

מדבק תכנון מקומי חיפה

שנוי לתכנית תכנון עיר מפורטת, תכנית מס' חפ/1038 ד'

קריית שפרינצק / החלק הצפוני

הוגשה ע"י "שכון עובדים" בע"מ - סניף חיפה
ונחקבלה ע"י הוועדה המקומית לבניה ותכנון עיר

1. היס והתחולה

תכנית זו תקרא "שנוי לתכנית ת.ע. מפורטת מס' חפ/1038 ד' - קריית שפרינצק - החלק הצפוני" ותחול על הטעם המוחלט בקו כחול עבה בהסריס המצורף לתכנית זו והמסומן באותו הטעם. התכנית וההסריס מהווים חלקים בלתי נפרדים בכל הנוגע לתכנון זה.

2. היחס לתכניות אחרות

- א. תכנית זו מהווה שנוי לתכנית ת.ע. מפורטת מס' חפ/1038 ד' "רמת שאול המערבית - קריית שפרינצק" אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1150 מ-14.1.65, ולתכנית מפורטת מס' חפ/964 - "שכון ליד כער העליה" אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 767 מ-9.6.60.
- ב. על התכנית הזו יהולו כל החקנות והחקונים לתכנית המתאר של חיפה לרבות החוסמות והשנויים שיוכנסו בה מדי פעם בפעם.

3. המקום

הקרקע עליה חלה תכנית זו נמצאת בגוש 10906 בקריית שפרינצק וכוללת החלקות הבאות הזמניות 216°, 219°-232°, 234°-237°, 280°, 282° וכן חלקים מס' 275 (דורך) וכן החלקות הזמניות (227), (228), המהוות חלקות סופיות 25-30, 35, 36, 173, 176, 193 וחלק חלקות סופיות 16-24, 31-34, 37-40, 68-71, 73, 75, 76, 79, 80, 170-172, 174, 175, 177, 178, 181, 194, 196, 198.

4. שטח התכנית

36 ד' לערך.

5. גבולות התכנית

- ז - גבול גוש 10802 והצד הדרומי של רחוב יציאת אירופה.
- ח - הצד המזרחי של רחוב יציאת אירופה.
- ט - גבול הגן הצבאי (ח' 246°), צד דרומי של רחוב ז' ורס וגבול חלקת 213°, 217°.

במזרח ז - גבול גוש 10803.

כן נכללת המובלעת שבמערב התכנית ליד גן ההסתדרות הכוללות החלקות (227) (228).

6. בעלי הקרקע

מוקנה להב' "שכון עובדים" בע"מ ולעיריית חיפה. } 216°, 219° - 232°
} 234° - 237°, 280°, 282°
חלק מס' 285°
חלקות (227) (228) - קק"ל.

7. יוזמי התכנית

"שכון עובדים" בע"מ סניף חיפה.

משנת התכנית

8.

- א. הצטרף מודיע של השטח במטרה לקבוע בנ"י מגדרי, דרכים מורחבות, חנייות וכן אחר לבנין צבורי לא מסחרי כל אלה חנך התאמה לדרישות והתפתחות המקום.
- ב. הילופי שטחים תוך העברת הבנוי מחלקות (227/228) ליתר שטחי התכנית וצרוףן לשטחי "הגן לזכר הניספים ביס".

חלוקה לאזורים ובאור ציוני החסרים

9.

ה ב א ו ר

ה ס מ ו ין

- אזור מגורים א'
- מספר הקומות בבנין (ראה הערה)
- שטח צבורי פתוח
- אתר לבנין צבורי לא מסחרי
- אתר למבנה מסחרי
- חזית חנויות
- דרך מאוכרת
- דרך מוצעת או חניה
- חניה פרטית
- שביל נמוע
- בסול דרך
- מספר הדרך
- מרווח קדמי
- רוחב הדרך
- קו רחוב
- קו בנין
- גבול חלקה ב-ת.ח.ל. חפ/1038 א'
- מספר חלקה רשומה
- גבול חלקה מוצעת
- מספר חלקה מוצעת
- קו השמל
- מבנה קיים
- אתר לקיוסקים
- גבול התכנית

