

3001656

מרחב הכנון עיר חיפה

חכניה הכנון עיר נמ" חפ/1151
בנוי חדש במעברה-דוד, שנוי לוח"ע חפ/949

הוגשה ע"י משרד השכון באמצעות ד"ר אדר' י. בולדמן - חיפה, ח.ד. 4917,
סל. 66987 ונחקבלה ע"י הועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר חיפה.

1. השם והתחולה

חכניה זו חקרא "חכניה הכנון עיר" מס' חפ/1151 חיפה, בנוי חדש במעברה
דוד שנוי לח"ע חפ/949 (להלן "חכניה זו") והיא תחול על השטח המוחתם
בקו עבה בצבע כחול בתחריט המצורף לחכניה זו והמסומן תחריט מצורף לחכניה
הכנון עיר מס' חפ/1151 חיפה בנוי חדש במעברה-דוד שנוי לח"ע חפ/949,
להלן - "התחריט", השורטט בקנה מדה 1:1000. התחריט האמור מהווה חלק בלתי
נפרד מחכניה זו.

2. היחס לתכניות אחרות

חכניה זו ביחס לשטח הקרקע הכלול בה, מהווה שנוי לחכניה המתאר של העיר
חיפה שבדבר מתן חוקף לה פורסם בעהון הרשמי מס' 422 מיום 15.2.34 ולחכניה
המתאר של חיפה (היקון) מס' 229 שבדבר הפקדה פורסם בעהון רשמי מס'
1265 מ-6.5.43.

השנויים הכלולים בחכניה זו לגבי התכניות דלעיל הן:

א. 10 דונם בקירוב של שטח טטוב כשטח צבורי פתוח בח"ע מס' 949 הפכו
לשטחים מיועדים לבניה.

ב. שטחי הבניה המותרים על החלקות יקבעו בהוצאה ממספר יחידות הידור
שהותרו להבנות עליהן לפי חכניה זו ולא יחושבו על יסוד גודל החלקות.

ג. יוחב הדרכים המאוטרות בחכניה המתאר משתנה וחדרכיים חכיינה כמסומן
בתחריט של חכניה זו.

חכניה זו מבטלה את חכניה העיר המפורטת הנקראת "חכניה מס' 768 חיפה,
חלוקת אדמה כיאט" שבדבר מתן חוקף לה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 78
מיום 5.4.1950 ולגבי שטח הקרקע הכלול בו מהווה קרוי הכנון חדשים.

חכניה זו תופסה בשטחה חלקים מחכניות הכנון עיר המפורטות משה ופוגעה
בחן ע"י הרחבת הדרך חיטה-חל-אביב:

"חכניה מפורטת מס' 654 חיפה, פתוח שטח הימ", שבדבר מתן חוקף לה פרסם
בעהון הרשמי מס' 1456 מיום 22.11.45.
"חכניה מפורטת מס' 32 חיפה "מאר השרון" שבדבר מתן חוקף לה פורסם בעהון
הרשמי מס' 271 מיום 16.11.30.
כמו כן כוללת החכניה את ח.ח.ע חפ/1045 שבדבר מתן חוקף לה פורסם ב.פ.
מס' 797 מיום 27.10.60.

בכל מקרה של סחירה בין האמור באחת מהחכניות הנזכרות בטעיף זה לכין
פרטי חכניה זו יקבע האמור בחכניה זו.

3. המקום וגבולות חכניה זו

הקרקע הכלולה בחכניה זו נמצאת לאורך כביש חיפה חל-אביב מצפון לכיה
הקברות היהודי ומדרום לדרך היס המובילה להר הכרמל.

ואלה גבולות החכנית:

מצפון
מפגש הכניש חימה חל-אביב ודרך היס (דרך מס' 438)
בקצה הצפוני של דרך 438 - דרך היס, חוצה אותה וממשיך
בקצה המזרחי של דרך 2288 בגבול הצפוני של ח' 22
בגוש 10750 חוצה דרך 2260 ועובר לאורך גבולה המזרחי.

