

מרחב תכנון עיר של חיפה

תכנית תכנון עיר מפורטת לחיפה מס. 1158 שכונ "פאר הכרמל" על חלקות 594 - 566 בגוש 10809 הוגשה על ידי אדריכל ש. גלעד בשם היוזמים חברת שכונ עובדים בע"מ, ונתקבלה על ידי הועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו חקרא ת.ע. מפורטת מס. 1158 שכונ פאר הכרמל, ותחול על השטח המותחם בקן כחול בתסריט המצורף לתכנית זו בק.מ. 1:1000, והמסומן "תסריט מצורף לתכנית ת.ע. מפורטת מס. 1158 חיפה" שיקרא להלן "התסריט". התסריט מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית הזו, בכל העניינים הכלולים בתכנית ובתסריט.

2. יחס לתכניות אחרות

(א) תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ת.ע. כדלקמן לגבי שטח הקרקע שעליו חלה ~~התכנית~~ <sup>התכנית</sup> הזו.

853 א' המורדות הצפוניים של הר הכרמל שפורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס. 613 מ-24.7.58 :

330 פרצלציה של אדמת שירני (מזרח ואדי קזאק) שפורסמה למתן תוקף בעתון הרשמי מס. 764 מ-3.3.38.

423 תכנית מורחבת של חיפה מס. 423 גליון 16 שפורסמה למתן תוקף בעתון הרשמי מס. 629 מ-17.9.36.

(ב) על תכנית זו חולנה החקנוה לתכנית מחאר של תכנון עיר חיפה, על כל השנויים ותקונים שחלו בה, וכן ההוראות המיוחדות של התכנית הזו.

3. ה מ ק ו ס

הקרקע שעליה חלה תכנית זו נמצאת בין רחוב חנה סנש, רחוב המימוני, מדרגות לוצטו, ורחוב עמנואל וכוללת שטח של 44 דונם (בערך).

4. גבולות התכנית

מצפון: הצד הצפוני של רחוב המימוני

ממערב: הצד המערבי של מדרגות לוצטו

מדרום: הצד הדרומי של רחוב חנה סנש

ממזרח: הצד המזרחי של רחוב עמנואל.

5. יוזמי התכנית

חברת "שכון עובדים" בע"מ ו"סולל בונה"

6. בעלי הקרקע

בגוש 10809 חלקות 594 - 566 שכונ עובדים וסולל בונה

בגוש 10809 חלקות 502/2 - 502/1 עיריית חיפה.

בגוש 10809 חלקה 595 עיריית חיפה.

7. מטרת התכנית

מטרת תכנית זו היא לעצב את השטח בשלמותו על ידי בנוי מאורגן כדי ליצור קומפוזיציה ארכיטקטונית בעלת אופי מסוים, חוף כדי הבטחת נוף בלתי מופרע למפרץ חיפה ושטחים מתאימים. כן הובטחו חניות בכבישים החדשים.

חלוקה לאזורים ובאור ציוני התסריט

.8

סמון בתסריט

פרוט הציון

מגורים

- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| אזור מגורים מיוחד באזור א'           | 1. שטח צבוע כחום  |
| תחומי הבניה לבנין מגורים             | 2. משבצת צבועה כחום המוקפת בקו אדום מרוסק                 |
| אתר לבנין צבורי שאינו בעל אופי מסחרי | 3. שטח צבוע חום ומוחחס בקו חום כהה                        |
| שטח צבורי פתוח                       | 4. שטח צבוע ירוק  |
| דרך מאושרת                           | 5. שטח צבוע חום בהיר                                      |
| הרחבת דרך, דרך חדשה, חניה            | 6. שטח צבוע אדום  |
| דרך להולכי רגל                       | 7. שטח צבוע חום בהיר <del>או אדום</del> מטויט קוים ירוקים |
| דרך לבטול                            | 8. שטח מטויט בקוים אדומים אלכסוניים                       |
| גבול חלקה רשומה                      | 9. קו מרוסק ירוק  |
| גבול אזור או מגרש מוצע               | 10. קו שחור דק  |
| קו גובה בהפרש של מטר                 | 11. קו מחתל דק <del>מסומן במספר</del>                     |
| גבול אספלט קיים                      | 12. קו מרוסק בצבע ההעקה                                   |
| קו חשמל מחח נמוך                     | 13. קו מרוסק עם נקודה בצבע אדום                           |
| קו בנין                              | 14. קו אדום מרוסק   |
| ציון מס. קומות הבנין                 | 15. ספרה רומית במשבצת של תחומי הבניה                      |
| מספר סדורי של הכית ו-או מגרש מוצע    | 16. ספרה רגילה במשבצת של תחומי הבניה                      |
| מספר רשום הדרך                       | 17. מספר שחור ברבע עליון של העגול                         |
| רוחב הדרך                            | 18. מספר אדום ברבע תחתון של העגול                         |
| קו בנין מינימלי                      | 19. מספר אדום ברבע צדדי של העגול                          |
| קו רחוב (תחומי הדרך הצבורית)         | 20. קו אדום   |
| גבול החכנית                          | 21. קו בצבע כחול <del>קב</del>                            |

