

תכנית תיכנון עיר להיפה סס' חפ/1026 "שיכון עולים נטריה נחום"

המחזה תקרן לתכנית המתאר של היפה (המתקנת סס' 229 א) הוגשה ע"י ארכיטקט שמי אלמוזניני היפה. בשם "בונה" חברה לבנין והשקעות בע"מ, היפה רח' הנמל 48, ונתקבלה ע"י הועדה המקומית לבנייה ולתכנון עיר-היפה.

1. שם ותחולת

התכנית הזאת תקרא: תכנית תכנון עיר להיפה סס. חפ/1026 "שיכון עולים נטריה נחום", ותחול על השטח המתואר בקו בגבע כחול בתמריט הכזורף לתכנית זו והמסומן תמריט כזורף לתכנית תכנון עיר סס' חפ/1026 (להלן "התמריט"). התמריט מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית הזאת בכל העניינים הכלולים בתכנית ובתמריט.

2. יחס לתכניות אחרות

א) תכנית זו מהווה שנוי לתכנית המתאר של היפה (המתקנת 229 א) שפורסמה להפקדה בעתון הרשמי סס' 1265 סיום 6.5.43 ונאשרה לסתן תוקף ע"י הועדה המחוזית ביום 6.11.45 ו-4.12.45 לבני שטח הקרקע שעליו חלה תכנית זו.  
 ב) על התכנית הזו תחולנה התקנות לתכנית המתאר של תכנון עיר היפה כפי שיתוקנו מזמן לזמן, במידה שתקנות אלה אינן מתנגדות להוראות הסיווגות של התכנית הזאת.

3. היסטוריה

הקרקע שעליה חלה תכנית זו נכשלה בנוש 11609 ע"י ההוצאות של הדרכים 1015 - 1021.

4. שטח התכנית

שטח הקרקע הכלולה בתכנית זו הוא 36,000 מ"מ.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם:  
 מצפון: דרך סס' 1016 חלקה מספר 30, בנוש 11609, דרך סס' 1015.  
 ממזרח: קטע מהגבול המזרחי של דרך 1015  
 מדרום: קטע מהגבול הדרומי של דרך 1021  
 ממערב: קטע מהגבול המערבי של דרך 1016 לאורך החלקות 10, 23, 22, 21, בנוש 11609.

6. בעלי הקרקע

בעלי הקרקע שעליהם חלה תכנית זו הם:

שם בעלי הקרקע	חלקה סס'	נוש סס'
חברת "בונה" בע"מ	24	11609
" "	25	"
" "	26	"
ברון אלישבע, רח' הנסיכה טרי ירושלים	27	"
מלמד אליעזר מסדה 41, היפה	28	"
חברת "בונה" בע"מ	29	"

7. יוזם התכנית:

"בונה" חברה לבנין והשקעות בע"מ.

8. מטרת התכנית

מטרת התכנית היא התאמת התכנון של השטח להקמת בנייני שכון מאורגן ובפיקוח הקמה שיכון קבוע לתושבי הפעורה בקריית-יהודים לפי הזמנת אנף השיכון של משרד העבודה, תוך הפרשת שטחים צבוריים פתוחים, דרכים, אתר לגן ילדים ולביתן חנויות.

9. תביעת האזורים ובאזור צירובי המסרים

באזור הצירוב

- דרך מאושרת
- שטח חניה צבורי והרחבת דרך
- אזור מגורים 2 קומות
- אזור מגורים 3 קומות
- ביתן חנויות קומה אחת
- שטח צבורי פתוח
- אתר לבניין גן ילדים
- בבול חלקה מאושרת
- בבול אלוקה מוצעת
- חזית חנויות
- שביל לחולבי רגל
- קו-כביץ
- קו רחוב
- ספסר הדרך
- מדונה קדש
- רחב הדרך
- בבול התכנית

- הצירוב א) שטחים צבועים בצבע חום בהיר
- ב) שטחים צבועים בצבע אדום
- ג) שטחים צבועים בצבע תכלת
- ד) שטחים צבועים בצבע צהב
- ה) שטח צבוע בצבע אפור
- ו) שטח צבוע בצבע ירוק סקווקר
- ז) שטח צבוע ופתוח בצבע חום בהיר סקווקר
- ח) קו מרוסק בצבע התסריט
- ט) קו בצבע שחור
- י) קו עבה בצבע סגול
- יא) שטח צבוע בצבע אדום כהה ולקוטו בצבע ירוק כהה
- יב) קו דק מרוסק בצבע אדום
- יג) קו בצבע אדום
- יד) המפרדה בצבע שחור ברבע העליון של העגול
- טו) המפרדות בצבע אדום ברבעים הצדדיים של העגול
- טז) המפרדה בצבע אדום ברבע התחתון של העגול
- יז) קו עבה בצבע כחול

