

**חכנית הכנון עיר מפורטת מס' חמ/1113
"שכון ברחוב טשרניחובסקי בכרמל הצרפתי"
הוגשה ע"י "שכון עובדים" בע"מ - סניף חיפה
ובתקבלה ע"י הועדה המקומית לבניה ותכנון העיר חיפה**

1. השם והתחוללה

החכנית זו תקרא חכנית תכנון עיר מפורטת מס' חמ/1113 "שכון ברחוב טשרניחובסקי בכרמל הצרפתי" (להלן חכנית זו) ותחול על השטח המוחזק בקו כחול עבה בחסריס המצורף והמסומן חסריס מצורף לחכנית תכנון עיר מפורטת מס' חמ/1113 "שכון ברחוב טשרניחובסקי בכרמל הצרפתי" החסריס מהווה חלק בלתי נפרד מחכנית בכל העניינים הנוגעים לה.

2. היחס לתכניות אחרות

א. החכנית הנ"ל משנה בשטח תחולתה את החכניות הבאות ז-

1. ת.ב.ע. 545 אשר דבר מחן חוקף לה פורסם ב- 31.8.44 בעתון הרשמי מס' 1357;
 2. ת.ב.ע. 708 אשר דבר מחן חוקף לה פורסם ב- 11.12.47 בעתון הרשמי מס' 1682;
- ומבטלת את ת.ב.ע. 973 אשר פורסמה להמקיד בי.פ. מס' 468 ב- 22.3.56.

ב. על החכנית הזו יחולו התקנות לחכנית המתאר של תכנון העיר חיפה, וכן כל חסנויים ותחוקונים אשר חלו או יחולו בה מועד לזמן.

3. ח מ ק מ

הקרקע הכלולה בחכנית זו נמצאת בקצה רחוב טשרניחובסקי, גובלת עם סמינר המורים וכוללת חלקות בגוש 10804.

4. שטח החכנית

שטח החכנית כולה חינו 66 דונם לערך.

5. גבולות החכנית

בצפון וצפון מזרח ז- רחוב טשרניחובסקי.

במזרח ז- הגבול הצפון מערבי של ח' 159, הצפון מזרחי של ח' 159, חוצה ח' 172, הגבול הצפון מערבי של ח' 160 וממשיך בגבול המערבי של ח' 160 וחוצה ח' 165 - כולן בגוש 10804.

בדרום ז- הגבולות הצפוניים של חלקות 167 ו-175 בגוש 10804.

במערב ז- הגבול המזרחי של ח' 176 (סמינר המורים), חבבים המוביל לקריית טשרניאק, והגבול המזרחי של חלקת 10 בגוש 10803.

6. בעלי הקרקע והשטחים הכלולים בחכנית

ש ו ש	ח ל ק ו ה	בעלי הקרקע
10804	123-145, 147-158, 165 (חלק) 177	"שכון עובדים בע"מ"
146	169-171, 172, 178 (חלק)	עירייה - חיפה
		עירייה - חיפה (לפי התחייבות של מסדר הכרמליהים).

7. יוזמי החכנית

חברה "שכון עובדים" בע"מ

סדרת התכנית

8.

סדרת התכנית חנה חבנון מחדש כל שטח התכנית בכדי לאפשר בניית מרווחה וקביעת מקומות לבניני צבור ושטחי ירק וגומש הדרושים לתושבי השכונה.

חלוקה לאיזורים ובאור צפני התמדים

9.