- 1. שטח צבוע כתום
- 2. ספרה רומית
- 3. שטח צבוע ירוק
- 4. שטח צבוע חום ומוחתם חום
- 5. שטח צבוע אפור
- 6. קו סגול
- 7. שטח צבוע חום
- 8. שטח צבוע אדום
- 9. שטח צבוע חום או אדום מוקף אדום עבה
- 10. שטח צבוע אדום ומטויט ירוק
- 11. טיוט אדום מקביל
- 12. מספר ברבע העליון של העגול
- 13. ספרות ברבעים הצדדיים של העגול
- 14. מספר ברבע התחתון של העגול
- 15. קו אדום רצוף ודק
- 16. קו אדום מרוסק ודק
- 17. קו ירוק מרוסק
- 18. מספר בצבע החסרים
- 19. קו רצוף דק ושחור
- 20. מספר בצבע החסרים מוקף עגול
- 21. קו נקודותיים - קו - אדומים
- 22. מלבן מנוקד בצבע החסרים
- 23. שטח צבוע אפור ומוקף אפור
- 24. קו כחול עבה

הערה: הסימון בחסרים $\frac{IV+V}{II}$ פירושו: קומת עמודים, מעליה 4 קומות ומתחתה 2.

שמש בקרקעות ובבנינים

10.

א) לא ינתן רישיון בנין ולא תשמש שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בחסרים לכל תכלית אלא לצד המפורטת ברישמת התכליות להלן לגבי האזור כבו נמצאים הקרקע או הבנין.

ב) לא ינתן רישיון בנייה אלא אם כן תשא התכנית או חתימת בעל הקרקע.

רישמת התכליות

11.

- א) אזור מגורים א'
- ב) אתר לבנין מסחרי
- ג) אתר לבנין צבורי (לא מסחרי) יפ
- ד) שטח צבורי פתוח
- ה) דרכים
- להקמה בנינים מגורים בגבהים כפי שיפורט בסעיף 12 במסגרת מפעלי שכונת מאורגן ומפעלי בנייה לזוגות צעירים.
- להקמת חזית חנויות ועסקים.
- להקמת גן ילדים ו/או בית כנסת ו/או מועדון נוער.
- כאמור בתכנית חפ/1038 א. חלקות (227)
- (228) מיועדות לצרוף לגן לזכר הניספים ביס. כנ"ל.

מספר יחידות הדיור ומספר קומות מירבי

א.

מס' סד'	מספר הבנין	מספר קומות מירבי	קומת עמודים	דרך גישה לבנין	סה"כ מספר יחידות הדיור	גודל יחידה מזדרי	גודל יחידה מירבי	הערות
1.	17	4	+	ממפלס הרחוב	32	50 מ"ר	80 מ"ר	
2.	18	5	+	בגשר למפלס בניינים (קומת עמודים)	36	"	"	
3.	19	6	+	"	44	"	"	
4.	97	7	+	"	46	"	"	כולל ק" עמודים
5.	98	8	+	"	52	"	"	
6.	20	4	+	ממפלס הרחוב	24	"	"	
7.	21	4	+	"	24	"	"	
8.	22	4	+	"	24	"	"	
9.	23	8	+	"	32	65	100	לבנין מעליה
10.	24	4	+	"	32	50	80	
11.	המבנה המסחרי	1	-	"	מספר יח" מירבי 18	20 כולל מחסן	-	בחלק מהיחידות הותר התקנת יציאת חירום שימור הגובה ומספרדף ליתרון למפרט שטח מהנדס העיר

3. מחוץ סה"כ מספר יחידות הדיור הנ"ל, 84 נוספו להכון זריגות צעירים ובחיסוב מחיר הדיור לה יכלל מחיר הקרקע.

13. תנאי הבניה

החלקות הרסוכות המופיעות בתשריט האוורונה וחחולקנה לפי הטופסן בתשריט.

