

מרחב חכנון מקומי של חיפה

=====

שנוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חס/1374 - שכון מפונים ועממי כרחוב אלנבי - חוגש ע"י משרד השכון עבור החברה הממשלתית-עירונית לשיקום משכנות עוני, חיפה, כע"מ, כאמצעות האדריכל גדעון שלינגר, ונתקבלה ע"י הועדה המקומית לחכנון ולכניה, חיפה.

1. שם וחלוח:

תכנית זו חקרא "שנוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חס/1374 - שכון מפונים ועממי כרחוב אלנבי", ותיא מחול על השטח המוחתם בקו כחול עבה כחשרים המצורף לתכנית זו והמסומן חשרים מצורף לשנוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חס/1374 - שכון מפונים ועממי כרחוב אלנבי.

החשרים מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית הזו ככל העניינים הכלולים בתכנית ובחשרים.

2. יחס לתכנית אחריתו

א. תכנית זו מהווה שנוי לתכנית מתאר של העיר חיפה שהודעה בדבר פתח חוקף לה פורסמה בעתון הרשמי מס' 442 מיום 15.2.1934 ולתכנית חכנון עיר מפורסמת מס' חס/307, כרמי זיתים מערב חיפה שהודעה בדבר פתח חוקף לה פורסמה בעתון הרשמי מס' 770 מיום 24.3.1936.

ב. ככל מקרה של פטירה בין האמור בתכנית זו לבין האמור בתכנית המתאר של חיפה על תכנית המאושרת, יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום:

הקרקע שעליה חלה תכנית זו נמצאת במערב חיפה מעל רחוב אלנבי וכוללת מספר חלקות בגוש מס' 10913 (לא מוסדר) ו-10825.

4. מטרת התכנית:

מטרת תכנית זו הן:

- לאפשר שכון מפונים ועממי ע"י ביצול מיוחד של הקרקע, בכנינים של גבהים שונים עד 5 קומות מעל פני הקרקע המבנית, למי המסומן כחשרים.
- לאפשר כניה כניני מגורים על החלקות אשר כבעלות פרטית חוץ שלוב תכנינים כניני הכללי של התכנית.
- לאתר את הכנינים על המגרשים הקיימים והחדשים.

- ד. לבנות יעודד הקרקע.
ה. לאחר כבישים ושכילים להולכי רגל.
ו. לאחר מברג לכנין זיכורדי.
ז. לאחר מברגים למשחקי ילדים.

שטח הקרקע הכלולה באכזיבה זו הוא 31.5 דונם בקרוב.

5. הערות - עניינים:

6. בעניין הקרקע:

מס' הגוש	מס' החלקה	שטח בעלי הקרקע
10913 (לא מוסדר)	5	רשות הכחוח
"	8	קרן קיימת לישראל
"	12 (חלק)	עיריית חיפה
"	22	
"	22	קרן קיימת לישראל
"	24	קרן קיימת לישראל
"	25	קידוש דות ושוח
"	221 (דרך)	עיריית חיפה
"	222	קרן קיימת לישראל
"	223	הימנותא
"	284	ביאט
"	285	ביאט
"	286	ביאט
"	287	הירנותא
"	288	הימנותא
"	289	ביאט
"	290	ביאט
"	291	ביאט
"	292	ביאט פועד
"	293	ביאט עזיו ואחר
"	294	ביאט עזיו ואחר
"	295	ביאט עזיו ואחר
"	307 (דרך)	
"	308	ביאט
"	309	ביאט
"	310	ביאט
"	311 (דרך)	ביאט אחים

7. גבולות התכנית: צפון: קטע מהגבול הצפוני של רחוב אלנבי.
- מזרח: הגבול המזרחי של החלקה מס' 5 בגוש מס' 10913 (זמני).
- דרום: הגבול הצפוני של החלקה מס' 6 ומס' 10 הקטע מהגבול הצפוני של החלקה מס' 137, כולם בגוש מס' 10913 (זמני).
- מערב: הגבול המזרחי של שביל להולכי רגל מס' 2090 והגבול המזרחי של החלקה מס' 304 בגוש מס' 10913 (זמני). הגבול המזרחי של חלקה 76 והגבול המערבי של חלקה 77.
8. מגיש התכנית: משרד השכון עכור החברה הממשלתית-עירונית לשיקום משכנות עוני, חיפה, בע"מ.

