

3002359

ת.ד. 1011 ח.פ. / תכנית תכנון עיר  
של העיר חיפה

תכנית תכנון עיר ח.פ. / 1011

חיפה

גוש "ב" בקריית - אליהו

הוגשה ע"י משרד העבודה ורשות הפתוח  
באמצעות האדריכלים ס. לב את ש. שא"ג

רשימת הסעיפים של תכנית תכנון עיר

מס' חפ/1011 חיפה

---

- א. השם והתחולה
- ב. היחס לתכניות תכנון עיר אחרות
- ג. המקום וגבולות התכנית
- ד. הקרקע הכלולה בתכנית זו, החלקות הגובלות עמה, החלקות שנפגעו על ידה, בעלי הקרקע ויוזמי התכנית
- ה. מטרת תכנית זו
- ו. חלוקה לאזורים שטושים וסמונם בתסריט
- ז. השמוש בקרקע ובבניינים
- ח. שטח התכנית וחלוקתו לשטושים טובים
- ט. שינויים בחלוקת הקרקע
- י. תחנת סרנספורטציה לחשמל
- יא. שינויים ברשת הדרכים
- יב. הפקעת השטחים לצרכי צבור
- יג. בנין מיועד להריסה
- יד. חסונג שטחי הבניה הסותרים
- טו. יעוד אתרים לבנייני צבור
- טז. עיצובם הארכיטקטוני של בנייני המגורים, החנויות והבניינים הצבוריים
- יז. הטרואים, יעודם, גידורם ואופן החזקתם
- יח. בנין מקלטים, התקנת הירדנשים ומניעת רסיבות בבניינים
- יט. קוי חשמל והבניה בקרבנם
- כ. שרותים
- כא. הנחות
- כב. חתימת בעל הקרקע על בקשות הבניה

תכנית תכנון עיר חפ/1011

ח י פ ה

גוש "ב" בקריית-אליהו

הוגש ע"י משרד העבודה ורשות הפתוח

באמצעות האדריכלים מ. לב את ש. שא"ג

השם והתחולה

תכנית זו תקרא תכנית תכנון עיר חפ/1011, חיפה גוש "ב" בקריית-אליהו (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט").

התשריט הוא צבעוני וקנה המדה הוא 1:1000 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

היחס לתכניות תכנון עיר אחרות

תכנית זו בתחומי שטח תחולתה מהווה תקון לתכנית המתאר של העיר חיפה חפ. 817 תכנון קריית אליהו וסביבתה שדבר מתן תוקף לה פורסם בילקוט הפרסומים חפ. 685 מיום 27.11.58. בכל מקרה של סטירה בין האמור בתכנית זו לבין האמור בתכנית המתאר של העיר חיפה משנת 1934 או/ו האמור בתכנית תקון לתכנית המתאר הנ"ל משנת 1947 או/ו לבין האמור בתכנית 817 הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

הטקס וגבולות התכנית

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במישור מערב חיפה ואלה גבולותיה: -

מצפון: הגבול העובר לאורך הצד הצפוני של שדרות המגינים החל מאי התנועה בככר אליהו בכיוון מזרחה וחוצה את רחוב יצחק שדה בצד המזרחי של הרחוב הזה.

ממזרח: הגבול פונה דרומה לאורך הצד המזרחי של רחוב יצחק שדה בקו המקביל לגבול בין הגושים 10825 ו-10827, חוצה את רחוב אלנבי עד לגבול הדרומי של הרחוב הזה.

מדרום: הגבול פונה מערבה לאורך הצד הדרומי של רחוב אלנבי העובר דרך החלקות 222, 223, 2, 3, 4, חוצה את מסך הרחוב מעבר לשדרות ג'מס-דה-רוטשילד ליד אי התנועה ועובר דרך החלקות 5 ו-8 של החלקות האלו בגוש 10814.

ממערב: הגבול פונה צפונה, עובר את רחוב אלנבי ולאורך הצד המערבי של שדרות ג'מס-דה-רוטשילד, חוצה את הדרך 2268 ממשיך לאורך שדרות ג'מס-דה-רוטשילד עד מעבר לאי התנועה בככר אליהו.

