

3-918

התכנון

1.

תס/ב
בית

המסדה "תכנון" בתכנית זו פירושו הספה בקנה מדה 1:1250 המסומנת "תכנון" לצורך תכנון עיר מפורטת מס' 772, חלקה תכנון זה מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית הזו.

המסדה

2.

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בהדר הכרמל ומשתרעת על רצועת אדמה הנמשכת מהתקשרות הרחובות ארלוזורוב-הפועל עד להתקשרות הרח' הרצל-זבולון.

מסדת התכנית

3.

פסדת התכנית היא להתוות דרך חדשה אשר תחבר את החלק העליון של הדר הכרמל (רחובות גאולה וארלוזורוב) עם גשר רושטיה ורחוב סלח-א-דין. הדרך מנצלת את הקטעים הקיימים של הרחובות הסילוח וביתר ופותחת מעברים מקשרים בשני קצותיה.

שטח התכנית

4.

שטח הקרקע הכלול בתכנית זו הוא 35.6 דונם.

בעלי המרמק הכלולה בתכנית זו

5.

גוש מס' 10869 חלקה מס' 103	הרוך ואסתר ריפל
104	יהושע קמינקובסקי
105	יוסף וחה פומפ
106	לאה ריכמן
122	מרדכי זמני זיסין
128	ועד הדר הכרמל בע"מ
133	" " " "
134	" " " "
חלק מחלקות 168, 167	הממשלה
170, 169 וחלקה 174	

גוש מס' 10865 חלקה מס' 48/1	מגן דוד אדום
48/2	חברת גאולה בע"מ
46	ג'ורג' א. בנימין ושות'
45	ישראל בורנשטיין, אברהם ויעקב ברץ
44	פני ברנפלד
חלק מהחלקות 109, 100	הממשלה

גוש מס' 10865 חלקה מס' 66	צבי שריבר, יוסף ואברהם רוטמן
67	רחמיאל וקלרה שויער ושות'
111	ליטמן גודרונסקי
112	נפתלי הרץ יקובוביץ ושות'
73	אבא וגיטל בולקה
74	פנחס פרנס וליב פטרובר
10	ד. יהודאי וסימה קרמזין
104 ו-32	בדז'יה בת יהודה פולק
125	

(מקורם 103)	בעלי הבית המשותף, רח' החדמון 15
חלקה מס' 13	ד. יהודה ליב פולק
15	ל. וליזה אקהויז
16	שלמה ופרומה רוזנבלט
17	בן-ציון ינאי
51	מרדכי ויהודה וינר ואליהו אשם
	שפירא
52	בנימין לקסנהויז
54	אברהם ולאה בלכט
55	שמואל בוסמן
113	אהרן ורחיה אנגלצ'ק

10869 ✓

65 ✓

66



תיק 3

גוש מס' 10866	חלקה מס' 114	רבקה שטיינברג
	75	יעקב משה והדסה קירשנצוויג
	77	יעקב מזרחי
	78	פנחס ולולה צוויגהפטיג
	45, 44	יצחק רוזנברג ושות'
	46	פרידה ופליקס בריל, משה ומינה אורגל
	48	דוד מקס רולברג ושות'
	76	פרץ ויונה חיבסקי
	102, 113	הממשלה
	122	
(מקורם 105)		חברת גאולה בע"מ

6. גבולות התכנית

<u>מצפון</u>		
הגבול הצפוני של רח' ארלוזורוב בין המספרים 22 - 32, דרך,		
95	גוש מס' 10865	חלקה מס' אדמת שלום ומיכאל שריבר
96		יוסף שולטן
43		הסתדרות נשי מזרחי בקנדה
94		יעקב ווסרטייל
דרך,		
91		אדמת אהרן לונינסקי ואברהם מירובסקי
דרך,		
		אדמת יעקב ברוך רפפורט, נחמן ליבוש
14	10866	ושרה ביסנר
דרך,		
53		אדמת נתן חיים איזון ואסתר ושינדל איזון
43		יהושע בטרשנסקי
הצד הצפוני של פנת הרצל ודרך		

<u>ממזרח</u>		
הצד המזרחי של רח' הרצל, דרך		
199	גוש מס' 10867	חלקה מס' אדמת מרי כורי, שהורפה

