

מרחב תכנון העיר חיפה

תכנית תכנון עיר מפורטת מס' חפ/1051 - חיפה
 "בזו שאבן המזרחית - חלק מרכזי"
 הוגשה ע"י "שכון עובדים" בע"מ שב"פ חיפה
 ובתקבלה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולתכנון עיר חיפה.

השם והתחוללה

1.

תכנית זו תקרא, תכנית תכנון עיר מפורטת מס' חפ/1051 - חיפה
 "בזו שאבן המזרחית - חלק מרכזי" (להלן "תכנית זו") ותחול
 על השטח המותחם בקו כחול עבה בתחריט המפורק והמסומן - תמדיס
 מפורק לתכנית תכנון עיר מפורטת מס' חפ/1051 - בזו שאבן
 המזרחית - חלק מרכזי" (להלן התמדיס).

היחס לתכנית אחרות

2.

א. תכנית זו מהווה שבוי לת.ת.ע. מס' 82 "בזו שאבן המזרחית"
 שדבר מתן תוקף לה פורסם בכתוב דשמי מס' 495 מיום 7.2.1935.

ב. על תכנית זו יחולו התקנות לתכנית המתאר של תכנון העיר חיפה
 וכן כל השנויים והתקנות אשר חלו או יחולו בה בזמן לזמן וכן
 החוראות המיוחדות של תכנית זו להחלן.

א מ ק ר

3.

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בשלושה המזרחית של רכס בזו-שאבן
 בחלק מגוש 10892.

שטח התכנית

4.

תכנית זו כוללת שטח של 39.5 דונם בקרוב.

גבולות התכנית

5.

במערב: - הגבול הדרומי של חלקות 12, 71 עד 78 וחלקה 85 (דרך).

במזרח: - הגבול המערבי של חלקה 58.

מזרוב: - גוש 10893.

במערב: - הגבול המזרחי של חלקה 43, הגבול הדרומי של חלקות 17,
 18 וממשיך לאורך הגבול המזרחי של החלקה 13.

הקרקע הכלולה בתכנית זו

.6

בעל הקרקע	חלקה	שטח 1000 205	גוש
לודביג, אליעזר ורוד הינמן	49 →		10892
משה פלינט	50 →	1,363	ט"ו
חברת הנסרת הישוב	51 →	2,880	ט"ו
נתן גרינברג	53 →	1,101	ט"ו
יקותיאל וצפורה ויסמן	54 →	919	ט"ו
חברת הנסרת הישוב	57 →	352	ט"ו
יצחק שפירא	58 →	170	ט"ו
מדינת ישראל	55 /		
	דרך	99	ט"ו
	{ 46, 45, 44, 14	9	
"שכון עובדים" בע"מ	{ 54, 52, 48, 47		
	{ 56, 57, 58, 55		
	{ 65, 70, 69		
גביה גרינשפן	15		

יוזמי התכנית

.7

יוזמת התכנית הנה חברת "שכון עובדים" בע"מ סניף חיפה.

מטרת התכנית

.8

מטרת תכנית זו היא תכנון מחדש של שטח התכנית המסווג בתור איזור מגורים "א" בתכנית המתאר של חיפה, בכדי לאפשר צורה בניה מרווחת, וקביעת מקומות לכבישים צבוריים הדרושים לתושבי השכונה.

חלוקת לאיזורים ובאור ציוני התסריט

.9

שטח צבוע בתום	איזור מגורים א'
ספדה רומית בתוך מסגרת מותחמת בקו אדום מרוסק	מספר קומות מקסימלי
שטח צבוע חום ומותחם חום כהה	אתר לבנין צבורי לא מסתרי
שטח צבוע ירוק	שטח צבורי פתוח, שטח גופש
שטח צבוע חום	דרך פאוסרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת, הרחבה או הנ"ה
שטח צבוע באלכסון לסרוגין ירוק ואדום	שבילים בטופים להולכי רגל ושורה
קווים חוצים אדומים אלכסוניים	דרך לבטול
קו סגול	חזית חנויות
ספדה שחורה ברבע העליון של המעגל	מספר הדרך