ד. הקרקע הכלולה בתכנית זו, החלקות הגובלות עמה, החלקות שנפגעו על ידה, בעלי הקרקעות ויוזמי התכנית

1. תכנית זו כוללת בגבולותיה את הקרקע המפורטת מטה:  
 בגוש 10825 חלקות 6, 7, 8, 10, 11, 12, 57, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 96, 211, 246, 247, 248, 250, 251, 253, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 293, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 302, 323, 340, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 373, 374, 375, 380, 353, 611, 610.  
 כל החלקות הנ"ל בבעלות רשות הפתוח.  
 חלקה 249 בבעלות וידל ורבקה נהון.

2. ואלו החלקות שנפגעו בחלקן:

- בגוש 10825 החלקות 3, 77, 226, 273, 293, 294, 301, 303, 304, 305, 306, 312, 314, 316, 317, 319, 336, 372, 475, 552, כולן בבעלות רשות הפתוח ואלו חלקות הדרכים 571 (חלק) ככר אליהו, 576 שדרות המגינים, 577 (רח' אחוז) 578 שדרות ראם אל כרים 579, 580 (חלק) (רח' המכבי) 584 כולן בבעלות עיריית חיפה.

החלקות 574, 582 (חלק) דרך אלנבי ו-583 רח' יצחק שדה שלוש החלקות האחרונות אין להן עדיין רשום במפרי האחוזה.

3. החלקות להלן לא נפגעו על ידי התכנית אך גובלות עמה בגוש 10825 חלקות 94, 95, 272, 308, 309, 310, 311, 371, כולן בבעלות רשות הפתוח.

4. יוזם תכנית זו הוא אנף השכון שע"י משרד העבודה של ממשלת ישראל.

ה. מטרת תכנית זו

מטרת תכנית זו היא לפרט ולשפר את תכנונו של גוש קרקע בעל 2, 142 דונם בקרוב הכלול בתכנית תכנון עיר מס. 617 "תכנון קריית אליהו וסביבתה" ולהנטיח את פתוחו וכנויו הסדיר ברוח הכללים שהונחו בתכנית מס. 817 האמורה, מתוך מגמה ליצור יחידת שכנות מושלמת מבחינה פונקציונלית וארכיטקטונית.

ו. חלוקה לאזורים ושטחים וסימנים בתמ"ש

מטון בתמ"ש	יעודו של השטח
1. השטחים הצבועים פסים חומים וירוקים לסרובין והמוקפים קזים אדומים מרוסקים	אתרים לבנייני מגורים בני 4 קומות מעל קומת עמודים
2. שטחים צבועים ירוק עם פסים כחולים כהים	לאזור בנייני מגורים בני קומות יותר מ-4 קומות מעל קומת העמודים
3. שטחים צבועים כחול	מגרשי בנייה של אזור מגורים "ב"

4. שטחים צבועים ירוק בהיר  
שטחי מרווחים שאינם ניתנים  
לכנוי מטביב לכנייני מגורים  
הנ"ל
5. שטח צבוע ירוק מטויט קוים ירוקים  
שטח צבורי פתוח, לבוש  
ומגלשי משחקים
6. שטחים צבועים צהוב עם טיוט חום  
אתרים מיוערים לכנייני צבור  
שאינם בעלי אופי מסחרי
7. שטחים צבועים ורוד  
שטחי דרכים מאושרות
8. שטחים צבועים אדום  
הרחבת דרכים, שטחי חנייה  
או/ו
9. כנ"ל עם טיוט ירוק  
שבילים להולכי רגל בלבד
10. פסים אדומים וחומים לסרוגין  
מעבר צבורי להולכי רגל  
בשטח קומת עמודים
11. שטח צבוע כתום  
שטח שמור לתחנת טרנספורמציה  
לחשמל
12. חום בהיר בין קוים מנוקדים  
דרך סלולה קיימת
13. אפור  
בנין חנויות בן קומה אחת
14. פסים אפורים וירוקים לסרוגין  
אכסדרה חפשית לתנועת הקהל
15. קו כחול  
מציין גבול התכנית
16. קו אדום לצדי הדרכים  
מציין קו הרחוב
17. קו אדום מרוסק  
מציין קו בנין
18. קו חום עם מספר 6,3 ק"ו  
מציין כבל חשמלי בעל סתח  
של 6,3 קילו-וולט
19. קו סגול מרוסק  
מציין קו גיוב או תעול
20. קו ירוק מרוסק  
מציין גבול חלקות פרטיות  
שאינן מתבטלות
21. קו סגול עבה  
מציין קו חזית חנויות
22. קו אדום מופסק ע"י נקודה  
מציין קו חשמל
23. קו שחור דק  
מציין גבול אזור או אתר מוצע
24. קו דק מרוסק בצבע העתקת אור  
מציין גבול חלקה קיימת  
מתבטלת
25. קו חום דק מפותל  
מציין קו גובה
26. ספריה שחורה ברבע העליון של העגול  
מציין מספר הדרך
27. ספריה אדומה ברבעים הצדדיים  
ציון המרוח המינימלי בין  
הרחוב לבנין