ח צ י ו ן

ח פ ר ו ש

שטח צבוע כחום
שטח צבוע ירוק
שטח צבוע חום ומוחצת חום כחם
שטח צבוע אפור
קו סגול רצוף
ספרות רומיות
שטח צבוע חום כחם
שטח צבוע אדום
שטח מסוים בקוים אדומים מקבילים
סמרה שחורה ברבע העליון של המעגל
ספרות אדומות ברבעים הצדדיים של המעגל
סמרה אדומה ברבע ההחצון של המעגל
מספר בצבע החסרים
קו מרוסק בצבע החסרים
מספר בצבע החסרים בחוץ עגול
קו שחור דק ורצוף
קו דק משונן בכוונת המוכים בצבע החסרים
קו דק אדום ורצוף
קו דק אדום מרוסק
קו - נקודותיים - קו אדומים
קו - נקודה - קו אדומים
קו שלוש נקודות - קו אדומים
מלבנים מוקפים קו צהוב
שטח אדום מסוים ירוק
קו כחול עבה

איזור מגורים א'
שטח גומש
אחר לבנין צבורי לא מסחרי
אחר בעל אומי מסחרי
חזית חנויות
סימון מספר קומות מירבי
דרך קיימת או מאושרת
הרחבת דרך או דרך חדשה
בטול דרך מאושרת
מספר הדרך
מרווח קדמי מינימלי
רוחב הדרך
מספר חלקה רשומה
גבול חלקה רשומה
סימון או מספר חלקה מוצעת
גבול חלקה מוצעת
גבול גוש
קו רחוב
קו בנין
קו חשמל מחוץ גבוה
קו חשמל מחוץ נמוך
קו סלמון
מבנים להריסת
שבילים נטועים
גבול התכנית.

שמוש בקרקעות ובבנינים

10.

לא יס ינחן רשיון לחקמה בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בחסרים לשום חכלית אלא לזו המפורטת ברשימת החכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

רשימת החכליות

11.

ה א י ז ו ר

ח ח כ ל י ח

משמש לחקמה 6 בנינים מגורים בני 4-5 קומות בעלי חדר מדרגות משותף ל-4 דירות בקומה.
משמש לחקמה בנין מגורים בן 4 קומות בעצוב מיוחד.

איזור מגורים א', בנינים 6-1
איזור מגורים א', בנין 7

משמש להקמת 4 בנייני מגורים בני 4 קומות
כל אחד.

איזור מגורים א', בנינים 11-8

אחר א' - הרחבת סמינר המורים וביה ספר.

אחרים לבנייני עבור בעלי אומי לא מסחרי

אחר ב' - לגן ילדים, למטרות נוספות שהקבענה
על ידי הועדה המקומית.

אחר ד' - להקמת בניין מסחרי בן קומה אחת.

אחר לבניין בעל אומי מסחרי

כמובדד בהכניה המתאר של חיש.

שטחי נדמ

כ ז " ל .

ד ר כ י ט

12. שטח הבניה המותר

שטח הבניה הכללי בשטח התכניה יהיה 22565 מ"ר. מספר זה כולל את 50 יחידות היורד אשר
אושרו ל/יוזמים המורת חלקה 22 בגוש 10803.

13. חלוקה חדשה

החלקות הכלולות בהכניה האוחדנה והחולקנה מחדש לפי המתואר בתכנים.

14. בטול דרכים מאושרות

שטחי הדרכים המסומנות בתכנים ע"י טיפוס בקוים אדומים יבוטלו והשטח בהם יהיה כמסומן
בתכנים.

15. השטחים הפנויים מסביב לבניינים

א. לא תותר הקמת מבני עזר כלשהם בשטחים הפנויים מסביב לבניינים בגבולות הכניה זו.

ב. יוזמי התכניה יהיו חייבים להתקין גינות נוי, מטטחים לרכוש שטח, שבילי גישה
ומקומות לחלית כביסה בשטחים הפנויים הנ"ל הצמודים לבניינים בהתאם לתכניה מעובדת
על ידי היוזמים ומאושרת על ידי משרד מתנדס העיר.

ג. בעלי הידירות יהיו אחראים לאחזקה תקינה של הגינות והמתקנים הנ"ל לשביעה רצונו של
מתנדס העיר.

ד. לא תותר הקמת גדרות כלשהן בשטח התכניה מרע לבדירות מתאים בשטח המרווחים בהתאם
לתכניה המאושרת כמותה במסעף קטן ב' דלעיל, ומרע לגדרות לאורך הדרכים אשר עבודתם,
אומיים וצורתם החיצונית יאושרו יחד עם בקשות הכניה ויוקמו עם הקמת הבניינים.