הפטן סעיף 9

מרווח קדמי מינימלי

טפח אדומה ברבעים הצדדיים
של המעגל

רוחב הדרך

טפח אדומה ברבע התחתון של המעגל

קו בנין

קו אדום מרוסק

גבול חלקה קיימת

קו מרוסק בצבע התסריט

גבול חלקה מוצעת

קו שחור דק

מבנה להריסה

רצוע בצבע התסריט מוקף קו צהוב

שטח כפוף להגבלות בניה

שטח מטוייט שחור באלכסון

קו כתה גבוה

קו ונקודותיים לסרוגין בצבע אדום

מספר החלקה הרשומה

מספר בצבע התסריט

מספר חלקה מוצעת ומספר הנ"ל

מספר בצבע התסריט בתוך עגול

גבול הגוש

קו בצבע התסריט משותף בבורגים הפומים

גבול התכנית

קו כחול עבה

שטח לפתוח בעתיד

קו שחור עבה המקיף שטח מטוייט באלכסון

10. צמצום בקרקעות רבבנינים

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא יעמסו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור הפסוק בתסריט לשום תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכניות

ישמש להקמת בנינים מגורים
בהתאם לתנאים המפורטים בתכנית זו.

א. איזור מגורים "א"

ישמש להקמת בנינים עבור שאינם
בעלי אופי מסחרי כמפורט משה
בסעיף מס' 18 של תכנית זו.

ב. אזורים לבנינים עבור

ישמש לגופס, מגרשי משחקים, ולגנים
הנוצרים המקומית תחילה רשאית להתיר
הקמת מבנים מתאימים הקשורים לפתוח
המסדות הנ"ל.

ג. שטח צבורי פתוח

ישמשו לתנועת כלי רכב, הולכי רגל
ולתניה בהתאם למסומן בתסריט ולכל
הטרותם הצבוריים התנו-קרקעיים
העליים הדרושים.

ד. דרכים

שטח הבנייה המותר

12.

א. שטח הבנייה המותר בשטח תכנית זו יהיה 34,5% בכל קומות הבניין גם יחד.

ב. כתמורה עבור שטחי הקרקע שמעל לאחוז הבתון להפקעה ללא תמורה ועבור הוצאות פתוח הגנים בשטח תכנית זו, תנתן לבעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו התר להוספת בנייה המעלה את אחוז הבנייה מ-34,5% ל-40% (בכל הקומות).

חלוקה חדשה של השטח

13.

א. חלוקת השטח הקיימת במידה ואינה מתאימה לקווי התכנון החדשים תבוטל ובמקומה תוגדרנה חלקות חדשות שההומיהן הוגדרו ע"י גבולות חדשים, האיזורים וקווי החלוקה החדשים הכסומים ע"י קווים שחורים בתשריט.

ב. לא ינתן היתר לחלוקה חדשה אלא אם יובטח ישוב השטחים המיועדים לצבור או הבתונים להפקעה, ע"ש עיריית חיפה ללא תשלום.

בטל דרכים מאושרות

14.

שטחי הדרכים המסומנות בתשריט ע"י טיוט בקוים גרמיים יבוטלו והשמוש בהם יהיה כמסומן בתשריט.

המרוחים מסביב לבנינים וגדרות

15.

א. לא תותר הקמת מבני עזר כלשהם במרווחים מסביב לבנינים בגבולות תכנית זו.

ב. בעלי הקרקע או הוכריה יהיו חייבים להתקין גינות נוי, משטחים לריכוז אשפה, שבילי גישה למקומות לתליית כביסה בשטחים הפנויים הנ"ל המיועדים לבניניהם בהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד מהנדס העיר.

ג. בעלי הקרקע או בעלי הדירות הנ"ל לפי העניין יהיו אחראים להחזקת תקינות של הגינות והמתקנים הכלולים בשטחים הפנויים לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

ד. בשבילי הגישה לבתים שאינם גומלים עם דרכים צבוריות מותקנות עם תאורה עירונית תותקן תאורה ע"י בעלי הקרקע או הוכריה לפי דרישת מהנדס העיר.

ה. בעלי הקרקע יקימו גדרות אבן לאורך החיתות מגרשיהם הגובלים עם דרך צבורית.

ו. בגבול המגרשים החדשים עם השטחים הצבוריים הפתוחים והאתרים לבניני צבור יקימו בעלי הקרקע גדרות לפי מפרטים מאושרים ע"י מהנדס העיר ולשביעת רצונו.