ממזרח: לאורך הגבול המזרחי של דרך 2260, לאורך הגבולות הצפוני והמזרחי של גוש 10751, לאורך הגבול המזרחי של גוש 10756, לאורך הגבול הדרומי של ח' 1 באותו הגוש, בגבול המזרחי של דרך 2260, לאורך הגבול הצפוני והמזרחי של ח' 3 בגוש 10756, ולאורך הגבול המזרחי של ח' 4 באותו גוש.

בדרום: לאורך הגבול הדרומי של ח' 4 בגוש 10756, לאורך הגבול הדרומי של גוש 10743 בגבול החק מס' 514 ו-708 חוצה כביש חיפה תל-אביב.

ממערב: בקצה המערבי של דרך חיפה תל-אביב המורחבת ל-60 מ' כמתואר בחסריט.

4. בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו

בעלי הקרקע הנמו רשות הפתוח, מדינת ישראל, חב' הימנחות, קק"ל ואחרים.

5. מטרת התכנית זו

מטרת התכנית זו היא: תכנון סכונת מגורים בטוח עליו קיימת מעברת דרך הנמצאת למרגלות ההר והמשתרעת על דרך חיפה תל-אביב צפונית לביה העלמין היהודי, על מנת לחקיקם שכונ קבע עבור תושבי המעברה.

6. חלוקת לאזורים ומימנים בחסריט

א. קו כחול עבה	ב. קו עבה מרוסק	ג. קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע החסריט	ד. קו מרוסק בצבע החסריט	ה. קו דק שחור	ו. קוים דקים מרוסקים ומלאים מפותלים	ז. קו דק אדום רצוף	ח. קו דק אדום מרוסק	ט. שני קוים דקים מרוסקים מקבילים	י. שטח צבוע חום	יא. שטח צבוע אדום	יב. שטח צבוע אדום ומטויט ירוק	יג. שטח אדום מקביל אלכסוני	יד. מספר שחור ברבע העליון של העגול	טו. מספרים אדומים ברבעים הצדדיים של העגול	טז. מספר אדום ברבע התחתון של העגול	יז. שטח צבוע כחום	יח. שטח צבוע כחום ומזחחם בצהוב	יט. עגול משונן ולידו אדום "ע"	כ. עגולים משוננים	כא. שטח צבוע אפור	כב. שטח צבוע כחום ומטויט חום כהה כפיס	כג. עבים	כד. שטח צבוע חום ומזחחם חום כהה	כה. שטח צבוע ירוק	כו. מספר כחור עגול בצבע החסריט	כז. קו דק מצולב	כח. נקודות רצופות גדולות	כט. קו סגול רצוף ודק	ל. מלבנים מוקפים קו צהוב	לא. קו נקודתיים קו - אדומים	לב. קו מרוסק ירוק	לג. קו נקודה קו - אדומים
בבול התכנית	בבול ח.ח.ע. מאושרת	בבול גוש	בבול חלקה קיימת ומאושרת	בבול חלקה מוצעת	קו גובה	קו רחב	קו בנין	דרך סלולה	דרך מאושרת	דרך חדשה או הרחבת דרך	דרך להילכך דגל (שביל צבורי)	דרך לכסול	מספר הדרך	מרוח קדמי מינימלי	רוחב הדרך	אזור מגורים א' מיועד לשכון מאורגן	אזור מיוחד	סמון מספר קומות בבנין כמספר השניים, הכל על עמודים	סמון מספר קומות בבנין כמספר השניים	שטח לבנין בעל אופי מסחרי	שטח למרכז אזרחי	אתר לבנין צבורי	שטח צבורי פתוח	מספר בנין מוצע	בדר חיל קיימת	גבול שטח שמורה טבע מבוסל	חזית חנויות	מבנים להריסת	קו השמל מחה גבוה	קו כיוו	קו השמל מחה נמוך	

7. השמוש בקרקע ובבניינים

לא ישמש שוט קרקע או בנין הנמצאים באיזור מסויים המוגדר בסעיף 6 דלעיל לשום תכלית אחרת אלא לזו המוגדרת ברשימת התכליות להלן:

8. רשימת תכליות:

שם האיזור

תכליתו ויעודו של השטח

א. דרכים

ישמשו דרכי הנועה לכלי דרכ ודחלמי יבל ולחניית מכוניות במקומות מסוימים. שטחי דרכים אלה נחונים להפקעה וירשמו ע"ש עיריית חיפה.

