

395

מרחב תכנון עיר של היפה

תכנית תיכון עיר מפורשת מס' 811/הפ -  
היפה - רמת-התאנים - בגוש 11188 - היפה.  
הרגשה ע"י האדריכלים מ. ראט - י. קומט-  
א. קנר ומשרד שבי מ. ימורסקי את צ"י  
כר-אדרן, מהנדס מנד-מרטן, בשם היוזמים  
הגדרת משכן ישראלי - רמתקלה ע"י הרעדה  
הקרקעית לכנייה ולתכנון עיר - היפה.

1. שם וחלוקה

תכנית זו תקרא תכנית תיכון עיר מס' 811/הפ - היפה - רמת התאנים - בגוש 11188 - ותחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בהסריט המצורף לתכנית זו והמסומן בהסריט מצורף לתכנית תיכון עיר מפורשת מס' 811/הפ - היפה (להלן "בהסריט"). לתכנית מצורפת ספה בק.מ. 1:200, המראה התכנית שפוטניים של תכנית. בהסריט מתורה חלק בלתי נפרד מן התכנית הזאת בכל העניינים הכלולים בתכנית ובהסריט.

2. יחס לתכנית אחרות

- א. תכנית זו מהווה שנוי לחלק הצפוני של תכנית תיכון עיר מס' 811, היפה - בתי דירות ברמת התאנים, שהודעה על סתן תוקף לה מורטסה בעתון הרשמי מס' 159 מיום 1.2.1951.
- ב. תכנית זו מכילה את התכנית תיכון עיר מס' 811/הפ, המהווה תיקון לתכנית תיכון עיר מס' 811 שהודעה על המקדמת מורטסה בעתון הרשמי מס' 552 מיום 22.8.57.
- ג. על התכנית הזו תחולנה התקנות לתכנית המהאר של תכנון עיר היפה ו/או כמי שיתוקנו מזמן לזמן וכן ההוראות הסיווגיות של התכנית הזאת.

3. תמקום

שטח התכנית נמצא בקצה רחוב השילוח ובקרבת הרחובות דונסין ונגולת.

4. שטח התכנית

שטח הקרקע הכלול בתכנית זו הוא 34.85 דונם בערך.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם:

- מזרן: - אדמת חברה הכשרת הישוב - חלקה 61 בגוש 11188.
- מערב: - אדמת רשות המבח - חלקה 4, 3, 2, בגוש 11188.
- אדמת מפלס שולי נאסתר - חלקה 45 (חלק) בגוש 11188.
- אדמת חברה הכשרת הישוב - חלקה 14 בגוש 11188.
- אדמת רשות המבח - חלקות 10, 11, 12, 60 בגוש 11188.

פדרום: - אדמת עיריית חיפה - חלקות 50, 58, כגוש 11188.  
 - אדמת רשות המתנה - חלקה 15 (חלק) כגוש 11188.

פסערב: - רחוב השלוח, אדמת  
 ח' ימסקי בתחתיית  
 הוואדי - חלקה 24, כגוש 10870.

6. בעלי הקרקע הכלוליים בתכנית

בעלי הקרקע שעליהם חלה תכנית זו הם:

גוש	חלקה	בעל הקרקע
11188	52, 53, 54 57, 58, 59	חברת הכשרת הישוב
"	63, 65, 66 67, 78	עיריית חיפה
"	72, 77	אגודת יחסי ישראל
"	15 (חלק)	רשות המתנה
"	45 (חלק)	אפסלם סולי ואסתר

יזומי התכנית הם:

אגודת מסכן ישראל.

7. מטרת התכנית

מטרת התכנית היא:

- א) לאשר תכנית בנוי לשטח המיועד למגורים עם קביעת אתר נוסף לבניין צבורי;
- ב) להתוות שביל המקשר את השטח עם כביש רופין;
- ג) להקציב שטח צבורי מתום בנין 2 קבוצות של בניינים.

8. חלוקה לאזורים ובאור צירי התחריט

צירי התחריט	פרוש מציון
(1) קו כחול עבה	- גבול התכנית
(2) שטח שצבעו כחום	- איזור מגורים יא
(3) " " חום	- דרכים סגורות
(4) " " אדום	- דרכים חדשות או
(5) " " ירוק	- מרחבת דרכים כובעת
	- שטח צבורי מתוח-שטח נוסף.

