

שטח תכנון עיר של חיפה

תכנית תכנון עיר מפורטת לחיפה מס' 840 -  
הצטלבות רחובות מוריה, ליטניס, אהוד,  
הוגשה ע"י האדריכל מר מ. חת, בשם מר  
ניסן רוטמן ונתקבלה ע"י הועדה המקומית  
לבנייה ולתכנון עיר חיפה

1. שם וחלות

- א. התכנית הזו תיקרא "תכנית תכנון עיר מפורטת לחיפה מס' 840" וחול על השטח המותחם נקו בצבע כחול בתסריט המצורף לתכנית זו והמסומן "תסריט מצורף לתכנית ת"ע מפורטת מס' 840 חיפה" (להלן "התסריט").
- ב. התרשים המצורף לתכנית זו והמסומן "תרשים עיצוב ארכיטקטוני המצורף לתכנית תכנון עיר מפורטת מס' 840, חיפה" (להלן "התרשים") מראה את קווי העיצוב הארכיטקטוני לבניינים אשר יוקמו על החלקות 97, 96 מגוש 10774 ולבניינים אשר יוקמו על החלקה 17 מגוש 10779.
- ג. התסריט והתרשים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית הזאת בכל העניינים הכלולים בתכנית ובהם.

2. יחס לתכניות אחרות

- א. הקרקע הכלולה בתכנית זו תהיה כפופה להוראות תכנית המתאר הכללית של העיר חיפה משנת 1934 ולכל התוספות והשנויים שנעשו או/ו שעלולים להעשות בה מפעם לפעם.
- ב. תכנית זו מהווה שנוי לתכניות תכנון עיר מפורטות להלן:

תכנית תכנון עיר מס' 1 - אחוזת סיר הרברט סמואל	17	תקו תכנית אחוזת סמואל
3 - מרכז הכרמל	6	ארד שמכור
136 - מרכז מישור הפרמל, חיפה	288	אחוזת סיר הרברט סמואל, תקו
424 - התכנית המאחדת של חיפה גלין		מגושי חנויות הפוגעת בתכנית חיפה המקוצרת
676 - תכנית איזור החנויות של הר הכרמל		

בכל סקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחת התכניות המפורטות לעיל תקבענה הוראות של תכנית זו.

3. המסום

הקרקע שעליה חלה תכנית זו נמצאת בהר הכרמל בהצטלבות הרחובות: אהוד, ליטניס ומוריה בשטח של 36500 מ"ר בקירוב וכוללת את החלקות המפורטות להלן:

שם בעל הקרקע	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
שאול ורחה זילברשטיין	48	10744	מגוש
ניסן רוטמן	97, 96		
ממשלת ישראל	122 (חלק)		
ריטה הויזר ושות'	30	10773	
חברת הכשרת הישוב	63, 33, 39, 42		
אוגניה גולדברג	34		
אליה קרמיר	35		
משה ואברהם בנה	36		
אריה בר צובליץ, בילסקי פרידריך	37		
אברהם עדיני	38		
יוסף חזן	40		
אליזה ג. צהלה והוגו צהלה	59, 60, 62		
ממשלת ישראל	65, 66, 67		
ממשלת ישראל	69 (חלק)	10780	
אברהם נחמן באר	2		
אברהם מונטגי	3		
אברהם ובן דב בלוק ואילעזר שוח	4		

שם בעל הקרקע (המסד)

יצחק וצילה קמינר	גוש 10780 חלקה 5
משה אבוטבול	26
שלמה יוסף ויעקב אהרן אבוטבול	17 10779

4. גבולות התכנית

מצפון: רחוב סוריה

אדמת הרמן לב וארנסט רוזנברג	גוש 10773 חלקה 32
חיים הירש ויוכבד אמסטרדם	31
ריטה הויזר ושות'	30

דרך מס' 879

אדמת עקיבה וסלכה ריפילד	גוש 10773 חלקה 41
ואליעזר ועליזה רזקובסקי	

מזרח:

גוש 10773 חלקה 43	אדמת הנס סורגנשטרן
דרך מס' 881	

הצד הדרומי של הדרך מס' 881

אדמת יוסף רבינוביץ	גוש 10773 חלקה 58
אדמת פנדל גרינשטיין	88 10780

הצד המזרחי של השביל היא החלקה מס' 72

חלקה 6 - אדמת ברוך ורבקה גולדשטיין ושות'

7 - אדמת רחל רוזנבלום

דרך מס' 882 (רחוב קרית ספר)

חלקה 25 - אדמת גבריאל יעקב וחנה ברנדיס

27 - אדמת דב ודן גבריאל

ודרך מס' 883 (רחוב אילון)

מדרום: גוש 10781 חלקה 11 - חיים אלובי

דרך מס' 34 (רחוב סוריה)

הצד הדרומי של סמטא היא החלקה מס' 103 בגוש 10779.