שמוש בקרקעות ובבנינים

.9

לא ינתן רשיון להקמת בנין, ושום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתסריט לא ישמשו לכל תכלית, אלא לתכלית המפורשת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

רשימת התכליות

.10

ה ת כ ל י ו ת

האזור

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| אזור מגורים מיוחד באזור מגורים א' | 1. ישמש להקמת בניני מגורים בלבד אשר יוקמו בתחומי הקרקע המסומנת בתסריט במשבצות בצבע כחום מוחחסות בקו מרוסק בצבע אדום ולפי הגובה המסומן במספר רומי בתחומי כל אחת מהמשבצות. |
|-----------------------------------|--|

2. אחר לבנין צבורי שאינו בעל אופי מסחרי המסומן במספרים 8 ו-9
  3. כנ"ל המסומן במספר 10
  4. כנ"ל המסומן במספר 11
  5. שטח צבורי פתוח
- ישמש לבנין צבורי בלבד בן 4 קומות ואמפיתאטרון שיועד למועדון צופים.
- ישמש לבנין בית הספר
- ישמש לאחר לבנין צבורי ששמושו יקבע בעתיד
- ישמש כשטח גנני למשחק ילדים ונופש

שטח הבניה המותר וגובה הבנינים

(א) שטח הבניה המותר לבניני המגורים בשטח החכניה הוא 15.290 מ"ר, כ-200 דירות ומחלק כדלקמן:

שטח בנוי	מס. דירות משוער	מס. הקומות	בנין מס.
6210	80	9-11	1,2
720	8	2	5,4,3
5840	84	6	6
2520	28	2	7
<u>200 מ 15,290</u>	<u>200</u>		

(ב) הבנינים המסומנים 1,2 יהיו בני 9-11 קומות דיוור מעל קומות המסד, מחסנים לדיירים ומקלטים. הבנינים הנ"ל יכילו מעליות בהתאם לתקן.

הבנינים הנ"ל ברח' חנה סנש לא יבלטו מהמשך הקיר המזרחי של הבית מס. 8 מצד אחד ומהמשך הקיר המערבי של הבית מס. 16 מצד שני, הקיימים בצד הדרומי של רח' חנה סנש.

(ג) הבנינים המסומנים 3,4,5 יהיו בני 2 קומות מעל קומת המסד, מקלטים ומחסנים לדיירים.

גגות הבנינים הנ"ל לא יעלו על מפלס 0,5 מטר מחתח לאדן החלונות בקומת הקרקע של הבנינים מס. 16,8 ברח' חנה סנש.

קו הבנין לבנינים 3,4,5 יכולים להשתנות ויקבעו סופית עם הוצאת מפות קו בנין.

(ד) הבנין המסומן במספר 6 יהיה בן 6 קומות דיוור עם קומת עמודים בכניסה וקומת מסד שחמש כקומת עמודים חלקית, מחסנים לדיירים ומקום לשרותים משותפים אחרים לדיירים. הגישה תהיה ע"י גשרים בהתאם למצב הטופוגרפי וגובה הכביש.

(ה) הבנין המסומן במספר 7 יהיה בן 2 קומות דיוור מעל קומת מסד, מקלטים ומחסנים לדיירים.

