

מרחב תכנון עיר חיפה.

תכנית תכנון עיר מפורטת לחיפה מס' חפ/1001 - שכונ, מסכנות 1956 - הסהוה שנוי לתכנית ת.ע. מס' 835, שכונ הפועל המזרחי ואחרים בקריית-אליהו. הוגשה ע"י "מסכנות" חברה ליסוד שכונות רחוקות של הפועל המזרחי בע"מ באמצעות האדריכלים פרידמן את ווגרה ונתקבלה ע"י הועדה הסקוסית לבנין ולתכנון ערים חיפה.

1. שם וחלות:

תכנית זו תקרא, תכנית ת.ע. מפורטת לחיפה מס' חפ/1001 שכונ מסכנות 1956 בקריית-אליהו (להלן, תכנית זו). תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתסריט המצורף והסמוסון; תסריט מצורף לתכנית ת.ע. מפורטת לחיפה מס' חפ/1001 (להלן, התסריט). התסריט מהווה חלק בלתי נפרד מן תכנית זו בכל העניינים הכלולים בתכנית זו ובתסריט.

2. היחס לתכניות אחרות:

- א) השטח הכלול בתכנית זו יהיה כפוף לתקנות תכנית המתאר של עיר חיפה שדבר מתן תוקף לה פורסם בעתון רשמי מס' 422 סיום 15.2.34 ולכל התקונים שנעשו או שעתידים להעשות בה.
- ב) תכנית זו לבני השטח הכלול בה מהווה שנוי לתכניות ת.ע. המפורטות להלן ובכל מקרה של סתירה בין האסור בתכנית זו לבין האסור בתכניות המפורטות להלן, יקבע האסור בתכנית זו.
- ת.מ.ע. מס' 421 - תכנית בנין עיר מאוחדת של חיפה גליון 8 שדבר מתן תוקף לה פורסם בעתון רשמי מס' 898 מ-29.6.1939.
- ת.מ.ע. מס' 599 - חברה מהמן מערב חיפה - שדבר מתן תוקף לה פורסם בעתון רשמי מס' 1012 סיום 30.6.1940.
- ת.מ.ע. מס' 835 - שכונ הפועל המזרחי ואחרים בקריית אליהו שדבר הפקדתה פורסם כילקוט הפרוטוקים מס' 124 מ-16.11.1950.

3. המסומ:

הקרקע שעליה חלה תכנית זו נמצאת בקריית-אליהו בין רחוב יפו מצפון ורחוב תל-אביב בדרום ובין רחוב מס' 353 מערב וחלקה התפוסה ע"י גרב' חב"ת פורד והדרך מס' 278 ממזרח בגוש 10825.

4. גבולות התכנית:

גבולות התכנית הם:

- מזרונה: קטע מהצר הצפוני של רחוב יפו בחזית בית הקברות הצבאי חלקה 5 בגוש 10821.
- מערבה: חלקה 607 בגוש 10825 בה קיים גרב' פורד, גבול המזרחי של הדרך 278.
- מדרומה: גבול הדרומי של רח' תל-אביב 267 הקטעים בין הבתים מס' 25 - 39.
- ממערבה: גבול המערבי של רח' 353 (חלקות 84, 603, 605, 604, 33 בגוש 10825).

5. פרטת הכלולה בתכנית זו:

חלקה 566	רח' השייכת לעיריית חיפה
חלקה 606	השייכת לקרן קיימת לישראל בע"מ
חלקה 608	"
חלקה 609	השייכת לממשלת ישראל, שהיא דרך מס. 352 וחלק מהדרכים מספר: 267, 353, 5, 278
חלק מחלקה 603	אדמת רכוש נטוש.
604	השייך להקק"ל.
605	לממשלת ישראל.
33	אדמת רכוש נטוש.
84	מחלוקת

6. יוזמי התכנית:
 יוזמי התכנית הם: "מטכנות" חברה ליסוד שכונות דתיות בע"מ.
7. מטרת התכנית:
 (א) לעצב בצורה ארכיטקטונית את דמות השכון החדש של חברת "מטכנות".
 (ב) לאחד את שטח התכנית הזו עם שטח השכון הקיים של הפועל המזרחי ע"י בטול תנועה עוברת של כלי רכב בחלק מרחוב מס' 352 המסריד כיניהם.
 (ג) להבטיח בידור בין שטח השכון המוצע לבין עורק התנועה הקיים ברחוב יפו ע"י יצירה של תנועה ירוקה.
 (ד) לבטא בתכנית החדשה את השגות שחלו בתכנית מס' 835 עם הבניה על החלקה מס' 608.
8. החלקות לאזורים וביאור ציוני התסריט:

