

מ ר ח ב ח כ נ ו ן מ ק ר מ י ה י פ ח

חקון לשינוי תכנית מתאר מקומית חפ/1157' הנקראת 'יזרעאליה'
הוגשה ע"י משרד השיכון באמצעות האדריכל אלמוזניני ש. היפה,
והתקבלה ע"י הועדה המקומית להכנון ערים היפה.

1. השם והתחולה

תכנית זו חקרא "תכנית מס' חפ/1157' - יזרעאליה", על פי תכנית השינוי לתכנית המתאר חפ/1157 והחול על השטח המוחזק בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן באותו השם. התכנית והתשריט מהווים חלקים בלתי נפרדים בכל הנוגע להכנון זה.

2. היחס לתכניות אחרות

א. בשטח תכנית זו חלה תכנית מאושרת מס' חפ/1157' - יזרעאליה אשר חבטל לאחר אישור תכנית זו.
ב. תכנית זו מהווה היכנון מפורט על פי שינוי לתכנית המתאר היפה חפ/1157 "יזרעאליה", שפורסמה להמקדה בי.מ. 1740 מיום 22.7.71.
ג. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' חפ/229 תכנית המתאר להיפה, שדבר אישורה פורסם בע"ר 422 מיום 25.2.34 ולתכנית מס' חפ/229' תכנית המתאר להיפה (מיקון), שדבר אישורה פורסם בי.מ. 1732 מיום-24.6.71 וחקון טערת פרסום בי.מ. 1746 מיום 12.8.71.

3. השקום

חקרקע שעליה החלה תכנית זו נמצאת בין רח' הניחה מצפון לרח' א.מ. סילבר מדרום, ובין המרכז האזרחי ממזרח לבין הגן הציבורי במערב, בגושים: גוש 10879, חלקות: 53-79, 90-92, 99, 100, 116, 117, 122-131, 142-147, 152-173, 179. חלקי חלקות: 21, 41, 42, 44, 45, 52, 58, 59, 80, 89, 93, 98, 101, 114, 115, 118, 132, 139, 140, 148, 150, 151, 174, 175, 178, 182, 191-193, 239, 282, 312, 323, 328, 331, 269, 271, 273, 275, 298, 280, (ורכים). גוש 10880, חלקי חלקות: 62, 102.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 79,200 מ"ר בערך (מדוד באופן גרפי).

5. גבולות התכנית

במזרחו - גובל עם המרכז האזרחי הממוקם בתכנית מס' חפ/1157' "יזרעאליה" עם חלקי חלקות 80, 88, 93, 98, 101.
בדרומו - קטע מגבול הדרומי של רחוב א.ה. סילבר בין חלקות 118 ממזרח לחלקה 132 במערב.
במערבו - רחוב מוצע מס' 9 בין חלקי חלקות 132 ו-192.
בצפון - קטע מהגבול הצפוני של רח' הניחה מצומת ורך נוה שאנן הגליל עד לחלקה 63 בגוש 10880.

6. בעלי הקרקע
השטח הכלול בתכנית מתווה חלק מהשטח שהומקע ע"י עיריית חיפה לצורך פתוח ובניה ע"י משרד השיכון.

7. יוזם התכנית
משרד השיכון, חיפה.

8. מטרת התכנית
הכנון מפורט של חשטה לשטח הקמח 852 יחידות דיור בטיפוסי מגורים מגוונים מותאמים לטופוגרפיה המדורגת של המקום, לאחר הקצאת השטחים הדרושים לצרכי גישה ושכילים להולכי רגל, מגרשים לבנייני ציבור וטיילת לכל דוחבו של השטח המחבר את המרכז האזרחי ממזרח לבן הציבורי ממערב ליזרעאלית.

