

תכנית הכנון עיר מפורטת מס' חפ/1038/א

"רמת שאול המערבית - קריית שפרינצק"

הוגשה ע"י חברת "שכון עובדים" בע"מ, באמצעות משרד מהנדס העיר

ונחקלה ע"י הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר חיפה

השם והתחולה

1.

הכנייה זו חקרא "הכנייה הכנון עיר מפורטת מס' חפ/1038/א" "רמת שאול המערבית - קריית שפרינצק" (להלן "הכנייה זו") והיא תחול על השטח המוחתם בקו עבה בצבע כחול בתסריט המצורף לתכנייה זו והמסומן "תסריט מצורף לת.ת.ע. מפורטת מס' חפ/1038/א" - רמת שאול המערבית - קריית שפרינצק (להלן "התסריט"). התסריט הוא צבעוני בקנה מדה 1:1000 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנייה זו.

היחס לתכניות אחרות

2.

א. השמוש בקרקע ובבניינים הכלולים בתכנייה זו כפוף לתקנות הכנייה המתאר של העיר חיפה שדבר מתן חוקף לה פורסם בעחון הרשמי מס' 422 מיום 15.2.34, לחיקון לתכנייה המתאר של חיפה מס' חפ/1031 "מערב רמת שאול" ולכל שינוי שיחול או שחל בתכנייה הנ"ל מפעם לפעם ולתקנות המפורטות מטה בתכנייה זו.

ב. הכנייה זו מבטלה את שתי התכניות הכנון העיר המפורטת מטה :-

תכנייה מס' 126 - "וואדי אבו רישה", שדבר מתן חוקף לה פורסם בעחון הרשמי מס' 505 מיום 18.4.1953.

תכנייה מס' 378 - "פרצלציה של אדמת שקמונה", שדבר מתן חוקף לה פורסם בעחון הרשמי מס' 770 מיום 24.3.1938.

ג. תכנייה זו מהווה תיקון לתכנייה הכנון עיר מס' 178 "אזור כרמל המערבי - חיפה", ביחס לשטח הקרקע הכלול בתכנייה זו. דבר מתן חוקף לתכנייה מס' 178 פורסם בעחון הרשמי מס' 611 מיום 9.7.1936.

ד. תכנייה זו מהווה תיקון לתכנייה הכנון עיר מס' 591 המשך ואדי ג' מאל ביחס לשטח הקרקע הכלול בתכנייה זו. דבר מתן חוקף ל"תכנייה מס' 591" פורסם בעחון הרשמי מס' 1049 מיום 10.10.1940.

~~ה. תכנייה זו תחול על חלק הקרקע לתכנייה מס' חפ/750 שדבר מתן חוקף לה פורסם בעחון הרשמי מס' 271 מיום 15.1.1953.~~

ה. תכנייה זו באה במקום תכנייה הכנון עיר מס' חפ/1038 - "רמת שאול מערבית - קריית שפרינצק" שפורסמה להמקדה בילקוט הפרסומים מס' 845 מיום 18.5.61 ומבטלה אותה.

ה מ ק ו מ

3.

הקרקע הכלולה בתכנייה זו נמצאת במורד הכרמל בין מחנה שער העליה ושכונת רמת שאול ומדרום לאחוזנה משני עברי ואדי-תמר וכוללת אדמות פגושי הקרקע מס' 10745, 10906, 10746, 10802 ו- 10803.

שטח התכנייה

4.

הכנייה זו כוללת שטח של 498 דונם בקירוב.

14/2

(F)

(35)

ת"פ/1038 א-304

מרחב הכנון עיר חיפה

- 10906 ✓
- 10745 ✓
- 10746 ✓
- 10809 ✓
- 10803 ✓

תכנית הכנון עיר מפורטת מס' חפ/1038 א

"רמת שאול המערבית - קריית שפרינצק"

הוגשה ע"י חברת "הכנון עובדים" בע"מ, באמצעות משרד מהנדס העיר

ונתקבלה ע"י הוועדה המקומית לבנייה ולתכנון עיר חיפה

9/96

35

השם והתחולה

1.

הכנייה זו תקרא "הכנייה הכנון עיר מפורטת מס' חפ/1038 א" "רמת שאול המערבית - קריית שפרינצק" (להלן "הכנייה זו") והיא תחול על השטח המוחסם בקו עבה בצבע כחול בחסריט המצורף לתכנית זו והמסומן "חסריט מצורף לת.ע. מפורטת מס' חפ/1038 א" - רמת שאול המערבית - קריית שפרינצק (להלן "החסריט"). החסריט הוא צבעוני בקנה מזה 1:1000 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מהכנייה זו.

היחס לתכניות אחרות

2.

א. השימוש בקרקע ובבניינים הכלולים בתכנית זו כפוף לתקנות הכנייה המחאר של העיר חיפה שדבר מתן תוקף לה פורסם בעהון הרשמי מס' 422 מיום 15.2.34, לחיקון לתכנית המחאר של חיפה מס' חפ/1031 "מערב רמת שאול" ולכל שינוי שיחול או שחל בתכניות הנ"ל מבעת לפעם ולתקנות המפורטות מטה בתכנית זו.

ב. הכנייה זו מבטלה את שתי תכניות הכנון העיר המפורטת מטה :-

תכנית מס' 126 - "וואדי אבו רישה", שדבר מתן תוקף לה פורסם בעהון הרשמי מס' 505 מיום 18.4.1953.

