

חכמי תיכון העיר מפורטת מס' 804 היפה

הצעת חלוקת מפורטת בצפון קריית - חיים

הוצאה ע"י מוניו וינרויב את אל. טכספלד, ארכיטקטים
בשביל "שכונ" - חברה לסכונות עובדים בע"מ
ונתקבלה ע"י הועדה המקומית לחכמי תיכון עיר, חיפה.

1. תרשימי התכנון

הטווח "הטריט" בתכנית זו פירושו טפה בקנה מידה 1:1250
המסומנת "הטריט" מצורף לתכנית תיכון עיר מפורטת מס' 804,
חיפה.

"תרשימי התכנון" בתכנית זו פירושו טפה בקנה מידה 1:1250
המסומנת "תרשימי התכנון" מצורף אל תכנית תיכון עיר חיפה,
מס' 804.

"תרשימי התכנון" ו"הטריט" שהיו חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. ת.מ.ק.מ.

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בעסק זבולון, בצפונה של
קריית-חיים סמוך לגבולה המערבי של קריית-מוצקין.

3. מידת התכנית

מידתה של התכנית היא לחלק את הקרקע למגרשי כנייה לצרכי
שכון.

4. שטח התכנית

שטח הקרקע הכלולה בתכנית זו הוא 41 דונמים סה"כ בקירוב.

5. בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו

הקדן הקיימת לישראל בע"מ - גוש 11570, חלקות 28, 29, 30,
40 וכן 41.

מדינת ישראל - גוש 11568, חלק סחלקות 81, 82
(דרבים).

מדינת ישראל - גוש 11568, חלק סחלקת 46 (דרד).

6. גבולות תכנית

טצפון: אדמת הקרן הקיימת לישראל בע"מ, (גוש 11750, חלקות 67-60, 26 את 27)

מערב: רחוב סס' 1062, אדמת הקרן הקיימת לישראל בע"מ (גוש סס' 11570, חלקות סס' 31-39) ודרך.

מזרח: גזר הדרומי של רחוב סס' 1061.

מסורה: דרך ואדמת הקרן הקיימת לישראל בע"מ (גוש 11570, חלקות סס' 43, 46, עד 58).

7. התנאים

הקרקע הכלולה בתכנית זו תהיה כפופה לתקנות תכנית המתאר הכללית של עיר חיפה, לתקנות של התכנית לתיכון עיר סס' 222, עסק זבולון, מפרץ חיפה, וכן/או לכל התספות או השבויים אשר נעשו או שעלולים לעשות בהן סומן לזמן וכמו כן לתקנות דלקטן:

א. אזור סגורים
השטחים הצבועים כחול בהיר בתסריט יהיו לאזור סגורים "ב".

ב. דרכים ופארקות
השטחים הצבועים אדום בהיר ואדום כהה בתסריט יהיו דרכים לתנועת כלי-רכב וחולכי רגל. התוית קווי-הדרכים האלה והסדרות המינימלי שבין צרי הדרכים ובין קווי הכניסות יהיו כמסומן בתסריט. כל שטחי הדרכים יידשמו ללא תסורה ע"ש הועדה המקומית לבנייה ולתיכנון עיר חיפה.

ג. סקום לבנין צבורי
השטח הצבוע צהוב, המסוייט חום והמסומן באות "א" על התסריט יהיה סקום לבנין צבורי שאינו בעל אופי מסחרי.

ד. שטח צבורי סגור
השטח הצבוע ירוק בהיר, מסוייט ירוק כהה והמסומן באות "ב" בתסריט יהיה סגור סגור לתנועת הציבור וישמש לצרכי נופש ושעשועים. שטח זה יסאר רשום בשם הקרן הקיימת לישראל, ויחוכר לעיריית חיפה בדמי חכירה נומינליים למטרות הנ"ל או למטרות אחרות אשר עליהן יחליטו רשויות התכנון לפי התוק הקיימים.

ה. חניונים
חניונים לסחר קמעוני ומסעדות תהיינה סותרות אך ורק במסגרתם סס' 9, 10, לאורך החזיתות המסומנות בקו סגול עבה על התסריט או לאורך חלק מהן.

ו. שטח תכנית המותר
שטח תכנית הכללי המותר על כל המגדשים הכלולים בתכנית הזו שרט למגדשים 9 ו-10 כפי המותר באזור סגורים "ב" יחולק לצרכי קשת הבתים של השיכון הנידון סבלי להתאשב בגודלו של כל מגדש לחוד. שטח תכנית המותר על המגדשים 9, 10, הנוצרים לצרכי מסחר ועל המגדש "א" הנועד לבנין ציבורי יוגדל עד לשיעור של 50% שטח המגדשים.

ז. חלוקת שטח
סותר יהיה לחלק לצרכי רשום כלבוד כל מגדשי תכנית מסומנים במספרים 1-18 בתסריט לשגי חלקים לפי תכנון המסומן בקו סגור על התסריט.

ח. מגדשים משטח סגור מן הדרך
המגדשים 19, 20 ששטחם קטן מן הדרך יסארו בגודלם הנוכחי ותכנית תהיה סותרת עליהם.