10. השימוש בקרקעות ובבניינים

לא יבנתן רישיון להקמת בניין ואל יימסנו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתסריט לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת בושימה התכליות לבניי האזור שבו נמצאת הקרקע והבניין.

11. רשימת התכליות

האזור

התכלית

- א) אזור מגורים - 2 קומות
- ב) אזור מגורים - 3 קומות
- ג) אזור לבניין ציבורי
- ד) שטח צבורי פתוח
- שטח לבנייני מגורים בני 2 קומות שיתוכננו בצורה ארכיטקטונית אחידה ומאורגנת אשר יוקמו בגבולות קווי הכביץ הסמוכנים בתסריט.
- שטח לבנייני מגורים בני 3 קומות שיתוכננו בצורה ארכיטקטונית אחידה ומאורגנת אשר יוקמו בגבולות קווי הכביץ הסמוכנים בתסריט.
- שטח להקמת גן ילדים
- שטח למטרות הקצועות בתכנית המתאר לשטח צבורי פתוח ולכל מטרה צבורית אחרת שתקבע ע"י הועדה הסקוסית באסורה של הועדה הסחוזית.

12. שטח הבנייה המותר

שטח הבנייה הכליל המותר בשטח התכנית עבור כל בנייני המבוקשים הוא 5760 מ<sup>2</sup> ויחולק בין 120 יחידות דיור בשטח של 46 מ<sup>2</sup> יחידה בהתאם לרשימת יחידות הדיור המסומנת בתכנית.

13. חנויות

מותר לבנות חנויות בביתן הפועל לאורך החזית המסומנת בתכנית בקו סגור.

14. חלוקת קרקע

החלוקה המאושרת בשטח התכנית מתבססת והשטח יחולק מחדש בהתאם למסומן בתכנית בקו סגור שלם.

15. המרווחים

א) השטחים הפנויים לבנייני המבוקשים המשמשים כפרווחים והמסומנים בצבע כחול או צהוב בתכנית יובשרו ויבצעו ע"י היוזמים, כולל סדור שבילי גישה ומקומות לתליית כבשים ששטחים לפתי אספה, לפי תכנית שמאוסר ע"י מסדר מה"ע.

ב) הזכרי הקרקע יהיו אחראים להתקנת תקינה של הגינות והמתקנים הכלולים בפרווחים לשביעת רצונו של מה"ע.

ג) לא תותר הקמת גדרות כל שהן בשטח המרווחים בהפרדה בין החלקות המוצעות החדשות ובין והשטח הצמודי המותר, פרט לגדרות חיים המאושרים בתכנית פתוח המרווחים הנ"ל במעוף קטן א".

ד) לאורך חדרך הראשית מס' 1015 תוקם גדר רצופה, ללא כניסה, סגור או מחוטר אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר, כ"כ על היוזמים להגיש ביחוד עם תכנית פתוח המרווחים תכנית גדר השטח מסביב לאורך הדרכים לאשר מהנדס העיר.

ה) לא תותר הקמת מבני עוד כל שהם בשטח המרווחים.

16. שטח צמודי פתוח

הכשרת השטח הצמודי הפתוח והתקנת הגבון על השטח הנ"ל יעשה על חשבון בעלי הקרקע הכלולים בתכנית ועל חשבון המועצה המקומית קריית בנימין ותכונצ עם סיום עבודות הבניין. אחוז השתתפות בהוצאות שיחול על בעלי הקרקע יקבע לפי התקנות של תכנית המהאר של תכנון עיר חיפה ל-75%, יתר ההוצאות 25% יכוסו ע"י המועצה המקומית.

17. ת.פ.ע.ה

השטחים הפועדים לדרכים, סדרכות, שבילים, שטח צמודי פתוח ואחר לבניין צמודי פועדים להפקעה וירששו ע"ש המועצה המקומית ללא תמורה.

