

מ ר ח ב ת כ נ ו ן ע י ר ח י פ ה

תכנית תכנון עיר מפורטת מס' חפ/1224, תכנית בנוי, לחלקות מס' 152 ו-153 בגוש 10810, רח' טבריה. חוגש ע"י ארדיכל מ. זיידמן ומורד מוסמך ב; ברמן בשם היוזמים א. בן-שחר וי. ישראלי בע"מ ושות' ונתקבלה ע"י הוועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר חיפה.

1. שם החלוח:

הכנית זו תקרא תכנית תכנון עיר מפורטת מס' חפ/1224 - תכנית בנוי לחלקות מס' 152 ו-153 בגוש 10810 רח' טבריה, להלן "תכנית זו", והחול על שטח המוחזק בקו צבע כחול עבה בתסריט המצורף לתכנית זו והמסומן תסריט מצורף לתכנית תכנון עיר מפורטת מס' חפ/1224, חיפה (להלן "התסריט"). התסריט מלווה ע"י תכנית אילוסטראטיבית המראה את פרטי הבנוי עם חתך הקרקע האומייני. התסריט מחוץ חלק בלתי נפרד מן התכנית בכל העניינים הכלולים בתכנית ובתסריט.

2. המקום:

שטח התכנית נמצא רח' טבריה, ביה מס' 13, 15 ו-17.

3. היחס לתכנית אחרות:

- א) תכנית זו מחוזה בתחומי שטח התולחה שנוי לתכנית תכנון עיר מס' 702, חיפה, סטייה דרך חדר שהודעה על מתן חוקף לה פורסמה בעהון הרשמי מס' 1524 מיום 26.9.1946, ולתכנית ח.ע. 422, תכנית בנין עיר של חיפה, גליון מס' 12 שהודעה על מתן חוקף לה, פורסמה בעהון הרשמי מס' 708 מיום 5.8.1937.
- ב) על תכנית זו תחולנה התקנות לתכנית המחאר של תכנון עיר חיפה וכל התקנים והשנויים שחלו או שיחולו בה מזמן לזמן, וכן ההוראות המיוחדות של תכנית זו.

4. משרח התכנית:

רכוז שטח הבנייה המותר של חלקות 152 ו-153 על חלקה 152 והעברת חלק של חלקה 153 עם הבנין הקיים על שם עיריה חיפה לאחר שנוי חגבול בין שתי החלקות הנ"ל ושטור קו הרחוב בקרבת הצטלבוה עם שד' או"ם.

5. שטח התכנית:

שטח הקרקע הכלול בתכנית זו הוא 3750 מ² בקירוב.

6. גבולות התכנית:

גבולות התכנית הם:
בצפון: קטע של גבול צפוני של רח' טבריה;
במזרח: קטע של צד מערבי של מדרגות כורש;
בדרום: חלקות מס' 155, 156, 157, 158 ו-159 בגוש 10810;
במערב: קטע של צד מערבי של מדרגות המחברות את רח' הלל עם רח' טבריה.

7. בעלי הקרקע:

בעלי הקרקע שעליהם חלה חכניה זו, הם: בן-שחר וישראלי בע"מ ושוח" (ח' 152, 153), בית משוחף ברח' סבריה 13 (ח' 154).

8. חלוקת לאזורים ובאר צידני התכנית:

- | | |
|---------------------------------|--|
| קו כחול עבה ✓ | - גבול החכניה |
| שטח שצבעו כחום מוקף כחום כהה | - שטח מגורים מיוחד באזור "ג" |
| שטח שצבעו צהוב | - אזור מגורים "ג" |
| שטח שצבעו חום מוקף כחום כהה | - אחר לבנין צבורי שלא בעל אומי מסחרי |
| שטח שצבעו אדום ✓ | - דרך מוצעה (הרתבה) |
| שטח שצבעו חום בהיר | - דרך קיימת ומאושרת |
| שטח שצבעו אדום מטויט בקו ירוק | - מדרגות צבוריות מוצעות |
| שטח שצבעו חום/מטויט בקו ירוק | - מדרגות צבוריות קיימות |
| שטח מטויט באלכסון בקו העקב שמש | - שטח הנחז מרטיה לדיירי בנין על ח' 152 |
| קו ירוק מרוסק | - גבול חלקה קיימת |
| קו שחור על צמוד מרוסק | - גבול מצע חלקה מוצעת |
| ספרה שחורה ברבע עליון של מעגל | - מספר חדרך |
| ספרה אדומה ברבעים צדדים של מעגל | - קו בנין מינימלי |
| ספרה אדומה ברבע החתון של מעגל | - רוחב הדרך |
| קו אדום מרוסק | - קו בנין |
| קו אדום | - קו רחוב |
| בנין מוקף בקו צהוב | - בנין מיועד להריסה |

9. שמוש בקרקע ובבנינים:

לא ינחז רשיון להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור הנמצא בחסריים לשום תכלית אלא לזו המפורטת ברישימת החכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע והבנין. השמוש הנוכחי בבנין על חלקה 153 מהוה שמוש חריג.