ב. השטחים הצבוריים המתוחים

ישמשו גינות, מגרשי ספורט ומשחקים, חדרות נדי וכפרות צבוריים פנוחים לבישון הקהל, וידתו להקים בשטחים אלה מועדוני ספורט ונוער באיסור מיוחד של הועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים מחוז חיפה. שטחים אלה ירשמו על שם עיריית חיפה, מרש לשטחים שבבטלות הק.ק.ל. אשר יוחכרו לעיריית חיפה בדמי חכירה נומינליים לתקופה ארוכה.

ג. שטחי הדרכים המכוסות

יצורפו למגרשי בניה או לשטחים הצבוריים הפתוחים בהתאם לסימונים שבחטריט.

ד. אתרים לבניני צבור

1. האתרים המסומנים באותיות ישמשו לבנינים צבוריים כדלקמן:

א. בית מרחץ

ב. י. י"א נ - בית ספר וגן ילדים

ג. בית כנסת או בניני צבור אחרים

ד. בית כנסת

ה. כל שטחי האתרים שלעיל ירשמו על שם עיריית חיפה מרש לאתרים 'ד' ו-'ג' אשר כבעלות הק.ק.ל. אשר יוחכרו לעיריית חיפה בדמי חכירה נומינליים לתקופה ארוכה.

2. ה. מועדון

ז. צרכניה וחזית חנויות

ח. מרכז אזרחי

ט. בניני מסחר ומלאכה

י. קומת חולים

מגנאהר לבניין צבורי.

ה. איזור מגורים "א"

ישמש כשטח מיועד להקמת שכונ מזורגן בנוי מבנים בני שתיים שלש ויותר קומות בהתאם לסימון שבחטריט. דירות השכונ הנ"ל ישמשו למגורים בלבד.

ו. מרכז אזרחי

האתר המסומן באות 'ח' ישמש כמרכז אזרחי ובו אולם קולנוע, חנויות וכו'.

ז. מרכזי החנויות

האתרים ט' ו-ז' ישמשו להקמת בניני חנויות בהן חחרונה המלאכות ומסחר במפורט ברשימת המלאכות המותרים באיזור מגורים א' של חכניה המתאר של חיפה (חקון) משנת 1943.

ח. איזור מיוחד

יעודו יקבע להבא בהתאם להחלטת הועדה המחוזית. לא חותר בשטח זה בניה לצרכי מגורים בכל צורה שהיא, כולל מלונות, בתי הארחה וכו'.

9. תלושת הקרקע

א. החלוקה הקיימת של השטחים הכלולים בתכנית זו ממזדה לדרך חיפה חל-אביב הבוטל, ובמקומה תבוא חלוקה חדשה לשטחים שכל אחד מהם מכיל אדמה מסויגת סוג אחיד, המוקפים קווי רחוב ו/או קווי שחורים ומסמנים גבול חלקה מוצעת.

ב. השטחים המיועדים לזרכים ירשמו ע"ש עיריית חיפה ללא תמורה.

ג. השטחים הצבוריים הפתוחים ואחרים לבנייני צבור בהתאם לסעיף ד(1) ירשמו על שם עיריית חיפה.

