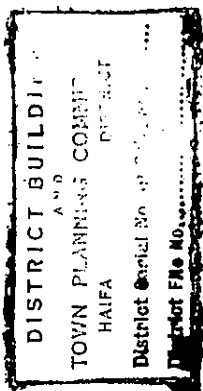


תכנית תיכון עיר מפורטת מס' 777, - חיפה,
הרחבת רחובות - האזור המיושב. הוגשה ע"י
מנהל סדור עיני הקרקעות ונציג המים בשם
ממשלת ארץ-ישראל ואושרה על ידי הועדה
המקומית לבניה ותיכון עיר חיפה.



1. אסמכתא:

פסקה 14(1) מפקודת תיכון ערים מס' 28 משנת 1936.

2. תשריט.

המונח "התשריט" בתכנית זו פירושו המפה בקנה מדה 1:1250, המסומנת "תשריט מצורף לתכנית תיכון עיר מפורטת מס' 777, חיפה". התשריט הזה יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

3. המקום.

נכסי נמל חיפה (האזור המיושב).

4. מטרת התכנית.

מטרת התכנית היא:-

(1) ליצור שתי דרכי עזר המסומנות באותיות "A" ו-"B" בתשריט ואשר תעבורנה בין הקו הראשי של הרכבת הישראלית (חיפה-לוד) מצד אחד ובין החלקות מס' 10 עד 17 בגוש מס' 10888 והחלקות מס' 3 עד 9 בגוש מס' 10889 מצד שני, יחד עם דרכי יציאה לרח' הנמל, העוברות את החלקות מס' 17 ומס' 18 בגוש מס' 10888 וחלקה מס' 3 בגוש מס' 10889, והמסומנות באותיות "E" ו-"D", באופן מתאים, על התשריט.

(2) הרחבת דרך העזר הקיימת והמסומנת באות "C" בתשריט והנמצאת בין רח' הנמל ורח' המלכים, מערבית לשער פלמר, על ידי העתקתן האורנית של גדרות החצרות בשני מטרים בכל צד באופן שרוחב דרך העזר "C" תוגדל משה לעשרה מטרים.

(3) ליצור שטח חניה נוסף בחזית החלקות 3, 4 ו-5 בגוש מס' 10889 ומאחוריהן וכן גם לצד מסילת הברזל ברח' "A" מזרחית לשער פלמר.

(4) לחלק את החלקה מס' 17 בגוש 10888 באופן שיוקצה:-

- (א) שטח עבור הרחוב "E" כמוצג לעיל
 (ב) חלקה לשם הקמת בנין למחסנים.

(5) לחלק את החלקות מס' 3, 4 ו-5 בגוש מס' 10889 באופן שיוקצה:-

- (א) שטח חניה כמוצג לעיל
 (ב) שטח עבור הרחובות "B" ו-"D" כמוצג לעיל.
 (ג) שתי חלקות (המכונות תכנית כחלקות מספר 3/4 ו-4/5) לשם הקמת בנינים למחסנים.

(6) לאפשר יצירת דרכים פרטיות, בגובה פני קומת הקרקע שתעבורנה

דרך החלקות המכוננות זמנית 3/4 ו-4/5 ודרך החלקות מס' 6, 7, 8 ו-9 בגוש מס' 10889 (אשר אפשר יהיה לבנות מעליהן בקומות שמעל לקומת הקרקע), כדי להשביח את תנועת החתבורה.

(7) לאפשר יצירת חלקה (מסומנת באות "W" בתשריט) בגוש מס' 10888 (אזור המחסנים) אשר תשמש לשם הקמת מאזנים, מזנון ומשרד בקשר לכך אולם לא למטרה אחרת.

5. שטח התכנית.

שטח התכנית הוא 90850 מ"ר בקירוב.

6. בעלי הקרקעות הכלולים בתכנית זו.

הקרקעות הנכללות בתכנית זו רשומות בחלקן על שם ממשלת ישראל, בחלקן על שם עיריית חיפה ובחלקן על שמות של אנשים או חברות פרטיות.

7. גבולות התכנית.

מצפון: רכבות ישראל
ממזרח: הצד המזרחי של "שער המזרח"
מדרום: הצד הדרומי של דרך המלכים
ממערב: הקצה המערבי של רח' הנמל והגבול המזרחי של החלקה מס' 49 בגוש מס' 10889.

8. תנאים.

הקרקעות הנכללות בתכנית זו יהיו כפופים לתקנות התכנית לבנין העיר הכללית של חיפה ולתכניות תיכון העיר חיפה מספרים 51, 51 ו-51 או לכל תוספות ושנויים שנעשו או שעלולים להעשות מפעם לפעם בהן או באחדות מהן וכמו כן לתקנות המפורטות להלן:-

(1) החבילות שנקבעו על ידי תכנית זו תחולנה במדה שהן עולות על אלו שנקבעו על ידי התכנית לבנין העיר הכללית של חיפה ועל השנויים העלולים להעשות בה.

(2) תקנות תכניות תיכון עיר חיפה מספרים 51, 51 ו-51 תשארנה כחוקפן במדה שלא נפגעו על ידי תכנית זו.

(א) סיווג:

(1) השטחים הצבועים בצבע אפור בצרוף קו אדום בתשריט יהיו לאזור מסחרי "א".

(2) השטחים הצבועים בצבע אפור בלבד בתשריט יהיו לאזור מסחרי "ב".

(3) השטחים הצבועים בצבע אפור והמסוייטים בצבע סגול בחשריט יהיו לאזור מחסנים.

(ב) דרכים, משעולים ומרווחים.