<u>מדרום</u>		
דרך,		
81	גוש מס' 10866	חלקה מס' אדמת מרדכי איזנברג
שביל,		
57		אדמת בנימין בן-גוריון ושות'
דרך מס' 82,		
20		אדמת חיים פרקיס
19		משה גרינבוים וישראל ה. גרינבוים גוש
18		רבקה קלמן ושרה מרקובסקי ושות'
29		קלרה וורוים גולדנר
89		משה ינקל ושרה מטיאס ברגמן
דרך,		
79	גוש מס' 10866	חלקה מס' אדמת רינה ורלינסקי
80		חנה, אולגה ויונה שרי
5		חיים רוטמן אהרן וחנה ר. וילדהורן
6		יצחק ובלומה צ'חנובר
דרך וחצר הדרומי של רח' השלוח		
5	גוש מס' 10869	חלקה מס' אדמת ועד הדר הכרמל
שביל,		
1		אדמת אליהו לוריה ושות'
דרך,		
אדמות משה ולאה אלופי דב יוספוביץ		
121		ושות'
46		אדמת נחמן בן אריה ומרים בורשטיין
ולוביה אינהורן		
דרך וצר הדרומי של רח' גאולה בין מספרי הבתים 6 - 2		

ממערב
דרך מס' 290 צד צפוני של רח' הפועל (מספר הבית 2)
ודרך מס' 40

הקרקע הכלולה בתכנית הזו תהיה כפופה לתקנות תכנית המתאר הכללית של עיר חיפה ו/או לכל תוספת ושנויים שנעשו או שעלולים להעשות בה ספעים לפעם וכמו כן לתקנות הפפורטות להלן:-

א) איזור

- (1) השטחים הצבועים צהוב בתסריט יהיו לאזור מגורים "ג".
- (2) בפסים אפורים וצהובים לסירוגין יהיו בנויים מעל לארקדות.
- (3) השטחים הצבועים ירוק בהיר יהיו למרווחים קדמיים.

ב) דרכים, שבילי לכת ומרווחים

השטחים הצבועים חום, אדום ורמיליון בהיר וכהה בתסריט יהיו דרכים לכלי רכב ולהולכי רגל. קוי הדרכים והמרווחים המינימליים שלצדיהם יהיו כמסומן בתסריט. כל שטחי הדרכים ירשמו ללא תמורה על שם עיריית חיפה.

ג) שטחים לבנינים צבוריים

השטחים הצבועים צהוב והמסוייטים חום והמסומנים באותיות C, B, את D בתסריט יהיו שטחים לבנינים צבוריים שאינם בעלי אופי מסחרי.

ד) שטח ציבורי פנוי

השטחים הצבועים ירוק בהיר והמסוייטים ירוק כהה והמסומנים באותיות E, F את G בתסריט יהיו לשטחים ציבוריים פנויים וירשמו ללא כל תמורה על שם עיריית חיפה.

ה) ארמדות וחזית חנויות רצופה

בנינים בעלי חזית רצופה עם חנויות (ללא מרווחים) ייבנו על השטחים המסוייטים שחור בתסריט. בחזית של חלק מהשטחים הללו ייבנו ארקדות ברוחב של 3.5 מ' עם בנייה מעליהם, באותם המקומות המסומנים בתסריט הצבועים בפסים אפורים וצהובים לסירוגין. ארקדות תורשינה מעל לבנין המקוה (בית הסרחץ הציבורי) הקיים בגוש 10869 חלקה מס' 134 אשר תהפך למבנה תת קרקעי עם אוורור מלאכותי. מעל לארקדות הנ"ל תורשה בנייתן של קוטות נוספות.

ו) תבאים מיוחדים

גובה הבנינים לאורך הרחוב החדש יהיו בהתאם לתקנות הקיימות לאיזור המתאים, אבל הועדה המקומית לבנייה ולתכנון עיר חיפה תוכל להרשות גובה רב יותר במקרים מסוימים במקום פיצויים אשר תרשנה להנתן לבעלים שרכושם ייפגע ע"י תכנית זו. בהתחשב עם שנוי גובה פני רחוב השלוח, תורשה בניית קומה נוספת על הבנינים הקיימים על החלקות 103 ו-105 של גוש 10869. החנויות הקיימות תוכלנה לההפך למחסנים.

ז) עיצוב ארכיטקטוני

חזיתות הבנינים לאורך קטע הרחוב בין רח' חרמון ורח' הרצל המסומנים בקו מרוסס אדום בתסריט ייבנו לפי תכנית עיצוב ארכיטקטונית אשר תצטרך לקבל את אישורה של הועדה המקומית לבנייה ולתכנון עיר חיפה ולא ינתן שום רשיון בנייה בשטח זה עד לאישור תכנית זאת.

8. שורות

א) ביקור מי גשם

מי הגשמים ינוקזו ע"י חלחול לקרקע או ע"י זרימה עלית או ע"י מערכת תעול מאושרת מיוחדת, הבנויה בשביל בעלי הקרקע שבגבולות התכנית ועל חשבונם.