28.	מפרה אדומה ברבע התחתון של העגול	ציון רוחב הדרך
29.	שטח מטויט קוים שחורים	ציון קיום הגבולות בניה
30.	שטח מותחם קו צהוב	ציון בנין קיים שיש להרסו
31.	צהוב עם טיוט חום	מציין בנין צבורי קיים
32.	קו חום מרוסק ע"י 3 בקורות	מציין קו סלפון
33.	קו ירוק מרוסק עם משולשים	מציין גבול הגוש
34.	קו סגול דק	מציין גבול יחידת התכנון
35.	קו כחול מרוסק	גבול דרומי של השטח עבורו תוגש תכנית מפורטת

ז. השמוש בקרקע ובבנינים

לא ישתמשו בקרקע או בבנין הכלולים באזור מטויט שבתכנית זו כמפורט בעמוד הימני של הטבלא בטעיף ר' אלא לאותה התכלית המפורטת בהתאמה בעמוד השמאלי של הטבלא הנ"ל ובכפיפות לשאר תנאי תכנית זו.

ח. שטח התכנית וחלוקתו לשמושים שונים

1.	שטח תכנית זו בגבולות הקו הכחול הוא 142,2 דונם בקרוב	
2.	שטח יחידת התכנון בגבולות הגוש 10825 הוא 109 דונם בקרוב, (כולל מהרחובות המקיפים את התכנית פס של 11,5 מ' מרחובות אלנבי ג'סס דה-רוטשילד ומגינים ופס של 7 מטרים מרחוב יצחק שדה).	
3.	שטח יחידת התכנון הנ"ל מיועד לשמושים כדלקמן:	
	לבניני מגורים בני יותר מ-4 קומות על עמודים (אתרים 1 ו-2)	11,430 מ <sup>2</sup> 10,5%
	לבניני מגורים בני 4 קומות על עמודים (אתרים 3 עד 19)	32,300 מ <sup>2</sup> 29,6%
	לבנין הנויות בן קומה אחת	640 מ <sup>2</sup> 0,6%
	למגרשי בנייה באזור מגורים "ב" חלקות 661, 349, 257, 251, 250, 249	3,670 מ <sup>2</sup> 3,37%
	אתרים לבניני צבור	14.900 מ <sup>2</sup> 13,7%
	שטח צבורי פתוח	18.730 מ <sup>2</sup> 17,2%
	דרכים, שבילים להולכי רגל ושטחי חנייה	27,300 מ <sup>2</sup> 25,0%
	להקמת תחנת טרנספורמציה לחשמל	30 מ <sup>2</sup> 0,03%
	<b>סה"כ</b>	<b>109.000 מ<sup>2</sup> 100.0%</b>

4. תכנית בנין ערים מפורטת תוגש לאשרור רשויות התכנון לגבי שטח הקרקע הנמצאת מצפון לקו הכחול המרוסק המסומן בתסריט שעליה מתכוונים בין היתר להקים בניינים רבי קומות.

