3001089



# מרחב תכנון עיר של חיפה

תכנית תיכון עיר מפורטת מס. חפ/1157ב' "יזרעאליה מזרח" הוגשה ע"י אדריכל ש. גלעד בשם היוזמים - "משרד השכון" ונתקבלה ע"י הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר חיפה.

1. **שם וחלות**

תכנית זו תקרא ת.ת.ע. מפורטת מס. חפ/1157ב' "יזרעאליה מזרח"ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתסריט המצורף לתכנית זו בק.מ. 1:1000, והמסומן "תסריט מצורף לתכנית ת.ת.ע. מפורטת מס. 1157ב' חיפה" שיקרא להלן "התסריט". התסריט מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית הזו, בכל הענינים הכלולים בתכנית ובתסריט.

2. **יחס לתכניות אחרות**

(א) תכנית זו כפופה לתכנית ת.ע. מס. חפ/1157 - "יזרעאליה" המהווה תיקון לתכנית המתאר והנמצאת עדיין בשלבי הדיון של רשויות התכנון.

(ב) כתוצאה מן האמור בפיסקה א' דלעיל של פרק זה תראה תכנית זו עד למתן תוקף לתכנית 1157 היא עצמה כמהווה שינוי לתכנית המתאר של חיפה, שדבר מתן תוקף לה פורסם בעתון הרשמי מס.422 ביום 15.2.1934 ושינוי לתכנית המתאר של חיפה (תיקון) מס.229א' שדבר הפקדתה פורסם בעתון הרשמי מס.1265 מיום 6.5.1943.

3. **שטח התכנית**

שטח התכנית 55.100 דונם.

4. **גבולות התכנית**

מצפון מזרח : קטע מהגבול הצפוני של רחוב מס.1 (מספר מוצע) עד להצטלבות עם רח' חניתא, קטע מהגבול הצפוני של רחוב חניתא.

מדרום ודרום מערב: הגבול הדרומי ודרום מערבי של רחוב מס.2 (מספר מוצע).

מצפון מערב : הגבול הצפון מערבי של רחוב מס.3 (מספר מוצע) הגבול הצפון מערבי של רחוב מס.4 (מספר מוצע).

5. **יוזמי התכנית**

משרד השכון.

6. **בעלי הקרקע**

עיריית חיפה.

7. **מטרת התכנית**

מטרת התכנית היא תכנון מפורט לשטח שישמש לדיור ובניני צבור, תוך שמירה על צורת מערך המבנים והקצאת שטחי צבור בכמות מספקת.

8. <u>חלוקה לאזורים ובאורי ציוני התסריט</u>

| סמון בתסריט | פרוט הציון |
|---|---|
| 1. שטח צבוע כתום | אזור מגורים מיוחד |
| א. על רקע מוכהה | בנינים בני קומה על קומת חניה או מסד. |
| ב. על רקע מקווקו קוים מקבילים | בנינים בני 4 קומות על קומת עמודים וקומות מסד. |
| ג. על רקע מקווקו שתי וערב | בנינים בני 8 קומות על קומת עמודים וקומות מסד. |
| 2. שטח צבוע ~~בחום~~ לרתם חוותחם בשגול | ~~בנין מסחרי~~ איזור חגורים חיוחד חעל שלוח מסחרי - צרכניה + חנויות. |
| 3. מספר מעל קו נטוי בתור קונטור הבית | מספר סדורי לציון הבית |
| 4. מספר רומי מתחת לקו נטוי | מספר קומות מקסימלי |
| 5. מספר בגבולות קונטור הבית ובתוך עגול | מספר דירות |
| 6. שטח צבוע חום מותחם חום כהה | שטח לבנין צבורי |
| 7. שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה | שטח פרטי פתוח - שטח נופש |
| 8. שטח צבוע ירוק מטוייט ומותחם ירוק כהה | שטח צבורי פתוח |
| 9. שטח צבוע חום בהיר | דרך קיימת או מאושרת |
| 10. שטח צבוע אדום | הרחבת דרך - דרך חדשה |
| 11. שטח צבוע אדום מטויט ירוק | דרך להולכי רגל |
| 12. קו מרוסק בצבע העתקה | גבול חלקה רשומה |
| 13. קו בצבע שחור | גבול חלוקה מוצעת |
| 14. קו בצבע ההעתקה | קו גובה בהפרש 5 מטר |
| 15. מספר אדום ברבע צדדי של העגול | קו בנין מינימלי |
| 16. מספר שחור ברבע עליון של העגול | מספר הדרך |
| 17. מספר אדום ברבע תחתון של העגול | רוחב הדרך |
| 18. קו אדום | קו רחוב, תחומי דרך צבוריים |
| 19. קו כחול | גבול החכנית |