ציון בתסריט

פרוש נציגין

- |                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| (6) שטח שבבעו ירוק משובץ קוי אלכסון   | - שפורת טבע.                              |
| פזולב'ים בצבע ירוק כהה                | - שטח מיועד לבנייני צבור.                 |
| (7) שטח שבבעו חום ומותחם חום כהה      | - גבול חלקה קיימת.                        |
| (8) קו ירוק מרוסק                     | - גבול חלקה מוצעת.                        |
| (9) קו שחור                           | - קו רחוב                                 |
| (10) קו אדום                          | - מספר הדרך.                              |
| (11) סמרה שחורה ברבע העליון של המעגל  | - קו בניין סיניפלי.                       |
| (12) סמרה אדומה ברבעים הצדדיים של *   | - רחוב הדרך.                              |
| (13) סמרה אדומה ברבע התחתון של המעגל  | - מבנים קיימים.                           |
| (14) בניינים המטויטים בקוים אלכסוניים | - מבנים מוצעים.                           |
| (15) בניינים מפולאים בקודות           | - חזית המבנינות.                          |
| (16) קו סגול בחזית הבניין             | - דרך לכיטול.                             |
| (17) קוים חוצים אדומים אלכסוניים      | - סמרה רומית נשטח הבניין.                 |
| (18) מספר קודות מקסימלי               | - מספר חלקה מוצעת.                        |
| (19) אות ערבית                        | - קו הסמל - פתח גבוה (22 ק"מ).            |
| (20) קו אדום עם שלש בקודות            | - קו הסמל - פתח נמוך.                     |
| (21) קו אדום עם שתי בקודות            | - שכייל פרטי עם זכות מעבר לצבור, לצמיתות. |
| (22) טיוט קוים חומים חוצים אלכסוניים  |   |

9. שמוש בקרקעות רבבניינים

לא ינתן רשיון להקמת בניין ולא ישתמשו בשום קרקע או בניין הנמצאים כאזור המסומן בתסריט לשום תכלית אלא לתכלית המפורשת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקעות או הבניינים.

תכליות

רשימת התכליות

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| א. איזור מגורים יא"א         | - ישמש להקמת בנייני מגורים.  |
| ב. שטח לכנייני צבור          | - כל התכליות המותרות בתכנית המתאר לבניין צבורי כעל אופי בלתי מסחרי.  |
| ג. שטח צבורי פתוח - שטח נופש | - כל התכליות המותרות בתכנית המתאר לשטח צבורי פתוח - שטח נופש.  |
| ד. שטח שמורה טבעית           | - השטח הצבורי המתוח המסומן בתסריט באות יד"ט יהיה גינת צבורית, אך מותר לתקיים חייץ מתאים בין שטח זה והשטח הצבורי המתוח הגובל מדרום. |
|                              | - כל המטרות הקבועות בתכנית המתאר.  |

10. שטח הבניינים המותר

שטח הבניינים המותר ייחשב לפי 54.6% משטח הקרקע של 22 דונם, ז.א. 7,590 מ"ר. על חלקות 72 ו-77 נבנו כבר בניינים משטח של

2,837 סמ"ר, העודף דהיינו - 4,758 סמ"ר - ינוצל ב-3 בנייני סגורים במגרשים המסומנים בתשריט י"א, י"ב, י"ג, זב-3 בניינים על המגרש המסומן בתשריט באות י"א. נכנין אשר במגרש י"ג ייכנו בחזית מספר חנויות.

נוסף לתב"ל תותר בניית בנין צבורי בשטח שלא יעלה על 550 סמ"ר כמצוי עבור בניית בנין ישיבה ובי"ח כנסת צבורי על חלקה פרטית מס' 72.

11. גרבה הכנינים

סדרה רומית בתשריט מסמנת מספר קומות מקסימלי של הבנין, לפי המבוא כדלהלן:

3 הבניינים במגרשים י"א, י"ב, י"ג, ייכנו ב-4 קומות שלמות פעל קומת עמודים ומסדים, לפי המצב הטוטוגרפי, פרט לבניין אחד אשר בחלק מקומת העמודים יותרו חנויות לאורך קטע מהחזית, כמסומן כקו סגול בתשריט. תכנון רשות נבול של המסדים למקלטים, מאסנים וחדרי כביסה מהוץ לשטח הבנייה תותר.

