

מרחב תכנון העיר חיפה

תכנית תכנון עיר מפורטת מס' חפ/1171א

"שכון ברחוב כ" קריית חיים המזרחית"

הוגשה ע"י "שכון עובדים" בע"מ סניף חיפה

ונתקבלה ע"י הועדה המקומית לבניה ותכנון העיר חיפה

שם וחלות

.1

התכנית הזו תקרא: תכנית תכנון עיר מפורטת מס' חפ/1171א "שכון ברחוב כ" - קריית חיים המזרחית" (להלן תכנית זו) ותחול על השטח המוחסס בקו כחול בחסריס המצורף לתכנית זו (להלן החסריס) והנושא שם זהה. החסריס מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הכלולים בתכנית ובחסריס.

יחס לתכניות אחרות.

.2

תכנית זו כפופה לאמור בתכנית המחאר המחוּקנת של העיר חיפה 229א שהומלצה ע"י הועדה המחוזית למחן חוקף ביום 4.12.1945 וכן לכל השינויים והחקונים שיכללו בתכנית דלעיל מדי פעם בפעם והמתייחסים לשטח התחולה.

ה מ ק ו ס .

.3

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בקריית חיים המזרחית - גובלת במזרחה בתחנת המטרה ובדרומה בפס הירק הדרומי של מפרץ חיפה.

שטח התכנית.

.4

שטח התכנית הינו 174 דונם לערך.

גבולות התכנית.

.5

- בצפון :- הגבול הצפוני של רחוב כ".
- במזרח :- כביש חיפה עכו והגבול המערבי של ה" 96 בגוש 11586 (המטרה).
- בדרום :- הגבולות הצפוניים של הגושים 11587 ו-11579.
- במערב :- פס הירק המערבי של קריית חיים (חלקה 102 בגוש 11575).

בעלי הקרקע והשטחים הכלולים בתכנית זו.

.6

- א. בעלי הקרקע - קרן קימת לישראל.
- ב. השטחים הכלולים בתכנית זו :-
- | | |
|---------------------|--------------------------|
| גוש 11586 - חלקה 97 | 98 (דרך). |
| " 11585 - " | 149 " 151 חלק (דרך). |
| " 11580 - " | 76 (דרך). |
| " 11575 - " | 101, 100, 99 " 96 (דרך). |

יוזמי התכנית.

.7

"שכון עובדים" בע"מ.

מטרת התכנית

8.

כביעה צורה הבנויה בשטח לשם הקמת שכונ מאורגן תוך השומת לב מיוחדת לצרכי הציבור והפרדה ברורה של תנועת הרגליים מהתנועה הממונעת.

חלוקה לאיזורים ובאור ציוני החסריט

9.

ה ת ס ר י ט

ה צ י ו ן

אזור בתי מעונות מיועד לשכון מאורגן.

שטח צבוע ורוד

שטח ציבורי פתוח

שטח צבוע ירוק

שטח פרטי פתוח

שטח צבוע ירוק ומתחם ירוק

אחר לבנין ציבורי לא מסחרי

שטח צבוע חום ומתחם חום

אחר לבנין בעל אופי מסחרי

שטח צבוע אפור בהיר

מספר הקומות בבנין

ספרות רומיות

חזית חנויות

קו סגול דק

~~שכון אזפסטוניס ארעני של משרד העבודה (השכון)~~

~~מלבנים-מתחמים-צהוב~~

דרך קיימת או מאושרת

שטח צבוע חום

סמון דרך סלולה

שני קווים דקים מקבילים מקוטעים

דרך מוצעת או הרחבת דרך

שטח צבע אדום

ח נ י ה

שטח צבוע אדום ומטויט בצבע החסריט

שביל ציבורי נטוע

שטח צבוע אדום ומטויט ירוק באלכסון

בטול דרך

טיוט אדום מקביל

מספר הדרך

מספר שחור ברבע העליון של העגול

מרוח קדמי (מינימלי)

ספרות אדומות ברבעים הצדדיים של העגול

רוחב הדרך

מספר אדום ברבע התחתון של העגול

מספר החלקה רשומה

מספר בצבע החסריט

גבול חלקה רשומה

קו דק מקוטע בצבע החסריט

מספר חלקה מוצעת

מספר או אוח בתוך עגול

גבול חלקה מוצעת

קו שחור דק

גבול גוש

קו משונן בכיוונים הפוכים

קו רחוב

קו אדום רחוף

קו בנין

קו אדום מרוסק

קו חשמל מתח גבוה

קו-שחי נקודות - קו אדומים

קו חשמל מתח נמוך

קו נקודה - קו אדומים

קו סלפון

קו שלוש נקודות - קו אדומים

סמון מבנה קיים

מלבן מנוקד

סמון מבנה מיועד להריסה

קו צהוב תוחם

אזור מיוחד מיועד לכלביה

שטח צבוע צהוב בהיר

גבול התכנית.