14. המסחים הפנויים מסביב לבניינים

- א) לא הותר הקמת מבני עזר בלשהם בשטחים הפנויים מסביב לבניינים בגבולות הכנית זו.
- ב) יוזמי ההכנית יהיו חייבים להתקין ביננות נוי, שטחים לריכוז פחי אשפה, שבילי גישה, מקומות לחליה כביסה בשטחים הפנויים הצמודים לבנייניהם בהתאם להבניה מעובדת ע"פ היוזמים והבאזכרת ע"י מרדף מהנדס העיר.
- ג) בעלי הדירות יהיו אחראים לאחזקה תקינה של הגינות והמחנקים הכלולים בשטחים הפנויים סביב הבניינים לטביעת רצונן של מהנדס העיר.
- ד) גדרות ועצים - כל רסיון בניה מוצנה בהקמת גדר לאורך חזית החלקה ובגבולה ובנטיעת עצים בשעור של 20 עץ לדונם, אולם לא פחות מ-20 עץ על החלקה.

15. גובה הבנינים

- (א) גובה הבנינים בשטח החכנית הוא יחיד לפי אמור סעיף 10 ותחתית למסוף בתעלה.
- (ב) לא יותרו מבדלי גג, חורי מדרגות או כל מבנה אחר כולל מעל לכרכוב העליון של הבנינים פרט לצנורות ארוך, מעשנה ואנסנות שתחנה לפי חובת האסדה לכל הבנינים, מבנים עליונים עבור פעילות במידה דחוקנה או "פנסים" לפאורת חורי המדרגות.

16. קו בנין

כל הבנינים בשטח החכנית יבנו בגבולות קווי הבנין המסומנם בקו אדום מרוסק. המסגרת המסומנת קו הבנין של קונסור הבנין נחונה לשנויים לפי הוות הועדה המקומית בתנאי שלא חפגע במדוחים מהורכים או תתא בניבור למקובל בקוי הבנין באזור המגורים הנמוך.

17. שבילי גישה תאורה

- (א) על יוזמי החכנית להתקין שבילי גישה לכל הבנינים כולל רשת חשמל לתאורה.
- (ב) כן יתקינו היוזמים תאורה ברחובות כולל פנסים בשטח החכנית.

18. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- (א) העצוב הארכיטקטוני של כל חזיתות הבנינים יעשה לשביעה רצונו של מהנדס העיר.
- (ב) לא יורשה כל שנוי שהוא בצבע החיצוני של הבנין כולל פתחי המרפסות והחלונות פנים המרפסות - קירות מבלוקים חלולים וכו'.
- (ג) לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים ומיכלי הגז יושמו על המרפסות בלבד או בחוף חלל במסד הבנין שהותקן במיוחד לכך או בשקע ליד המסד כשהם מוסתרים ע"י קיפ צמוד שנבנה במיוחד לשם כך.
- (ד) לא תורשה התקנת זרועות למחלי כביסה על מרפסות וחלונות הבנינים.
- (ה) הוקנת סוככים בבנין אורשה אך ורק לפי תכנית אחידה לאותו הבנין. כמו כן תדיסטים מהחללים או אחרים יותקנו לפי תכנית וצבע אחידים.
- (ו) לא תותר התקנת דורי שמש לחסום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית מפורטת מאושרת ע"י מהנדס העיר.
- (ז) השטח העליון של גגות הבנינים ירדוק ע"י בעל המלך בצורה אחידה לכל גגות אלה. החסמה או הנחת חפצים או חומרים כל שהם על גגות אלה.

19. השתתפות בנסיעת השטחים הצבוריים הפתוחים

יוזמי החכנית ישתתפו בנסיעת השטחים הצבוריים הפתוחים בהתאם לאמור בתוכנית חפ/1038/א.

