

32

תכנית תיכון עיר מפורטת מס' 831 חיפה.
שכונ הותיקים ברוממה המזרחית - אדמת
קרן קיימת לישראל בע"מ המבטלת את
התכנית תיכון עיר מפורטת מס' 680 חיפה
וערכה והוגשה ע"י "שכון" - חדרה
לשכונות עובדים בע"מ וקרן קיימת לישראל
בע"מ ונתמסלת ע"י הוועדה המקומית לבנייה
ותיכון עיר חיפה.

1. התסריטים

הסוכה "תסריטים" בתכנית זו פירושו 4 גליונות אשר כל אחד מהם מסומן ונושא מספר סדורי מתאים כפי שסצורין להלן:

גליון מס' 1 - "תסריט" סצורף לתכנית תכון עיר מפורטת מס' 831
חיפה - בק.ס. 1:1250 (כולל תרשים הסביבה בק.ס.
1:5000)

גליון מס' 2 - תרשים איתור בתי הסגורים חלק צפוני בק.ס. 1:1250

גליון מס' 3 - תרשים איתור בתי הסגורים חלק דרוסי בק.ס. 1:1250

גליון מס' 4 - תכנית ספוטית של הבית בק.ס. 1:100.

2. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו היא בחלק המזרחי של אדמת רושטיה (רוממה) משני עברי הקטע המזרחי של דרך חנקין והגובלת עם שכונת זיו סצורה.

3. מטרת התכנית

מטרתה של התכנית היא להתאים את השטח אשר נתון בגבולותיה, ואשר תים סיועד סלכתחילה לבניית סגורים פרטיים, לצורכי שכונ שיתופי בשביל הותיקי ההסתדרות העובדים הכללית ע"י התקונים דלהלן בתכנית המקורית מס' 580;

א. חלוקתו מחדש של השטח אשר באיזור הסגורים "א" לחלקות בנייה המתאימות בצורתן לצורך הקמת בנין אחד או שני בנייני שכונ נפרדים על כל אחת מהן.

ב. קביעת סגורים קרטיים וצדריים סיניסליים בכדי להבטיח איתור בניינים נוח ככל האפשר.

ג. חלוקתו של שטח הבניה הכללי, הנותר על כל חלקות הבניה באיזור סגורים "א" לצורכי שכונ מבלי להתחשב בגודלה של כל חלקה לחוד.

ד. קביעת חלקות בניה לצורכי עסק שתופי כגון צרכניות, בתי סלאכה ועירה, וכד'.

4. שטח התכנית

שטח הקרקע הכלול בתכנית זו הוא 237,000 מ² בקירוב ובוה 219, 215 מ² של סבישי התכנית.

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית

קרן קיימת לישראל בע"מ - גוש 11200 חלקות 3 ו-4.

גבולות התכנית

מאפוני: - חגרת הכשרת הישוב ת.ת.ע. סט' א' 587 בגוש 11193 ואדמה סמלית, (חלקה סט' 1 בגוש 11200).

ממזרח: - שכונת זיו ת.ת.ע. סט' 145 גוש סט' 11201 ומימור הכרמל.

גוש 11199 חלקה סט'	1	אדמת פאיר סונס כהן
	113	מטעלה
	41	ראובן דוד אברהם
	42	
	47	גרש דב
	110	
	48	אדמת חגרת בוני חיפה בע"מ
	49	
	115	המטעלה

מדרום: - קרן קיימת לישראל בע"מ ת.ת.ע. סט' 658 אדמת רושפיה העליונה.

ממערב: - אדמה סמלית (שטחה טבעית) ת.ת.ע. 658.

התנאים

הקרקע הכלולה בתכנית זו תהיה כסופה לתקנות התכנית המתאר של עיר חיפה ו/או לכל תוספת ושינויים שנעשו או שעלולים להעשות בה ספסע לספסע וכמו כן לתקנות המפורסות להלן:-

א. אזור

השטח הזבוע כתום על התמרים יהיה לאזור מגורים "א".

ב. דרכים ופרווחים

השטחים הזבועים אדום או חום על התמרים יהיו דרכים לבלי-רכב ולהולכי רגל. קווי הדרכים והפרווחים תקומים, צדדיים ואחוריים שבין הבניינים, קווי הרחובות ובגולות המגרשים יהיו כמסומן בתמרים. כל סמני הדרכים ירשמו על שם עיריית חיפה ללא כל תמורה.

ג. שטח לבנין צבורי

השטחים הזבועים צהוב על התמרים, המסומנים חום והמסומנים במספרים 106, 101, 99 יהיו שטחים לבניינים צבוריים שאינם בעלי אופי מסחרי.