קו כחול עבה

שמוש בקרקעות ובבנינים

10.

א. לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בחסריט לשום תכלית או לזו המפורטת ברשימה התכליות להלן.

המשך סעיף 10.

ב. כל רשיון בניה בשטח תכנית זו יהיה טעון חתימת בעלי הקרקע, מנהל מקרקעי ישראל בשם קרן קיימת לישראל.

ה א ז ו ר

ה ח כ ל י ת

רשימת התכליות 11.

א. אזור כחי מעונות מיועד לשכון מאורגן

להקמת בנייני שכון מאורגן בעלי ארבע קומות עם או ללא קומת עמודים על המגרשים המוצעים 1-29, וכן בניינים אשר יכנו בגובה 12 קומות מעל קומת אמודים, על המגרשים המוצעים 30 - 32.

ב. אחר לבנין בעל אופי מסחרי (א') (יה')

להקמת מרכז מסחרי מקומי ו/או צרכניה.

ג. אחרים לבנייני צבור בעלי אופי לא מסחרי

אחרים ב' (זט') - לגני ילדים, כחי כנסת, מועדונים וכו'.

אחרים ג' ו-ז' - לבחי ספר והשלמת כחי ספר.

אחר ד' - להקמת מרכז תרבותי מקומי (כית נגלר).

אחרים ה' ו-ו' - כחי ספר קיימים בשטח.

ד. שטח צבורי פחוח (אגניק'ל' - ח)

כמפורט בתכנית המחאר של חיפה - (אחר ח').

כ נ " ל.

ה. דרכים וחניות

מיועד למוסד לאמון כלבי נחיה.

ו. איזור מיוחד (אחר טז')

ישמש לגנות ומשטחי משחק לחושבי השכונה כולה.

ז. שטח פרטי פחוח (אחרים י' - טו')

ישמש כעורק תנועה להולכי רגל ודרך שרות לרכב שרותי הנקיון.

ח. שביל צבורי נסוע (אחר ט')

שטח הבניה המותר 12.

א. שטח הבניה הכולל המותר בכל הבניינים שיוקמו במסגרת השכון המאורגן יהיה - 55 000 מ² ומחון סה"כ יחידות הדיור חוקצאנה 50 יח' לפנוי משכנות עוני.

ב. שטח הדירות בבניינים בני 4 קומות לא יקסן מ-70 מ"ר ובבניינים מרובי קומות מ-80 מ"ר.

ג. שטח הבניה המותר עבור בנייני הצבור לסוגיהם השונים יקבע ע"י הועדה המקומית לבניה ותכנון עיר בכל מקרה לאור בקשות בנין שתוגשנה.

חלוקה חדשה 13.

החלקות הרשומות המופיעות בחסריט תחולקנה מחדש ע"י היוזמים בהתאם למטומן בתסריט.

השטחים הפנויים מסביב לבניינים ושכילי גישה 14.

א. לא תותר הקמת מבני עזר כל שהם בשטחים הפנויים מסביב לבניינים בגבולות תכנית זו.

ב. יוזמי התכנית יהיו חייבים להתקין גינות נוי, משטחים לריכוז פחי אשפה, שבילי גישה לבניינים מקומות לתליית כביסה בשטחים הפנויים הצמודים לבנייניהם בהתאם לתכנית פתוח מעובדת ע"י היוזמים והמאושרת ע"י משרד מהנדס העיר.

המשך סעיף 14

ג. בעלי הדירות יהיו אחראים לאחזקה תקינה של הגינות והמתקנים הכלולים בשטחים הפנויים סביב הבנינים לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

ד. לא תותר הקמת גדרות כל שהם בשטח התכנית פרט לגדרות חיים המאושרת בתכנית הפתוח הנ"ל (ראה סעיף ב'), ופרט לגדרות לאורך קווי הרחובות. הצורה והחומר לגדרות הנ"ל יקבעו גם הם בתכנית הפתוח הנזכרת בסעיף ב' דלעיל.

15. גובה הבנינים ובנינים מרובי קומות

א. גובה הבנינים בשטח התכנית הזו יהיו לפי האמור בסעיף 11 ובהתאם למסומן בחסריט.

ב. לא יותרו מגדלי גג, חדרי מדרגות או כל מבנה אחר בולט מעל לכרכוב העליון של הבנינים פרט לצנורות אורור מעשנות ואנטנות שתותרנה לפי הדוגמא האחידה לכל הבנינים, מבנים עליונים עבור מעליות במידה ותותקנה או "פנסים" לתאורת חדרי המדרגות.