תכנית מס' 378 - "פרצלציה של אדמה שקמונה", שדבר מתן תוקף לה פורסם בעהון הרשמי מס' 770 מיום 24.3.1938.

ג. תכנית זו מהווה חיקון לתכנית הכנון עיר מס' 178 "אזור כרמל המערבי - חיפה", ביחס לשטח הקרקע הכלול בתכנית זו. דבר מתן תוקף לתכנית מס' 178 פורסם בעהון הרשמי מס' 611 מיום 9.7.1936.

ד. תכנית זו מהווה חיקון לתכנית הכנון עיר מס' 591 המשך ואדי ג' מאל ביחס לשטח הקרקע הכלול בתכנית זו. דבר מתן תוקף לתכנית מס' 591 פורסם בעהון הרשמי מס' 1049 מיום 10.10.1940.

~~ה. תכנית זו מחזקת חיקון לתכנית מס' חפ/750 שדבר מתן תוקף לה פורסם בעהון הרשמי מס' 271 מיום 15.1.1953.~~

ה. תכנית זו באה במקום תכנית הכנון עיר מס' חפ/1038 - "רמת שאול מערבית - קריית שפרינצק" שפורסמה להפקדה בילקוש הרטומים מס' 845 מיום 18.5.61 ומבטלה אותה.

ה מ ק ו מ

3.

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במורד הכרמל בין מחנה שער העליה ושכונת רמת שאול ומדרום לאחריונה משני עברי ואדי חתר וכוללת אדמות מגושי הקרקע מס' 10745, 10906, 10746, 10802 ו-10803.

שטח התכנית

4.

תכנית זו כוללת שטח של 498 דונם בקירוב.

מזרח :- גבול תכנית זו ממזרח מתחיל מהמינה של חלקה 52 בגוש 10802 מונה דרום - מזרח לאורך הגבול המזרחי של חלקה 52 ממשיך בגבול המזרחי של חלקה 93 בגוש 10802 משם מונה מזרח לאורך הגבול הצפוני של חלקה 92 בגוש 10802 חוצה את חלקה (דרך) 120 בגוש 10802 משם מונה דרומה לאורך קטע של 15 מטר בגבול המזרחי של חלקה 120 משם מונה הגבול דרום - מערב חוצה את חלקה (דרך) 120 בגוש 10802 וממשיך לאורך הגבול הדרומי של חלקה 123 בגוש 10802 עד פגישתו עם פנה הגבול המזרחי של גוש 10906, ממשיך לאורך קו הגבול המזרחי של גוש 10906 עד לפגישתו עם גבול גוש 10745 ממשיך מזרחה לאורך הגבול הצפוני של גוש זה והגבול הצפוני של גוש 10746 עד גבול גוש 10804 צפונה לאורך הגבול המערבי של גוש זה עד החינה הצפונית של חלקה 2 בגוש זה וסמס דרומה ל עמוד קו מתח גבוה מס' 61/57/H.

מדרום :- ממערב קו מתח גבוה 22 ק"מ 61/57/H מונה הגבול מערביה צפונה עד לפגישתו עם גוש 10746 ממשיך באותו כוון עד לפגישתו עם גבול גוש 10747 מונה מערבה לאורך הגבול הצפוני של גוש 10747 ממשיך בגבול המערבי של גוש זה, חוצה את דרך הים וממשיך מערבה בקו רחוב דרומי של דרך הים העובר בשטח חלקה 1, בגוש 10748 חוצה את את דרך הים וממשיך לאורך קו הרחוב הדרומי של דרך מס' 34 העובי בשטח חלקה 1 וחלקה 2 בגוש 10748 עד לפגישתו בגבול הדרומי של חלקה 3, עובר לאורך גבול המזרחי דרומי ומערבי עד לפגישתו עם גבול גוש 10749, מונה מערבה וחוצה את דרך מס' 801.

ממערב :- למשך הגבול צפונה לאורך הגבול המערבי של הדרך מס' 801 בחוף שטח החלקה מס' 9 בגוש 10749 ומס' 7,8,9 בגוש 10744 במוחק כמסד אחד מערבה לגבול המזרחי של אותו גוש, עד לפינה הצפון מערבית של גוש 10745 ופונה דרום מזרח לאורך גבול הגוש האחרון עד לגבול החלקה מס' 190 בגוש 10906, מונה צפונה לאורך גבולה ומערבי של חלקה זו, חוצה רחוב הבטמיליה וממשיך לאורך גבולה המזרחי של החלקה מס' 187 עד לרחוב החורן, חוצה את רחוב החורן.

מזפון :- ממשיך הגבול לאורך קטע של 24 מטר מהגבול הצפוני של רחוב החורן, חוצה בכוון דרום את רחוב החורן וממשיך לאורך קטע מהגבול המזרחי של חלקה 12 עד לגבול הדרומי של חלקה מס' 11 לאורך גבולותיהם הדרומיים של החלקה מס' 11, 10, 9, 8, 5, 4, 3, 2 ו-1 בגוש 10906 ועד לנקודת הצפון מזרחית של חלקה המערבי של חלקה 18 חוצה את רחוב העוגן וממשיך לאורך קטע מהגבול הצפוני של רחוב העוגן.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זאת

החלקי הארי של הקרקע הניכללה בגבולות התכנית נמצאת בבעלות חברת "שכון עובדים" שלה מוקצתם כל הקרקעות הרשומות ע"ש "סבת אחים" וקק"ל.
קבוצה מגרשים נמצאת בבעלות הפישוף חכים. שאר המגרשים הומקעו ונרשמו ע"ש עיריית חיפה.