ד. שטח צבורי פנוי

השטחים הזבועים ירוק בהיר על התמרים והמסומנים במספרים 100, 151, 149, 167, 174 יהיו לשטחים צבוריים פנויים, שטחים אלו יממשו לבניינים צבוריים, מגרשי אספורט ושבילי לכת להולכי רגל בלבד ויוחכרו לעיריית חיפה בדמי חכירה נומינליים לתקופה של 99 שנים עם אופציה לחידוש החכירה לתקופה נוספת של 99 שנים. הועדה המקומית לבנין ולתכנון עיר חיפה תהיה רשאית להתיר בנית מבנים סומאטיים לצורכי נוסח ושעשועים בתוך השטחים האלו. הועדה המקומית לבנין ולתכנון עיר חיפה תהיה כמו כן רשאית להצהיר את השטחים הפנויים הצבוריים האלו או חלק מהם כבניינים או ככריים צבוריים. התקנת הבניינים והגזיעות של השטחים הצבוריים הפנויים האלו תהיה בהתאם לתכנית נטיעות שתוכן ע"י חוקרי המגרשים הכלולים בגבולות התכנית ותאושר ע"י הועדה המקומית.

הכרזות

ההוצאות בקשר עם התקנה ונטיעות הגנים והכורים הצבוריים תחולנה כמותנה להלן על חוכרי המגרשים הכלולים בתכנית, ועיריית חיפה תשתתף בהוצאות הנ"ל בסעור של 25%. במקרה שחוכרי המגרשים ירצו להוציא לפועל עבודות כנ"ל לפני שעיריית חיפה סוכנה להשתתף בכך, עליהם יהיה לקבל הרשאה סוקרמת מאת עיריית חיפה והם לבדם ישאו בכל ההוצאות.

שטח פרטי פנוי

השטח הצבוע ירוק בהיר על התורים, המוקף קו ירוק כהה והמסומן במספר 173 יהיה לשטח פרטי פנוי.

שטח שמורה טבעית

השטחים הצבועים ירוק בהיר על התורים, המסומנים ירוק ומוקפים ירוק כהה והמסומנים במספרים 58, 107, 150, 172 יהיו שטחי שמורה טבעית.

שטח למוסך צבורי

השטחים הצבועים לסירוגין בפסים כתומים ומבוללים והמסומן במספרים 67, 161, יהיו מיועדים למוסך צבורי ולצורך חניה של המכוניות הפרטיות של חוכרי המגרשים.

חנויות

פותר לכנות חנויות רק על המגרשים מס' 69, 93, 131, 133, 148, ורק לאורך אותם חלקי החזיתות המסומנים על התורים בקו סגול עבה.

התנאים המיוחדים

לצורך סמירת האומי השיתופי של השכונת תהיה הקרקע הכלולה בתכנית זו כפופה גם לתקנות הנוכחות מהתנאים המיוחדים המפורטים להלן:

א. שינוי ארכיטקטוני

כל בניית השכונת באזור המגורים "א" יבנו לפי צורה ארכיטקטונית אחידה, צורתם, מספרם, מקומם והסדווחים שביניהם יהיו בהתאם לגליונות מס' 2, 3, ו-4 מהתורים.

הבניינים שיוקמו על המגרשים מס' 67, 69, 93, 131, 133, 148, 106, ו-161 והמקומים בקו אדום יהיו כפופים לתכנית עובד ארכיטקטונית מיוחדת שתוגש ע"י היוזמים ותאושר ע"י הועדה המקומית לבניין ותכנון עיר חיפה.

ב. שטח הבניה המותר

שטח הבניה הכללי המותר על כל המגרשים הכלולים בצבולות התכנית הנזכרת, פרט למגרשים הכלולים בסעיף 7(ה) לעיל, באזור המגורים "א" ישתלק לצרכי הקמת הבתים לשכונת הנידון. סכלי ההתאמה בנודליו של כל מגרש לחוד. בהתאם לכך יהיה שטח של כל בית 204 מט'ר בשלב 1 עם אפשרות להגדלתו עד ל-283 מט'ר. שטח הבניה המותר למגרשים המסומנים על התורים במספרים 69, 93, 131, 133, 148, והנוערים לצרכי עסק יוגדל עד לסעור של 30% מסטחם של המגרשים האלה.

הבניינים שיוקמו על מגרשים אלו יהיו בניי שתי קומות בלבד ותותר דירה אחת למגורים בקומה העליונה של כל בניין כזה. שטחי הבניה המותר על חלקות 161, 67 הנועדים לחניית מכוניות יהיה 30% מסטחיהם והבניינים שיוקמו עליהם יהיו בניי קומה אחת.

ג. מבני חוץ

הקמתם של מבני חוץ לצרכי שטח בית ומוסכים פרטיים לחניית מכוניות תהיה מותרת במקומות שסבבים אלה לא יבלטו מעבר לקו הבניינים לחוץ הסדווחים הקדמיים.