הציון בתסריט	פרוש הציון
1. שטחים צבועים חום כהיר עם השטחים המפורטים בפסקות 2, 3, 4 להלן	איזור מגורים כ' - סיועך לשכון מאורגן.
2. שטחים צבועים פסים חומים וירוקים לסרובין	שטח עמודים עם עמוד גנני
3. שטחים צבועים פסים חומים ואפורים לסרובין	שטח עמודים בעל מסד טרוצף
4. שטחים צבועים ירוק בהיר	מרווחים
5. שטחים צבועים ירוק בהיר מטויטים בקוים ירוקים כהים	שטח צבורי פתוח
6. שטחים צבועים שצבעם זהוב מטויטים בקוים חומים	מגרש לבנין צבורי או שטח שטור למסד צבורי בקומת הקרקע של בנין קיים.
7. שטחים שצבעם חום בהיר	דרך טלולה
8. " " אדום בהיר	דרך מאושרת
9. " " " "	" חדשה
10. " מטויטים בקוים אדומים מקבילים	דרך מבוטלת.
11. קו סגול רצוף	חזית לחנויות
12. קו אדום רצוף	קו רחוב
13. קו אדום טרוסק	קו בנין
14. קו ירוק טרוסק	גבול חלקה קיימת
15. ספרה שחורה ברבע עליון של המעגל	מספר הדרך
16. ספרה אדומה ברבע צדדי של המעגל	המרווח
17. ספרה אדומה בצבע תחתון של המעגל	רוחב הדרך
18. קו אדום טרוסק ונקודה לסרובין	קו חשמל
19. קו כחול רצוף	גבול התכנית

9.

שמור בקרקע ובבניינים:

לא ינתן רשיון להקמת בניין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בשטח תכנית זו או באזור הסמוך בתמריס המצורף לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לבני האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

להלו רשימת התכליות:

האזור

א. אזור סבורים ב'

התכלית

ישמש להקמת שכון סאורגן שבניינו יאוחר אך ורק בנבולות קווי הבנין המסומנים בתמריס ובנייתם תהיה תהיה כפופה לתקנות תכנית המתאר של עיר חיפה.

ב. שטח צבורי פנוי

ישמש למטרות כפי שהוגדרו בתכנית המתאר של עיר חיפה. האתר מורחה לבנין 6.

ג. שטח לבנין צבורי

ישמש לבניית מועדון נוער בלבד. כמסומן בתמריס המצורף, חלק קומת הקרקע של בנין מספר 5 מיועד לבנין ילדים וחלק מקומת הקרקע של בנין מספר 4 מיועד למשרד ועד המשתכנים

10.

בטל חלקים מדרד:

חלקים מדרד מס' 352 העוברת דרך חלקה 609 בגוש 20825 אאאאאאאאאאאאאא והמסומנים בתמריס המצורף ע"י שיוט בקווים אדומים סקבילים כמיועדים לבטול, יבטלו להלן והשטח בהם יהיה כמסומן בתמריס בשטח צבורי פתוח.

11.

בנייני עזר:

לא תורשה הקמת מבני עזר היצוניים כלשהם בשטח תכנית זו.

12.

שטח הבניה המותר וגובה הבניה המותר: (א)

מס' הבית	קומת העמודים או הקרקע	קומה א'	קומה ב'	קומה ג'	קומה ד' ס' ה' בנין ס' 2
1	242.33	242.33	223.43	223.43	931.52
2	223.16	362.68	362.68	334.33	1282.85
3	358.99	600.92	600.92	558.34	2119.17
4	222.56	362.89	362.89	334.54	1282.88
5	246.51	484.31	484.31	446.51	1661.64
6	-----	375.-	375.-	375.-	1500.-
7	-----	625.-	625.-	625.-	2500.-
					<u>11278.06</u>

13.

עיצוב ארכיטקטוני של הבניינים:

(א) חזיתות הבניינים יתוכננו ויבוצעו לשביעת רצונו של מהנדס העיר. חזית בנין מס' 7 לצד רחוב יפו תהיה שעונה אשור מיוחד מכהינה ארכיטקטונית וחומר צפוי.