להלן רשימת בעלות הקרקעות :-

- א. חלקות ברשות הבישוף חכים בגוש 10906 - 69, 74, 76 - 80.
- ב. חלקות בבעלות עיריית חיפה :-
 גוש 10906 - חלקות 30, 31, 33-35, 41, 43-45, 54, 55, 60, 62, 63, 66, 67,
 73, 84, 86, 89, 90, 100, 106, 111 ו-112.
 גוש 10745 - חלקות 1, 5-7, 8, 10, 12-15, 34-40, 47, 51, 54, 55, 65, 67-70
 72-80, 82-84, 89, 98, 121-123 ו-125.
 גוש 10746 - חלקות 2, 10, 11, 17, 24, 25 ו-27.
 גוש 10802 - חלקות 53, 72 (דרך) חלק 93, 120, 123.

ג. חלקות מוקנות לחברת "שכון עובדים" :-

גוש 10745 - חלקות 2-4, 9, 11 (חלק), 16-28, 30, 31, 33, 41-50, 52, 53, 56, 58-64, 66, 71, 81, 85-88, 90-99, 106-124 - חלקות מוקנות לחברת שכון עובדים בהתאם להצהרת מיום 15.5.1962.

גוש 10746 - 3-9, 12-16, 18-23, 26 - חלקות מוקנות לחברת שכון בהתאם להצהרת הנ"ל.

גוש 10906 - 12-24, 26, 27, 29, 32, 36-40, 42, 46-53, 56-59, 61, 64, 65, 68, 70-72, 81-83, 85, 87, 88, 91, 105, 107-110, 113-141, 190, 191 - חלקות מוקנות לחברת שכון בהתאם להצהרת הנ"ל.

ד. בעלות אחרת :-

גוש 10906	-	חלקה 25,	חברת רסקו.
" 10745	"	57,	עו"ד גלובצקי,
" "	"	32,	סא"ל שטיינברג.
" 10302	"	52,	עברה מרי.
" "	"	54,	רשות הפה"מ.

7. יוזמי החכניה

יוזמי החכניה הזו היא חברת "שכון עובדים" בע"מ, שלה מוקנים השטחים כמפורט בסעיף 6.

8. מטרת החכניה זו

מטרת החכניה זו היא התאמת חכנון השטח הכלול בה למתחם לבנין שכונת מגורים מאורגנת שמרכזה האזרחי ישמש לאוכלוסיה הסביבה כולה. ההתמדה הנ"ל מהכוונת החכניה להשיג ע"י רפורמציה של השטח, רכוש בניני המגורים בקבוצות קשורות ביניהן בשטחי ירק נרחבים, הנמשח שטחים לבחי ספר יסודיים ותוכניות ולבניני צבור אחרים, רכוש מרכזי חנויות בנקודות מסוימות ומתן אופי ארכיטקטוני לצורת הבנין ע"י גוון גבה הבנינים התאמת לסומגדרפיה ונכף הסביבה, שכלול רשת הדרכים בהתאמה לרשת הדרכים הראשית ואיתור תחנת משנה להשטח חיסוף דרום.

9. החלוקה לאיזורים וסימנים בחסרית

האשור או שרש הסימון

הסימון בחסרית

גבול החכניה	קו כחול עבה
גבול ת.ח.ע. מאושרת	נקוד רצוף בצבע העתקה שמש
גבול גוש	קו עם משולשים קטנים לצדדיו בצבע העתקה שמש
גבול חלקה חדשה	קו שהור דק
גבול חלקה לבטול	קו מרוסק בצבע העתקה שמש
גבול חלקה מאושרת שאינו בחבטל	קו מרוסק ירוק
גבול שטח ש עתיקה	קו אדום עבה עם חיצים
אזור מגורים א'	שטח בצבע כחום בהיר
מספר הקומות בבנין	ספרה רומית
אזור למרכז מסחרי	שטח צבוע אפור

קו סגול

שטח צבוע חום עם מסגרת חומה

שטח צבוע ירוק בהיר

שטח צבוע חום בהיר

שטח צבוע אדום

שטח מטויט קוים אדומים

שטח צבוע אדום או חום עם טיזט ירוק

קו אדום דק

קו אדום כרוסק

מבנה קיים מוקף קו צהוב

קו אדום מורכב מקו ו-2 נקודות

קו אדום מורכב מקו ונקודה

קו מרוסק ע"י מעגלים קטנים

טיזט שחור

מספר בצבע העקחה שמש

מספר בחורף מעגל

מספר שחור בקטע העליון של המעגל

מספר אדום בקטעים הצדדיים של המעגל

מספר אדום בקטע התחתון של המעגל

שטח מנוקד

שטח צבוע טיים ירוקים ואפורים או כחומים

לחרובין

חזיה חנרינה
שטח לבנין צבורי
שטח צבורי פתוח לשטחי נפש ומשחקים
דרך קיימת או מאושרת
דרך חדשה או הרחבת דרך
דרך מבוסלת
שביל גסוע להולכי רגל
קו רחוב
קו בנין
מבנה מיועד להריסה
קו השמל מחו גבוה
קו השמל מחו גמוך
קו כיוג
הגבלת בניה
מספר חלקה רשומה
סמון מספר הבנין
מספר הדרך
קו בנין מינימלי
רוחב הדרך
מבנה קיים