ז. בגבול המסותף בין מגרשי בנייה המיועדים לבניני מגורים מותר יהיה להקים גדרות חיים בלבד.

גובה הבנינים

16.

- א. גובה הבנינים המסומנים במספרים 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 יהיה שלש קומות בלבד.
- ב. גובה הבנינים המסומנים במספרים 1, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13 ו-14 יהיה 4 קומות בלבד.
- ג. באם יוצר מסד שגובהו עולה על 2.20 מטר יותר ביצולו החלקי לדירה אשר שטחה יכלול בתשבון שטחי הבנייה לביצול לפי תכנית זו.
- ד. לא יותרו מגדלי גג, חדרי מדרגות או כל מבנה אחר בולט מעל לכרכוב העליון של הבנינים, פרט לצנורות אורור, מעשנות ואנשנות שמתרבה לפי הדוגמא האחידה לכל הבנינים, או פנסי תאורה להארת חדרי המדרגות.

קרי בנין

17.

כל הבנינים בשטח התכנית יבנו בגבולות קרי בנין המסומנים בתשריט בקו אדום מרוסק.

אתרים לבנין צבורי

18.

- א. השטחים הצבועים חום עם מסגרת חומה בתשריט, המסומנים באותיות: - א - ישמש להשלמת אזור לבנין בית ספר.
- ב - ישמש לבית-ספר.
- ג - ישמש להשלמת אזור לבנין ילדים.
- ד - ישמש לאזור לבנין ילדים.
- ה - ישמש לאזור לבנין צבורי לא מסומן.
- ב. כל האתרים הנ"ל בתוכנית להפקעה ויירשמו ע"פ עיריית חיפה.
- ג. חלקה 67 מהווה חלק אזור לבנין צבורי המיועד להקמת בית-ספר.

שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

20.

- א. לא יורשה שנוי כל שהוא בצבע החיצוני של הבנין כולל פתחי המרפסות והחלונות, העלול לפגום באחידות של הנופתו החיצונית של הבנין.
- ב. לא תורשה התקנת זרועות לבחלי כביסה על מרפסות החלונות הבנינים.
- ג. התקנת סוככים במרפסות הבנינים תורשה רק בהתאם לדוגמא וצבע אחידים לכל בנין.
- ד. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים ומכללי הגז יושמו על מרפסות היירות או בתוך חללים אחרים שהותקנו בתוך המסדים או בחללים ליד המסדים. בשני המקרים האחרונים יועלו כל צנורות הגז בתוך צנור מיוחד שיותקן לשם כך.

הפקעת שטחים, ההכרזתם וירשומם

21.

א. השטחים המיועדים לתרחבת דרמיה, לדרכים חדשות, לחבייה, השטחים הצבוריים הפתוחים - לנופש והאתרים לבג"ב צבור (שאינם בעלי אופי מסחרי) בתוניהם להפקעת וירשומם ע"ש עיריית חיפה.

ב. יוזמי תכנית זו יחזירו לעיריית חיפה את כל הוצאותיה הכרוכות בתשלום הפצויים עבור הפקעת החלקות 15, 67, 88 שלא שייכות להם והתחייבות מתאימה תבתן על ידם לעירייה לפני הוצאת כל רשיון בנייה בשטח התכנית.

ג. יוזמי תכנית זו יזכו תמורת כסוי הוצאות ההפקעה כאמור לעיל בתוספת שטח בנייה מהמגיס לחלקות מס' 15, 67 ו-68 במידה שהפקעתן תבוצע וההוצאות בקשר לכך תוחזרנה לעירייה.

הגבלות בנייה, השטחים לבנייה בעתיד

22.

א. לא יבתן היתר בניה על חלקה כל שהיא מהכלולות בתכנית זו בסרם: -

- 1) הובטח רישום חלקיה המיועדים לצרכי צבור ע"ש עיריית חיפה.
- 2) בסללה הדרך הגובלת עם החלקה לשביעת רצונו של מהנדס העיר.
- 3) הובטחה השתתפות בעלי הקרקע בבטיעות ופתוח השטחים הצבוריים הפתוחים.
- 4) הובטח חבורו של הבנין למערכת המים העירונית ולמערכת הביטוח העירונית.