6. עיצוב ארכיטקטוני
 הבניינים הסגורים 3 - 8 וכן 11 - 16 ייבנו לפי צורה ארכיטקטונית אחידה. על כל טגרה כזה יוקמו שני בתים כני 2 קומות כל אחד והמחברים ביניהם בקומת הקרקע ע"י ספוג עזר, כפי שזה מסומן ב"תשריט החסברה" המצורף לתכנית זו.

7. בניית בקרבת קווי הספל
 אסור לבנות בניינים סמוכים לקווי הספל קיימים. אסור להקים בניין או חלק כולל ממנו במרחק קטן מ-3 מטרים סמוך אגבי הספל לקרקע סמוך הקרוב אל קו הספל באם הקו הוא של סתח גבוה (בן 22 קילומט) או במרחק של שני מטרים באם הקו הוא של סתח נמוך.

8. הגבלת בנייה
 לא ינתן רישיון בנייה על המגרש המסומן בתשריט מספר 17 והמסוייט בקו שחור דק, עד אשר חלקיו (חלק מהחלקה מס' 29 עם חלק מהחלקות מס' 40 הנמצא מזרחה ממנו) יחוברו יחד כמסומן בתשריט.

9. דרכים גובולות
 חלקי הדרכים המאופרות המסוייטים בקו אדום יבוסלו והטעם יצורפו למגרשים המתאימים כמסומן בתשריט.

8. סידורים

א. ניקוז מים-גשם
 מים-הגשם ינקזו ע"י חלחול לקרקע או ע"י זרימה עלית או ע"י מערכת ניקוז מיוחדת המאופרת שותקן בגובולות התכנית הזאת בשביל חוכרי הקרקע ועל חשבונם.

ב. הנייה
 לא ינתן רישיון בניין בטוח התכנית אם לא יובטח שהבניין יהיה קשור עם מערכת ניקוז סדוקית המצוידת במבנים לשתור פי שופכין, ואשר תכלול גם תחנת שאיבה להעברת מי השופכין לקו הבירוב הראשי, והצנזיה בהתאם לדרישות ולצביעה רצונם של שלטונות תיכון העיר והבריאות. לא יורשה להשתמש בשום בניין שטרם שמערכת הביוב הדרושה הותקנה, ולא ינתן רישיון לשנות בבניין לפני שתוצא תעודת סאת רשויות הבניה ותיכון הערים ומאת מחלקת הבריאות המאשרת, כי מתקני הסלוק נבנו באופן ששביע רצון.

ג. הם עם המים
 את המים למברשים שבתכנית זו יש לטעק מהמטקת מים של הרשות המוסמכת או מהמטקת מים מקומית המאשרת ע"י רשויות תיכון העיר.

ד. סלילת הדרכים
 חוכרי המברשים תכלוליים בתכנית זו יסללו את כל הדרכים יחד עם תעלות הניקוז בזמן כל שהוא לאחר אישור התכנית בהתאם למטרטים של עיריית חיפה ובדוחב אשר עליו תחליט הועדה המקומית לבנייה ולתיכון העיר חיפה.


על חוכרי המברשים יהיה לאמת בהוצאות הסלילה בין שהוקמו ובין שלא הוקמו בניינים על המברשים. לא ינתן כל רישיון לבנייה על שום טגרה שבתחום התכנית וזאת כל עוד לא תסלל הדרך הגובלת אתו.

שביעת הרטיבות

ה. היות דמים במצאים באדמה ססון לפני הקרקע שבחודם התכנית הזאת, לא תותן כל רשות לבנות עליה אלא באם ישלמו באטומים סתמיים, לשביעת רצונם של מהנדס העיר, בכדי לפנוע בעד עליית הרטיבות לתוך הבנין.

תכנית תיכון העיר הנוגעות בדבר

- א. תכנית תיכון העיר היפה, מס' 222, עסק זבולון.
- ב. תכנית תיכון העיר היפה, מס' 62, כ'.


מס' 669
מס' 669

מס' 669
מס' 669

פקודת בנין ערים, 1936.

שם תיכנון ערים 200

תכנית 804 מס' 16

הועדה המחוזית בישיבתה ה- 5. 1. 1940

מיום החליטה להמקיד

את התכנית הנקובה לעיל

ראש האגף לבנין עיר וכפר. יו"ר הועדה לבנין ולתיכנון ערים במחוז חיפה

פקודת בנין ערים, 1936.

שם תיכנון ערים 200

תכנית 804 מס' 31

הועדה המחוזית בישיבתה ה- 23. 11. 1940

מיום החליטה לתת תוקף

להכנית הנקובה לעיל

ראש האגף לבנין עיר וכפר. יו"ר הועדה לבנין ולתיכנון ערים במחוז חיפה

הועדה המקומית לבניה ותיכנון העיר - חיפה

הכנית ת.ע.ת. ג. 804

הוטרק לתיכנון

בישיבה ה- 143 ב- 23. 12. 49

(אמ"ס) ש.לוי יושב ראש הועדה

(אמ"ס) י. צדוונסקי מהנדס העיר

הועדה המקומית לבניה ותיכנון העיר - חיפה

הכנית ת.ע.ת. ג. 804

הוטרק לתת תוקף

בישיבה ה- 169 ב- 10. 11. 50

יושב ראש הועדה

מהנדס העיר