ט ט ו ז ח ט י

השמוש בקרקע ובבנינים

10

לא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים באזור מטוים המוגדר בסעיף 9 לעיל לשום חכלית אחרת אלא לזו המוגדרת ברשימת החכליות להלן -

ה ח כ ל י ת

שם האיזור

א. אזור מגורים "א"

ישמש להקמה בבנינים המשמשים למגורים בלבד ברזום במסגרת שכונים מאורגנים שהקמתם חותר דק בתחומי קווי הבניה ובחנאים המפורטים בשאר סעימי חכמת ז

ב. אחר למרכז חנויות או / משרדים

ישמש לבנין חנויות ובתי מלאכה זעירה וכן למשרדים ובחנאים שהבנינים יבנו בתחומי קווי הבניה שישמשו לאותן חנויות ולאווה מלאכה המותרים באיזור מגורים

ג. אחרים לבנינים צבור המסומנים באות ייששו :-

אחר החנה משנה לחשמל	א
מועדון או מוסד צבורי	ב
בית - כנסת	ג
גן - ילדים	ד
בית - ספר יסודי	ה
גן - ילדים	ו
טיפת חלב	ז
בית ההסתדרות	ח
ספריה צבורית, מוסדות מינהל עירוניים או מוסד אחר	ט
מרטאח עירוני או מוסד צבורי אחר	י
מועדונים או מוסדות צבור אחרים	יא - יד
גן ילדים	טו
מכון להטפחת המים	טז
בית ספר יסודי	יז
טיפת חלב	יח
מוסד צבורי	יט
בית אבות או מוסד צבורי אחר	כ
בית ספר יסודי	כא
גן - ילדים	כב
בית ספר היכון. מתימטיקה או מוסד צבורי אחר	כג
בית כנסת.	כד

כל החלטה בדבר שנוי יעוד האזורים הנ"ל, תהיה מעוגה אשר הועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר.

ד. שטח צבורי פתוח - שטחי גפס ומשחקים כמובדל בתכנית המתאר של היישוב.

ה. דרכים, שבילים נטופים - כ ג כ

11. שנויים בחלוקת הקרקע

- א. החלוקה הקיימת לחלוקה של השטחים הכלולים בתחומי חכנית זו תבטל ובמקומה תבוא חלוקה חדשה המבוססת על חלוקה השטחים לאיזורים ואחרים כמסומן בהסריט בקווים שחורים וקווי רחוב המסומנים בקווים אדומים
- ב. בכל מקרה של חילומי קרקע המבוצעים בין בעל הקרקע הפרטי לבין יוזמי חכנית זו, בדרך של הסכמה ביניהם, חבוצע מעולה המדידה והרשום על חשבון יוזמי חכנית זו באם לא יוסכם בין הצדדים הנוגעים בדבר אחרת.
- ג. לא ינחן אשר טמעט מהגדס העיר לרשום חלוקה חדשה של השטחים הכלולים בחכנית זו כל עוד לא הובטח שהשטחים המיועדים לדרכים, לבנינים צבור ולשטחים צבוריים פתוחים מתוך השטח שחלוקתו מבוקשת או ששימש יסוד לחישוב זכויות הבניה של המבקש של שטח החלוקה הנדונה. יירשמו ע"ש שירות המסכה לל"ה השלום

ד. לא ינתן היתר בניה על מגורש בניה כל שהוא בשטח חכניה זו בכרם אושרו וגרשמו
בספרי האחוזה גבולותיה החולשים הם יתנה התחייבות בלתי חוזרת המבטיחה רשות
הנדוש והעברה השטחים המיועדים לנרכש צבור ע"ש העיריה כאמור לעיל, מנוסחה
לטיבית רצונו של מהנדס הסדר, נחנה ע"ש בעלי הקרקע הנוגעים בדבר.

ה. חלוקת משנה של המגורשים המוגדרים במיסקא א' דלעיל, לחלוקת לצרכי רשות בספרי
האחוזה תותר על יסוד חכניה פרצלציה הסעונה אשר ושירות התכנון.

12. הפקעת שטחים

א. השטחים המיועדים לדרכים, חנייה, שטחים צבוריים פתוחים ואחרים לבניית צבור
נחונם להפקעה ויישמו ע"ש עיריה חיפה, מלבד השטחים הצבוריים הפתוחים ואחרים
לבניית צבור הרשומים ע"ש קק"ל אשר יוחזרו לעיריה חיפה ל-49 שנים בדמי
חכירה שישלמו ע"ה חגרת שבזן עם הדוש אוטומטי ומרס לאחר תחנת משנה חברת השמל
המסומן באות א' שירשם ע"ש חברת החשמל לישראל בחגאים שיטכט עליהם עם עיריה
חיפה.

ב. השטחים האבוריים האמורים במיסקא א' לעיל שבבעלות יוזמי חכניה זו או המוקנים
להם כמפורט ברשימה של סעיף 6 דלעיל יירשמו ע"ש עיריה חיפה, ללא תשלום או יוחזרו
לעיריה חיפה לפני סיום מתן חקוקה לחכניה זו. הרשות יבוצע לפי מפת חלוקת שתוגש
ע"ש היוזמים ותאושר לצרכי רשות ונתמן התחייבות בלתי חוזרת לבצוע המדידה הדרושה
והרשום כאמור לעיל של השטחים.