9. <u>שמוש בקרקעות ובבנינים</u>

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

10. <u>ה א ז ו ר</u> — <u>ה ת כ ל י ת</u>

| | |
|---|---|
| א. אזור מגורים מיוחד | ישמש להקמת בנינים בני קומה אחת על קומת מסד ועל קומת חניה, בנינים בני 4 קומות על קומת עמודים עם קומת או קומות מסד למגורים בחלקן, ובנינים עם מעליות בני 8 קומות מעל קומת עמודים עם קומת או קומות מסד - למגורים בחלקן. |
| ב. בנין מסחרי | ישמש לבנין מסחרי בקומה אחת מעל פני הכביש שיוקם על רחבה שמתחתיה יהיו שטחי מכירה נוספים, חדרי אכסון וחדרי עזר הקשורים אליו. |

| | | |
|---|---|---|
| 10. | **האזור** (המשך) | **התכלית** |
| | ג. אחרים לבניני צבור | ישמש להקמת בניני צבור כגון: בית ספר, גן ילדים ובנין טיפת חלב. בנין טיפת חלב יבנה לפי הקונטור המסומן בתסריט וכל סטיה או שינוי מבוקש יובא לדיון הועדה המקומית. |
| | ד. שטח פרטי פתוח | שטח נופש ישמש כשטח גנני למשחקי ילדים ונופש. |
| | ה. שטח צבורי פתוח | ישמש למגרש משחקים עם כל הציוד שבו. |

11. **חלוקת השטח**

(א) החלוקה הקיימת של השטחים הכלולים בתחומי תכנית זו תבוטל ובמקומה תבוא חלוקה חדשה המבוססת על חלוקת השטחים לאיזורים ואחרים כמסומן בתסריט.

(ב) לא ינתן אשור מטעם מהנדס העיר לרשום חלוקה חדשה של השטחים הכלולים בתכנית זו כל עוד לא הובטח שהשטחים המיועדים לדרכים, לבניני צבור מתוך השטח שחלוקתו מבוקשת, או ששימש יסוד לחישוב זכויות הבניה על שטח החלוקה הנדונה, ירשמו על שם עיריית חיפה ללא תשלום.

(ג) לא ינתן היתר בניה על מגרש בניה כל שהוא בשטח תכנית זו בטרם אושרו ונרשמו בספרי האחוזה גבולותיו החדשים או התחיבות בלתי חוזרת מבטיחה רשום הנדרש והעברת השטחים המיועדים לצרכי צבור על שם עיריית חיפה כאמור לעיל, מנוסחת לשביעת רצונו של מהנדס העיר, נתנת ע"י יוזמי התכנית.

(ד) חלוקת משנה של מגרשים המוגדרים בפיסקה א' דלעיל להלקות לצרכי רשום בספרי האחוזה תותר על יסוד תכנית פרצלציה.

(ה) השטחים הפרטיים הפתוחים, למרות החלוקה הרשומה, מהווים יחידה שלמה, ללא חלוקה, לשמוש הדיירים הסמוכים.

12. **שטח הבניה מותר וגובה הבתים**

(א) שטח הבניה המותר בתחום תכנית זו יהיה ~~XX~~ 30 דונם נטו בקירוב שיתחלק בין ~~XXX~~ 420 דירות ביחד עם הדירות המוקטנות בקומות המסד.

(ב) שטח בניה של תכנית זו יוקח בחשבון חישוב שטח הבניה הכללי שיותר לגבי תכנית יזרעאליה כולה.