9. חלוקה לאיזורים וציונם בתחריט:

- | | |
|---|------------------------------|
| 1. שטח צבוע תכלת | - אזור מגורים ב' |
| 2. שטח צבוע חום ומותחם חום כהה | - שטח לכנין צבורי |
| 3. שטח צבוע ירוק | - שטח צבורי פתוח |
| 4. שטח צבוע חום | - דרך מאושרת |
| 5. שטח צבוע אדום | - הרחבת דרך ו/או חניה צבורית |
| 6. שטח צבוע אדום או חום ומסוים ירוק | - שביל או מדרגות להולכי רגל |
| 7. קו כחול עבה | - גבול התכנית |
| 8. קו כצבע החשרים משונן ככווננים הפוכים | - גבול גוש |
| 9. קו דק כצבע החשרים | - גבול חלקה קיימת |
| 10. קו דק כצבע שחור | - גבול חלקה חדשה |
| 11. קו דק כצבע צהוב | - גבול חלקה לבסול |
| 12. קו דק רצוף כצבע אדום | - קו בנין מחייב |
| 13. קו דק מרוסק כצבע אדום | - קו בנין |
| 14. ספרה כצבע שחור כרכע עליון של המעגל | - מספר הדרך |
| 15. ספרות כצבע אדום כרכעים הצדדיים של המעגל | - מרווחים קדמיים |
| 16. ספרה כצבע אדום כרכע החסתון של המעגל | - רוחב דרך |

17.	ספרה רומית	- מספר קומות הבנין
18.	ספרה כמעגל	- מספר של חלקה חדשה
19.	קו בצבע סגול	- חזית חנויות
20.	קו מקוטע עם 3 נקודות בצבע שחור	- קו מחה גבות
21.	שטה מסוים אדום	- כסול דרך
22.	מספר חלקה מחוק על ידי קו אלכסוני בצבע החשירים	- מספר חלקה רשומה מוצעת לביטול
23.	שטה מסוים בצבע החשירים	- שטה לחניה פרטית
24.	קו מרוסק מחובר לחוליות מלבניות בצבע החשירים	- קו נקוד

10. השמוש בקרקע ובבנינים:

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באותם האיוזורים המסומנים בחשירים לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיוזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות: א ו ז ר ת כ ל י ת

א. איוזור מגורים ב' (מיוחד)	ישמש להקמת בניני מגורים אשר גובהם יהיה כמסומן בחשירים. לאורך רחוב אלנבי' בחלקה מס' 292 ובחלקה חדשה מס' 19 כגוש מס' 10913 (זמני) תשמש הקומה א' לתצויות.
ב. איוזור מגורים ב' (מיוחד) החלקות החדשות מס' 18 ומס' 26	מיועד לבנין מגורים כן 8 קומות מעל קומת עמודים. לאורך רחוב מס' 2087 תשמש הקומה א' או חלק ממנה לתצויות.
ג. אזור לבנין צבורי - חלקה חדשה מס' 24	תשמש להקמת בנין צבורי לא מסחרי.
ד. שטה צבורי פתוח	ישמש לגן צבורי ולמגרשי משחקים לילדים.

12. שטה הבניה:

א. שטה הבניה הכוללת של כל הבנינים המיועדים לשכון מפונים ועממי על החלקות החדשות מס' 17, 21, 22 ו-25 ועל החלקות מס' 287 ו-288 כגוש מס' 10913 (זמני) המכילים 124 דירות לא יעלה על 8600 מ"ר נטו. חישוב שטה הבניה הוא לפי המקובל בעיריית חיפה במחן רשיונות בניה. שטה הבניה הזו ינוצל לבנינים על החלקות הנ"ל ללא החיסות לגודל החלקות.

