

תכנית תכנון עיר מפורטת מס' חס/1015, חיפה

מעונות פועלים קריה-חיים

הוגשה ע"י ועד קריה חיים (ארלוזורוב) כהפעלה ג'דעון סלינגר ושות' בע"מ, ארכיטקטים-מחנדיסים, וחברה שכונ עובדים בע"מ, ונתקבלה ע"י הוועדה המקומית לבנייה ולתכנון עיר, חיפה.

1. השם ותחולה:

תכנית זו תקרא "תכנית תכנון עיר מפורטת מס' חס/1015, חיפה, מעונות פועלים קריה חיים", (להלן "תכנית זו"), והיא תחול על חשטת המוחהם בקו כחול בתשריט המפורך לתכנית זו המסומן "תכנית ת.ע. מס' חס/1015, חיפה", (להלן "התשריט"). התשריט מחוזה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. הקרקע:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאה ממערב לכביש חיפה-עכו בגבול הצפוני של שטח תכנון העיר חיפה.

3. מטרה תכנית זו:

מטרה תכנית זו היא תכנון מפורט של חשטת הכלול בה לצורך הקמה בתי מעונות ע"י התחמת חלוקת חשטחים, אחר מקום הכנינים, שכלול צומת הדרכים ויעוד שטח לגן צבורי.

4. יוזמי תכנית זו:

יוזמי תכנית זו הוא ועד קריה חיים (ארלוזורוב).

5. חסרקע הכלולה בתכנית זו:

תכנית זו כוללת את החלקות מס' 93, 103, 104, 107, 108 מגוש 11583, החלקות מס' 77-70 ומס' 1 מגוש 11539 המוקנות לקרן הקימה לישראל וחלקי הדרכים שהם חלקים מהחלקות מס' 90, 91, 94 והחלקות מס' 105, 109 מגוש 11583 וחלקים מהחלקות מס' 78, 79 מגוש 11539.

שטח תכנית זו הוא 27 דונם בערך.

6. גבולות התכנית:

מצפון: גובלת התכנית עם החלקות מס' 66, 101, 95 מגוש 11583 ודרך לאורך גבול הצפוני של החום תכנון העיר חיפה.

ממזרח: קטע של 137 מטר בקירוב מצד מזרחי של דרך חיפה-עכו בגבול הגושים 11581 ו-11590.

מדרום: הוצה גבול התכנית את דרך חיפה-עכו כקו ההמשך של הגבול הצפוני של החלקה מס' 69 מגוש 11539, גבול הצפוני וקטע מגבול המערבי של החלקה 69, הוצה רחוב "יא" ונמשך לאורך גבולם הצפוני של החלקות מס' 26 ו-2 מגוש 11539, והוצה רחוב "י".

ממערב: גובלת התכנית עם קטע מגבול גוש 11584 לאורך החלקות מס' 112, 103 ו-99, החלקה 64 מגוש 11583 והחלקות מס' 131 ו-120 מגוש 11583 לאורך קטע מהצד המערבי של רחוב דבורה.

תיחס לתכניות אחרות:

.7

- (א) חבנייה בשטח תכניה זו כמדומה לאמור בתכניה המחזור של העיר חיפה מס' 229א שהומלצה ע"י הועדה המחוזית למתן חוקף ביום 4.12.1945, וכן לתכניה ת.ע. מס' 222 "עסק זבולון - מסרץ חיפה" שדבר מתן חוקף לה פורסם בעהון חרשמי מס' 782 מיום 12.5.1938 ולכל חסנויים וחתיקונים שיכללו בתכניה דלעיל מדי פעם לפעמו המתחסיים לשטח החולחה.
- (ב) חבניה זו משנה בשטח החולחה חלקים מהתכניות המפורסות מסח: -
- (1) חבניה ת.ע. מס' 62א "חמשך שכונת עובדים" שדבר מתן חוקף לה פורסם בעהון חרשמי מס' 482 מיום 27.12.1934
- (2) חבניה ת.ע. מס' 62^{A/II} "אזור התנויות של קריית חיים" שדבר מתן חוקף לה פורסם בעהון חרשמי מס' 673 מיום 18.3.1937
- (3) חבניה ת.ע. מס' 62^B "הרחבת שכונת המוכדים" שדבר מתן חוקף לה פורסם בעהון חרשמי מס' 568 מיום 30.1.1936
- בכל מקרה של סתירה בין האמור באחת משלש התכניות דלעיל לבין חבניה זו יקבע האמור בתכניה זו.