מערב: הצד המערבי של סמטא

דרך והצד הצפוני של רחוב ליסניס

גוש 10774 חלקה 47	- אדמת בוברוכ צבי גורש ושות'
46	- אדמת דייר ברטהילד סובל מנשה
31	- אדמת פרידה טקץ
118	- אדמת עמיליה זינבנברג

הצד המערבי של רחוב סוריה

5. בעלי הקרקע וריומני התכנית

בעלי הקרקע שעליה חלה תכנית זו מפורטים בסעיף 3 דלעיל. יוזמי התכנית הם האדריכל משה חת בשם מה ביסן רוטמן.

6. מטרות התכנית

א. מיטול קטע דרומי של רחוב מס' 879 והפיכת שטחו המבוטל לשטח ציבורי פנוי.

ב. להתחבת קטע דרומי של רחוב אהוד וחבורו עם רחוב מס' 879.

ג. יצירת תחבה להסדר התנועה בצומת הרחובות אהוד, ליסניס, קרית ספר וסוריה.

ד. תכנון חנויות עם קולונדה נפינה הדרומית של הצטלכות הרחובות סוריה וליסניס.

ה. עיצוב ארכיטקטוני של הבניינים על החלקות 96 את 97 בגוש 10774 ועל חלקה 17 בגוש 10779.

7. החלוקה לאיזורים ובאור ציוני התחשיט

ציון בתכנית ובתשרים

א. השטחים הצבועים כתום

ב. השטחים הצבועים ירוק בהיר

ג. השטחים הצבועים צהוב עם

טיוט בקווים חומים

ד. השטחים הצבועים ירוק

כהיר וטיוטים בקווים

ירוקים כהים

פירוש הציון

איזור מגורים "א"

סרונחים

בנין ציבורי

שטחים ציבוריים פתוחים

צירוף בתסריט ובתהלים

- ה. שטחים מסויטים קוים אדומים
- ו. שטחים מסויטים קוים שחורים
- ז. שטחים סוקפים ניקוד אדום
- ח. שטחים צבועים חום בהיר
- ט. שטחים צבועים אדום בהיר
- י. שטחים צבועים אדום כהה
- יא. שטחים צבועים אפור
- יב. שטחים צבועים פסים אפורים
- יג. שטחים צבועים פסים אפורים וכתומים לסרוגין

פירוש הצירוף

- שטחי דרכים מבוטלות
- שטחים כפופים להגבלות בנייה
- שטחים כפופים לעיצוב ארכיטקטוני
- דרכים סלולות
- דרכים מאושרות
- דרכים מוצעות או הרחבת הדרך
- שטח מדרכות
- שטח סטיון קולונדה לא בנייה מעליה
- שטח עמודים ומגורים בניינים מעליו

- יד. שטחים צבועים אדום או ורוד ומסויטים קוים ירוקים
- טו. קו אדום לאורך הדרכים
- טז. קו אדום מרוסק
- יז. קו ירוק מרוסק
- יח. קו שחור דק
- יט. קו סגול

- שביל להולכי רגל
- מראה קו הרחוב
- קווי הבנייה לצדי הרחובות
- גבול חלקות רשות קרקע
- גבול חלקה מוצעת
- חזית לחבריות

8. שימוש בקרמעות הבניינים

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתסריט ובתהלים לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

9. רשימת התכליות

האיזור

- א. איזור מגורים "א"
- ב. בנייני איזור
- ג. שטחים ציבוריים פתוחים

התכליות

- למטרות קבועות בתכנית המתאר של העיר חיפה
- בנין ציבורי שאינו בעל אופי מסחרי כגון בית תרבות, ספרייה, גן ילדים, מרפאה, אולם לתערוכות וכדומה.
- למטרות קבועות בתכנית המתאר של העיר חיפה.

10. ביטול דרה מאושרת

קטע מהדרך המאושרת מס' 879 המסויט קוים אדומים יבוטל ושטחי הקרקע של קטע זה ישמשו לתכליות המפורטות לעיל בהתאם למסומן בתסריט.