ג. לא ינתן היתר בניה על חלקה כל שהיא מהחלקות הכלולות בחכניה זו שחלק מהן (בגבולות
25%) נועד לצרכי צבור כל עוד לא נרשם החלק ע"ש העיריה ללא תשלום, או הוחזר לעיריה
חיפה ל-49 שנה בדמי חכירה.

13. הריסת בנינים קיימים

א. המבנים הקיימים בתחומי חכניה זו שסומנו בחסריפ בבשבות מוקמה קו צהוב עבה
נועדים להריסה.

ב. הריסת מבנים אלה תעשה ע"ש בעלי הקרקע במדה שהם עומדים על תומתם המשמשת יסוד
לחשוב שטח הבניה לזכותם.

ג. המבנים האמורים הנמצאים על קרקע המוקנים ליוזמי חכניה זו או המנופקת ע"ה התעיריה
לצרכי צבור על יסוד חכניה זו ימונו ויהרסו ע"ש יוזמי החכניה, ההריסה תבוצע במועדים
שיקבעו ע"ש הועדה המקומית לבניה ותכנון העיר לפי המלצתו של מהנדס העיר.

14. חישוב שטחי הבניה ואופן גבולות

א. בעלי הקרקע הכלולה בחחומי חכניה זו שהיתה מסווגת לבניה יקבלו לזכותם שטח בניה
כללי בשעור של 34 1/2% משטח חלקת המסווגת כאמור לעיל.

ב. כל בעל זכויות בניה כאמור בסעיף א' דלעיל רשא לנגאל את שטח הבניה המביע לו בחחום אשר
סוגג בחכניה זו לבניה מגורים או מסחר, ואך ורק בגבולות קווי הבניה שסומנו בחסריפ
ובגובה המוגדר בחכניה זו כמסובר בסעיף 15 להלן. שטח מקו הבנין תורשה ע"ש הועדה
המקומית בחגאי שדבר זה ישאר הבנין.

ג. מותר לנגאל בפרוכז שטח הבניה המביע לחלוקת מספר, על אחד או אחרים ממגרשי הבניה
שבחכניה זו.

15. חלוקת שטחי הבניה בין בעלי הקרקע הכלולה בחכניה זו

בהחאס לאמור בסעיף 14 ינואלו שטחי הבניה המביעים לפי חכניה זו באומן המפורט להלן :-

השוב שטח הבניה

1. בעלי החלקות 59, 74, 76, 77, 78, 79, 80 בגוש 10906 יקבלו את האפשרות לבגול שטח הבניה של 3,057 מ"ר שאושר להם בבנינים בני 4 קומות על קומת עמודים לאחד רשות כל אותם השטחים מהחלקות האמורות לעיל. המסווגים בשטחים צבוריים פתוחים ע"ש העירייה ללא השלום.
2. בעלת חלקה 25 בגוש 10906 תקבל את אחוזי הבניה המגיעים לה במקום אחד באסור הוצדה המקומית.
3. בעל החלקה 57 בגוש 10745 יקבל את אחוזי הבניה המגיעים לו בחלקה חדשה מס' ~~157~~ ~~157~~.
4. בעל החלקה 32 בגוש 10745 יקבל את אחוזי הבניה המגיעים *למחיר שיעור שטח* *למחיר שיעור שטח*.
5. בעל חלקה 52 בגוש 10802 יקבל את אחוזי הבניה המגיעים וכן חוספת בהתאם למיסקא 22 ג'.
6. בעל חלקה 54 בגוש 10802 יקבל את אחוזי הבניה המגיעים לו וכן חוספת בהתאם למיסקא 22 ג'.

השוב שטח הבניה לזכות יוזמי הכניה זו ועיריית חיפה

1. שטח הבניה אשר יותר ליוזמים בתחום התכניה לכבודים לא יעלה בכללותו על 114,940 מ"ר. גודל מינימלי של דירה יהיה לא פחות מ-50 מ². שטח הבניה המותר מורכב מהנתונים הבאים:

א. הכגיע ליוזמים על אדמתיהם	2מ 80,710
ב. עבור הקרקעות שהופקדו ע"י העירייה	21,600
	2מ 102,310 סה"כ
2. מחן פדור של 10% על השטח הנ"ל בתנאי שהגודל המינימלי של יחידת הדירה גמו לא יקטן מ-50 מ² 112,540
3. עבור 40 יחידות דירה שאושרו ליוזמים ע"י הועדה המחוזית בשיעור 181 מיום 10.5.60, בתנאי שהיחידה הדירה הנ"ל תבניה גששח של לא פחות מ-60 מ² 2,400

סה"כ סומי ליוזמים	2מ 114,940
-------------------	------------
2. שטח הבניה הנ"ל ינוצל במסגרת 94 הבנינים המסומנים במספרים 56-1, 58, 60, 61, 63-78, 84-95, 100, 101 בתחומי קרי הבנין כפי שסומנו. נוסף לכן תותר הקמת 62 יחידות בבנינים הבאים 4, 17, 30, 31, 32, 40, 42, 60 ו-61.
3. באם הבניה דירות ששחן גמו (בלי מרפסת וחדר מדרגות) עולה על 50 מ² (לא כולל 40 היחידות הנזכרות בטעיה 1-ד') הרי 10 המספרים המרובעים הראשונים שעל המינימום של 50 מ² לא יכללו בשטח הבניה המותר וזה העמוד לבניה היחידות דיר מרווחות.
4. נוסף לשטח הבניה הנזכר לעיל יותר לעירייה היפה להקים 152 יחידות דיר גהוך 8 הבנינים המסומנים במספרים 57, 59, 62, 79, 80, 81, 82, 83 עבור מסומי מסכנות העונים.