השטח הצבורי הפתוח שבחלקה 2 בגוש 10751 וחלקה 1 בגוש 10750, יוחזרו לעיריית בדימי הכירה. ^{לשטחים} לאחר פירוק החגיגה להפקה, הבוטל החגיגה והשטח ירשם על שם העירייה אם תוך התקופה הנ"ל לא הפך לאדמת בנייה. שטח ^{השטח} הסמוך אשר נועד למרכז להכשרה מקצועית של משרד העבודה, ירשם על שם מדינת ישראל.

10. חריסת מבנים הקיימים בשטח

א. מאחר ששטח הקרקע הכלול בתכנית מכוסה ברובו פחונגם, בדונים ומבנים ארעיים שונים למיניהם, וחול חובה הראשית ופנויים על יוזמי התכנית זו, או בעלי הקרקע.

ב. החובה הנ"ל כוללת לא רק פנדי האחרים המיועדים למגרשי בניה למגורים, כי אם גם את כל השטחים שיוזמי התכנית ובעלי הקרקע חייבים להעביר ולהחזיר לידי עיריית חיפה, כאמור בסעיף 9 דלעיל.

11. חישוב שטחי הבנייה המותרים ויחידות הדיון

שטח הבנייה הכללי בטכונה זו ובנייני מגורים כולל דירוח במרחפים, הבנייני מסחר ובבנייני מלאכה גם יחד לא יעלה על 70,000 מ"ר לפי פרט כדלקמן -

מגורים	87.400
מסחר ובתי מלאכה	1.030
מרכז אזרחי	1.570
	70.000 מ"ר

12. התנאים המיוחדים לבנייה באיזור מגורים "א" של התכנית זו

א. גבה הבניינים יהיה בהתאם לפתואר בתסריט ביהם לכל בנין ובנין.

ב. לא יותרו שום שינויים בצורתם החיצונית כולל שנוי צבע קירות והמרפסות של הבניינים לאחר הקמתם, פרט לאלה שהותרו כבר בתכנית הבנין המקורית.

אח האפשרות להרחבת בנין דו-משפחתי יש להראות כבר בתכנית הראשונה הסוגשה לאישור רשויות החכנון.

ג. לא יותרו מבני עזר מחוץ לגבולות גושי הבניינים הנ"ל בסעיף זה וכל המחסנים הדרושים לדיירים, יש להכנין במסדיים ובמרחפים של הבניינים פרט לבניינים הדו-משפחתיים ששם יכולה התכנית להראות חצר פנימית הצמודה לבניינים אבל בגבולות קווי הבנין המחווארים בתסריט.

ד. לא יותרו סגדלי גג בבנייני המגורים הנ"ל ושום הכלסוח אחרות פרט לצנורות אורוד, ארוכות, צנורות לחבורי זרם השמל ואנטנות שתהיינה מטפוס אחיד לכל בית, והן פנטי האורה לחודי סורגות.

ה. חובה התכנון בעכצות ועבוד גנני של המרווחים - יוזמי התכנית יהיו חייבים באם ידרוש זאת מהנדס העיר, להגיש במרוכז את תכניותיהם של כל אותם הבתים המוצעים להכנות במגרש בניה אחד. יחד עם תכנית גננית מסודרת של חכנון המרווחים שמסביב לבתים אלה שתראה גם מקום כניסה, מקום לפחי אשפה, שבילי גישה לבתים, גידוד המגרש המוצע וכו'. לא ינהן היחד לשמוש בבניינים הנ"ל בטרם יוכח מהנדס העיר שמונחה לו בצוע עבוד המרווחים האמורים בהתאם לתכניות המאושרות על ידו.

ו. גדר הוקס לאורך קו הרחוב המזרחי של הדרך חיפה חל-אביב לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

13. שטח צבורי פתוח - שטחי גופש ומשחקים

היוזמים הכלולים בתכנית זו, חייבים להשתתף בהוצאת התקנת הדינות הציבוריות ובחוכן מבוטא משחקים על ציודם, על השטח המסומן בחסות כשטח ציבורי פתוח - שטחי גופש ומשחקים.