ש. שנויים בחלוקת הקרקע

1. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו יבוטלו.
2. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים חדשים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סינוג אחיד טוקף קוי ירכים ו/או קווים שחורים דקים או קוים ירוקים מרוסקים כמוראה בתסריט
3. תכנית זו תראה כתכנית חלוקה לצרכי רשות חלוקת השטח בהתאם למוגדר כפקודת בנין ערים בתנאי שחלוקת משנה של שטחי מגורים תהיה טעונה אשר של הועדה המקומית לבנייה ולתכנון עיר חיפה ותנתן בק אחרי בצוע הבנייה בשטח והגשת תכנית מדידה מפורטת.
4. החלוקה של השטחים מצפון לקו הכחול המרוסק תבוצע לאחר ועל יסוד התכנית המפורטת הנדרשת לעיל במסעיף 4 של הפרק ה' דלעיל.

י. תחנת טרנספורמציה לחשמל

שטח הקרקע בצורת טרובע המסומן בתסריט באותיות א, ב, ג, ד, שנחלק הצפוני של החלקה 258 שמור להקמת תחנת טרנספורמציה לחשמל.

יא. שינויים ברשת הרכים

1. השטחים הצבועים בתסריט בצבע אדום, ורוד וזהוב בהיר ישמשו דרכים לכלי רכב להולכי רגל והשטחים הצבועים אדום עם שיוט ירוק ישמשו דרכים להולכי רגל בלבד. זכות מעבר לצבוע לצמיתות שמורה גם בקומות העמודים במקומות המסומנים בתסריט בפסים אדומים וזהובים לסדרגין.
2. כל הדרכים המאושרות בעבר ואשר לא סומנו בתסריט כאמור בפסקא 1 של המסעיף הזה, מתבטלות והקרקע ששמש דרכים אלו יקבל את יעודו המסומן בתסריט והמוסבר במסעיף ו' של תכנית זו. במדה שקרקע זה מיועד לבנייני מגורים או מסחר - הוא יועבר ללא תמורה על שם רשות הפתוח.
3. הקטע הדרומי של דרך יצחק שדה, דרומה מהמסך מזרחה של קו הגבול הצפוני של המגרש 17 המוצע, ישמש לתנועה חד סיסרית בלבד של כלי רכב.

יב. הפקעת שטחים לצרכי צבור

השטחים המיועדים לדרכים והשטחים הצבועים הפתוחים המיועדים לנופש ולמגרשי משחקים והשטחים לבנייני צבור שאינם כעלי אופי מסחרי נתונים להפקעה וירשמו ע"ש העירייה ללא תמורה פרט לחלקה השמורה לבית הספר של מועצת הקהלה האורטודוקסית הלאומית בחיפה.

יג. בניינים מיועדים להריסה

1. הבניינים הקיימים והמבנים הארעיים, בין שהוקמו ברשיון או ללא רשיון על החלקות 6, 7, 10, 57, 211, 257, 553 ו-610 בגוש 10825 והמוקפים קו צהוב בתסריט נועדים להריסה ויהרסו תוך תקופת הבנייה על החלקות הנ"ל.

2. הבנין הקיים על החלקה 295 בגוש 10825 בהתאם לפסקא 1 לעיל, יהרס תוך תקופת הקמת בנין רב הקומות שייבנה בקרבתו.

יד. חשוב שטחי הבנייה המותרים

1. בשטחים של אזור מגורים "ב" ייחשב שטח הבנייה סותר כמקובל באזור בהתאם לתכנית המתאר של חיפה, כששטח המרווחים הצבועים ירוק בהיר כגבולות החלקה בחשב כחלק בלתי נפרד מהאזור לצרכי חשוב שטח הבנייה.

2. בשטח האתרים 1 עד 19 המיועדים לבניני מגורים בשכונן מאורגן יותר בנין 768 יחידות דיור בקרונו מחולקות בין הבנינים בהתאם למפורט בטבלא דלהלן וכפוף לאסור נפטקאות להלן:-

חלוקת יחידות הדיור בניני השכונן המאורגן

שטח הבנייה בבנינים רבי הקומות של האתרים מס' 1 ומס' 2 לא יעלה על - 19,747 מ"ר בתנאי שספר יח. הדיור ישאר 256 בקרוב.