ב) לא ינתן כל רשיון בנין בתוך שטח התכנית בלא אם נעשו תחילה הסדורים המתאימים שהבנין יקושר למערכת ביוב ציבורית. לא יורשה להשתמש בשום בנין טרם שמערכת הביוב הדרושה הותקנה ולא ינתן רשיון לשמוש הבנין לפני שתוגש תעודה מאת רשויות הבנייה ותכנון הערים ומאת מחלקת הבריאות המאשרת כי מתקני הסלוק נבנו באופן מסביע רצון.

(ג) הספקת סים
 המים למגרשים שבתכנית זו יסופקו בכערכת הספקת סים של
 עיריית חיפה. הספקת סים בהנהלת הרשות האחראית או מקוי צבורות
 של מפעל הספקת סים מקומי המאושר ע"י רשויות הבנייה
 ותיכון העיר.

(ד) סלילת רחובות
 בעלי המגרשים הכלולים בתכנית זו יסללו את כל הרחובות,
 כולל הנחת צנורות התיעול הנחוצים בכל זמן אחרי תחילת
 תוקף התכנית, ועליהם לבצע את העבודה בהתאם למיפרטים של
 עיריית חיפה ולסלול כל דרך באותו רוחב אשר עליו תחליט הועדה
 המקומית לבנייה ולתכנון עיר חיפה. בעלי המגרשים יהיו
 חייבים לשלם בעד סלילת הדרכים, בין שהוקמו בנינים על
 מגרשיהם ובין שלא הוקמו. לא יוקם בנין על כל מגרש הכלול
 בתכנית, בטחם ובסלל הרחוב הגובל איתו.

9. הבחנות
 כל המעוניין המוצא כי בהכנת תכנית זו לא הובאו בחשבון תנאים
 מסוימים המצדיקים הנחה מהתקנות הכלולות בה, רשאי להגיש בקשה
 לוועדה המקומית לבנייה ולתכנון עיר חיפה לקבלת הנחה כזאת.
 לוועדה הנ"ל תהיה הסמכות, לאחר שתבחן את כל מסיבות המקרה,
 להעניק או לסרב את ההנחה המבוקשת.

10. מס השבח
 הועדה המקומית לבנייה ולתכנון עיר חיפה רשאית להטיל מס השבח
 על בעלי הרכוש שרכושם יהנה מהתכנית זו לצרכי מתן פצויים כלליים
 אשר תדרשנה עקב הגשת תכנית זו, לפני מתן כל רשיון בנייה.

11. תכנית ת"ע כס' 61, חיפה - הדר הכרמל
 תכנית זו נוגעת או בחלקה באה במקום חלק מהתכניות הבאות:-

תכנית ת"ע כס' 61	חיפה - הדר הכרמל
61א	תכנית חנויות
276	שנויים
606	רחוב השלום - פנה דר' ארלנד

הועדה המקומית לבנייה ולתכנון - חיפה

הכנית ד כס' 772
 ב. נ. ש. ל. ר. ה. ה. ה.
 בישיבה ה-162 ת-8.50

יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לבנייה ולתכנון - חיפה

הכנית ה.פ.ת. 772
ה.ו.ל.ע.ל.ו.פ.ק.ד.ה
 בישיבה ה-118 ת-11.11.47

(מתן) ש.ל.ז.י
 יושב ראש הועדה

מסדר הפנים
פקודת בנין ערים 1936
 ועדה מקומית לבנייה ולתכנון ערים
 לאזור הנגלי - מחוז חיפה

תכנית מס'
 הועברה לוועדה המחוזית לבנייה ולתכנון
 עם המלצה לסתן חוקף

מנהל הלשכה המחוזית
 לתכנון

מסדר הפנים
פקודת בנין ערים 1936
 ועדה מחוזית לבנייה ולתכנון ערים
 מחוז חיפה

מרחב תכנון ערים
 תכנית 772
 הועדה המחוזית בישיבתה ה-113
 ביום 2.12.1947
 החליטה להסדיר

מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' 772/ג' מורסמה להפקדה בילקוט
הפרסומים מס' 87 מיום 17.5.50 צמד 982

תכנית מס' 772/ג' מורסמה למתן תוקף בילקוט
הפרסומים מס' 419 מיום 9.6.55 צמד 886

משרד הפנים
פקודת בנין ערים 1936
ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים
מחוז חיפה
מרחב תכנון עיר ע'ר ח'פה
תכנית 772/ג' מס' 28
הוצדה המחוזית בישיבתה ה-
מיום 18.9.50 החליטה לתת תוקף
לתכנית הישיבה לעיל
יושב ראש הועדה
סגן מנהל כללי לתכנון