3 הבניינים על מגרש י"ח ייכנו ב-שלוש וחצי קומות. השלמת הקומה התחתונה תהיה על עמודים או מסדים כמו כיתר הבניינים. הבניין הצבורי ייבנה בשלוש וחצי קומות פעל מסד לצד רחוב השלוח.

הגובה החמשי של קומת העמודים פעל המסדים לא יעלה על 2.20 מטר.

12. עיצוב ארכיטקטוני

3 הבניינים על חלקה 77 נכנו עם גגות משופעים עם רעפים. הבניין על חלקה 72 נבנה עם גג שטוח, סיה אוץ מחוספס.

הבניינים על המגרשים א, ב, ג, ה, ו, ייכנו עם גגות שטוחים, חזיתות הבניינים עם סיה רגיל ויטוידו נצבעים העומדים נגד מים בגוונים שונים. עבור המעקות, צבעי הבניינים ויתר הפרטים הקובעים את היצוגיות הפנינים, ייקבעו בהתייעצות עם מהנדס העיר.

13. חלוקת הקרקע

השטח הכלול בתכנית זו יחולק מחדש לחלקות משנה בהתאם למסומן בתשריט לצרכי רשות בלבד.

14. השקעה והחכרת

השטח המיועד לשטח צבורי מתוח יועבר על שם עיריית חיפה ללא תמורה.

15. שה"ל לכת"ל

השב"ל ימסד מסמכים בתסריט ע"י קווקוו כקוים אלכסונדיים אדומים, יבוטלו ושטחים יצורפו למגרשי בנייה ולשטח צבורי מתוך כפי שסומן בתסריט.

16. מרזחים

א) לא תותר הקמת מבני עזר כל שהם במרזחים.  
ב) יוזמי התכנית יחיו חייבים להתקין על השבועים גינות נוי, משטחים לרכוש מהי אשפה, אשר ירכזו בקרבת הדרך הטלולת, שב"ל גישה ומקומות לתלית כבסיס, כשטח המרזחים לפי תכנית אחידה שתאושר ע"י מהנדס העיר. לא ינתן היתר לבנייה לפני שיובטח בצד כל העבודות הנ"ל.

17. גדרות

א) לא יורשה להקים שום גדרות חדרות כשטח המרזחים מלבד לגדרות חיות לאורך הגבול של משטח הצבורי המתוח ובסקומות אשר יקבעו בתכנית בצדן השטח שתאושר ע"י מהנדס העיר.  
ב) על יוזמי התכנית, כשם בעלי או חוכרי הקרקע, להגיש יחד עם תכנית בנייה לאשרור חוצות תכנית אחידה לגדרות לאורך הכתים מצדי הרחובות כשטח התכנית.  
ג) לא ינתן היתר שבוש לבניינים לפני שהגדרות הנ"ל תבוצענה.

18. שטח צבורי מתוח - שטח נופש

יוזמי התכנית מחוייבים להשתתף בהוצאות התקנת ובטיעת השטח הצבורי המתוח - שטח נופש, המסומן באות י"ד, בהתאם לתקנות של תכנית המתאר של תכנון עיר היסוד.

19. סלילת דרכים

א) בעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו חייבים להוציא לפעל על השבועים את הרחבת הדרכים כולל פזרכות ביחד עם תנחתן של כל תעלות הנקוו, לפי תכנית מאושרות ע"י מהנדס העיר.  
ב) השב"ל חרטי המקשר את הבניינים עם כביש רושיין (המסומן בתסריט בקוים כרוסקים, מטויט עם קוים חומים) ייסלל על השבועים היוזמים בגבול אדמתם כלכד.  
ג) נוסף לשב"ל הנ"ל יבצעו היוזמים, בעת תכנון הבניינים גם שב"ל גישה לכל בניין מרחוב הטלולת.

20. חובת זכות מעבר בשכ"ל הארטי

השכ"ל המהכיר את כביש רוטין עם בניני השכון יהיה  
שכ"ל המבטיח זכות מעבר לצבור לצמיתות.

21. ס א ר

יוזמי התכנית מחוייבים לטור מאור צבורי בשכילים,  
בגינות וברחובות כשטח התכנית, טרם למכסית עצמם, לשכ"ל  
רצון ולמי דרישות מהנדס. החשמל של העיריה.

22. מגרש מחקרים

יוזמי התכנית מחוייבים להתקין כשטח הצבורי המתוח  
המסומן באות ידי מגרש מחקרים לילדים, על כל הציוד שבו,  
לשכ"ל רצון מהנדס העיר.