10. רשימת החכליות:

- | | |
|--------------------------------------|------------------------------------|
| <u>ת ת ב ל י ו ת</u> | <u>ה א ז ו ר</u> |
| כפי שמוגדר בחכניה המחאר של עיר חיפה | אזור מגורים "ג" |
| ישמש לבנין מגורים בן 6 קומות לפי | אזור מגורים מיוחד באזור "ג" |
| חכנון מפורט כפס שמוראה בחכניה | |
| אילוסטריטיבית המצורפת וכפי שאושר ע"י | |
| הועדה המחוזית, בישיבתה מס. 267 | |
| מיום 31.12.63. | |
| מיועד, ביחד עם הבנין הקיים, למטרות | אחר לבנין צבורי שלא בעל אומי מסחרי |
| צבוריות בלבד בשמוש של עיריית חיפה. | |

11. שטח הבנייה המותר וגובה הבנין:

שטח הבנייה המותר הכולל של הבנין המוצע על חלקה 152, לא יעלה על 1676 מ² וייבנה בהתאם לאחור המסומן בחסריים ולא חורשה כל חבלטה של מרפסות מחוץ לאחור הנ"ל.

הבנין יהיה בן 6 קומות מעל עמודים וחוקן בו מעליה.

12. חלקה 153:

על חלקה 153 קיים בנין בשטח של 396.50 מ² והוא ימטר יחד עם החלקה בגבולותיה החזשים לעירייה חיפה מרצונם הטוב של בעלי הקרקע, ללא השלום.

13. הנייה:

החנייה תירושח לבנין שיוקם על החלקה 152, תוחקן בחוך המגרש בממלס של רח' סבריה ע"י הצוב בחזית המגרש ותחיה לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

14. עיצוב ארכיטקטוני:

- א. הבנינים הכלולים בחכנית זו, יבנו שלד בטון מזויין.
- ב. כל חלקי הבית המונים לרחוב, יצוטו טיח מחוסמס.
- ג. עמודי החנייה המונים לרחוב יצוטו אבן טבעית, החקרה טיח עם סיד, רצפת החנייה יכולה להיות מאסמלט או בטון. גובה הרצפה יקבע בהתאם לגבהי הכביש במקום.
- ד. צורת חזיתות הבנין החדש המוצע תחיה בהתאם לחכנית אילוסטריטיבה, שאושרה ע"י הודעה המחוזית. כ"כ החזיתות, הצדדיות והאחוריות של הבנין יבנו למי עצוב ארכיטקטוני לשביעת רצונו של מהנדס העיר.
- ה. מעקה למרפסות החדרים לדירות האחוריות, בנות 2 חדרים, יבנו 30 ס"מ בטון והיתר מברזל.
- ו. הצבעים בבנין יבחרו בהתייעצות עם משרד מהנדס העיר.

15. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים:

- א. לא יורשה כל שנוי שהוא בצבע החיצוני של הבנין שיבנה על החלקה 152 כולל מחסי המרפסות והחלונות, מניס המרפסות וכו'.
- ב. לא יוחקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנין ומיכלי הגז יושמו על המרפסות בלבד או בחוך חלל במסד הבנין, שיוחקן במיוחד לכך או בשקע ליד המסד, כשהם מוסתרים ע"י קיר סמוך שנבנה במיוחד לשם כך.
- ג. לא תורשה החקנת זרזוקות למחלי כביסה על מרפסות החלונות הבנינים והיוזמים יהיו מחוייבים לסדר על השבונם מחקנים מתאימים לחליית כפטים בצורה ובמקום שהניה אח דעה מהנדס העיר.
- ד. לא תותר החקנת דודי שמש לחמוט מים על גג הבנין, אלא אם יוחקנו לפי חכנית מפורטת מאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ה. השטח העליון של גג הבנין, יוחזק ע"י בעלי הדירות בצורה נקיה ולא יאוחזק תנורשה חסונה או הנחת חפצים או חומרים כל שהם על הגג.

16. שנוי חלוקת:

החלוקה הקיימת בין החלקות מס' 153 ו-152 תהבטל וחקבע מחדש לפי חקו המסומן בצבע שחור בהסריס המצורף.

17. הפקעה:

השטחים המיועדים להרחבת הדרכים ומחדרכות מיועדים לחמקעה וירשמו ללא תמורה ע"ש עיריית חיפה, לפני הוצאת רשיון בנייה.