(ג) מספר הקומות של הבתים המוצעים בתכנית זו מסומנים ע"י מספר רומי מתחת לקו נטוי.

(ד) במקרה וכתוצאה מגובה הבנינים, העליה במדרגות, מדוד מקומת הכניסה ו/או קומת העמודים יעלה על 10.83 מ', על יוזמי התכנית להתקין מעלית בבנינים הנ"ל.

13. **הגבלת בניה**

לא יוצאו היתרי הבניה לבנינים המסומנים בתסריט במספרים 2 ו-4 כל זמן שלא יאושר שטח הבניה הכללי בתכנית יזרעאליה כולה.

14. <u>נטיעת והחזקת השטחים הפנויים מסביב לבנינים והשטחים הפרטיים הפתוחים</u>

(א) יוזמי התכנית יהיו חייבים להקים גינות נוי, שחילת עצים מסביב לבנינים, שבילי גישה, מקומות לחלית כביסה בשטחים הפנויים בצמוד לבנינים ובשטחים הפרטיים הפתוחים בהתאם לתכנית מעובדת ע"י היוזמים ומאושרת ע"י מהנדס העיר.

יוזמי התכנית יהיו חייבים בהחזקה תקינה של הגנות והנטיעות והמתקנים הכלולים בשטחים הפנויים סביב לבנינים לתקופה של 10 שנים, לאחר מכן תחול חובה זו על בעלי הדירות והכל לשביעות רצון מהנדס העיר.

כמו"כ יהיו חייבים יוזמי התכנית להתקין מגרשים למשחקי ילדים על כל ציוד שבהם במספר ובמקומות שיורה מהנדס העיר.

(ב) זכות מעבר להולכי רגל תשמר לצבור לצמיתות בשטח השבילים החוצים המרווחים הנ"ל.

<u>סלוק אשפה</u>
בכל בית מגורים יותקן מיכל מרכזי לאסוף אשפה ולא תותר העמדת פחי-אשפה בודדים בכל שטח התכנית.

14א <u>שטח צבורי פתוח</u>

השטח הצבוע ירוק ומטויט ירוק כהה ישמש כמגרש משחקים צבורי ויותקן על-ידי ועל חשבון יוזמי התכנית עם כל הציוד לפי דרישות ולהנחת דעתו של מהנדס העיר. השטח ירשם ע"ש העיריה ללא תשלום.

15. <u>העצוב הארכיטקטוני - צורת הגגות, מרפסות וצבע הבנינים</u>

התכנית כוללת 8 בנינים ארוכים בני 4 קומות בזוגות של שנים, על קומת עמודים פתוחה שמתחתיה קומה או קומות דיור, בחלק הדרום-מערבי עוברת רצועה הנצבת לבנינים אלה והמודרגת בהתאם לטופוגרפיה והיא כוללת קומת דיור אחת שמתחתיה קומת חניה. התכנית כוללת עוד 5 בנינים מרובעים בני 8 קומות גם הם על קומת עמודים פתוחה וקומת או קומות מסד למגורים.

(א) <u>ג ג ו ת</u>
גגות הבנינים יהיו שטוחים ולא יותר עליהם כל מבנה, לרבות דודי שמש לחמום מים, האנטנות לטלביזיה ורדיו יתוכננו בצורה מאורגנת בכל בנין ובנין.

(ב) <u>מרפסות</u>
המרפסות על חריסיהן תיבנינה בצורה שאי-אפשר יהיה להשתמש בהן לצורך תלית כביסה או לסגור אותן לאחר מכן, ולא יורשה כל שינוי בצורתן החיצונית.

(ג) <u>צבע הבנינים</u>
צבעי הבנין ומערכת הגוונים ייקבעו על ידי מתכנן הבנינים תוך התיעצות עם מהנדס העיר ולא יורשה כל שינוי בצבע ובגוון פרט לחידוש הגוון ובחומר המקורי. הגבלה זו חלה גם על החלקים הפנימיים של המרפסות.