20. ר ש 10

- (א) השטחים המיועדים לרכיבים וחנינות, השטחים הצבוריים הפתוחים/וכן האחר לבע"פ צבורי לא מסהרי ירשמו ע"ש עיריית חיפה ללא המורה.
- (ב) שטחי הדרגים המבוססים יסודגו מחדש בהתאם לאמור בתכנית וירשמו ללא חמורה על"ש בעלי הקרקע תב' שכדן עובדים בע"מ.
- (ג) החלקות (227) (228) הנוש 10906 יוחכרו לעיריית חיפה בדמי חכירה המקובלים צ במנהל מקרקעי ישראל לגבי שטחים צבוריים פתוחים ודמי החכירה להקופה של 49 שנה שולמו ע"י יוזמי החכנית.

בניה בקרבת קרי תשלול

21.

המרחק מצד קד החשמל עד לה ק גבולות של הבניין י"ה :

קד מחת נמוך	2.25 מ'
מחת גבוה 22 קד	6.25 מ'
מחת עליהן 110 קד	11.50 מ'
מחת עליהן 150 קד	12.50 מ'

סלילת דרכים ושטחי החניה

22.

- (א) שטחי הרכבים הכלולות. תכנית זו ביהוד עם המדרכות, שטחי החניה, השבילים והולכי רגל, על כל תשתית הנקודות יתקנו ע"י יוזמי התכנית בהתאם לטפרטים המאושרים ע"י משרד מה דם העיר ולשביעה רצונה, עם תחילת א הבניה בשטח.
- (ב) החניה בשטח התכנית תהיה לפי מודד של מקום חניה למכונית אחת לכל 150 מ² שטח בניה. במידה ושטח החניה והחניה הפוטנציאל לא יספיקו לכך תלחצן החניה במגרשי הבניה עצמם.

שירותים

23.

- (א) נקודת מי הנשם
מי הגשמים ינוקו ע"י הלהחל לקרקע או ע"י זריחה עליה או ע"י מערכת היעול מאושרת מיוחדת ובניה בשביל כפלי הקרקע שבגבולות התכנית ועל חשבונם.
- (ב) ביוב
1. לא תנתן חקורת חתך לבניה לפני חתך אשור ע"י מהנדס העיר. לתכנית לביוב צבורי בשטח ולפני שידבסח לשביעה רצונה של מהנדס העיר שהגנין שעומדים להקיסמו יחובר לקו ביוב צבורי.
2. לא תנתן חקורת לנמוך בבנין לפני שיאשר מהנדס העיר כי תכנית הביוב הנרבעת לבנין בוצעה לשביעה רצונה ושל הנהל השירותים הרפואיים או אל בא-כחו בתחום שטח תכנון העיר היפה.
- (ג) אספקת מים
תהיה מרשת אספקת המים של עיריית חיפה, או כל רשת אחרת מאושרת על ידה. כן יחסינו הידומים הידרונים בכמות ובנקום שיקבע על ידי מהנדס העיר.
- (ד) סקלטים
יוזמי התכנית יראגו לתקנת נוזלטים לשעת היום בתוך הבנינים בהתאם לדרישות המוסדות המוסמכים ולשו"עת רצונם.

מ. יולוב
מודד מוסמך

מסכן עומדים במים
סניף חיפה
10.10.1969

מסכן עומדים במים
סניף חיפה

הועדה הטקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ' / 1038
הומלק להפקדה
 בישיבה הי' 49 ב- 1.7.68

י. ל. כנן / סהנדס העיר
 יאבא קושי / יושב ראש הועדה

הועדה הטקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ' / 1038
הומלק למתן תוקף
 בישיבה הי' 63 ב- 14.7.69

י. ל. כנן / סהנדס העיר
 יושב ראש הועדה

[Faint, mostly illegible text, possibly a meeting record or minutes]

~~39~~

מסדר הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מזוה: _____

מרחב תכנון מקומי: _____

תכנית: _____ מס' חפ' / 1038

הועדה המחוזית בישיבתה זו: _____

מיום: _____ החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כלל לתכנון: _____ יושב ראש הועדה: _____

תכנית מס' חפ' / 1038 מורסמה להפקדה בילקום
 מיום 1524 מס' חפ' / 8569 עמוד 1396

תכנית מס' חפ' / 1038 מורסמה למתן תוקף בילקום
 מיום 1747 מס' חפ' / 19831 עמוד 2473