלנבי, חוצה את רחוב שד' רוסשילד וממשיך לאורך קו הרחוב הצפוני של דרך אלנבי.
- ממזרח: חוצה הגבול את דרך אלנבי, ממשיך לאורך גבולה המזרחי של חלקה 2,3 בגוש 10814 עד הפגשו עם הדרך המוצעת חוצה את הדרך המוצעת עד פגישתו עם רחוב סטלה מריס חוצה את דרך סטלה מריס.
- מדרום: ממשיך הגבול לאורך קו הרחוב הדרומי של דרך סטלה מריס.
- ממערב: חוצה את דרך סטלה מריס, ממשיך לאורך הגבול המזרחי של החלקות 6 ו-5 בגוש 10814. ממשיך לאורך קו רחוב דרך מוצעת ממשיך לאורך הגבול הצפוני של חלקות מס' 5 ו-289 בגוש 10814 עד הפגשו בחלקה מס' 8 בגוש 10814 ומשם עובר לאורך הגבול המזרחי של חלקה מס' 8 בגוש 10814, חוצה את רח' אלנבי.

6. בעלי הקרקע

שפירא ושות'	גוש 10814 חלקה 2,3
שפירא ושות'	גוש 10814 חלקה 4
רשות הפתוח	גוש 10814 חלקה 5 (חלק)

7. יוזמי התכנייה

א. שפירא ושות'

8. מטרת התכנייה

- א. ארגון השטח ליחידת שכנות אחת והכשרתו להקמת בנייני שכון מאורגן תוך הפרשת שטחים פתוחים ושטח המיועד למוסדות חנוך הדרושים לאוכלוסייה שתגור במקום.
- ב. לקבוע את צורת הבנוי בשטח.

9. חלוקה לאזורים ובאור ציוני החשרים

<u>פרוט הציון</u>	<u>ציון החשרים</u>
אזור מגורים ב'	שטח צבוע כחול בהיר
שטח צבורי פתוח - שטח נופש ומשחקים	שטח צבוע ירוק בהיר
שטח לבנין צבורי	שטח צבוע חום עם מסגרת חומה
דרך קימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך חדשה או הרחבה,	שטח צבוע אדום
קו רחוב	קו אדום
קו בנין	קו אדום מרוסק
גבול החכנית	קו כחול עבה
גבול חלקה קימת	קו בצבע ירוק
גבול לחלקה לבטול	קו צבוע צהוב
גבול חלקה מוצעה	קו שחור דק
מספר הדרך	ספרה שחורה ברבע עליון של המעגל
רוחב הדרך	ספרה אדומה ברבע התחתון של המעגל
מרוח קדמי	ספרה אדומה ברבעים הצדדיים
בנין בן 11 קומות על קומת חנויות	שטח צבוע כחול עם ספרה XII
בנין בן 6 קומות על קומת עמודים חלקית	שטח צבוע כחול עם ספרה VI
בנין בן 4 קומות על קומת עמודים חלקית	שטח צבוע כחול עם ספרה IV
שטח מוגבל לבניה	שטח מטויט שחור
חזית חנויות	קו סגול עבה
מבנה להריסה	שטח מנוקד מוקף קו צהוב
דרך לבטול	שטח מטויט קוים אדומים ניצבים

10. שמוש בקרקעות ובבנינים

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישקשו שום קרקע או בנין הנמצא באזור המסומן בהכנית לחכלית מסוימת אלא לזו המפורטת ברשימת החכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת החכליות - האזור

- א. אזור מגורים "ב"
- ב. שטח צבורי פתוח - שטח נופש
- ב. שטח לבנין צבורי בעל אופי לא מסחרי
- ישמש לבניני מגורים בני 4 ו-6 קומות מעל קומת עמודים חלקית ולבנין מגורים בן 11 קומות מעל קומת חנויות.
- ישמש לכל המטרות המוגדרות בהכנית המתאר.
- ישמש לבנין צבורי שיעודו יקבע ע"י הועדה המקומית.

12. שטח הבניה המותר

- א. שטח הבניה הכולל בכל קומות הבנינים לא יעלה על 13.800 מ² וישמש ל-208 יחידות דיור, ול-272 מ² חנויות.
- ב. שטח הבניה המותר בכל בנין ובנין מפורט בטבלה מס' 1 בחשרים שמהוה חלק בלתי נפרד מהכנית זו.

13. גובה הבנינים

- א. גובה הבנינים יהיה כמסומן בחשרים, ולא יותרו מגדלי גג, חדרי מדרגות או כל מבנה אחר בולט מעל כרכוב של הקומה העליונה פרט לצנורות אוורור, מעשנות ומגדל גג למעליה.
- ב. היתר בניה לקומה 5 ו-6 ינתן בתנאי שהכניסה לבנין חבנה כך שלא תחייב עליה יותר גדולה מ-3 קומות עד לרצפת הקומה הגבוהה.
- ג. היתר בניה לבנין "ג" ינתן רק בתנאי שיבנה עם מעלית חשמלית בהתאם לחקנות בטיחות.