(ו) תהיה אפשרות להעביר שטחים מותרים מבנין לבנין בחנאי שהשנוי לא יעבור 20%.

חלוקת השטח .11

הקרקע הכלולה בתכנית זו תחולק מחדש בהתאם לחלוקה המסומנת בחסריט ~~למבשרי חנה~~ לאחריים לבנינים צבוריים, שטח צבורי פתוח, שטחי דרכים וחניה.

12.

השטחים הפנויים מסביב לבנינים

(א) לא תותר הקמת מבני עזר כל שהם בשטחים הפנויים מסביב לבנינים בגבולות תכנית זו.

(ב) יוזמי התכנית יהיו חייבים להקים גינות נוי, משטחים לרכוז פחי אשפה, שבילי גישה, מקומות לתליית כביסה בשטחים הפנויים הצמודים לבניניהם, בהתאם לתכנית שמעובדת על ידי היוזמים. ומאושרת על ידי משרד מהנדס העיר.

(ג) בעלי הדירות יהיו אחראיים להחזקה חקינה של הגינות והמחקנים הכלולים בשטחים הפנויים סביב הבנינים לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

13.

שטח צבורי פתוח

הגן בשטח הצבורי הפתוח יותקן ויושטל על חשבון היוזמים לפי תכנית שתאושר על ידי מהנדס העיר ויועבר על שם העיריה. כ"כ יתקינו היוזמים פינות משחק לילדים על מחקניהם בשטח הצבורי. הפתוח לפי מפרטי משרד מהנדס העיר.

14.

ר ש ו ם

(א) השטחים המיועדים לדרכים, שטח צבורי פתוח, לחניה ולאחרים לבניני צבור, ירשמו ללא תמורה על שם עיריית חיפה אחרי פרסום הודעה בדבר מתן תוקף לתכנית.

(ב) אותו חלק מהחלקה 502/2, שסומן על התכנית כדרך מבוטלת וסוגו מחדש כשטח בניה, יצוהף לשטח הבניה הסמוך וירשם ללא תמורה על שם בעלי הבתים מס. 1 ו-3.

15.

ג ד ר ו ת

היוזמים חייבים להתקין ביחד עם הקמת הבנינים גדרות אבן לאורך הדרכים הצבוריות שעבודן המפורט יאושר ביחד עם תכנית הבניה המפורטת. לא תוקמנה גדרות בין חלקות הדיור השונות.

16.

שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

העצוב הארכיטקטוני של כל חזיתות הבנינים ייעשה לשביעת רצון מהנדס העיר.

(א) לא יורשה כל שנוי בצורה החיצונית של הבנין כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מבלוקים חלולים וכו'.

(ב) לא יוחקנו צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים, ומיכלי הגז יושמו על המרפסות בלבד, או בחוף חלל במסד הבנין שיוחקן במיוחד לכך, או בשקע ליד המסד, כשהם מוסתרים על ידי קיר נמוך שנבנה במיוחד לשם כך.

(ג) התקנת סוככים בבנין תורשה רק לפי תכנית אחידה לאותו בנין. כמו כן תריסים מתגוללים או אחרים יותקנו לפי תכנית וצבע אחידים.

(ד) לא תורשה התקנת זרועות למחלי כביסה על מרפסות וחלונות הבנינים. היוזמים יהיו מחוייבים לסדר על חשבונם מחקנים מחאימים לתליית כבסים בצורה ובמקום שתניח את דעת מהנדס העיר.

(ה) לא תותר התקנת דוודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית מפורטת מאושרת ע"י מהנדס העיר.

(ו) השטח העליון של גגות הבנינים יוחזק ע"י בעלי הדירות בצורה נקיה ולא תורשה החסנת או הנחת חפצים או חמרים כל שהם על גגות אלה.

סלילת דרכים .17

(א) יוזמי התכנית חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילתן של כל הדרכים ביחד עם המדרכות ומפרכי החניה, על כל העלות הניקוז בכל זמן אחרי מתן חוקף לתכנית, במידה והדבר לא נעשה או אינו קיים כבר עליהם לבצע את העבודה בהתאם למפרטים של עיריית חיפה, ולסלול כל דרך באותו רוחב אשר עליו תחליט הועדה המקומית לבניה ולהכנון עיר.