11. הפקעת שטחים

השטחים המיועדים לדרכים, מדרכות, שבילים להולכי רגל ולשטחים ציבוריים פתוחים אשר טרם הועברו לרשות המקומיות מיועדים להפקעה ויירשמו ללא תשלום ע"ש עיריית חיפה.

12. הגבלות בנייה

- א. לא ינתנו רשיונות בנייה בשטחים המסויטים קוים שחורים בתסריט כל עוד לא חוברו ביחד, הושלמו או שונו גבולותיהם כדי יצירת מגרשי בנייה שלמים שגדלם וצורתם נתונה בתסריט.
- ב. רשיון בנין לא ינתן לכל מגרש שהוא בטנם נסללה הדרך הגובלת אתו, והמחברת אותו עם הכביש האספלט הקרוב ביותר.
- ג. לא ינתן רשיון בנין על החלקות 38 ו-39 מגוש 10773 שדרכם עוברת דרך שנועה לבטל, המסויטת קוים אדומים, כל עוד לא אשר מנהל הסדר הקרקעות את ביטולה ואת צירוף שטחה אל החלקות הנ"ל.
- ד. לא ינתן רשיון בנין על החלקות 17, 96 ו-97 אלא אם כעלי החלקות הנ"ל יתחייבו לשאת לחזאין בהוצאות בניית הקולונדה שבין שני הבניינים שבחזית החלקות 96 ו-17.

13. חנויות

מותר לבנות חנויות רק על החלקות מס' 26 מגוש 10780, 17 מגוש 10779 ו-96 מגוש 10774 ורק לאורך אותם חלקי החזיתות המסומנים בתחריט בקו סגול עבה.

14. עיצוב ארכיטקטוני

א. הבניינים על השטחים המוקפים בתחריט בנקודות אדומות וכוללים את החלקות 97 את 96 מגוש 10774 ואת החלקה 17 מגוש 10779 ובנוסף בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטוני המתואר ב"תחריט" המצורף לתכנית זו והמראה:

- (1) אזור החלקות 97 ו-96 מגוש 10774 וחלוקתן מחדש לאורך הקו השחור.
- (2) אזורם וחלוקתם של גושי הבניינים.
- (3) חזיתות הבניינים לצד הכר ודחוב ליטנים.
- (4) מקום החנויות והקולונדה אשר לפניהם.
- (5) סדר המדרכה והגינה בחזית המערבית של שטח החלקות הנ"ל.
- (6) מספר הקומות של כל גוש בנין.
- (7) מקום לביתן למכירת דמי מתיקה המיועד לטובת סקרה מוציאלי.

ב.

- (1) עמודי הקולונדה וחזית קומת החנויות יצופו אבן.
- (2) חזית קומה "א" והחזיתות הצדדיות יהיו סידה מחוספס באותו הצבע כמו האבן.

ג.

שלטים לטו רעות יורשו רק כפנים הקולונדה מעל לחלונות הראווה של החנויות. לא יורשה כל מבנה שהוא (כולל מגדלי מדרגות, עליות וכדומה) מעל לגובה הבניינים שחזיתותיהם מופיעים בתחריט.

15. חילופי קרקע ופיצולים

א. כפיצול עבור החלק מהחלקה מס' 40 מגוש 10773 המועבר לצה"ל הרחבת ושנוי תוואי הדרך הגובלת אמה, יצורף ללא תשלום לחלקה זו חלק מהחלקה מס' 39 מאותו הגוש המסומן באות "ז" וזאת מהחלקה מס' 42 מאותו גוש המסומן באות "ה". שטח הבנייה לחלקה החדשה יהיה שווה לשטח הבנייה המקורי של החלקה 40.

ב.

לשארית החלקה מס' 42 מגוש 10773, לאחר הורדת החלק המסומן באות "ה" חשמה הזכות לבנייה שטח הבנייה המקורי שלה למרות הקטנת שטח החלקה וזאת כפיצול עבור צורך החלק המסומן באות "ח" לחלקה מס' 40 באזור בפסקה "א" לעיל.

ג.

לחלקה מס' 39 מגוש 10773 אשר חלק ממנה יופקע להעברת דרך חדשה וחלק אחר ממנה המסומן באות "ז" יצורף לחלקה מס' 40 מאותו גוש, ינתן פצול ע"י ספוח אליה חלק מהדרך המבוטלת המסומן באות "ו" וחלק מהחלקה מס' 33 מגוש 10773 המסומן באות "ה".