14. חלוקה חדשה של השטח

- א. חלקי החלקות מס' 2, 3, 4 המיועדים להקמת בניני מגורים יהוו 2 חטיבות קרקע לפי חוק בתים משותפים.
- ב. היוזמים יוכלו להצמיד לכל אחד מהבתים חלק מחטיבת הקרקע הנ"ל המתחלקים לאורך הקוים המסומנים בחשרים בקו שחור דק.

15. קוי בנין

- א. כל בניני המגורים בשטח החכנית יבנו בגבולות קוי הבנין המסומנים בחשרים בקו אדום מרוסק.
- ב. הנחות ביחס לתנאי קו הבנין
מהנדס העיר יהיה רשאי לאשר הבלטת חלקי בנין שונים כגון, בליסוח של חדרי מדרגות וכדומה, מחוץ לגבולות הבנין המסומנים במפת קו הבנין הנ"ל ושנויים קלים במידות ואתור הבנין כפוף לתנאים הבאים:
- (1) שכוון הבנין בכללו ישאר כמסומן במפת קו הבנין.
 - (2) שהמרחק המינימלי בין הבנין לקו הרחוב ישאר כפי שנקבע בתשרוס.
 - (3) ששנוי אורך ורוחב הבנין יהיה בגבולות 5% בלבד מן האורך הכללי שנקבע בתשריט.

16. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא יורשה כל שנוי שהוא בצבע החיצוני של הבנינים כולל פתחי החלונות והמרפסות העלול לפגום באחידות של הופעתו החיצונית של הבנין.
- ב. לא יוחקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים ומיכלי הגז יושמו על המרפסות בלבד.
- ג. לא תורשה החקנת זרועות למחלי כביסה על מרפסות וחלונות הבנינים.

17. מרוחים וגדרות

- א. לא תותר הקמת מבני עזר כלשהם בשטח המרוחים בגבולות חכנית זו אלא במסדי הבנינים בלבד.
- ב. יוזמי החכנית יהיו חייבים להתקין גינות נוי, משטחים לרכוז פחי אשפה, שבילי גישה ומקומות לתליית כבסים בשטח המרוחים המצורפים לבניניהם בהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד מה"ע ולשביעת רצונו.
- ג. בעלי הדירות יהיו אחראים להחזקה תקינה של הגינות והמתקנים הכלולים במרוחים לשביעת רצונו של מה"ע.
- ד. לא תותר הקמת גדרות כלשהן בשטח המרוחים פרט לגדרות חיים המאושרים בתכנית פתוח המרוחים הנ"ל.
- ה. גדרות אבן תוקמנה לאורך הדרכים הציבוריות.

18. שטח צבורי פתוח - שטח נופש

יוזמי החכנית יהיו חייבים להשתתף בהוצאות החקנת הגנות הציבוריות על השטח המסומן בתשריט כשטח צבורי פתוח. אחוז ההשתתפות בהוצאות שיחול על יוזמי החכנית יקבע לפי החקנות של חכנית המתאר של העיר חיפה.

19. מבנים להריסה

המבנים הקיימים בשטח החכנית והמסומנים להריסה מיועדים להריסה ע"י יוזמי החכנית ביחד עם הקמת הבנינים.

20. דרך לביטול

שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו מחדש בהתאם לסימון בתשריט.

21. הגבלת בניה

לא ינתן רשיון בניה בשטח חכנית זו בטרם יועברו השטח הצבורי ופתוח השטח לבנין הצבורי, השטחים המיועדים לדרכים והרחבת דרכים וכן השטח המטויט שחור והמסומן באות "ע" שצריך להתחבר עם השטח הסמוך השייך לעיריה.

22. מ א ר

יוזמי התכנית מחוייבים לסדר על חשבונם מאור צבורי בשבילים, בגינות וברחובות בשטח התכנית, פרט לפנסים עצמם, לשביעת רצון ולפי דרישות מהנדס החשמל של עיריית חיפה.

23. מגרש משחקים

יוזמי התכנית מחוייבים להתקין על חשבונם בשטח הצבורי הפתוח של התכנית מגרש משחקים לילדים עם כל הציוד שבו בהתאם להוראות של המחלקה לספורט של העירייה ולשביעת רצונה.