הכונן ובצוע הגנים ומגרשי המשחקים האמורים לעיל, ייעשו ע"י העירייה או ע"י היוזמים באשרורו של מהנדס העיר ולשביעות רצונו.

14. הגבלות בנייה

לא ינתן היתר בניה לבנין שהוא כשטח תכנית זו בתים, יחמלאו הפלואטם כל החנאים המפורטים מטה, או ינתנו ערובות מספיקות למלאם לשביעות רצונו של מהנדס העיר:

א. שטחי הקרקע והטווחים אה מגוש הבניה עליו מבקשים לבנות יאוחדו לחלקה השומה אחת שלמה בגבולות המסוכנים בהכרית.

ב. מגוש הבניה החוט והשטחים הציבוריים הגובלים אתו יפוזו מהל המכנים הארטיים קיימים עליהם.

ג. יסללו הדרכים (כולל המדרכות) הגבולות עם מגוש הבניה, ויחברו דרכים אלה עם רשת דרכי אספלט קיימת.

ד. יושמו כל השטחים המיועדים לצנור ע"ש עיריית חיפה, בהתאם לאמור בסעיף 9 פסקא "ב" לעיל, ונחברו כל השטחים בהתאם לסעיף 9 ג'.

ה. ירבה חיבורו של הבנין לרשת ביוב צבורית ורשת הספקת מים, ירבה זיקונו של המגוש וסביבתו ופתוחו הגבוי והשתפרה בעל הקרקע בהתקנת הנזים הציבוריים, מגרשי החנייה והמשחקים הכלולים בתכנית ה.פ. זו, בהתאם לדרישות הועדה המקומית לבניה ולחכונן העיר.

15. הבניה בקרבת קווי השמל

אין לבנות בנינים מתחת לקווי השמל קיימים, ואין להקים בנין או חלק בולם ממנו במרחק פחות משלושה מטרים מקו אנכי שדוך על הקרקע מהחוט הקרוב ביותר של קו השמל מתח גבוה כן 0.3 או 2.2 ק"ר, ודחמישה מטרים במקרה של קו השמל כן 0.5 ק"ר ושני מטרים אם הקו הוא מתח גבוה.

16. חובת התקנת הידרונטים

לא ינתן היתר להקמה בניני סחר ומלאכה בטרם חובטה התקנת הידרונטים לכבוי חרפות בקרבת הבנינים אלה.

17. שרותים

א. ניקוז מי גשם

מי הגשם ינוקזו ע"י החתול לקרקע או ע"י זרימה עילית ד/או ע"י מערכת היעול שאושרה הבניה בשביל בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ועל חשבונם, וכמיוחד יש לבצע תעלה מחוץ או סמוכה כחלקיה עבור כל גשם הזורמים לאורך הוארי העובר בגבול הצפוני של הגושים 10743 - 10751.

ב. בניה

לא תנתן הועדה היתר לבניה כשטח תכנית זו בטרם אישר מהנדס העיר הבניה ביוב מרכזי עבור השטח המחובר לביוב העירוני, ובטרם חובטה ביצוע הבניה זו וחיבורו של כל בית אלה לשביעות רצונו.

חשבונית - יצואת חשמל

מחקני הטחור והסלוק של שופרין חשמלית יבנו תוך שימת לב מיוחדת לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

לא ינתן היחר לשמוש כבנינים הכלולים בתכנית זו בטרם הוכח לשביעות רצונו של מהנדס העיר, ביצוע עבודות הכיבוי כאמור לעיל.

חשבונית מס' 1211
תאריך: 18.8.53

הספקת מים

הספקת מים לבנינים שיבנו בטוח הכנית זו, החיה מרשה צנורות עירוניות, או מרשה הספקה מקומית אחרת מאושרת ע"י רשויות התכנון והבריאות.

חשבונית - יצואת חשמל

היוזמים הכלולים בתכנית זו חייבים לרצות לפועל על הסכומים אה סלילתן של כל הדרכים, יחד עם הנתתן של כל העלות הניקוט של לאורך הזימוח האחרים לבניני צבד ושתי-הירק, בכל זמן שהוא אחרי מתן חוקף לתכנית.