ג. תכנון הבנינים מרובי הקומות יהיה כפוף לכל הוראות הועדה המחוזית בענין מספר המעליות, רוחב המדרגות, סלוק האשפה, מקלטים, גרסור רזרבי, מגדלי מים רזרביים וכו'. הוראות אלו יובטחו ברשיונות הבניה.

16. קווי בנין

כל הבנינים בשטח התכנית יבנו בגבולות קווי הבנין המסומנים בחסריט בקו אדום מרוסק. חריגה תורשה רק בתנאי שלא תפגע במרווחים המינימליים מהדרכים.

17. שטחים צבוריים פתוחים ופינות משחקים לילדים

א. יוזמי התכנית יהיו חייבים לשאת בהוצאות נסיעת השטחים הצבוריים הפתוחים אשר בגבולות תכנית זו.

ב. כן יתקינו היוזמים פינות משחקים לילדים כולל המיתקנים לפי מפרטי מחלקת הספורט של העיריה במקומות ובכמות עליהם יוסכם עם מהנדס העיר.

18. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

א. לא יורשה כל שנוי שהוא בצבע החיצוני של הבנין כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מבלוקים חלולים וכו'.

ב. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים ומיכלי הגז יושמו על המרפסות בלבד או בתוך חלל במסד הבנין שהותקן במיוחד לכך או בשקע ליד המסד כשהם מוסתרים ע"י קיר נמוך שנבנה במיוחד לשם כך.

ג. התקנת סוככים בכנין תורשה אך ורק לפי תכנית אחידה לאותו הבנין, כמו כן תריסים מחגוללים או אחרים יותקנו לפי תכנית וצבע אחידים.

ד. לא תורשה התקנת זרועות למחלי כביסה על מרפסות וחלונות הבנינים.

ה. העצוב הארכיטקטוני של כל חזיתות הבנינים יעשה לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

ו. לא תותר התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית מפורשת מאושרת ע"י מהנדס העיר.

ז. השטח העליון של גגות הבנינים יוחזק ע"י בעלי הדירות בצורה נקיה ולא תורשה החסנה או הנחת הפצים או חומרים כל שהם על גגות אלה.

19. רישום והחכרה

- א. השטחים המיועדים לדרכים חדשות ולהרחבות דרכים קיימות כחנייה יירשמו ללא תמורה ע"ש עיריית חיפה.
- ב. השטחים הצבוריים הפתוחים יוחזרו לעיריית חיפה לחקופה של 49 שנה, עם זכות הארכה ל-49 שנה, נוספות. יוזמי התכנית ישאו בהוצאות החכירה בגובה -6 ל"י לאחר לשנה.
- ג. השטחים המיועדים לבנייה צבור עירוניים; להוציא אחרים ד', ה"ו-ו" יוחזרו לעיריית חיפה לחקופה של 49 שנה, עם זכות הארכה לחקופה נוספת של 49 שנה, יוזמי התכנית ישאו בהוצאות החכירה בגובה -12 ל"י לאחר לשנה.
- ד. החלקים מחלקה 98 בגוש 11586 ומחלקה 151 בגוש 11585 אשר משלימות את מגרשי הבניה המסומנים על החסריט במספר 1-4, 10,9 ובאות "א" ירשמו על שם קרן קיימת לישראל ללא תמורה.

20. בניה בקרבת קווי חשמל

- המרחק מציר קו החשמל עד לחלק בולט של הבניין יהיה:-
 - בקו מחת נמוך - 2,25 מ'
 - מחת גבוה 22 קו - 6,25 מ'
 - מחת עליון 110 קו - 11,50 מ'
 - מחת עליון 150 קו - 12,50 מ'

21. סלילת דרכים ושטחי החנייה

שטחי הדרכים הכלולות בחכנית זו ביחד עם המדרכות ומפרכי החנייה על כל העלות הנקוד יוחקנו ע"י יוזמי התכנית ועל חשבונם ברחבם המלא בהתאם לפפרטים המאושרים ע"י משרד מהנדס העיר ולשביעת רצונו ביחד עם הקמת הבניינים.

22. שירותים

- א. נקוד מים הגשם
מי הגשמים ינקזו ע"י חלחול לקרקע או ע"י זרימה עליה או ע"י מערכת תיעול מאושרת סיוערת הבנויה עבור יוזמי התכנית בשטחה.
- ב. ביוב
 - 1. לא תנתן העודת היחר לבניה לפני מתן אשר מהנדס העיר לתכנית לביוב צבורי לאותו השטח ולפני שיובטח לשביעת רצונו של מהנדס העיר שהבנין שעומדים להקימו יחובר לקו ביוב צבורי.
 - 2. לא תנתן העודת לשמוש בבנין לפני מתן אשר מהנדס העיר כי חכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעת רצונו הוא ושל מנהל השירותים הרפואיים או של בא כחו בחחום שטח תכנון העיר חיפה.
- ג. אספקת מים והידרנטים
תהיה מרשח הספקת המים של עיריית חיפה, או כל רשת אחרת מאושרת על ידה. כן יחקימו היוזמים הידרנטים בכמות ובמקום שיקבע ע"י שרות מכבי אש העירוניים באישור מהנדס העיר.
- ד. מקלטים
יוזמי התכנית ידאגו להחקנת מקלטים לשעת טרום בתוך הבניינים בהתאם לדרישות המוסדות המוסמכים ולשביעת רצונם. בבניינים מרובי קומות, יוחקן מקלס קוטחי בכל קומה וקומה או כל הסדר אחר לשביעת רצון רשויות הג"א ומשרד מהנדס העיר.