(ב) בעלי הקרקע יהיו חייבים לשלם בעד סלילת הדרכים בין שהוקמו בנינים עליהם ובין שלא הוקמו.

(ג) לא תנתן תעודת היתר לבניה, לפני שבוצעה סלילת הדרך הגובלת עם החלקה, שעליה יוקם הבנין, או מתן התחייבות מתאימה.

שרותים .18

1. נקוז מי גשם

(א) נקוז מי הגשם יהיה על ידי חלחול או על ידי נקוז טבעי או על ידי רשת של נקוז לפי תכנית שתאושר על ידי מהנדס העיר.

(ב) לא ינתן רישיון בניה לפני שעבודות נקוז של מי הגשם תעשינה על ידי בעלי הקרקע בחוף שטח התכנית על חשבונם.

2. ביוב

(א) לא תנתן תעודת היתר לבניה לפני אשור של מהנדס העיר של תכנית ביוב לאותו שטח ולפני שיובטח לשביעות רצונו של מהנדס העיר שהבנין שעומדים להקימו יחובר לקו ביוב צבורי או למערכת ביוב הכוללת ציוד לטהור ולסלוק מי השופכין.

(ב) לא תנתן תעודה לשמוש בבנין לפני שמהנדס העיר יאשר שתכנית ביוב הנוגעת לבנין בוצעה לפי שביעות רצונו הוא, ושל מנהל השרותים הרפואיים, או של בא כוחו בתחום שטח תכנון העיר חיפה.

3. הספקת מים

הספקת המים מרשת הספקת המים של עיריית חיפה, או מרשת צנורות מקומית שאושרה על ידי מהנדס העיר.

התקנת הדרגטים .19

יוזמי התכנית חייבים להתקין קווי מים להדרגטים הדרושים בהתאם להמלצת שרותי מכבי האש.

מארז .20

יוזמי התכנית חייבים להתקין מאור צבורי ברחובות ובשבילים בשטח התכנית ~~מקום~~ לפניהם עצמם, לשביעות רצונו ולפי דרישת מהנדס החשמל של עיריית חיפה.

לא ינתן רשיון להקמת בנין כל שהוא בשטח החכנית אלא אם כן כוללת חכנית הבנין מקלט מתאים לדרישות החוק.

חתימה היוזמים: שכונ עובדים בע"מ

חתימה המחכנן: אדר"ש. גלעד

חתימה מודד מוסמך: ש. שטינברג

*שטינברג*

1965 7/12

הועדה הטקסית לבניה ולמכון העיר - חיפה

חכנית ת.ע.ת. מס' חכ/1158

**הומלץ להפקדה**

בישיבה ה' 63 ב' 2.6.63

(-) אבא חוסי / יושב ראש הועדה

(-) י.כ.כ. / מהנדס העיר

הועדה הטקסית לבניה ולמכון העיר - חיפה

חכנית ת.ע.ת. מס' חכ/1158

**הומלץ למתן חוקף**

בישיבה ה' 81 ב' 13.7.64

(-) אבא חוסי / יושב ראש הועדה

(-) סהרס העיר

72

תכנית מס' 1158/תנ' פורטמה לחקירה בילקוט  
 המרסמים מס' 1067 מיום 30-1-64 עמוד 690

**מסדר הפנים**  
**סקודה בנין ערים 1936**  
 ועדת מחוזית לבניה ולחכונן ערים  
 סחוז חיפה

פרט המון עיר י"י ח"ג  
 תכנית תיקון אגודה מנהלית ח"ג/1158  
 וענין המלחמה בישיבתה ה- 295  
 מיום 12-1-65 החליטה לתת תוקף  
 לתכנית המקובלת לעיל

מנכ"ל עיריית חיפה  
 יושב ראש הוועדה

תכנית מס' ח"ג/1158 פורטמה למתן תוקף בילקוט  
 המרסמים מס' 1233 מיום 18-11-65 עמוד 373

חלק  
 כג' מחסון

מס' ת"מ 1158/תנ' פורטמה לחקירה בילקוט  
 המרסמים מס' 1233 מיום 18-11-65 עמוד 373