שטח הבנייה באתרים 4 עד 17 וחלוקתם לפי טיפוסים של יחידות דיור לפי הטבלא דלהלן:

ס"ה יחידות דיור	מספר יחידות דיור			מס' חדר המדרגות	מספר האתר
	טיפוס ג' 2ב 70.38	טיפוס ב' 2ב 51.74	טיפוס א' 2ב 70.33		
40	8		32	5	4
16		16		2	5
40	8		32	5	6
16		16		2	7
40	8		32	5	8
16		16		2	9
40	8		32	5	10
16		16		2	11
40	8		32	5	12
24		24		3	13
48	8		40	6	14
32	8		24	4	15
24		24		3	16
40	8		32	5	17
436	64	112	256	54	ס"ה באתרים 17-4
76			19, 18, 3		ס"ה באתרים
256			1 ו-2		ס"ה באתרים
768					



בשכון המאורגן

768

77,13

20	19,747.-	20 מ בערך	1 ו-2 טמוצע	1	באתרים	שטח יחידה בכל סוג
"	28,304.-	" 20	64,9	4 - 17	" " " "	" " " "
"	5,709.-	" 20	75,1	3	19,18	" " " "
"	53,760.-	768x20	70.0			סך הכל שטח המגורים (לא כולל קומות עמודים ומרפסות)

3. שטח הבנייה מופיע במיכוס הסבלא דלעיל הנו מקורב ונתון לשינויים קלים במידה ורשויות התכנון יאשרו שינויים כאלה בטיפוסי הדירות או צורת הכנינים.

4. טיפוסי הכנינים ומספרם שיוקמו על האתרים 1 ו-2 המיועדים לכניני מגורים יותר מ-4 קומות על קומות עמודים, מספר הדרי המדרגות תכניות הכנינים ועצובם הארכיטקטוני טעונים אשור מיוחד של הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר חיפה. כל תכנית בניה כזו תהיה כפופה לאמור בסעיפים הקודמים וליתר התנאים של תכנית זו.

5. חשבון שטח הבניה בשטח תכנית זו יכלול לשם פשטות את שטחי הקירות, המחסנים הצמודים לרירות, את כל שטח הדרי המדרגות על כל קומותיו, הרחבות של שטחי המטבחיים וכו' ולא כולל מרפסות, קומות עמודים, מחסנים מקלטים וכל הדרי השרות בקומות עמודים.

6. בכל מקרה של רצון בעלי הקרקע או/ו היוזמים לשנות טפוס בית סטוים או לבנותו מחדש עקב הריסתו, התישנותו שריפתו וכו' ייראה שטח הכניה המפורט בטבלה דלעיל כשטח הבנייה הסותר.

7. היחס בין שטח המגורש לשטח הבנייה הנתן לניצול עליו כפי שדבר זה הוגדר בתכנית המתאר של חיפה, לא יקוים ולא יחויב בשטחים המיועדים לבניני השכון המאורגן הכלולים בתכנית זו.

8. שטחי הבניה המאותרים על האתרים המיועדים לצרכי צבור ייקבעו בזמן עבוד הפרוגרמה המתאימה לכל אחד ויהיו טעונים אישור הועדה המקומית לבנייה ולתכנון העיר חיפה והיוזם.

9. הבנייה על האתר 20 המיועד לחנויות בין הבתים 18 ו-19 יכולה לכסות את כל האתר הצבוע במסריט בצבע אפור וגובה בנין החנויות לא יעלה על 6 מטרים מעל פני הקרקע.

10. יעוד האתרים לבניני צבור

האתרים לבניני צבור המסומנים במספרים רומיים המפורטים בעמוד הימני של הטבלה הנתונה טשו ישמשו לשם הקמת הבנינים הצבוריים או להוספה לבנינים הקיימים, המפורטים בעמוד השמאלי של הטבלא וכל שנוי מן האמור בה יהיה טעון אישור הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר חיפה.