24. הפקעה והחכרה

- א. השטחים המיועדים לדרכים והרחבת דרכים, לחניה, לשטח צבורי פתוח ושטחים לבנייני צבור יופקעו וירשמו ללא תשלום ע"ש עיריית חיפה לפני מתן תוקף לתכנית.
- ב. לא יוצא היחר בניה בשטח התכנית לפני שהבעלים יעבירו את השטחים הציבוריים ע"ש העירייה כפי שנקבע לעיל.

25. סלילת דרכים

- א. בעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילתם של כל הדרכים בשטח התכנית ביחד עם הכנתן של כל תעלות הנקוז בכל זמן אחרי מתן תוקף לתכנית ועליהם לבצע את העבודה בהתאם למפרטים של עיריית חיפה ולסלול כל דרך באותו רוחב אשר עליו תחליט הועדה המקומית.
- ב. בעלי הקרקע יהיו חייבים לשלם בעד סלילת הדרכים בין שהוקמו בניינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו בהתאם לחוק העזר חיפה 1952.
- ג. לא תנתן תעודת היחר לבניה לפני שתבוצע סלילת הדרך הגובלת עם החלקה שעליה יוקם בניין וסלילת הכביש המחבר את הדרך לכביש אספלט הקרוב אליו.
- ד. לא תותר סלילת כביש לפני אישור רשת הנקוז לשטח התכנית.
- ה. יוזמי התכנית מחוייבים ביחד עם הקמה הבניינים לסלול את שטחי החנייה ברוחב מלא כפי שמסומנים בחשירט.

26. ש ר ו ת י מ

- א. נקוז מי גשם
 1. נקוז מי הגשם יהיה ע"י חלחול או ע"י נקוז טבעי או ע"י רשת של נקוז לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
 2. לא ינתן רשיון בניין לפני שעבודות הנקוז תעשינה ע"י בעלי הקרקע בחורף שטח התכנית ועל חשבונם.

ב י ו ב

- ב.
 1. לא תנתן תעודת היחר לבניה לפני אשר מהנדס העיר של תכנית כיוון לאותו שטח ולפני שיובטח לשביעת רצונו של מה"מ שהבניין שעומדים להקימו יחובר לקו כיוון צבורי.
 2. לא תנתן תעודה לשמוש בבניין לפני שמה"ע יאשר שתכנית הביוב הנובעת לשכון בוצעה לשביעת רצונו הוא ושל מנהל השרותים הרפואיים או של בא כוחו בתחום שטח חכנון עיר חיפה.

ג. הספקת מים והתקנת הדרנטים

הספקת המים תהיה מרשת הספקת המים של העירייה, על היוזמים להתקין בשטח הידרנט להספקת מים לצרכי כבוי שריפות בהתאם להמלצת שרות מכבי-האש.

כל המעוניין המוצא שבהכנת חכנית זו לא הובאו בחשבון חנאים המצדיקים מחן הנחות מסוימות מחקנות המפורטות בה, רשאי להגיש בקשה לוועדה המקומית לבניה ותכנון העיר חיפה, לקבלת הנחה כזאת והוועדה המקומית תהיה רשאית באשור הוועדה המחוזית לאשר או לדחות בקשה זו.

בעל-ההקדק
דוד יוסף
מנהל
משרד
העיר
חיפה

יוזמי התכנית
ד"ר
משה
משה
משה
משה

שלמה בק
מודד מוסמך
שד' גולומב 43, חיפה

מודד מוסמך

הוועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר

חכנית ת.ע.ח. מס' חפ/974
הומלץ להפקדה
בישיבה ה' 32 ב' 6.8.61

יושב ראש הוועדה
מנהל העיר

משרד הפנים
פקודה בנין ערים 1936
ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים
מחוז חיפה

מרחב תכנון ערים
חכנית חפ/974
הוועדה המחוזית בישיבתה ה' 213
מיום 22.8.61 החליטה להפקיד
את תוכנית הנקובה לעיל
פנן מנהל כללי לתכנון יושב ראש הוועדה

הוועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר

חכנית ת.ע.ח. מס' חפ/974
הומלץ למתן חוקף
בישיבה ה' 44 ב' 18.3.62

יושב ראש הוועדה
מנהל העיר

משרד הפנים
פקודה בנין ערים 1936
ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים
מחוז חיפה

מרחב תכנון עיר
חכנית חפ/974
הוועדה המחוזית בישיבתה ה' 229
מיום 15.5.62 החליטה לתת חוקף
לתכנית הנקובה לעיל
פנן מנהל כללי לתכנון יושב ראש הוועדה

חכנית מס' חפ/974 מורסמה להפקדה בילקוט
ממרטומים מס' 897 מיום 21.12.61 עמ' 576

חכנית מס' חפ/974 מורסמה למתן חוקף בילקוט
ממרטומים מס' 1082 מיום 21.12.61 עמ' 576