א. גובה הבניינים המוקמים בשטח חכניה זו לצרכי מגורים או מסחר יוגדר ע"י מספר הקומות. גובה קומה של בנין מגורים יימא בגבולות 2,75 - 3,20 מטר, קומת חנויות תהיה בגבולות 3,20 - 4,50 מטר, גובה המדרגות בבניינים בני קומות לא יעלה על 16,5 סמ".

ב. הבנין המסומן בחסריט במספר 56 יבנה עד שתי קומות בלבד.

ג. הבניינים המסומנים בחסריט במספר :-

17, 21, 22, 23, 33, 34, 35, 40, 48, 49, 52, 53, 54, 61, 63, 64, 65, 66, 67, 82, 83, 89, 90, 91, 157 - ייבנו בגובה שאינו עובר על 3 קומות.

ד. הבניינים המסומנים בחסריט במספרים :-

3, 4, 5, 6, 11, 18, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 36, 37, 39, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 50, 51, 55, 58, 60, 68, 69, 97 - ייבנו בגובה שאינו עולה על 4 קומות.

ה. הבניינים המסומנים בחסריט במספרים :-

1, 2, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 59, 47, 77, 100, 101 - ייבנו בגובה שאינו עולה על 5 קומות בחנאי שהכניסה לבנין חקצ בגובה-כזה שהעליה ממנה לקומה העליונה לא תעלה על 10,5 מטר.

ו. הבניינים המסומנים במספרים :-

57, 62, 70, 71, 79, 80, 81 - ייבנו בגובה של 6 קומות ובחנאי שהכניסה אליהם תסודר ע"י גשר אופקי המוביל מהכביש אל חדר המדרגות או לקומת עמודים שקומה שבגובה לא יעלה על 2,10 מטר ושהעליה או הירידה ממנה גשר זה לקומה העליונה או התחתונה לא תעלה בשום מקרה על גובה של 10,50 מטר.

ז. הבניינים המסומנים במספרים :-

72, 73, 74, 75, 76, 78, 84, 85, 86, 87, 97, 98 - ייבנו בגובה של 7 קומות ובחנאי שהכניסה אליהם תסודר ע"י גשר אופקי המוביל מהכביש אל חדר המדרגות או קומת עמודים שקומה שבגובה לא יעלה על 2,20 מטר ושהעליה או הירידה ממנה גשר זה, וקומה העליונה או התחתונה לא תעלה בשום מקרה על גובה של 10,50 מטר.

ח. הבניינים המסומנים במספרים :-

87, 88, 92, 93, 94, 95, 96 - ייבנו בגובה של 8 קומות ובחנאי שהכניסה אליהם תסודר ע"י גשר אופקי המוביל מהכביש אל חדר המדרגות או קומת עמודים שקומה שבגובה לא יעלה על 2,10 מטר ושהעליה או הירידה ממנה גשר זה מקומה העליונה או התחתונה לא תעלה על גובה של 10,50 מטר.

ט. הבניינים המסומנים במספרים 20, 24 ייבנו בגובה שאינו עולה על 13 קומות מהם הראשונה היא קומת עמודים. העליה לקומת שבע לקומה הרביעית תהיה באמצעות מעליות ולא יבנה רשיון בנין כל עוד לא הוכחה התקנות של המעליות. מספר המעליות בבנין יקבע ע"י מספר מהנפט העיר. כן יהוייבו היוזמים להתקין חדרון ליד צנור האשפה, ברכה מים ומקלט קומתי, חדר מדרגות ברוחב מאויים וכו' הכל לפיכפעה רצון מהנדס העיר.

י. הגדרה גובה הבניינים הנ"ל לא ימנעו היחיד הוצאת רשיון הבניה לבנין שבגלל שפועל הקרקע מקבל באחת מפינותיו כסד מורם ובחנאי שנצולו של המסד האמור יהיה כפוף לאמור במספר 17 דלהלן.

א. באם יוצרו עקב שינופי הקרקע מסדים שבגובהם 1,70 מטר עד 2,40 מטר ינוצלו אלה כמסומנים ביחיים ו/או כמקלטים לשמש דיכרי הבתים בלבד.

87.00

באם ייווצר מסד שגובהו עולה על 2,40 מטר יוחזר ניצולו לדירה בחנאים שקווי-מטר בבנין האמור, בחנאים הנאים :-

1. שהעליה מפתח הכניסה לחדר המדרגות עם לקומה העליונה לא העלה על 10,50 מטר.
2. שרצפת הבנין מהצד הגבוה של פני הקרקע לא חורט יוחר מ- 0.30 מ"מ מפני הקרקע הטבעי.
3. שסח הדירה האמורה יכלל כהשוב שסחי הבניה המנוצלים ע"י בעל הקרקע, אלא אם כן נועדה לשקום מקרה סוציאלי, זוג צעיר, או משטחה שעומדים לפנוחה מדירה שנדונה להריסה לפי חכנית הכגון עיר מאושרת. כל אלה עבור מועמדים מומלצים ע"י העיריה ולפי העדיפות שתקבע על ידה, וזון בקורה מחירי הדירה ע"י מה"ע.
2. באם ייווצרו עקב שטועי הקרקע מסדים העולים על גובה שקומה שלמה או המאפשרים חוספת יוחר מדירה אחת בקומת המרתף (קומת שפחת לקומה התחתונה מבין מטטר הקומות המאושרות לבנין המוגדרות בסעיף 16) יונמך גוש אחד של הבנין בגובה קומה אחת כלפי משנהו, כך שהגג העליון של הבנין יהיה בגובה מודרב.