16. <u>ח נ י ה</u>

(א) החניה היא בעיקרה בקומות המסדים של הבנינים או ברחבות המיוחדות לאורך הדרכים.

(ב) כל בקשת בניה בתחום תכנית זו תראה במפורט את מקומות החניה הדרושים ביחס למספר הדירות לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

(ג) על היוזמים להתקין את החניה הדרושה לכל בנין ולא יוצא רשיון בניה בטרם הובטח בצוע החניה.

17. **ג ד ר ו ת**

תכנון הגדרות לאורך הרחובות יוגש עם תכניות הבניה בהתאם למצב הטופוגרפי בכל מקרה ומקרה לשביעות רצונו של מהנדס העיר, פרט לגדרות אלה, לא תוקמנה אחרות כל שהן, גם לא לאורך גבולות החלוקה החדשה הנעשית לצורכי רישום.

18. **שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים**

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

(ב) לא יותקנו צנורות הגז על הקירות החיצוניים של הבנינים, ומיכלי הגז יושמו על המרפסות בלבד, או בתוך חלל במסד הבנין שיותקן 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.

19. **סלילת דרכים**

(א) יוזמי התכנית חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים ביחד עם המדרכות ומפרצי החניה, על כל תעלות הניקוז בכל זמן אחרי תוקף התכנית. במדה והדבר לא נעשה או קיים כבר, עליהם לבצע את העבודה בהתאם למפרטים של עירית חיפה, ולסלול כל דרך מאותו רוחב אשר עליו תחליט הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר.

(ב) יוזמי התכנית יהיו חייבים לשלם בעד סלילת דרכים בין שהוקמו בנינים עליהם ובין שלא הוקמו.

(ג) לא תינתן תעודת היתר בניה, לפני שבוצעה סלילת הדרך המחברת את החלקה, שעליה יוקם הבנין, עם דרך אספלט קיימת.

(ד) כביש מספר 5, הינו כביש שרות פנימי שישמש כגישה לחניה, והוצאת אשפה למבנים הסמוכים. כביש זה יהיה חד-סיטרי.

20. **ש ר ו ת י ם**

1. **נקוז מי גשם**

(א) נקוז מי גשם 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 רשיון בניה לפני שעבודות הניקוז של מי הגשם תיעשנה על ידי בעלי הקרקע בתוך שטח התכנית על חשבונם.

2. **ב י ו ב**

(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 שופכין.

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

3. **הספקת מים**

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

21. <u>התקנת הידרנטים</u>

יוזמי התכנית חייבים להתקין קוי מים להידרנטים הדרושים בהתאם להמלצת שרותי מכבי האש.

22. <u>מ א ו ר</u>

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

23. <u>מ ק ל ט י ם</u>

מקלטים בהתאם לדרישות המוסדות המוסמכים ולשביעות רצונם יבנו לשעת חרום בתוך הבנינים ע"י יוזמי התכנית.

<u>חתימות:</u>

המתכנן: גרעד - גרמם. ארכיטקט
יפה רח' מבוא כ. מל 

יוזמי התכנית:

משרד השיכון
אגף לתכנון עירוני

הועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר - חיפה

תכנית מ. ע. ח. מס' חפ/1157

**הומלץ להפקדה**

בישיבה ה' 70 ב- 13.10.63

(-) אבא חושי — יושב ראש הועדה

(-) י. כהן — מהנדס העיר

הועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר - חיפה

תכנית מ. ע. ח מס' חפ/1157

**הומלץ למתן תוקף**

בישיבה ה' 94 ב- 14.3.65

יושב ראש הועדה

מהנדס העיר

תכנית מס' חפ/1157 פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים מס' 1117 מיום 8.10.67 עמוד 1110

8.10.64 ה.ס.

**משרד הפנים**

**חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965**

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית שינוי מ.מתאם לאזור מס' חפ/1157 א

הועדה המחוזית בישיבתה ה' 303

מיום 13-4-65 החליטה לתת תוקף לתכנית המוכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון — יושב ראש הועדה

תכנית מס' חפ/1157 א פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 1403 מיום 23.10.67 עמוד 124

י. גרשי רשם