(ב) לא יותרו סנדלי בג (פרט לבנין מס' 3). הנלסת חורי סדרגות וכד' סעל לגובה עליון של כרכוב הבנין, פרט לצנורות האוורור, ארובות שגבהם לא יעלה על סדר אחד סעל פני הגג ואנטנות שתהיינה לכל בנין סטיפוס אחד ופאוסר ע"י מהנדס העיר.

(X) אין הסבלה כוללת שסחי חורי סדרגות מוקמת העמודים ושטח בן-ילדים לבנין מס' 5.

- (ג) בפנה הקרוונה ביותר לדרך או שדרה צבורית של כל בית יקבע תורן או בית תורן עבור דגל האומה שיאפשר לתלות עליו דגל במרחק של סטר לפחות על פני כרכוב הכניין.
- (ד) לא תותר תליית שלטים או דברי פרסומת אחרים מעל קירות או גבות בנייני המגורים פרט לשלטים שגודלם אינו עולה על 30 ס"מ ו 50 ס"מ ובמרחק שלא עולה על סטר אחד סדלת כניסה לחדר המדרגות, ולא יותר משלם אחד לכל ירידה.
- (ה) קומת העמודים של הבניינים חסרי מעליות לא יעלה גובהה על 2.30 מ'.
- (ו) לא לפחות מ-60% משטח קומת העמודים של הבתים מס' 7,6 ישמשו גינות נוף, 40% ישמשו לחדרי סדרגות, מחסנים ומקלטיים, אבל בשום פנים לא לצבכי מגורים או מלאכה.
- (ז) המסדים המרוצפים שבבניינים נבתיים מס' 5,2 ישאר^{פתוחים} כשטח מסחקים ומדרגוע לתושבי השכון.
- (ח) שטחי העמודים נבתיים מס' 4,3 יקבלו טפול גנני ויהוו חלק בלתי נפרד מהגינות.
- (ט) גבה מסדי הבניינים לא יעלה על 80 ס"מ מעל גבה פני המדרגות המלוכנות המסופגות ולא יותר מ-1.60 מטר מעל פני הקרקע הטבעי של המקום.

14. מקלטים:

לא ינתן היתר הקמת הבניינים בטרם הוכטחה הקמת מקלטים בתוכו בהתאם לתקן # ישראלי ולשביעת רצונו של מהנדס העיר ורשות הג"מ.

15. מדרגות ויעודים:

(א) בעלי הקרקע או חוכריה יהיו אחראים חייבים להתקין גבות בשטח המרווחים בהתאם לתכנית גיבון מאושרת ע"י משרד מהנדס העיר ולהחזיק את הגינות הללו במצב שיניח את דעתו של מהנדס העיר.

(ב) תכנית גיבון הנ"ל תוגש ע"י מגישי בקשת הבניה לאשור מהנדס העיר לפני בצועה של הגינה והיא תתווה שבילי הגישה בין הדרך הצבורית לבנייני מגורים, תראה מקומות לרכוז פחי אשפה ותלית הכבשים לשם ייבושם, פרוט הפצסחים ומקום נטיעתם, ניקוז השטח, גדרות חיוגים וצורתם וכו'.

(ג) לא תוקמנה גדרות כלשהן בשטח המרווחים או על גבולותיו פרט לגדרות שתאושרנה בתכנית גיבון הנ"ל ובצורתן המאושרת בה.

(ד) לא תותר הקמת מבני עזר כלשהם בשטח המרווחים של איזור המגורים.

(ה) זכות מעבר להולכי רגל תשמר לצבור לצמיתות בשטח השבילים החוצים את שטחי המרווחים.

(ו) זכות העברת קווי חשמל, טלפון, ביוב, ניקוז דרך שטחי המרווחים הנ"ל תשמר לצמיתות למסודות המוסמכים לבצע את העבודות הנ"ל לפי תכנית שתקבל את אשורו של מהנדס העיר.

16. חזית חנויות:

מותרת לאורך חזיתות הבניינים המסומנים בקו בצע מגול ובשטח שאינו עולה על 64 מ"ר שיכלל בשטח הבניה המפורטת שלעל.

17. סורי בניין:

לא ינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו פרט למרפסות מחוץ לקווי הבניין שסומנו אדום סרוסק על גבי התכנית המצורף, ורק אלה שהמרפסות שאשרו כיהד עם תכנית הבניה הסקורית.

18. המסעה:

כל השטחים המיועדים לדרכים צבוריות וחנייה נתונים להפקעה וירשמו על שם עיריית חיפה.