I בית ספר יסודי קיים

II בית ספר של מועצת הקהלה האורתודוקסית הלאומית בחיפה

III גן ילדים קיים

IV, V, VI גן ילדים, מועדון ועוד כנין צבורי שיעודו יקבע באשור הועדה המקומית לבנין ותכנון עיר חיפה והיוזם.

טז. עיצובם הארכיטקטוני של בנייני המגורים, חנויות והבניינים הציבוריים

1. מרכז החנויות הבניינים הציבוריים והבניינים למגורים על האתרים 1 עד 19 יבנו לפי תכנית עצוב ארכיטקטוני מיוחדת, שתוגש ע"י יוזמי התכנית, בא כחה הטורשה או משרד מהנדס העיר לבני בנייני העיריה, לאישור הוועדה המקומית לבנייה ותכנון העיר. דמותם החיצונית של בנייני המגורים, חומר הבניה, הצבע החיצוני של החזיתות או חלקי חזיתות, יקבעו בתכניות בניין מפורטות שתהיינה טעונות אישור מיוחד של מהנדס העיר ותבוצענה לשביעת רצונו.
2. לא יותרו מגדלי גג, הבלטת חדרי הסדרגות וכדומה מעל לגובה העליון של כרכוב הבניין, פרט לצנורות האורור, ארובות שגובהם לא יעלה על מטר אחד מעל פני הגג ואנטנות שתהיינה לכל בניין מטיפוס אחיד ומאושר ע"י מהנדס העיר.
3. לא תותר תלית שלטים או דברי פרסום אחרים מעל קירות או גגות בנייני המגורים פרט לשלטים שגודלם וצורתם לפי פירוט שיאושר ע"י מהנדס העיר ויבוצע לשביעת רצונו.
4. לא יותרו שינויים בצבע החיצוני של הבניין כולל צבעים של סרפסות לאחר שצבעים אלה נקבעו ובוצעו בזמן הקמת הבניין.
5. גדרות החצרות שמיועדות להחזקת פחי זבל יבנו כולן בצורה ועל פי תכנית אחידה ולפי מפרטים באשור הוועדה המקומית לבנייה ולתכנון עיר חיפה.
6. בשטח קומת העמודים של הבניינים באתרים 1 עד 19 מותר להקים חדר סדרגות, מקלטים, מאסנים, חדר לתלית כבסים ומתקנים לאשפה. הגובה בין מפלס הרצפה עד הקו התחתון של התקרה בקומת העמודים לא יעלה על 2,20 מטרים. השטח היותר של קומת העמודים יצורף לשטח הגן המקיף כל בניין ובניין ויעובר בצורה גבנית. בקומת העמודים לא יורשה כל דיור מאיזה סוג שהוא. מאסנים בקומת העמודים יהיו צמודים לצדדי הדיירים בדירות הקומות של אותו בית בלבד ולא יורשו לשמש אחר איזה שהוא שטחי הגן בקומות העמודים יהיו משופעים בשפוע של לפחות 2%.

יז. המרווחים, יעודם, גידורם ואופן החזקתם

1. השטחים המסוטמנים בתשריט בצבע ירוק בהיר והמקיפים את המשבצות הצבועות ירוק וחום לסרוגין, המסמנות את מקום אתור הבניינים של השכון המאורגן, ישמשו שטח גנני פרטי ויהיו כפופים לכללים דלהלן:
2. חוכרי הקרקע יהיו חייבים להתקין גינות בשטחי מרווחים של אזור השכונים בהתאם לתכנית גנון שתותאם ותשתלב עם תכנית לגנים הציבוריים המעובדת ע"י מהנדס העיר לפי פסקא 5 בפרק ב להלן.
3. לבקשה לרשיון בנייה לבניין כל שהוא מבנייני השכון הנ"ל יש לצרף תכנית גנון הנוגעת למרווח המקיף את הבניין או הבניינים שעבורם מבוקש רשיון הבנייה תכנית הגנון הנ"ל תעונה אשור מאת מהנדס העיר.

4. לא תותר הקמת גדרות בשטח המרווחים הנ"ל פרט לגדרות שיכללו בתכנית הגבול הנ"ל שאתורן וצורתן קבלו את אשרו של מהנדס העיר.