גדרות .ד

הגדרות על הסגרשים בנובול עם הדרכים והשטחים הצבוריים הפנויים תהינה בצורת גדר חיה (מטוכנת בזוסות) לפי צורה אחידה לשביעת רצון מהנדס העיר.

בניה בקרקע קני חשמל .ה

אסור לבנות בנינים מתחת לקוי חשמל קיימים. אסור להקים בנין או חלק בולט ממנו במרחק קטן מ-5 מטרים מקו אנכי היורד לקרקע מהחוט הקרוב של קו החשמל באם הקו הוא של סתח נבוה (בן 66 ק"ו) או במרחק של 3 מטרים באם הקו הוא בן 22 ק"ו.

שמירה על מקומות של עתיקות .ו

השטחים הנמצאים מסורה לקו האדום העבה הסמוך בתורים הם המקומות של עתיקות. כל פעולות בנייה או תמירה לא תורשה בשטחים אלה בלי אשור מספק על המקומות של עתיקות, הרשאי להכתיב תנאים והגבלות לפני השטחים האלה.

שירותים .9

ביקור סי גשם .א

סי הגשמים יבוקרו ע"י חלחול לקרקע וע"י זרימה עלית בתעלות טבעיות שבכיון לואדי אבו סוראור ולואדי רושטיה.

בינו .ב

כל בית יחובר למערכת כיוב מרכזית צבורית מאושרת ע"י מהנדס העיר הקימת כודי-רושטיה. לצרכי הבינוב תינתן בכל הסגרשים גישה חופשית להצחת צנורות או להתקנת תאי בקורת, בורות וכד'. לא תינתן רשות לסמוש בכנין אלא אם תוצא לפועל מערכת הבינוב והחבורים הדרושים לשביעת רצונו של מהנדס האעד.

הספקת מים .ג

את המים למגרשים בתכנית זו יש לספק מרשת הספקת מים של עירית חיפה או מרשת של הספקת מים אחרת המאושרת ע"י תשרות הרשויות.

סלילת דרכים .ד

חוכרי הסגרשים הכלולים בתכנית זו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילתן של כל הדרכים ביחד עם הנחתם של צנורות התיעול ולבצע את העבודה בהתאם למפרטים של עירית חיפה.

גמיעות .ה

חוכרי הסגרשים הכלולים בתכנית זו ישתתפו בשעור של 75% בהוצאות הנסיעות של השטחים הצבוריים הפנויים. עירית חיפה תשתתף בשעור של 25% בהוצאות אלה. תוצאות נסיעת המסוכות תחולנה על חוכרי הסגרשים בלבד.

10. הנחות

כל המעוניין המוצא כי בהכנת תכנית זו לא הובאו בחשבון תנאים מסויסים הסדריקים הנחה הכלולות בהם, רשאי להגיש בקשה לוועדה המקומית לבנייה ולתיכון עיר היפה, לקבלת הנחה כזאת. לוועדה הנ"ל תהיה הסמכות לאחר שתבחן את כל פסיבות המסרה, להעניק או לסרב את ההנחה המבוקשת.

11. תכניות תכנון עיר הנוגעות במדבר

- א. תכנית המתאר של העיר היפה.
- ב. תכנית תיכון העיר מס' 580 היפה.

מס' תכנון 580

הרד קימח ליקוואל בע"מ
16.10.51

מנהל עיריית היפה
א. ש. ש. ש.

פקודת בנין ערים, 1936.

שטח תיכנון ערים..... א"מ 231

תכנית..... א"מ 25

הועדה המחוזית בישיבתה ה..... 6.7.1950

מיום..... החליטה להמקיד

זאת התכנית הנקובה לעיל.

ראש האגף לבנייה ולתיכנון ערים
עיר ונפר.

הועדה המקומית לבניה ולתיכון העיר - היפה

תכנית העיר מס' 831

הועדה המקומית לבניה ולתיכון העיר - היפה

בישיבתה ה-157 ב-16.6.50

(חתום) ש. ש. ש.

(חתום) י. פרזלנסקי

יושב ראש הועדה

מנהל העיר

פקודת בנין ערים, 1936.

שטח תיכנון ערים..... א"מ 231

תכנית..... א"מ 43

הועדה המחוזית בישיבתה ה..... 9.9.1951

מיום..... החליטה לתת תוקף

לכית הנקובה לעיל.

ראש האגף לבנייה ולתיכנון ערים
עיר ונפר.

הועדה המקומית לבניה ולתיכון העיר - היפה

תכנית העיר מס' 831

הועדה המקומית לבניה ולתיכון העיר - היפה

בישיבתה ה-23 ב-23.7.51

(חתום) ש. ש. ש.

(חתום) י. פרזלנסקי

יושב ראש הועדה

מנהל העיר