18. כסוי בנינים בגגות רעפים

כל הבנינים המסומנים בתסריט במספרים 21, 22, 23, 28, 49, 63, 64, 89, 90, 91 יכוסו בגגות רעפים בעלי גוון של לבנים שרופות.

19. גדרות

לאורך הדרכים יגודרו מגרשי הבניה על ידי גדר שאורחה, בגובהה נחטר הבניה שלה יקבעו בתכנית מתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.

20. שמירה על מקום עתיקות

שטח הקרקע הנמצא ממערב לקו הגדות העבה בתסריט (מסמל את הגבול המזרחי של שטח עתיקות) הוא שטח עתיקות. כל פעילות בניה או הפירה לא תושה במקום בלי אשר בהלקת העתיקות, הרשאית להתיב חנאים והגבלות לגבי השטח האמור.

21. השמור במרווחים

- א. השמורים הצבועים כחום בתסריט המרווחים מרווחים בין בתי המגורים ישמשו כהצרות אטר ינטעו בגינות גוי, חורשה ויכללו מחקנים לילבוש בניהם, אכסון פחי האשפה, משטחים למשחקי ילדים וכו'.
- ב. לא ינחן היתר להקמת מבני עזר מחוץ לגושי הבנין הפיקרניים בשטח המרווחים הנ"ל.
- ג. בעלי הקרקע יהיו חייבים להגיש חכנית מתוח גנני לשטח המרווחים לאשורו של מהנדס העיר ולהבטיח את ביצוע הפתוח האמור לפני הוצאת היתרי הבניה של המגרש המתאים. ולשכיעת רצונו של מהנדס העיר.
- ד. החזקת המרווחים והשמור סביב הבנינים הנועדים למרכזי חנויות יעשה באופן ובצורה אשר יטביעו את רצון משרד מהנדס העיר. תכניות מתוח מיוחדות תוגשגה בהקשר זה למשרד מהנדס העיר.

22. הגבלות בניה

א. לא ינחן רסיון בניה על המגרשים החדשים של חכנית זו בטרם נחמלאו התנאים הנאים :-

הסדר סעיף 22

- 1. המגרש אוחז ונרשם בגבולותיו החדשים לאחר שבכליו הפריש ממנו את הקרקע הדרושה להשלמת מגרשו של השכן הגוגע בדבר בהחלט למסומן בתורים בגבול המגרש החדש (בין שחור).
- 2. חלקי הקרקע של המגרש הישן שאינם נכללים במגרשו החדש והמיועדים למי החסירה לבנין צבורי או שטח צבורי פתוח שטח נופש או דרכים יירשמו על שם עיריית חיפה או (במקרה של אדמה קק"ל) יוחזרו לעיריית חיפה ל- 49 שנים בדמי הכירה עם חידוש אוטומטי.

ב. לא ינתן רשיון על חלקה כלשהיא לפני הריסת המבנה הקיים על החלקה, ששטחה מקור לזכויות בעל הבקשה בשטח הבניה.

ג. לא תותר חוספת בניה על החלקה מס' 52 ו-54 מגוש 10802 כל עוד לא חוברו אליהן החלקים של חלקה מס' 53 אשר לא נכללו בחומי הדרך החדשה.

ד. צורך החלקים האמורים יזכה את החלקה האמורה בחוספת שטח בניה מתאים.
 חופשי
 זכות מעבר לצמיחות מנתן דרך המגרש 61 לאתר "ח".

הבניה בקרבת קו השמל 23

אין לבנות בנינים מתחת לקו השמל קיימים ואין להקים בנין או חלק בולט ממנו במרחק פחות משלושה מטרים בקו אנכי משוך אל הקרקע מהחוט הקרוב ביותר של קו השמל מתח גבוה בן 6,3 ק"ו, והכניסה מטרים במקרה של קו השמל בן 66 ק"ו ושני מטרים אם הקו הוא בן שטח נמוך.

עבודות פתוח וסלילת הדרכים והחנינות 24

- א. על יוזמי החכניה לבצע בה כל עבודות המתוח במלואן לפי דרישות מהנדס העיר ולשביע רצונם.
- ב. בעלי הקרקע הכלולים בחכניה זו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילתן של כל הדרכים ביחד עם הנחחן של כל חצלות הנקוד בכל זמן אחרי מתן חוקף לחכניה ועליהם לבצע את העבודה בהחלט למפרטים של עיריית חיפה ולסלול כל דרך באותו רוחב אשר עליו החליט הועדה המקומית לבניה ולחכנון העיר.
- ג. בעלי הקרקע שיהיו חייבים לשלם בעד סלילתן של הדרכים בין שהוקמו בנינים על מגרשים ובין שלא הוקמו.
- ד. לא תנתן תעודת היתר לבנייה לפני שבוצעה סלילת הדרך הגובלת עם החלקה שעליה הוקם הבנין וחבורה עם כביש אספלט קיים, הקרוב אליו. החלקה תראה כגובלת עם הדרך גם במקרה שמטריד בינה לבין הדרך שטח צבורי מתוח.
- ה. לא תותר סלילת כביש לפני אשר רשח הנקוד לשטח החכניה.
- ו. מקומות חניה נוספים על המסומן בתורים יוחזרו בהחלט להוראות משרד מהנדס העיר ולשביע רצונם.