ב. לא יבתן היתר בנייה לבנין שאחוז הבנייה הסנוצל בו חושב עם תוספת שטח בנייה כאמור בסעיף 12 ב' כל עוד לא קיים בעל הקרקע את התנאים המוקדמים עבורם נתן לזכותו בתוספת האמורה.

ג. לא יבתן היתר בנייה לבית מס' 9 על החלקה מס' 52 כל עוד לא הובטח ע"י חברת "סכונ עובדי" להעביר לעירייה את השטחים המיועדים לדרך, לשטח צבורי פתוח והשטח המסומן באות A העתיד להמסר לבעל החלקה מס' 53 להשלמת חלק מחלקתו המיועד להקמת בנין מס' 14.

ד. לא יבתן היתר בנייה לבנין המסומן במספר 14 על חלק מהחלקה בסרם העביר את החלק מחלקתו המיועד לדרך לצד עיריית חיפה. איחד את החלקה המסומנת באות A עם שארית חלקתו והעביר לעיריית חיפה את החלקה המסומן באות B.

ה. השטח המסומן כשטח לפתוח בעתיד יצורף לשטחים הגובלים עמו מדרום בגוש 10893 ויסומן בהתאם וירשום ע"ש עיריית חיפה ללא תשלום.

בנייה בקרבת קו השטל

23.

אין לבנות בניינים מתחת לקו השטל קיימים ואין להקים בבין או חלק בולט ממנו במרחק פחות מ-8 מ' מקו אנכי מסוף אל הקרקע מהחוש הקרוב ביותר של קו השטל בן 8,5 או 22 ק"מ (מתח גבוה), חמישה מטרים במקרה של קו השטל בן 68 ק"מ (מתח גבוה) 8 - 8,5 מ' מקו השטל בן 110 ק"מ ושני מטרים אם הקו הוא בן מתח נמוך.

סלילת דרכים ושטחים לחניה

24.

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו או חוכריה יסללו את הדרכים הכלולות בתכנית זו ביהוד עם המדרכות, שטחי החניה השבילים להולכי רגל על כל תעלות הבקוץ על חשבונם בהתאם למפרטים המאושרים ע"י משרד מהנדס העיר ולשביעת רצונו. כל דרך תסלל בזמן וברוחב שעליהם יוסכם עם מהנדס העיר.

הבעלים יסללו את הדרכים בין שבנו ובין שטחם בנו על מגרשיהם ויעליהם לסלול כל דרך לאורך חזית כל אחת מהחלקות ששטחן יסוד לחישוב שטחי הבנייה העומדים לזכותה בין שניצול אותו שטח בנייה נתן להם על החלקה האמורה ובין במקום אחר.

שימושים

25.

א. בקוץ מי הגשם

מי הגשמים יבוקצו ע"י תלחול לקרקע ע"י דרימה עלית או ע"י מערכת תיעול מאושרת מיוחדת הבנויה בשביל בעלי הקרקע שבגבולות תכנית זו או חוכריה וכל השבובים.

ב. ג. ב. ב.

1. לא תנתן תעודת היתר לבניה לבנין כל שהוא בשטח חובשה שהבנין יבוייד במערכת בלית להרחקת פי השופכין והדלוחין המחוברת למערכת הביוב העירונית הבנויה.

2. לא תנתן תעודה לשכונת בבנין בשטח אשר מהנדס העיר שהתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעת רצונו הוא ושל מנהל השירותים הדפואיים או כל נא-מחנן בתחום שטח הכבון העיר היפה.

ג. אספקת המים

האספקת המים תהיה מרשת המים של עיריית חיפה או כל רשת מאושרת על ידה.

ד. מקלטים

יודמי התכנית ידאגו להקצת מקלטים לשעת חרום בתוך הבניינים בהתאם לדרישות המוסדות הסוסמכים ולשביעת רצונם.

עֲכוּל עוֹבְדִים בַּע"מ

מסכת/עובדי'ם בע"מ

ח' ח' ח' ח'

ס' ח' פ' ה'

ש ש ש י ב ר ג

מודד מוסמך

1964 0900 1 C

[illegible]

החברת נדב 1051/ח
החברת נדב 1175
מדינת ישראל 15.4.65
מדינת ישראל 1707

10/12/21