5. לא תותר הקמת מבני עזר כל שהם בשטח המרווחים של אזור השכונים פרט לסגירת החצרות לאכסון פחי אשפה ותליית כבסים בגודלן וצורתן יקבעו בהתאם לאמור בסעיף טז' פיסקא 5 דלעיל.

6. זכות מעבר להולכי רגל תינתן לצבור לשטח השבילים החוצים את המרווחים הנ"ל.

7. המרווחים של השטחים המסויגים באזור מגורים "ב" יהיו בגודל נהוג באזור זה כמוגדר בתכנית המתאר, אבל לא תותר הקמת מבני חוץ בהם וכן יהיה מהנדס העיר רשאי לחייב את חוכרי הקרקע באזור בהקמת גדרות מסיפוס אחיד בהתאם למפרטים שיעובדו על ידו. מהנדס העיר יהיה רשאי לאסור הקמת גדר לאורך אותם קטעי הרחובות שלאורכם לא תותר הקמת גדרות בכלל ולחייב את התאמת עבוד שטח המרווחים מבחינת גבנית בהתאמה לכל יתר חזית הרחוב.

יח. בניין מקלטים התקנת הידרנטים ומניעת רטיבות בבנינים

1. לא ינתן רשיון להקמת בניין כל שהוא בשטח התכנית זו אלא אם כן כוללת תכנית הבניין מקלט המתאים לדרישת החוק.

2. חוכרי הקרקע המיועדת להקמת השכונים בשטח תכנית זו יבטיחו לפני הוצאת רשיון הבניה את התקנתם של מספר הידרנטים להספקת מים לשם כבוי דליקות בהתאם לדרישות הרשויות הממונות על הבטחון נגד דליקות. ההידרנטים יוקמו במקומות שיטומנו ע"י משרד מהנדס העיר.

3. בזמן הקמת בניין או חלק ממנו (כולל מקלטים) בשטח תכנית זו יש לנקוט באמצעים לשביעה עלית הרטיבות לתוך הבניין או חדירתו לתוך המקלט - לשביעה רצונו של מהנדס העיר.

יט. קרי חשמל והכניה בקרבנם

אין לכנות בבנינים מתחת לקרי חשמל קיימים ואין להקים בניין או חלק בולט ממנו במרחק פחות מ-3 מטרים מקו אנכי משוך אל הקרקע והחוט הקרוב ביותר של קו החשמל בן 6,3 או 22 ק"ו (מתח גבוה) ושני מטרים במטרה של קו בעל טוח נמוך. אין לכנות בבנינים מעל קרי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן משני מטרים מקוים אלה. תווי כל קו חשמל תת קרקעי יסומן באופן מתאים מעל פני הקרקע להבטחת בטחון הצבור.

כ. שרותים

1. נקוז מי גשם

(א) השטח הכלול בתכנית זו ינוקז/ן ממי גשם בעזרת תעלות וצנורות נקוז בהתאם לתכנית נקוז המעובדת ע"י משרד מהנדס העיר ומבוצעת לשביעה רצונו.

(ב) התקנת רשת נקוז של השטח יעשה לפני סתן היתר הבנייה בו והוצאות בצועה תחולנה על חוכרי הקרקע המיועדת לבנייה הכלולה בתכנית.

2. הספקת הטיים

הספקת הטיים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה סמערכת הספקת טיים של עיריית חיפה או מכל מערכת הספקת אחרת המאושרת ע"י רשויות התכנון והבריאות הנוגעים בדבר.

3. סלילת דרכים

כל הדרכים והשבילים להולכי רגל ושטחי ההנייה יטללו ע"י חוכרי הקרקע על חשבונם, ובזמן שעליו תחליט המועצה המקומית וועדות אלו תיעשה בהתאם למפרטים מאושרים ע"י מהנדס העיר ולשביעת רצונו.

4. כיוון כל המבנים שיוקמו בשטח תכנית זו יצוידו במערכת צנורות וכלים טניטריים להרחקת טי השופכין והדלוחין מתוכם, המחוברות למערכת הביוב העירונית. החוכרים הנ"ל יהיו חייבים לבצע את רשת הביוב הנ"ל בהתאם לתכניות ולמפרטים המאושרים ע"י מהנדס העיר ולשביעת רצונו.