9. חלוקת האזורים ובאור סימוני התחריט

ה סי מ ו י

ה ב א ו ר

- גבול התכנית
- גבול הכנית מאושרת
- קו בניין
- גבול חלקה ומספר מוצעים
- גבול ומספר חלקה רשומה
- חזית חנויות
- אזור מגורים מיוחד
- שטח לבנייני צבור
- שטח צבורי פתוח
- דרך מאושרת
- דרך לביטול
- דרך מוצעת וחניה צבורית
- חניה פרטית בהחום המגרש
- מספר תורן בתכנית
- מרווח קדמי
- רוחב הדרך
- שביל להולכי רגל
- בניין קיים
- עץ קיים
- מעבר תת-קרקעי להולכי רגל
- ציר רכבת עילית
- מספר חדירות בבניין
- מספר הקומות המקסימלי
- קו הדרך
- מעבר עילי להולכי רגל

1. קו כחול עבה
2. קו עבה כחול מרוסק בתחריט
3. קו מרוסק בצבע אדום
4. קו דק ומספר מוקף בעיגול
5. קו מקוטע ירוק ומספר בצבע תחשיט
6. קו סגול עבה
7. שטח צבוע כחום וסומחם כתום כהה
8. שטח צבוע חום בהיר מוחחם חום
9. שטח צבוע ירוק בהיר
10. שטח צבוע חום בהיר
11. שטח מטויט בקווים בצבע אדום
12. שטח צבוע אדום או חום כהיר ומטויט מקווים שחורים
13. הצירוף "חנית" מספר ואות מ'
14. ספרה ברבע העליון של העיגול בשחור
15. ספרה ברבעים הצדדים של העיגול באדום
16. ספרה ברבע התחתון של העיגול באדום
17. שטח צבוע אדום או חום מטויט ירוק
18. שטח מנקף בקו מנקד בצבע תחשיט
19. עץ מסומן בתחשיט
20. שטח צבוע אדום וירוק לסרוגין
21. קו ונקודה לסרוגין בצבע צהוב
22. הספרה הערבית
23. הספרה הרומית
24. קו בצבע אדום
25. קו בצבע תחשיט הצומח מלבן מאורך

10. השימוש בקרקעות ובבנינים

- א. לא ינתן רשיון בניה ולא תשמש הקרקע או הבנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל מטרה אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות להלן לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- ב. לא ינתן רשיון בניה אלא עם כן תשא התכנית את חתימת בעל הקרקע.

11. רשימת התכליות

ת א ז ר

אזור מגורים מיוחד

ח ת כ ל י ת

- א. מיועד להקמת 7 בתים מדרגים דו-משפחתיים בני 5 קומות בחלקם עם קומת עמודים חלקית ובהם 70 דירות בנות 4 חדריס.
- ב. 7 בנינים בני 6 קומות מעל קומת עמודים חלקית הכניסה במפלס ביניים מרחוב מס' 4, ובהם 126 דירות בנות 3 אדריס ו-42 דירות בנות חדר אחד, מתחת למפלס הכניסה מחסנים כמספר הדירות מתחת למפלס המחסנים מקלט.
- ג. שני בנינים עם מעליה בני 12 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מסד ובו מקלט ומחסנים ובהם 90 דירות.
- ד. 2 בנינים בני 3 קומות מעל מקלט ומחסנים תת-קרקעיים ובהם 27 דירות.
- ה. 5 בנינים עם מעליות בנות 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומתחתה קומת מחסנים ומקלטים ובהם 150 דירות.
- ו. 4 בנינים עם מעליות בני 11 קומות מעל קומת עמודים וקומת מסד כוללת מקלטים ומחסנים ובהם 245 דירות.
- ז. בנין בן קומותיים מעל קומת חנויות ומתחתה קומת מרחף המשמשת מחסנים וחניה ובו 44 דירות.
- ח. בנין בן 17 קומות מעל קומת עמודים חלקית עם מקלט ומעל משטח חניה מקורה ובהם 100 דירות.

בנין חנויות

חזית החנויות פונה לטיילת לרחוב חניה ולמרווחים.