- כ. שטח הכנייה הכולל של כל בנין על החלקה מס' 292 בגוש מס' 10913 (זמני) ועל החלקות החדשות מס' 19 ומס' 26 לא יעלה על 82.5% משטח החלקה חרשום.
- בעל הקרקע של החלקות החדשות מס' 19 ומס' 26 יתח רשאי להעביר שטח בנייה בלתי מנוצל באחת החלקות לחלקה השניה, דהיינו, מחלקה חדשה מס' 19 לחלקה חדשה מס' 26, או מחלקה חדשה מס' 26 לחלקה חדשה מס' 19.
- ג. שטח הכנייה הכולל של כל בנין על החלקות מס' 309, 310 בגוש מס' 10913 (זמני) ועל החלקה החדשה מס' 20 לא יעלה על 75% משטח החלקה חרשום.
- ד. שטח הכנייה הכולל של הבניה אשר ייבנה על החלקה החדשה מס' 18 ייחשב לפי שטח החלקות חרשום ולא יעלה על 82.5% משטח זה, בתוספת 300 מ'ר כפצוי עבור שטח הנותר לפי החוק ושבעל הקרקע מפריש עבור פתחיית דרך (חבור בין דרך מס' 2086 ומס' 2087).
- בעל הקרקע של החלקות מס' 292, 309, 310, 311 והחלקות החדשות מס' 19 ומס' 20 יהיה רשאי לחלק את שטח הבניה העומד לרשותו ללא התיחסות לגודל החלקות עליהן יקים את הבתים.
- ה. שטח הכנייה הכולל של הבניה אשר ייבנה על החלקה מס' 75 בגוש מס' 10913 (זמני) לא יעלה על 893 מ'ר.

13. השטחים הפנויים

מסביב לבנינים ושכילי גישה:

- א. לא תותר הקמת מבני עזר כלשהם כשטח הפנוי מסביב לבנינים בגבולות תכנית זו.
- ב. מגישי התכנית ו/או בעלי הקרקע יהיו חייבים להחקיין גינות נוי, משטחים לרכוש פחי אשפה, שכילי גישה לבנינים כהתאם לתכנית פתוח מעובדת ע"י מגיש התכנית ו/או בעלי הקרקע ומאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. בעלי הדירות ו/או בעלי הקרקע יהיו אחראים לאחזקת תקינה של הגינות והמחקנים הכלולים כשטחים פנויים סביב הבנינים לשביעת רצונו של מהנדס העיר.
- ד. לא תותר הקמת גדרות כלשהן כשטח התכנית בין הבנינים, פרט ל"גדרות חיים", המאושרות בתכנית הפתוחה הנ"ל, כפי שנוכח בסעיף כ' דלעיל, ופרט לגדרות לאורך קווי הרחובות ולאורך הגבול עם החלקות השכנות. הצורה והחומר לגדרות הנ"ל ייקבעו גם הם בתכנית הפתוחה הנוכחת בסעיף כ'.

14. שטחים צבוריים
פתוחים ומגורשי
משחקים לילדים:

מגיש החכניה ו/או בעלי הקרקע יהיו חייבים להתקין הנסיעות הדרושות בשטחים הצבוריים הפתוחים, כולל פינות משחקים לילדים על מתקניהם, לשביעת רצונו של מהנדס העיר. כמו-כן על מגיש החכניה להשתחף בכנית מגרש כדור-סף ושכילי גישה אליו בשטח צבורי פתוח על החלקה מס' 137 בגוש מס' 10913 (לא מוסדר), שטח אשר גובל עם שטח חכניה זו.