הסימון בתסריט ופרושו:

.8

<u>פרוש</u>	<u>הסימון בתסריט</u>
אזור מגורים כ'	א. שטח צבוע כחול
אזור בתי מעונות	ב. שטח צבוע אדום ורמיליון
אחוז בניין עברי סאינו בעל אופי מסחרי	ג. שטח צבוע צהוב עם סיום חום
שטח עברי מחוץ.	ד. שטח צבוע ירוק כהיר עם סיום ירוק כהה
דרך מאושרת	ה. שטח צבוע ורוד
דרך חדשה או הרחבת דרך	ו. שטח צבוע אדום
דרך סלולה	ז. שטח צבוע חום כהיר
שביל לחולכי רגל	ח. שטח צבוע פסים אדומים ומסויים קווים ירוקים
קו רחוב	ט. קו אדום
קו בנין	י. קו אדום מרוסק
גבול חלקה מבוטלת	יא. קו צהוב
דרך מבוטלת	יב. שטח מסויים קויים אדומים-
גבול חלקה רשומה שלא נועד לבטול	יג. קו ירוק מרוסק
מספר הדרך	יד. מספר שחור בעגול
רוחב הדרך	טו. מספר אדום ברבע החתהון של העגול
המרחק המינימלי בין בנין לקו הרחוב	טז. מספר אדום ברבעים הצדדיים של עגול
גבול שטח העיר חיפה.	יז. שורה נקודות שחורות

המשמש בקרקע ובכנינים:

9.

- (א) השטחים המסומנים בחסדים בהתאם למפורט בפיסקה א - ח של העמוד הימני בטבלא דלעיל ישמשו למסרה המפורטת בפיסקה המחיימת של העמוד השמאלי של אותה טבלא.
- (ב) השטחים המותרים בכל אחד מהאיזורים של חכניה זו יחיו בהתאם לסגור בתכניות הכנון עיר המפורטות בפיסקה (א) של סעיף 7 מחכניה זו כפוף לתנאים המיוחדים המפורטים לחלן בתכניה זו.
- (ג) לא ישמש שום קרקע או בנין למסרה אחרת מזו המוגדרת על יסוד העמוד בפיסקות (א) או (ב) דלעיל.

אתר שטחים וחלוקתם החדשה:

10.

- (א) החלקות 107, 108 וקטע מדרך מס' 1349 מנוס 11583 יאוחדו ויחולקו בהתאם ליעוד השטחים החדש כמסומן בחסדים.
- (ב) החלקות מס' 73, 74, 75, 76, אה 77 יאוחדו עם שטח קטע מרחוב מס' 1033 אגובל אתן מדרום וחלקות מס' 1, 70 את 71 ויחולקו בהתאם ליעודם החדש כמסומן בחסדים.
- (ג) חלקה 93 פותר יהיה לחלק לצורכי רישום לפי המסומן בחסדים.

בטול דרכים מאושרות:

11.

השטחים אשר מוזכרו בחסדים קווים אדומים הם שטחי דרכים מאושרות שהכושלנה ואשר במקומן תבאנה הדרכים החדשות כמסומן בחסדים.

שטח חנייה:

12.

שטח חכר בהצטלבות הדרכים "יא", "יב" ו-"יח" שסניט בחסדים בקווים חומים ישמש לחנייה צבורית.

רישום ומסחים בעלי אופי צבורי:

13.

- (א) השטחים המיועדים לדרכים, לשבילים להולכי רגל, ולחנייה יירשמו ללא תמורה ע"פ חרשות המקומית.
- (ב) השטחים הצבוריים הפתוחים יוחכרו לעיריית חיפה ל-99 שנים כדמי חכירה נומינליים עם זכות לחידוש של הקומה החכירה ל-99 שנים נוספות.

שטח חכנייה המותר בכתי המעונות:

14.

בשלטת בניני המגורים שלאורך דרך חיפה-עכו שבכל אחד מהם 24 יחידות דיור יותר שטח חכנייה כולל בכל הקומות גם יחד שאינו עולה על 4284 מט"ר, אבל אי ניצול שטח זה בשלש חבתיים האמורים לא יזכה אה בעלי הקרקע באפשרות של חוספת גושי חכנייה או קומות נוספים בשטח חכנייה זו.

אתר חכנייה המעונות:

15.

- שלטת חכנייה מגורים בני 4 קומות כל אחד יותר לחקים לאורך כביש חיפה-עכו כגבולות השטחים הצבועים אדום (וורמיליון) וחמוקפים קווי חכנייה ובתנאים הבאים:
- (א) המרחקים בין חבתיים יהיו שווים;
- (ב) חקירות המזרחיים של כל אחד משלש חבתיים יעמדו במרחק של 8 מטר מקו הרחוב חיפה-עכו.
- (ג) גובה חכנינים יהיה אחיד.

16. עיבוד גנני של זמרווחים מסביב לבניני המעונות:

הזמרווחים אשר מסביב לבניני המעונות - צבועים בחסדיט בצבע ירוק כהיר - יתוכננו כגינה רצופה הכוללת שבי לי גישה לבתיים, מדטאות, מקומות לחליה כבסים מגודרים לשם מניעה ראיחם מכווץ, ומשטחים לריכוז פחי האשפה. תכניה פתוח הזמרווחים זו טעונה אסור מחנדס העיר.

17. מבני עזר באיזור בתי המעונות:

לא ינתן היתר לחקמה מבני עזר היפוניים כל שחם בשטח הזמרווחים שמסביב לבניני המעונות, פרט לאלה אשר נכללו בתכניה הגנון של הזמרווחים הנ"ל בסעיף 16 דלעיל.