המשך טעיף 22

ה. ת א ר ה

- (1) יוזמי התכניה יתקינו מחקני תאורה בשבילים המוליכים לבנינים ובשטחים הצבוריים הפתוחים לפי הוראות מהנדס החשמל של העיריה.
- (2) כן יתקינו תאורה כולל פנסים ברחובות שבשטח התכניה לפי הוראות מהנדס החשמל של העיריה ולשביעת רצון מהנדס העיר.

23. שביל צבורי נסוע - אתר ט'

ישמש כעורק חנועה להולכי רגל משך כל שעות היום. יותר לרכב שרותי הנקזון, לרכב המוביל משאוח כבדים, כגון רהוט ורכב הספקה לבתי הספר, להכנס למיסעה שבשביל משך מספר שעות מועט ביותר ביום. לרכב הצלה תנחן רשות כניסה בכל שעות היום. הכניסה לרכב לשביל תהיה אך זרק בין המגרשים 25, 32 והיציאה ליד מגרש מס' 4.

24. א ש פ ה

האשפה תרוכז במיכלים אשר ימוקמו בכיהנים (לא מלוסים) שבין שני גושי בנינים, פנוי האשפה יעשה במיכלים לרכב אשר יעבור בשביל הצבורי הנסוע. יוזמי הכניה יתקינו סידורים מיוחדים לשמירת נקיון ביתני האשפה לשביעת רצון משרד מהנדס העיר.

25. העברת צנורות וקוי חשמל.

יוזמי הכניה ידאגו תוך הסדר עם רשות המים בקריה חיים וחברת החשמל להעברת הצנורות וקוי החשמל המפריעים לבניה לשביעת רצון כל הצדדים.

26. מבנים המיועדים להריסה

כל בניה בשטחי תכניה זו התפושט ארעית על ידי המעברה ומחסנים שונים הנמצאים בצריפונים ו/או אזבסטונים למיניהם, תהיה מותנת בהתאמה ופנוי שטחי המגרשים עליהם תבוצע הבניה. כן תחול חובת פנוי כל המבנים הנ"ל מהשטחים הציבוריים הפתוחים הפרטיים הפתוחים והשטחים המיועדים לבניני צבור, לפני השלמת עבודות פתוח השטח והבניה בקרבת שטחים אלה.



 ש. ש. סינברן

 מודד מוסמך



 משרד המדינה

 תפקיד המדידה

 תאריך: 14.8.66

מינהל הקרקעי ישראל

 נותן אישור והצפון

 ד"ר זלצמן

1967

9. 2. 1967

התכניה המקומית לבניה ולתכנון העיר - חיפה	
תכניה מ.ע.ת. מס' 117/20	
הוסלק להפקדה	
בישיבה ח"י 12 ב-14.8.66	
(ע) י. כ. כ.	(א) א. א. ח. ח.
מהנדס העיר	יושב ראש הועדה

חוק התכנון והבניה - חופה

תכנית מס' ח.ת.מ.ט.פ.ח. 1171/א

הוסיף למתן תוקף

בישיבה ח' 28 ב-13.8.67

יושב ראש הועדה *[Handwritten Signature]*

סגן מנהל הועדה *[Handwritten Signature]*

תכנית מס' ח.ת.מ.ט.פ.ח. 1171/א

מורסמה להפקדה בילקוט

מיום 1359

מיום 19.5.67

מיום 1510

מיום 19.5.67

מיום 1510

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז *[Handwritten]*

מרחב תכנון מקומי *[Handwritten]*

תכנית מס' ח.ת.מ.ט.פ.ח. 1171/א

הועדה המחוזית בישיבתה ה-38

מיום 26.9.67 החליטה לתת תוקף

לתכנית הנכרת לעיל.

סגן מנהל מל"ח לתכנון *[Handwritten Signature]*

יושב ראש הועדה *[Handwritten Signature]*

תכנית מס' ח.ת.מ.ט.פ.ח. 1171/א

מורסמה למתן תוקף בילקוט

מיום 1431

מיום 8.2.68

מיום 840

16.8.68