שטח צבורי פתוח - שטחי נופש ומשחקים 25

בעלי הקרקע הכלולים בחכניה זו חייבים להשתתף בהוצאת החקנות הגינות הציבוריות ובהכנון מגרשי משחקים על ציודם, על השטח המסומן בתורים כשטח צבורי פתוח - שטחי נופש ומשחקים, הכל לפי הסכם עם העירייה.

המשך סעיף 25

הכנון ובצוע הגנים ומגרשי המשחקים האמורים לעיל ייעשו ע"י העיריה או ע"י היוזמים באשורו של מהנדס העיר ולשביעה רצונו.

מ ו ר .26

יוזמי התכנית מחוייבים לסדר מאור צבורי בשטח צבורי תחום - שטח נומש, בשבילים ובדרכים בשטח התכנית, פרט לפנסים עצמם, לשביעה רצון ולמישור דרישות מהנדס החשמל של העיריה.

ק י ו ס ק י מ .27

א. האחרים המסומנים באות ק" הנועדים להקמת קיוסקים יירשמו ע"ש עיריה חיפה ע"י יוזמי התכנית ללא השלום.

ב. גודל הקיוסק יקבע ע"י מהנדס העיר ולא יעלה על 12 מ"ר.

ג. השמוש בקיוסקים יותר אך ורק לשמושים הבאים :- מים, קיוסקים לגזוז, עתונים פרחים, סנדלריה, שפן וסדקיה.

ד. הקמת הקיוסקים בכל מקום אחר מהאמורים לעיל תהיה סעונה אשור הועדה המקומית לבניה והכנון ערים חיפה.

התקנת הידרנטים .28

יוזמי התכנית מחוייבים להתקין קווי מים והידרנטים הדרושים בהתאם להמלצת שרות ככבי אש.

ש י ר ו ת י מ .29

א. ניקוז מי גשם

מי הגשם ינוקזו ע"י הלחול לקרקע או ע"י זרימה עליה ו/או ע"י מערכת תיעול מאושרת הבנויה בשביל בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ועל חשבונם ובמיוחד יש לבצע העלה מתוחה או מכוסה ~~המכוסה~~ עבור מי הגשם הזורמים לאורך הזאדי העובר בגבול הצמוני של הגושים.

ב. ג י ו ב

לא ינתן תעודת היתר לבניה בשטח חכנית זו בטרם אישור מהנדס העיר חכנית ביוב מרכזי עבור השטח, המחוברת לביוב העירוני ובטרם הובטח ביצוע חכנית כזו וחבורו של בית אליה לשביעה רצונו.

לא ינתן היתר לשמוש בבנינים הכלולים בחכנית זו בטרם הוכח לשביעה רצונו של מהנדס העיר בצוע עבודות הביוב כאמור לעיל.

המשך סעיף 29

ג. הספקת המים

הספקת המים לבניינים שיבנו בשטח תכנית זו תהיה מרשת אנדרוח עירונית או מרשת הספקת מקומית אחרת מאושרת ע"י רשויות התכנון ובריאות.

ד. מקלטים

מקלטים יבנו בבניינים בהתאם להוראות הרשויות המוסמכות.

30. מט השבחה

הועדה המקומית תהיה רשאית להטיל על בינלי הקרקע או בעלי הרכוש ולא ניסדי השלים בשטח התכנית הזו, מט השבחה למי האמור פסעיפים 32, ו-33 של תקודה בנין ערים משנת 1936.

31. הנהרות

כל מעונין המוצא שבשכנתו תכנית זו לא הובאו בחשבון תנאים מסויימים המצדיקים מתן הנהרות מסויימות מהתקנות המפורטות בה, רשאי להגיש בקשה לוועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר חיפה לקבלת הנהרה כזאת והועדה המקומית תהיה רשאית לאשר או לדחות בקשה זאת.

משרד הפנים
חיפה
12/11/63

25

הועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר - חיפה

תכנית ת.מ.ת.מ.פ. ח/א 1038 א

הומלץ למתן תוקף

בישיבה ה' 72 ב' 12.63

יושב ראש הועדה

המנדט העיר

הועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר - חיפה

תכנית ת.מ.ת.מ.פ. ח/א 1038 א

הומלץ להפקדה

בישיבה ה' 50 ב' 8.7.62

יושב ראש הועדה

המנדט העיר

משרד הפנים

פקודה בנין ערים 1936

ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים

מחוז חיפה

מרחב תכנון עיר

תכנית ת.מ.ת.מ.פ. ח/א 1038 א

הועדה המחוזית בישיבתה ה' 267

פנים 31-12-63

לחברת הנקבת לעיל

תכנית מס' ח/א 1038 א מורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים מס' 994 מיום 2-2-63 עמוד 270

תכנית מס' ח/א 1038 א מורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 1150 מיום 14-1-65 עמוד 1092