לחלקות 39 ו-33 חשמונה זכות בנייה בשטח לפי חשבון מבוסס על הגודל המקורי הרשום של חלקות אלה.

ד.

בעל החלקות 96 ו-97 מגוש 10774 אשר מחלקתו מס' 96 ילקח להרחבת הדרכים 55% משטח חלקה זו, יקבל כפיצול רשות בנייה על השטח המאוחד של החלקות 96 ו-97 49% משטחם בכל הקומות גם יחד.

16. שדות

א. ניקוז מי גשם

- (1) ניקוז מי הגשם יהיה ע"י חלחול או ע"י ניקוז טבעי או ע"י רשת של ניקוז לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- (2) לא ינתן רשיון בניין לפני שעבודות הניקוז למי הגשם תעשה ע"י בעלי הקרקע בתוך שטח התכנית ועל חשבונם.

ב. כירוב

- (1) לא תינתן תעודת היתר לבנייה לפני אשר מהנדס העיר של תכנית כירוב לאותו השטח ולפני שיובטח לשביעות הצונן של מהנדס העיר שהבניין שעומתים להקיסו יחזיקו לקו כירוב צבורי או למערכת כירוב הפוללת ציוד לטהור ולסילוק מי השופכין.

(2) לא תינתן תעודה לשימוש בכנין לפני שמהנדס העיר יאשר שתכנית הבנייה הנובעת לכנין בוצעה לשביעות רצונו הוא ושל מנהל השרותים הרפואיים או של בא-כהן בתחום שטח תכנון עיר חיפה.

ג. הספקת מים

המים למגורשים שבתכנית זו יסופקו ממערכת הספקת מים של עיריית חיפה או מקו צנורות של מפעל הספקת מים מקומי המאושר ע"י מהנדס העיר.

ד. סלילת דרכים

(1) בעלי המגורשים הכלולים בתכנית זו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילתן של כל הדרכים ביחד עם הנחתן של כל הצנורות תיעול בכל זמן שהוא אחרי מתן תוקף לתכנית, ועליהם לבצע את העבודה בהתאם למפרטים של עיריית חיפה ולסלול כל דרך באותו דחב אשר כליו תחליט הועדה המקומית לכנייה ולתכנון העיר חיפה.

(2) בעלי המגורשים יהיו חייבים לשלם בעד סלילת הדרכים, בין שהוקמו בנינים על אמגרשיהם ובין שלא הוקמו.

(3) בעלי המגורשים הגובלים עם הדרך המתבטלת ישתתפו באחוצאות הכרוכות בסדור הגנה בצנורית המוצעת במקום הדרך הנ"ל ויהיו חייבים לשלם בעד סדור הגנה בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.

הוצייה ופקומית לבניה והכנון העיר - חיפה

תכנית ת.ע.ח.מס' 840  
הומלץ למתן תוקף  
בישיבה ה-125 ב-10.5.54

יושב ראש הועדה  
*[Signature]*

הוצייה ופקומית לבניה והכנון העיר - חיפה

תכנית ת.ע.ח.מס' 840  
הומלץ להפקדה  
בישיבה ה-166 ב-29.9.50

יושב ראש הועדה  
*[Signature]*  
(מתום) אבא חדשי  
מנהל העיר

משרד הפנים

פקודת בנין ערים 1936  
ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים  
מחוז חיפה

מרחב תכנון עיר *חיפה*  
תכנית *מגורים*  
מס' *840/21*  
הועדה המחוזית בישיבתה ה- *79*

מיום *20.5.54*  
החליטה לתת תוקף לתכנית הנשבה לעיל  
*[Signature]*  
מנהל כללי לתכנון  
יושב ראש הועדה

משרד הפנים

פקודת בנין ערים 1936  
ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים  
מחוז חיפה

מרחב תכנון ערים *חיפה*  
תכנית *מגורים*  
מס' *840/21*  
הועדה המחוזית בישיבתה ה- *32*

מיום *5.12.50*  
החליטה להפקיד את החלטת הנשבה לעיל  
*[Signature]*  
מנהל כללי לתכנון  
יושב ראש הועדה

תכנית מס' *840/21* פורסמה למתן תוקף בילקוט

המסומים מס' *443* מיום *29.9.55* עמוד *21*

תכנית מס' *840/21* פורסמה להפקדה בילקוט

המסומים מס' *316* מיום *22.10.53* עמוד *88*