16. גובה הבניינים

א. גובה הבניינים בשטח התכניה חזו יהיה לפי האמור במסעף 11 לפי המסומן בתכנים.

ב. לא יותרו מבדלי גב, חדרי מדרגות או כל מבנה אחר בולט מעל לכרכוב העליון של הבניינים,
מרע לצנורות אורור, מעשנות ואנסנות שתורכבה לפי דוגמא אחידה לכל הבניינים, מבדלי
מעלית במידה ותוחקנה בבתים, או "פנסים" תאורה עבור חדרי מדרגות.

17. קרי הבניין

כל הבניינים בשטח התכניה יבנו בגבולות קרי הבניין המסומנים בתכנים בקו אדום מרוסק. הועדה
המקומית רשאית לתת הקלה בפרווחים הצדדיים והאחוריים במידה והדבר ירוש לרעתה לנצול מתאים
של המגרשים.

בצול המסדים

18.

באם יוצר מסד שבבחו לא יהיה קטן מ- 2.50 מ"י, יוחר בצולו לדירה מוקטנה בקצוות הבנינים בלבד ושטח הבניה יכלל בשטח הבניה הכללי הנ"ל.

שטחי בורש, ותאורה ומגרשי מחקים לילדים

19.

א. יוזמי הבניה יתנו חייבים להשתתף בחוצאות נטיעת שטחי הנושט בגבולות הבניה כמקובל.

ב. כן יחסינו האורה ברחובות ובשבילי כניסה לבתים לפי הוראות מהנדס החשמל של העירייה.

ג. יוזמי הבניה יחסינו מגרשי מחק לילדים על מתקניהם בכמות ולפי המפרטים עליהם יוסכם עם מהנדס העיר.

שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

20.

א. לא יורשה שנוי כל שהוא בצבע החיצוני של הבנין כולל פתחי המרפסות והחלונות, מנים המרפסות, קירות מכלוקים חלקים וכו'.

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

ג. התקנת סוככים במרפסות הבנינים תורשה רק בהתאם לדוגמא וצבע אחידים לכל בנין.

ד. לא יוחקנו צנורות בז על הקירות החיצוניים של הבנינים ומיכלי הגז יושמו על מרפסות חדרות או בחוף חללים מיוחדים שהותקנו ב במטדים או לידם, כשהם מוסתרים מאחורי קיר גמון סבבה במיוחד לכך.

הפקעה ורישום

21.

א. השטחים המיועדים להרחבת דרכים קיימות, לתחויית דרכים חדשות ולחגירות - יירשמו ללא חסלות על שם עיריית חיפה לפני פרסום הודעה בדבר מתן חוקף לתכנית. הרישום יבוצע לפי מפת חלוקה אשר תוגש ע"י היוזמים ותאושר לצרכי רישום.

ב. שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו מחדש בהתאם למתואר בהסדרים. אותם חקטעים של הדרכים המבוטלות האמורות אשר הופקו לאדמות בניה כחלק ממגרשי הבניה שנוצרו יירשמו על שם הברה "שכון עובדים" בעלי הקרקע ואותם חקטעים אשר הומכים לשטח צבורי מתוח וחלק מאחרים לבניני ציבור ישארו רשומים על שם עיריית חיפה.

ג. שטחי הנושט וכן האחרים לבניני צבור לא מסחריים יירשמו ללא חסלות על שם עיריית חיפה לפני פרסום הודעה בדבר מתן חוקף לתכנית. הרישום יבוצע לפי מפת חלוקה אשר תוגש על ידי היוזמים ותאושר לצרכי רישום.

ד. מגרש המבנה החדש המסומן במסמך 1/144 והנושט המסומן במסמך 1/144, יירשמו ללא חסלות.

בניה בקרבת קרי השמל והעתקת קרי השמל וטלפון

22.