18. ניתוח הקשר הישיר בין בתי המעונות לכביש היפה-עכו:

לאורך הגבול המזרחי של איזור בתי המעונות הוקם גדר, לפי דוגמה הטעונה אסור מחנדס העיר ולשביעת רצונו, ללא פחחים למעבר חולכי רגל.

19. קווי השמל והכנייה בקרבנות:

אין לכנות בנינים מהח לקווי השמל קיימים ואין לחקים בנין או חלק בולט ממנו במרחק קטן משלשה מטרים מקו אנכי משוך אל הקרקע מהחוט הקרוב ביותר של קו החשמל בן 6,3 או 22 ק"מ (מתח גבוה) ושני מטרים במקרה של קו בעל מתח נמוך.

20. ש ר ו ת י מ :

(א) נקוד מי גשם:

חשטה הכלול בתכניה זו ינקוז ממי גשם בעזרה רשת תעלות ופגורות נקוז כחחאם לתכניות נקוז הטעונות אסור משרד מחנדס העיר ולשביעת רצונו.

חוכרי הקרקע יהיו חייבים לשטת בהוצאות החקנת רשת הניקוז חנדרשח כאמור לעיל, ולא ינתן היתר בנייה בשטח התכניה זו בסרם חובטח ביצוע עבודות הניקוז הנ"ל.

(ב) חמפקת מים:

חמפקת מים לבנינים בשטח תכניה זו תהיה ממערכת החמפקת של עיריה היפה או ממערכת חמפקת מחרה מאושרה ע"י העיריה.

לא ינתן היתר בנייה לבנין כל שחוא בשטח תכניה זו שלא חובטחה לו חמפקת מים מחמקורות הנ"ל.

(ג) סלילת דרכים ושטחי התנייה:

שטח הדרכים הכלולות בתכניה זו ביחד עם המדרכות, שטחי התנייה, חשבילים לחולכי רגל על כל תעלות הניקוז ייעשו ע"י חוכרי הקרקע הכלולה בתכניה זו או על חשבונם כחחאם למטרטים המאושרים ע"י משרד מחנדס העיר ולשביעת רצונו, וכל דרך חסלל באותו דוחב ובאותו זמן שעליו תחליט מועצת העיריה.

(ד) ג י ו ב:

כל חמבנים שיוקמו בשטח תכניה זו יצוידו במערכת פגורות וכלים סניטריים לחרחקת מי חשופכין וחדלומין מחובם, מחחובתח למערכת חכיווב העירונית.

לא ינתן היתר בנייה בסרם יובטח ביצוע מערכת חכיווב חאמור לעיל ולא ינתן היתר חשמוש בכנינים בסרם יוכח שהמערכת חפנימית וחחיבורים שלה לרשת חכיווב העירונית כופעו לשביעת רצונו של מחנדס העיר.

ה) בנין מקלטים:

לא ינתן רשיון לחקמה בנין כל שהוא בשטח חכנייה זו אלא אם נכללה החקמה מקלט בחכנייה חכנייה של אותה בית או מבנה שתחתיה מבוססת ותבוצע בהתאם לתקנים ישראלים.

לא ינתן חיתוך לשמדת בנין בסרם אישר יופצי חנ"א מחמקלט נבנה וחושלם לסכיפת רצונה.

21. הגבלות בנייה:

לא ינתן חיתוך לבנין בתי המעונות בסרם יובסח ע"י יוזמי החכנייה ובעלי הקרקע הנחמים כדלקמן: -

- א) איחוד וחלוקה חדשה של השטחים בממורט בסעיף 10 של חכנייה זו.
- ב) רסום שטחי הדרכים להתחברת השטחים הצבוריים הפתוחים לעירו ח"מ.
- ג) שתילה עצים בשטח הצבורי הפתוח בהתאם למפרטים מאושרים ע"י מחנדס העיר.
- ד) השתתפות בסלילה הדרכים והסבילים לחולכי רגל ושטחי החנייה חכוליים בחכנייה זו.

חתימה בעל הקרקע:

חתימה יוזמי החכנייה:

חתימה מנ"ט החכנייה: ש"מ יובר בע"מ

1. יולי 1959

חתימה מודד מוסמך:

ש"מ יובר

מודד מוסמך	חכנייה מס' 1015/א
תאריך חתימה	27.8.59
מס' חכנייה	1776

חתימה המחכונ:

משרד הפנים	פקודת בנין ערים 1938
ועדה סמוכית לכניה ולתכנון ערים	פתח חיפה
מרחב תכנון עיר	1015/א
תכנית תכנון	157
תאריך הכרזת ביטול	14.4.59
מיום	החליטה להתחוקף
לחכנית הנקובה לטל	יושב ראש הועדה
סגן מנהל כללי לחכנית	

הועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר - חיפה
חכנייה מס' 1015/א
הומלץ למתן חוקף
בישיבה ה- 91 ב- 19.7.59 (1.3.59)
יושב ראש הועדה
מנרס הועדה