18. סלילת דרכים:

יוזמי החכנית יחויבו, עם הוצאת רשיון הבנייה, לבצע על השבונם את סלילת הרחבה רח' סבריה, כולל מדרכה לאורך החלקות 152 ו-153, וחקון המדרגות של דרך מס. 774 לאורך חזית חלקה 152 מצד מערב.

19. ג ד ר ו ת

יזומי התכנית יעבירו את הברירה על חלקות 152 ו-153 על השבוע, לאחר גמר החישוב, לשביעת רצון מהנדס העיר.

20. בניית גדרת קרי השמל

אין לבנות בניינים מחוץ לקרי השמל קיימים ואין להקים בנין או חלק בולט ממנו במרחק פחות מ-3 מ' מקו אנכי משוך אל הקרקע מחוץ חקירוב ביוזר של קו השמל בן 6.3 ק"ו (מחוץ גבוה) ושני מטרים אם הקו הוא קו השמל מחוץ נמוך.

21. ש ר ו ת י ט

א. נקודת מי גשם

מי הגשם ינוקדו ע"י זרימה עילית למערכת היעול מאושרת מיוחדת, הבנויה בשביל בעלי הקרקע שבגבולות התכנית ועל השבוע.

ב. ג י ו ת

לא ינתן כל רשיון בנין בחוץ שטח התכנית, אם הבנין לא יקושר למערכת ביוב צבורית המצוידת במבנים לשחור ולסלוק מי השופכין. לא יורשה להשתמש בשום בנין טרם שמערכת הביוב הדרושה הותקנה וטרם שהוגש תעודה מאת מחלקת הבריאות המאשרת כי מתקני הסלוק נבנו באופן משיב רצון.

ג. חסמת מים וחידושמים

1. חסמת המים תהיה מרשה המים של עיריית חיפה.

2. בעלי הקרקע מחויבים להתקין בשטח מגרשיהם הדרגמים לכיבוי אש במספר לפי מפרטי שרתי מכבי אש.

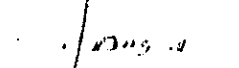
ד. ת א ו ר ת

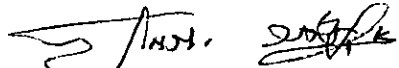
בעלי הקרקע מתחייבים להתקין האורה בשטח הרחובות הגובלים עם מגרשיהם

לשביעת רצון של מהנדס העיר.
החתימה של בעלי הקרקע
המוסדות המוסמכים ולשביעת רצונם.

לשביעת רצון של מהנדס העיר.
החתימה של בעלי הקרקע
המוסדות המוסמכים ולשביעת רצונם.


מודרק מוסמן
ג. ברמן, מהנדס


האזריבל
מ. זיידמן, מהנדס


חיוזמים ובעלי הקרקע
בן שחר וישראלי בע"מ ושות'

החתימה של בעלי הקרקע
המוסדות המוסמכים ולשביעת רצונם.

החתימה של בעלי הקרקע
המוסדות המוסמכים ולשביעת רצונם.

הועדה המחוקקת לבניה ולתכנון העיר - חיפה

תכנית ח.ע.ח. מס' ח/1224

הומלץ להפקדה

בישיבה ה' 78 ב-31.5.64

יושב ראש הועדה *(א) אבא מושי*

מהנדס העיר *(ב) י. כ. כ.*

הועדה המחוקקת לבניה ולתכנון העיר - חיפה

תכנית ח.ע.ח. מס' ח/1224

הומלץ למתן חוקף

בישיבה ה' 96 ב-31.6.65

יושב ראש הועדה *(א) אבא מושי*

מהנדס העיר *(ב) י. כ. כ.*

מסדר הערים

פקודת בנין ערים 1936

ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים

מחוז חיפה

מרחב תכנון עיר *צ"י חיפה*

תכנית ח.ע.ח. מס' ח/1224

הועדה המחוזית בישיבתה ה' 306

תאריך *9.6.65*

החליטה לתת חוקף לתכנית הנקובה לעיל

סגן מנהל כללי לתכנון *יושב ראש הועדה*

מסדר הערים

פקודת בנין ערים 1936

ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים

מחוז חיפה

מרחב תכנון ערים *צ"י חיפה*

תכנית ח.ע.ח. מס' ח/1224

הועדה המחוזית בישיבתה ה' 286

תאריך *13.10.64*

החליטה להפקיד את התכנית הנקובה לעיל

סגן מנהל כללי לתכנון *יושב ראש הועדה*

תכנית מס' ח/1224 מורסמה למתן חוקף בילקט

מורסמה *1242* תאריך *9.12.65* עמוד *67*

המורסמה מס' *1242* תאריך *9.12.65* עמוד *67*

תכנית מס' ח/1224 מורסמה להפקדה בילקט

מורסמה *1159* תאריך *11.2.65* עמוד *1278*

מורסמה מס' *1159* תאריך *11.2.65* עמוד *1278*

סגן מנהל כללי