א. אין לבנות בנינים מתחת לקרי השמל קיימים ואין להקים בנין או חלק בולט ממנו במרחק מתוח מן אנכי משוך אל הקרקע מהחומ הקרוב ביותר מן המצויין לחלן 2-

מתח נמוך 2 מטרים

" 3 (6,8 או 22 קו) 3

" 5 (66 קו) 5

ב. קרי המתח הבכוח החוצה את שטח הבניה יעקף במקומות ויעבור בחוץ חדש לשביעת רצונם של חברת החשמל ויוזמי הבניה. חומ הדין לגבי קרי הטלפון החוצה אף הוא את שטח הבניה.

23. סלילת דרכים

שטחי הדרכים הכלולות בתכנית זו ביהוד עם המדרכות, שטחי החניה השביליים לחולכי רגל על כל העלות הנקודתית יוחקצו על ידי יוזמי התכנית ועל השבועות בהתאם למפרטים המאושרים על ידי משרד מהנדס העיר ולשביעה רצונם. כל דרך הסלל בזמן ובדיוחב עליהם יוסכם עם מהנדס העיר.

24. ט י ר ו ת י מ

א. נקוד מי הגשם

מי הגשמים ינוקצו ע"י חלחול לקרקע או ע"י זרימה עליה או ע"י מערכת חיעול מאושרת מיוחדת הבנויה ע"י יוזמי התכנית ועל השבועות.

ב. ב י ו ב

1. לא הנחן העודת היתר לבנייה לפני טחן אשור מהנדס העיר לתכנית ביוב צבורי לאותו השטח ולפני שיובטח לשביעה רצונו של מהנדס העיר שהבנין שעומדים להקימו יחובר לקו ביוב צבורי.
2. לא הנחן העודת לשמוש בבנין לפני שמהנדס העיר יאשר שהכנית חכיוב חנובעת לבנין בוצעה לשביעה רצונו חות ושל מנהל השירותים הרמזאיים או כל בא-כוחו בהחוס שטח חכנון העיר חימה.

ג. אספקת המים והידרנטים

1. אספקת המים תהיה מרשת המים של עיריית חימה או כל רשת אחרת מאושרת על ידיה.
2. כן יתקיננו היוזמים הידרנטים בכמות ובמקום אשר יקבעו על ידי שרות מכבי האש לשביעה רצונן מהנדס העיר.

ד. מ ק ל ט י מ

יוזמי התכנית יראצו להתקנת מקלטים לשעת חרוט בחוף הבנינים בהתאם לדרישות המוסדות המוסמכים ולשביעה רצונם.

שטחון פזורים רכניים
ש מ י נ י ב ר י נ י
ש מ ו ר ד מ ו ס מ ק

23. יוני 1953

משרד המושבות
משרד המושבות
משרד המושבות

הועדה המקומית לבנייה ולתכנון העיר - חיפה

תכנית ח. ע. ח. מס' 1113/מכ

הוסמך להפקדה

בישיבה ה- 37 ב- 28.1.62 (2.11.61)

י"א לכ"ה

י"א אבא מושי

סגורס העיר

יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לבנייה ולתכנון העיר - חיפה

תכנית ח. ע. ח. מס' 1113/מכ

הוסמך למתן חוקף

בישיבה ה- 54 ב- 21.10.62

סגורס העיר

יושב ראש הועדה

תכנית מס' 1113/מכ

מורטמה להפקדה בילקום

מורטמה מס' 945 מיום 19.7.62 עמוד 1737

משרד הפנים

פקודת בנין ערים 1936

ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים

מחוז חיפה

מראב תכנון עיר

תכנית מס' 1113/מכ

ועדה המחוזית בישיבתה ה- 240

מיום 13-11-62

החליטה לתת חוקף

למבנית הנקובה לעיל

יושב ראש מורטמה

סגן מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' 1113/מכ

מורטמה למתן חוקף בילקום

מורטמה מס' 473 מיום 8.4.65 עמוד 1659

א' 20/10/65