שטחים לבניני ציבור

השטח המסומן 911 מיועד לבית ספר בן 32 כיתות ובן ילדים, השטח המסומן מס' 910 למעדרון או בית-כנסת, השטח המסומן 91 מיועד לבני ילדים, מועדון נוער או כל תכלית צבורית בלתי מסחרית שהועדה המקומית המליץ עליה.

12. שטח הבניה המותר

שטח הבניה הכללי במסגרת הבניה זו יסתכם ב-852 יחידות בשטח מוצע של 75,0 מר' ליחידה (סה"כ 66.700 ממו' נטו בערך), ויירות קטנות של חדר, או חדר וחצי המופיעות כתוצאה מהתכנון הממלטי, המסורים או הכניסות לבנינים אינן כלולות בסה"כ הנ"ל כמו-כן שטחי הבניה לבנינים צמודים מסחריים ובלתי מסחריים ולחנידות, לא נכלל.

13. חלוקה חדשה

החלוקה הרשומה המופיעה בתכנית מחולקנה והאחידות לפי המסמך בחשיריט.

14. השטחים הפנויים מסביב לבנינים

- א. לא תותר הקמת מבני עזר כל שהם בשטחים הפנויים מסביב לבנינים בגבולות הבניה זו.
- ב. יוזמי הבניה חייבים להתקין גינות נוי, משטחים לריכוז פחי-אשפה, שבילי גישה, מקומות לחליה כביסה בשטחים הפנויים המסורים לבניניהם (או כחרכם) בהתאם לתכנית מעובדת ע"י היוזמים והמאושרת ע"י משרד מהנדס העיר.
- ג. בעלי הדירות יהיו אחראים להחזקה תקינה של הגינות והמתקנים הכלולים בשטחים הפנויים מסביב לבנינים לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

15. גובה הבנינים

- א. גובה הבנינים בשטח הבניה זו יהיה כפי האמור בסעיף 11 והמסומן בחשיריט.
- ב. לא יותרו סגדלי גג, חדרי סדרגות או כל מכנה אחר כולט מעל לכרכוב העליון של הבנינים מרש לצנורות איזורור, מעשנת ואנטנות (כולל סלויזיה) שהותרנה לפי הדוגמא האחידה לכל הבנינים.

16. קו בנין

- א. כל הבנינים בשטח הבניה לא יחרגו מגבולות קרי הבנין המסומנים בחשיריט.

17. שבילי גישה ותאורה

- א. על יוזמי הבניה להתקין שבילי גישה לכל הבנינים כולל רשח חשמל ותאורה.
- ב. כן יתקינו היוזמים תאורה ברחובות כולל פנסים בשטח הבניה.

18. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. העיצוב הארכיטקטוני של כל החזיתות בבנינים יעשה לשביעות רצונו של מהנדס העיר.
- ב. לא יורשה כל שינוי שהוא כצבע החיצוני של הבנין כולל פתחי מרפסות וללונות, פנים המרפסות, קירות מבלוקים הלולים וכו'.
- ג. לא יוחקנו צינורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים ומכלי הגז יושמו על המרפסות בלבד או בחורן חלל במסד הבנין שתוחקן במיוחד לשם כך ובשקע ליד המסד כששם מוטחרים ע"י קיר גמור שנבנה לשם כך. חידור החקנה מערכת הספקה גז סרבזיה.

צ. לא תורשה התקנת זרועות למימלי כביסה על סרעסות וחלונות הבניינים.
ה. התקנת טוככים בבניין תורשה אך ורק למי תכנית אחידת לאותו הבניין,
כמו-כן חריסים מחוללים או אחרים יוחקנו למי תכנית ובצבע
אחידים.

ו. לא תותר התקנת דודי שמש וחיסום מים על גגות הבתים, אלא עם כן
יוחקנו למי תכנית ספורטת מאושרת ע"י מהנדס העיר.
ז. השטח העליון של גגות הבניינים יוחזק ע"י בעלי הדירות כצורה
נקיית ולא תורשה אחסנת או הנחת תפצים או חומרים כל שחם על גגות
אלה.