23. התקנת הידורנטים

יוזמי התכנית מחוייבים להתקין קוי מים והידורנטים  
הדרושים כהתאם להמלצת שרות מכבי-אש.

24. בנייה בקרבת קוי השמל

א) אין לבנות בניינים מתחת לקוי השמל קיימים ואין לחקים  
בנין או חלק בולט ממנו במרחק פחות מ-3 מ' מקו אנכי  
משון אל הקרקע מהחוש הקרוב ביותר של קו השמל בן  
6,3 ק"מ או 22 ק"מ (מתח גבוה) והסטה מטרים במקרה  
של קו השמל בן 66 ק"מ (מתח גבוה) ושני מטרים אם  
הקו הוא מתח נמוך.

ב) יוזמי התכנית מחוייבים להעביר את העמוד השמל הקיים,  
המסומן במספר G/54 בתורים, למקום אחר אשר ייקבע  
בהתייענות עם משרד מהנדס העיר לפני הוצאת כל רשיון  
בנייה על המגרש המסומן בצות יג.

25. ש ר ג ת י מ

א. ביקור סי גשם

סי הגשמים יבוקרו על ידי הלחול לקרקע או עיי  
דרימה עליה, או עיי מערכת תיעול מיוחדת ומאושרת עיי  
מהנדס העיר, שתכנה בשכ"ל בעלי הקרקע שבגבולות התכנית  
ועל השכונות.

ב. פיוט

לא ינתן כל רשיון כנין בתוך ששח התכבית אם  
הכנין לא יקוטר למערכת כיוזב צבורית קיימת של עירית  
חימה. לא יורשה השמוש בשום כנין בטרם יותקן החבור  
חדרוש ולא ינתן רשיון לשמוש בכנין לפני שהוגש העודה  
מאת רשויות תכניית ותיכון מעיר ומאת מחלקת הבריאות  
הממשלתית כפי שהקני הסלוק נכחו באופן משביע רצון.

ג. הספקת מים

המים למגורשים שבתכנית זו יסופקו ממערכת הספקת  
מים של עירית חימה, או מקו צבורות של מפעל הספקת  
מים קוטי הממוטר עמי רשויות תכניית ותיכון העיר.

1011-12 B  
פודד-קוסט

*[Handwritten Signature]*  
הנדריכל

מ. ראס - י. קוסט -  
א. קבר.

מ. ראס - י. קוסט - א. קוסט  
מאורס בצעיסט פסטימס  
מיסס - מ. ג. מסס

15.11.1957  
יוטי מחכבית

אגודת משכן ישראל

אגודת "משכן ישראל"  
(רמת הירוק)  
חימה

הוצאה הסקומים לבניה ולתכון העיר - חיפה

חכנית ת.ע.ח.מס' 811/2  
**הוסלץ להפקדה**  
 בישיבה ה' 98 ב- (24.6.59) 30.8.59

(מתום) אנה מוסק  
 יושב ראש הועדה

(מתום) זככך  
 מהנדס העיר

הוצאה הסקומים לבניה ולתכון העיר - חיפה

חכנית ת.ע.ח.מס' 811/2  
**הוסלץ למתן חוקף**  
 בישיבה ה' 13 ב- (3.8.60) 11.9.60

מהנדס העיר

יושב ראש הועדה

השדר הסנים

פקודה בנין ערים 1934

ועדה סמוליה לבניה ולתכנון ערים  
 פנוי חיפה

מרחב תכנון עיר עיר חופר

חכנית ת.ע.ח.מס' 811/2  
 167

הועדה המחוזית בישיבה ה'  
 27 10 59

החליטה לתת חוקף

התחבית הנקובה לעיל

יושב ראש הועדה

השדר הסנים

פקודה בנין ערים 1934

ועדה סמוליה לבניה ולתכנון ערים  
 פנוי חיפה

מרחב תכנון עיר עיר חופר

חכנית ת.ע.ח.מס' 811/2  
 187

הועדה המחוזית בישיבה ה'  
 16.8.60

החליטה לתת חוקף

התחבית הנקובה לעיל

יושב ראש הועדה

חכנית מס' ת.ע.ח.מס' 811/2  
 הפרסומים מס' 744 מיום 10.3.60 עמ' 973

חכנית מס' ת.ע.ח.מס' 811/2  
 הפרסומים מס' 825 מיום 2.3.61 עמ' 856