חשבונית מס' 1211
תאריך: 18.8.53

חלילה ודרכים

הנחת

כל המעוניין, המוצא שבהכנת תכנית זו לא הובאו כושבון גורמי התכנון או גורמים משקיים שהם לטובתו או לטובת הצבור, ושאי להגיש בקשה למתן הצחה מסוימות בתנאי תכנית זו, והועדה המקומית החיה רשאית לאשר או לדחות את אשרה של הבקשה האמורה, כתנאי שאישורה לא יפוע בקרי יסוד של תכנית זו - בגון רשה הדרכים, החלוקה לאזורים, תכנית הכיבוי האמורה חלילה

חשבונית מס' 1211
תאריך: 18.8.53

ת ת י פ ו ת

מיוזם גרשם

2891-ח"אשח ח"אשח ונאחח ח"א

המורד המוסבר: ח"א

מסרית: ח"א

מס' ח"א 1211

מס' ח"א 1953

מס' ח"א 1950

מס' ח"א 1950

מס' ח"א 1950

מס' ח"א 1950

יוזמי התכנית:

מסרד השיכון

קשרד השיכון

דרך העצמאות 23

חיפה ת.ד. 187

כסל הקרקע:

מינהל נוקרקעי ישראל

מחוז חיפה ומצפה

דרך העצמאות 23

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז חיפה והצפון

דרך העצמאות 13,

ח.ד. 548

חשבונית מס' 1211
תאריך: 18.8.53

0 3 נוב" 1956

התכנית והחכמה להבניה והחכמה העיר - חיפה

חכמת ת.ט.ח מס' 1151/תח

התכנית להקמת בנין מגורים

בשיבתה הי' 32 ב-38.61

מיום 17.7.67

יושב ראש הועדה יוסב ראש הועדה

מנהל העיר

א. שם המבנה

התכנית והחכמה להבניה והחכמה העיר - חיפה

התכנית להקמת בנין מגורים

בשיבתה הי' 85 ב-18.10.64

מיום 7.5.64

יושב ראש הועדה יוסב ראש הועדה

מנהל העיר

ב. תוכן החכמה

התכנית והחכמה להבניה והחכמה העיר - חיפה

התכנית להקמת בנין מגורים

בשיבתה הי' 85 ב-18.10.64

מיום 7.5.64

יושב ראש הועדה יוסב ראש הועדה

מנהל העיר

ג. הערות

התכנית והחכמה להבניה והחכמה העיר - חיפה

התכנית להקמת בנין מגורים

בשיבתה הי' 85 ב-18.10.64

מיום 7.5.64

יושב ראש הועדה יוסב ראש הועדה

מנהל העיר

חכמת ת.ט.ח מס' 1151/תח

מדינת ישראל

מיום 7.5.64

מס' 1087

מנהל העיר

התכנית והחכמה להבניה והחכמה העיר - חיפה

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965

מחנה 1151/תח

מרחב תכנון מקומי

חכמת ת.ט.ח מס' 1151/תח

חוקת המחלטה בשיבתה הי' 33 ב-28.9

מיום 27.6.67

לחכמת התוכנית לתת תוקף

מנהל העיר

התכנית והחכמה להבניה והחכמה העיר - חיפה

התכנית והחכמה להבניה והחכמה העיר - חיפה

התכנית והחכמה להבניה והחכמה העיר - חיפה

מיום 27.6.67

מנהל העיר

התכנית והחכמה להבניה והחכמה העיר - חיפה

התכנית והחכמה להבניה והחכמה העיר - חיפה

מיום 27.6.67

מנהל העיר

חכמת ת.ט.ח מס' 1151/תח

מדינת ישראל

מיום 11.1.68

מס' 1426

מנהל העיר

התכנית והחכמה להבניה והחכמה העיר - חיפה