5. התקנת הגנים הצבוריים

בשטחים הצבועים בתסריט בצבע ירוק עם טיוט ירוק כהה יותקנו גינות צבוריות ומקומות משחקים לילדים בהתאם לתכניות בניין מפורטות המעובדות ע"י מהנדס העיר.

6. חלוקת הוצאות

חלוקת ההוצאות הכרוכות בהתקנת כל השרותים המפורטים בהמש הפטקאות הראשונות של הטעיף הזה תהיה כפופה להסדר כללי שיקבע עבור שטח תכנית תכנון עיר טס. 817 חיפה, "תכנון קרית אליהו וסביבתה" ו/או בהתאם לכל הסדר אחר שיקבע בסיוחך לגבי שטח תכנית זו.

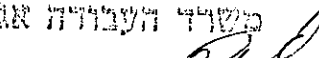
מתן היתרי בניה בשטח תכנית זו יהיה מותנה במלוי ע"י חוכר הקרקע או או בעל בקשת בניה אחרי כל הסדר המגדיר את חובותיו ביחס למיטון בצוץ המלא של העבודות הכרוכות בשרותים הנ"ל כפי שיקבע כאמור לעיל.

כא. הנהרות

כל המעננין הסוצא שבהכנת תכנית זו לא הוגאו בחשבון תנאים מסוימים המצדיקים מתן הנהרות מסוימות, בהתקנות המפורטות בה, רשאי לתגיש בקשה לועדה המקומית לבנייה ולתכנון העיר חיפה לקבלת הנהרה כזאת והועדה המקומית תהיה רשאית באשור הועדה המחוזית לאשר או לדחות בקשה זאת.

כב. חתימת בעל הקרקע על בקשת בנין

לא יותר רשיון בניה של בנייני סגורים או מטהר בשטח תכנית זו אלא עם כן תהיה הבקשה לרשיון חתומה על ידי בעל הקרקע.

חתימת היוזמים: 

חתימת בעל הקרקע: אגף המכסים, מחוז חיפה

חתימת האדריכלים: 21-11



**תיקון תכנית המתאר של העיר חיפה**

א. שם התוכנית

התוכנית להקמת מבנה לבנין ולתכנון העיר חיפה

תכנית ח. ע. ח. מס' 1011/31  
**הומלץ למתן תוקף**  
 בישיבה ה- 92 נ-197.59 (8.3.59)  
 חתום: *[Signature]*

ב. מיקום התוכנית

התוכנית נמצאת ברחוב *[Address]*

ג. שם המועצה

מועצה העירונית לחינוך ובריאות

ד. שם המועצה המקומית

מועצה העירונית לחינוך ובריאות

מרחב תכנון עיר חיפה  
 מקום לתכנית מתאר תכנית מס' 1011/31  
 תוקף לתכנית 157  
 תעודת התכנית 14.4.59  
 מיום 14.4.59 החליטה להמליץ במני השר לתת תוקף לתכנית הנקובה לעיל  
 חתום: *[Signature]*

ה. שם המועצה

מועצה העירונית לחינוך ובריאות

ו. שם המועצה המקומית

מועצה העירונית לחינוך ובריאות

ז. שם המועצה

מועצה העירונית לחינוך ובריאות

תכנית מס' 1011/31 פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 795 מיום 12.10.60 עמוד 60

ח. שם המועצה

מועצה העירונית לחינוך ובריאות

**משרד הפנים**  
 פקודת בנין ערים 1936  
 מרחב תכנון עיר חיפה  
 תכנית מתאר מס' 1011/31  
 תקן לתכנית מתאר מס' 1011/31  
 אני מרשה בזה להקנות תוקף לתכנית הנ"ל  
 11 ספט' 1960  
 תאריך 11.9.60 סגן המנהל

ט. שם המועצה

מועצה העירונית לחינוך ובריאות

י. שם המועצה המקומית

מועצה העירונית לחינוך ובריאות