15. שמירה על הצורה
הפיצולות של
הכנינים:

- א. לא יורשה כל שינוי שהוא כצבע החיצוני של הכנינים, כולל סחף המרפסות, החלונות פנים והמרפסות וכו'.
- ב. לא יוחקנו צורות גז על הקירות החיצוניים של הכנינים, וסיכלי הגז יושמו על מרפסות בלבד או בחוף קומת העמודים ו/או בחוף חלל במסד הכנין שיוחקן להספקה מרכזית.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למחלי כביסה מחוץ למרפסות וחלונות הכנינים.
- ד. לא יורשה להרכיב דודי שמש על גגות הכנינים בלי הסכמת מהנדס העיר.
- ה. תורשה הרכבת של אנטנה אחת בלבד מעל כל חדר מדרגות לצרכי קליטה שרורי רדיו וטלוויזיה.

16. חלוקת הקרקע:

- א. החלוקה הקיימת הכוללת בחלק מן החלקות למי המסומן בחשורים ובמקומה חבוא חלוקת השטח לפי הצעת החלוקה המסומנת בחשורים.
- ב. לשם רישום כספרי האחוזה מותר לחלק את החלקות החדשות לחלקות משנה בהתאם להקמת הכנינים, אך לא יותר מאשר חלקה או חלקה משנה אחת לכל בנין.

17. הגבלת כניה:

- א. לא ינתן היתר כניה על החלקות החדשות מס' 18 ומס' 26 בסרס האושר לגכיתן על ידי הועדה המחוזית חכניה כנוי מפורטת אשר חפרס את רדיוסי פינות הדרך ותכטיח שדה ראייה גאות למשתמשים בדרך.

- ב. הגישה לאחר לכנין צבורי על החלקה החששה מס' 24 תהיה מצד הכביש הפנימי בלבד.

18. קו בנין מחייב:

- א. חכנינים אשר ייבנו בשטח החכניה חייבים להיבנות בקו הכנין המסומן בחשורים בקו שלם כצבע אדום, בקו בנין מחייב.
- ב. קו הכנין המסומן בחשורים בקו מרום כצבע אדום הוא קו בנין אשר מוביל החום הכנין.

19. בניה בקרבת קו השמל:

אין לבנות בנינים מתחת לקו השמל קיימים. המרחק מקו אנכי משוך אל הקרקע מהחום החיצוני ביותר של קו השמל והחלק הכולל ביותר של כל בנין יהיה כדלקמן:

מקו מתח גבוה 6.3 ק"ו - לפחות 2 מא'	
מקו מתח גבוה 22 ק"ו - לפחות 3 מא'	
מקו מתח גבוה 66 ק"ו - לפחות 5 מא'	
מקו מתח גבוה 110 ק"ו - לפחות 7.5 מא'.	

20. סלילת דרכים ושטחי חנייה:

א. שטחי הדרכים הכלולים בתכנית זו כיוון עם המדרכות ומפדצי החנייה, על כל העלות הנקוד, יותקנו ע"י מביש התכנית ו/או בעלי הקרקע ועל חשבונם, כהחלט למפרטים המאושרים ע"י מהנדס העיר ולשביעה רצונו.

ב. כל חניה פרטית כשטח התכנית תיבדק עם הגשת בקשות לבניה ותכנון לפי הוראות מהנדס העיר.

ג. מבישי התכנית חייבים להבטיח מעבר לצבור דרך החניה הפרטית אשר תכונתו כמגורשים מס' 21 ומס' 22 אל השטח הצבורי הפתוח הגובל עם התכנית. ההחייבות הנ"ל מתבטלת כאופן אוטומטי בכל עת כח יעוד השטח הגובל חודל להיות שטח צבורי פתוח.

ד. בחלקות מס' 288 ו-287 לא יותקנו שטחי חנייה. דיורי הכנייה אשר ייבנו על החלקות הנ"ל ישתמשו בשטח חנייה צבורי אשר יותקן בחלקה חדרשה מס' 17 לאורך רחוב מס' 2086.

ה. בין החלקות החדשות מס' 22 ומס' 23 ובחוף השטח הצבורי הפתוח המסומן במספר 23 בתשרים יהיה זה כסמכות מהנדס העיר חיפה לקבוע מעבר להולכי רגל אשר ימש גם מעבר לשעת חירום לבלי רכב, ועל מבישי התכנית לכצו מעבר זה לשביעה רצונו של מהנדס העיר חיפה.