ח. תותר התקנת אנטנת טלוויזיה מרכזית בלבד.

19. השטחים הציבוריים הפתוחים

ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים יהיה על חשבון יוזמי התכנית
לשביעות רצון מהנדס העיר.

20. רשום

השטחים המיועדים לרכים, הניות צבוריות, בניני ציבור ושטחים
ציבוריים פתוחים יועברו לעיריית חיפה.

21. בניה בקרבת קו השמל

א. לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה גלוית בשטחים ציבוריים למיניהם
אלא במבנה מותאם באישור מהנדס העיר.

ב. אין לבנות בניינים מתחת לקו השמל קימים ואין להקים בנין או חלק
בשלם ממנו במרחק מחזה מ-33' מקו אנכי משוך אל הקרקע מהחוט הקרוב
ביותר של קו השמל בין 6,3 או 22 ק"ר (מתח גבוה) ו-5 מ' במקרה
של קו השמל כן 66 ק"ר (מתח גבוה) ושני מטרים עם הקו הוא כן
מתח נמוך.

22. סלילת דרכים ושטחי תחניה

א. שטחי הדרכים הכלולים בתכנית זו ביחד עם המדרכות, שטחי תחניה,
השבילים לתולכי רגל, על כל תעלות הניקוז, יוחקנו ע"י יוזמי
התכנית בהתאם למפרטים המאושרים ע"י מהנדס העיר ולשביעות רצונו.

ב. תחניה תהיה בשעור של מקום תניה לכל דירה. תחניה לצד השטח הציבורי
הפתוח המסומן באות "א" תעבור (שתילת עצים) כחלק מהגן הציבורי
לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

ג. ביצוע שטחי תחניה יהיה על חשבון יוזמי התכנית לשביעות רצון
מהנדס העיר.

מי הגשמים יבוקשו על ידי חילחול לקרקע או ע"י זרימה עילית או
ע"י מערכת חיצול מאוסרת מיוחדת הבנויה על זרימה מתחתית וכו'
שכונות.

1. לא הינמון העודם היחר בניה לפני מתן אישור פ"י מהנדס העיר

שחבנין שעומדים להקימו יחוד לקו בירוב ציבורי ולסמס חוסר
חיסל בירוב.

8. לא הינחנו מעררה לשימוש בבנין לפני שיאשר בהנדס העיר כי חכמי

התכונות הנודעות לבניין בוצעה לשביעות רצונו הוא מנהל השירותים

התרמאיים, או כל בא-כוחו בתחום **שטח תחבולת בעיר חיפה**. תדעוהו שאין אשון

תהיה מרשח הספקת המים של עיריית חיפה, או כל רשות אחרת מאושרת

על ידה, כן יתקיימו הירומים הירנסים בכמות ובמקום שיקבע ע"י

סמל הע"ר

יְרוּזָלַיִם הַחֲכֵנִיחַ יִדְאָבוּ לְהַתְקַבֵּחַ מְקַלְטֵימָם לְשַׁעַת הַחַדָּשׁ בַּחוּץ הַבְּנִינִים

בהתאם לדרישות המוסדות המוסמכים ולשביעות רצונם.

[illegible]

WISCONSIN REG. 161-5211 N. WISCONSIN DRIVER LICENSE
BIRTHDATE 01/01/81 SEX M SF-C-25 RMR 88/81

PERSON ID: 100-2211 PERSON DATA CARD ORDER
 INFORMATION ID: 100-1 DATE: 10-1-68 TIME: 11:11

10 10 10 10 10

י"ז תשרי תשנ"ח

בעלי הקרקע:

משרד השיכון

ד"ר העצמאות 33

272 חיפה ת.ד.

משרד השיכון, חיפה

146 XI. 1972

19.10.72 , ח'סח

אלמנח יצחק ש. אדריכל
שמואל אלמנח יצחק
מהנדס - אדריכל
חיפה, רח' העצמאות 24 טל 563
מס' רשמי 05450

7000, SY.01.01