19. החכרה:

שטח צבורי פתוח לאורך רחוב יפו יסאר בבעלותה של ק"קל ויוחכר לעיריית חיפה ל-99 שנה בדמי חכירה ססליים עם זכות הארכה נוספת, לפני סתן תוקף לתכנית זו ו/או לפני הוצאת רשיון בניה של הכנינים המסומנים במספרים 7,6.

20. סלילת דרכים ונטיעת השטח הצבורי הפתוח:

(א) בעלי הקרקע (או החוכרים) הכלולה בתכנית זו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת כל הדרכים ביחד עם הנחתן של כל תעלות הנקרו בכל זמן שהוא אחרי סתן תוקף לתכנית זו. עליהן לבצע את העבודה בהתאם לספרטים של עיריית חיפה ולסלול כל דרך באותו רוחב אשר עליה תחלים הועדה המקומית לבניה ולבנין ערים חיפה.

(ב) בעלי הקרקע או החוכרים יהיו חייבים לשלם עבור סלילת הדרכים בין שהוקמו הכנינים על המגרשים ובין שלא הוקמו.

(ג) לא תנתן תעודת היתר לבניה לפני שבוצעה סלילת הדרך הגובלת עם החלקה שעליה יוקם הבנין ולפני שתבוצע סלילת הכביש המחבר קטע דרך זו עם כביש האספלט הקרוב ביותר או שתטאק למהנדס העיר ערבות מספקת על בצוע הסלילה הנ"ל, תיכף עם גמר עבודת הבניה.

(ד) לא תותר סלילת כביש לפני אשר רשת נקרו לשטח תכנית זו.

(ה) בעלי או חוכרי החלקה מס' 606 יהיו חייבים לכסות בהוצאת או לבצע את תכנית הגיבון של השטח הצבורי הפתוח בהתאם לספרטים המאושרים ע"י מהנדס העיר, ולשביעת רצונו ביחד עם סדרה הגיבנות בסרווחים של הבית מס' 7.

21. נקרו מי גשם:

(א) ניקוז מי גשם יהיה ע"י חלחול או ע"י נקרו סבעי או ע"י שת של ניקוז בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס עיריית חיפה.

(ב) לא ינתן רישיון בנין לפי שעבודות ניקוז מי הגשם תעשינה ע"י בעלי הקרקע או חוכריה בתוך שטח תכנית זו ועל חשבונם או שתמופק למהנדס העיר ערבות מספקת לבצוע העבודה הזאת תיכף עם גמר הבניה.

22. ב י ו ב:

(א) לא תנתן תעודת היתר לבניה לפני שיאשר מהנדס עיריית חיפה תכנית ביוב לאותו שטח ולפני שיובסח לשביעת רצונו שהבנין שעומדים להקמו יחובר לקן ביוב צבורי או למערכת ביוב הכוללת ציוד לסהור ולסילוק מי שופכין.

(ב) לא תנתן תעודת היתר לשמוש בבנין לפני שמהנדס עיריית חיפה יאשר שתכנית הכיוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעת רצונו הוא ולשביעת רצון מנהל שרותים הרפואיים או של בא כחו כתחום תכנון עיריית חיפה.

23. אספקת מים:

אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים של עיריית חיפה או מרשת צנורות מים מקומית שאושרה ע"י רשויות תכנון והכריאות.

24. התקנת הידרנטים:

לא יוצאו רשיונות בניה בשטח תכנית זו ללא הבטחה התקנת קווי המים וההידרנטים הדרושים להוראות סככי האש העירוניים.

י. פרידמן אה ר. ווגרה

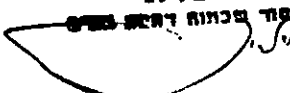
ארכיטקטים, חיפה, ת.ד. 6098

Y. FRIEDMAN & R. VOGHERA

ARCHITECTS HAIFA, P.O. B. 6098

מסכנות

משרד לימוד בכתוב דואר 6098



Handwritten signature.

המנהל הכללי של המבחנים והתוכן העברי - ירושלים

תכנית ה' על ח' סט' 1001/97

הוסלף למתן תוקף

בישיבה ה' 70 ב' 15:6:58 (23.2.58)

מהנדס מעין

יושב ראש ועדה

מס' 1001/97

164

מס' 11:8:59

מס' 763

מס' 1955:60

מס' 1440

מס' 1001/97

מס' 763

מס' 1955:60

מס' 1440