21. שרואים:

א. ניקודו מי גשמים: מי הגשמים ינוקדו ע"י הלחול לקרקע או ע"י זרימה עליה או ע"י מערכת תיעול מאושרת מיוחדת הבנויה עבור מביש התכנית ו/או בעלי הקרקע כשטח.

ב. ביוכ: לא תנתן תעודה לשימוש בכנין לפני שהכנין יחובר לקו ביוכ ראשי ולפני מתן אישור מהנדס העיר. כי תכנית הביוכ חנוגעת לבנין בוצעה לשביעה רצונו הוא ושל מנהל שרותי התכנון במסדר הכריאות או של בא כחו, בתחום שטח תכנון העירייה.

ה. מוסדות חינוך וחינוכי:

התורה מביטת אספקט מיליטרי של חיותה, בין הקדו מביטת החכמה ו/או בעלי הקרקע היורשים במסגרת ובמקום שיקבעו ע"י שדות מבנה עם העידוניהם.

ה. מקומות:

מביטת החכמה ו/או בעלי הקרקע יראו להקצות מקומות לשטח הידוע במידת הכנינים בהתאם לירישה המוסדות המוסמכים ולשכיעה רצונה.

ה. התאוריה:

1. מביטת החכמה ו/או בעלי הקרקע יתקינו מתקני האורה כשכילים המוליכים לכנינים וכשסחים הצבוריים המתוחים לפי הזראות מהנדס העיר חיפה.

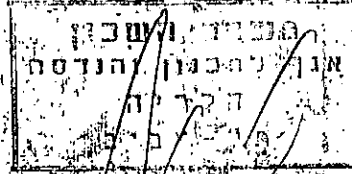
2. מביטת החכמה ו/או בעלי קרקע יתקינו האורה בהתאמה שבשטח החכמה, לפי הוראות מהנדס העיר חיפה.

3. החניה הפרטית הדרושה לכנינים על החלקה החדשה מס' 19 חתה מרחוב מס' 2087, ולאורך חזית החנויות ככנין לצד רחוב אלנבי יהיה מפרך למעשה וסריקה כלכד, כחלוא שלב חתיה פניה שמאלה.

22. רישום שטחים ציבוריים:

א. כל חדרים, שבילים, שטחים הצבוריים ומתוחים וחשטחים לכניני צבור מיועדים להפקעת זיירשמו עם השקעתם על שם עיריית חיפה כחלואם לחוק התכנון והכנה חשכ"ה-1965.

ב. ה"ח בראש הייבים להעניין לעיריית חיפה ללא השלום את החלקים הרשומים כשטח מתוך השטח הצבורי הפחות הידוע כחלקה מס' 291 בגוש מס' 10913 (זמין) שעלית קיימת כריפת מים.



חיפה, 12.5.1971

מביטת חתיה

מינהל מקרקעי ישראל

מנהל מחוז חיפה

בעלי הקרקע

ורשן שלינגר ושות' בע"מ

התכנון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ' 1374
הומלץ להפקדה
 בשיעור הי' 45 ב' 8.7.68

יגאל מישור / סגן ראש הועדה
 סהרנס העיר / מהנדס העיר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ' 1374
הומלץ למתן תוקף
 בשיעור הי' 9.167 ב' 14.10.68 / 13.4.70

יגאל מישור / סגן ראש הועדה
 סהרנס העיר / מהנדס העיר

תכנית מס' 1374/חפ' מורמח להפקדה בילקוט
 המסומים מס' 1524 מיום 8.5.69 עמוד 1396

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965

מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי
 תכנית מס' 1374/חפ' מס' 13
 הועדה המחוזית בשיבתח ח'
 מיום 23-2-71 החליטה לתת תוקף
 לתכנית הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל כללית לתכנון / יושב ראש הועדה

תכנית מס' 1374/חפ' מורמח למתן תוקף בילקוט
 המסומים מס' 1768 מיום 24.10.71 עמוד 123