18. סלילת דרכים

א) סלילת דרך הפרדת כולל שטח חנייה, הרחבת האספלט הקיים ל-7 מ' בדרך מס' 1021 וסלילת שבילי גישה פוצעים יעשו לפי דרישת מהנדס העיר ועל חשבון היוזמים ביחד עם הקמת הבניינים ולפני מסירתם לשמוש.

ב) יוזמי התכנית מחוייבים לבצע הצטלבות הדרכים בין דרך מס' 1015 ודרך מס' 1021 לפי תכנית ספורטת שתוגש בהקדמת הפרדה התכנית לאשררה של הועדה המחוזית, בכל עת שירששו לכך ע"י הועדה המחוזית.

19. ביוב

לא תנתן תעודה הי"ח לבנייה לפני שהאושר תכנית ביוב לאותו השטח ע"י מה"ע ולפני שיובטח לשביעת רצונו שהבניין שעומדים להקים יחובר לביוב צבורי שהוא כהתאמה עם הביוב הכללי שלכל המועצות המקומיות בשטח זה.

לא תנתן תעודה לשטח בניין לפני שהמהנדס העיר יאשר שתכנית הביוב הנובעת לבניין בוצעה לשביעת רצונו הוא ושל מנהל השרותים הרטואיים או כפי כחו בתחום שטח זה.

20. בניה בקרבת חשמל

אין לבנות בנינים כהתחלק לקוי חשמל קיימים ואין להקים בנין או חלק בולט מסוגו בסדק פחות מ- 3.0 מ' מתחום הקרוב ביותר של קו חשמל בן 6.6 ק"ו או 2.2 ק"ו (מתח גבוה) 5.0 מתחום הקרוב ביותר של קו חשמל בן 66 ק"ו (מתח נכה) 2.0 מ' בקו חשמל מתח גבוה.

21. שרותים

א. נקודת מי הנשפך סי הנשפכים יוקדו ע"י חלחול בקרקע או זרימה עילית, או ע"י מערכת תעול מאושרת הבנויה בשביל בעלי הקרקע שנובולות התכנית ועל השכונות.

ב. הספקת מים, הספקת המים תהיה מרשת המים המקומית.

חתימת בעלי הקרקע הדנותים מת 2.3.85

חתימת האדריכל

הועדה המרכזית לבניית ולתכנון העיר - חיפה

חכנית ת.ע.ת. מס' 1026/כפ

**הוסלף להפקדה**

בישיבה מס' 71 ב- 16.58 (9.3.58)

יושב ראש הועדה (מחננים) אבא מושי

מהנדס העיר (מתרגם) י.כ.כ.ן

הועדה המרכזית לבניית ולתכנון העיר - חיפה

חכנית ת.ע.ת. מס' 1026/כפ

**הוסלף למתן חוקף**

בישיבה מס' 94 ב- 19.2.59

יושב ראש הועדה *אבא מושי*

מהנדס העיר *י.כ.כ.ן*

משרד הפנים

פקודת בנין ערים 1936

ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים

מחוז חיפה

מרחב תכנון עיר *ע"כ חופב*

חכנית מס' *1026/כפ* אבא מושי

תוקף המחויבות בישיבתה ה- *1140*

מיום *28.4.58* התקיימה להפקיד

את התכנית הנקובה לצד

בגן מס' *1026/כפ* לתכנון

יושב ראש הועדה *אבא מושי*

חכנית מס' *1026/כפ* מורסמה להפקדה בילקוט

מיום *18.12.58* עמוד *455*

מיום *639*

משרד הפנים

פקודת בנין ערים 1936

ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים

מחוז חיפה

מרחב תכנון עיר *ע"כ חופב*

חכנית מס' *1026/כפ* אבא מושי

תוקף המחויבות בישיבתה ה- *160*

מיום *9.6.59* התקיימה להפקיד

את התכנית הנקובה לצד

בגן מס' *1026/כפ* לתכנון

יושב ראש הועדה *אבא מושי*

חכנית מס' *1026/כפ* מורסמה למתן חוקף בילקוט

מיום *4.5.61* עמוד *216*

מיום *842*

משרד הפנים

פקודת בנין ערים 1936

מרחב תכנון עיר *חיפה*

חכנית מתאר מס' *1026/כפ*

תוקף המחויבות מתאר מס' *1026/כפ*

אני מודעה בזה להקנות חוקף לתכנית הנזכרת

תאריך *1961* שר הפנים *אבא מושי*