השטחים הצבועים בצבע חום, ורמיליון בהיר או כהה בחשריט, יהיו דרכים לכלי רכב והולכי רגל. התווית הדרכים האלו והרוח המינימלי בין הבניינים יהיה כמסומן בחשריט.

(ג) מקום לבנין צבורי.

השטח הצבוע בצבע צהוב, מוקף ומסויט בצבע חום כהה בחשריט, יהיה מקום לבנין צבורי.

(ד) שטח צבורי פנוי.

השטח היבוע ירוק ומסויט בצבע ירוק כהה בחשריט, יהיה לשטח צבורי פנוי.

(ה) הגבלות בניה.

הגובה המקסימלי של הבניינים באיזור המחסנים יהיה 18.75 מטרים מעל לגובה הבינוני של פני הקרקע פרט ל:

(1) מגדלי גג שבניתם מותרת עד לגובה של 3.50 מ' מעל פני הגג הגמורים.

(2) מיכלי-סילור להחסנת תבואות או סחורות אחרות שבניתם מותרת בכל גובה שהוא לפי אשור מיוחד.

(3) קומת גג ששטחה לא יעלה על 30% מהקומה העליונה, שבניתו מותרת עד לגובה 3.50 מ' מעל פני הגג הגמורים, בתנאי שהקירות החיצוניים יכנו במרחק 4.50 מ', לפחות, מכל צדי הבנין שמתחת לקומת גג זו.

(4) מגדלי גג ועטורים ארכיטקטוניים שבניתם תותר לגובה נוסף ברשות מיוחדת מאת בעל הקרקעות והועדה המקומית לבניה ולחיכוך העיר.

(ו) תנאים מיוחדים.

(1) השטח הפנוי (חצר) שמאחורי כל בנין הפונה לדרך המלכים ז/או לרחוב הנמל, בין שער פלמר והקצה המערבי של רחוב הנמל, יהיה רחבו שלשה מטרים בין הבנין וקו הרחוב (פרט למגרשי פנה), וגובה הקירות המקיפים חצרות אלו יהיה שני מטרים.

(2) למרות האמור בתכנית לבנין העיר הכללית של חיפה או בתנאים של התכנית הנוכחית יהיה השטח המקסימלי של הבניה המותרת על החלקות המכונות זמנית 3/4 ו-4/5 בגוש מס' 10889 ועל החלקה מס' 17 בגוש מס' 10888, 100% מסטח החלקה, בתנאי שהדרכים הפרטיות הנזכרות בפסקה (6) לעיל, חשארנה בגובה פני קומת הקרקע.

(3) על החלקה מס' 13 בגוש מס' 10888 מותר יהיה לבנות מוסך צבורי יחד עם תחנה לחלוקת דלק, בתי מלאכה לתקונים ובניינים נספחים אחדים, בתנאי שהתכנית המפורטת תאושר על ידי השלטונות הנוגעים בדבר לפני הוצאת הרשיון לבניה.

(4) החלקה המסומנת "W" באזור המחסנים בגוש מס' 10888 תשמש אך ורק לשם הקמת מאזנים, משרד ומזנון הקשורים בזה אך לא למטרה אחרת.

(5) התכניות לפתוח החלקה מס' 4/5 בגוש מס' 10888 תכלולנה בקומת הקרקע בית כסא צבורי, בשטח המתקבל על דעת עיריית חיפה, עם כניסה ישירה מרחוב הנמל. השטח שיוקצה לשמוש זה ירשם על שם עיריית חיפה בלי כל תמורה. בית הכסא הצבורי יבנה על חשבון העירייה ויחליף את המשתנה הקיימת אשר תהרס.

(ז) עצוב ארכיטקטוני.

המחסנים על החלקות המכונות זמנית 3/4 ו-4/5 הנוצרות כתוצאה מחלוקתן מחדש של החלקות 4,5, ו-3 בגוש מס' 10889 ועל החלקה 17 בגוש 10888, יבנו בהתאם לתכנית עצוב ארכיטקטונית שתוכן על ידי בעלי הקרקע ותאושר על ידי הועדה המקומית לבנין ותיכון ערים.

9. שרותים:-

א. נקוז מי-גשם

מי הגשמים ינוקזו ע"י חלחול לקרקע או ע"י זרימה עלית או ע"י מערכת נקוז מאושרת מיוחדת הבנויה בשביל חוכרי הקרקע שבגבולות התכנית ועל חשבונם.

ב. בנין

לא ינתן כל רשיון בנין בתוך שטח התכנית אם הבנין לא יהיה קשור עם מערכת ביוב מרכזית המצוידת במבנים לטהור ומלוק מי שופכין והבנויה בשביל כל השטח או חלק ממנו או בשביל כל מגרש ומגרש. לא יורשה להשתמש בשום בנין, טרם שמערכת הביוב הדרושה גבתה ולא ינתן רשיון לשמוש בבנין לפני שתוגש תעודה מאת שלטונות הבניה ותיכון הערים ומחלקת הבריאות המאשרת כי מתקני הסלוק נבנו באופן משביע רצון.

ג. הספקת מים:

המים למגדשים שבתכנית יסופקו ממערכת הספקת מים בהנהלת הרשות האחראית או מקוי צנורות של מפעל הספקת מים מקומי המאושרת ע"י שלטונות הבניה ותיכון העיר.

ד. סלילת הדרכים:

בעלי המגרשים או חוכריהם הכלולים בתכנית זו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילתן של כל הדרכים

כיתוד עם הנחתן של כל תעלות הנקוד, אחרי מתן תוקף לתכנית ועליהם לבצע את העבודה בהתאם למפרטים של עיריית חיפה ולסלול כל דרך באותו רוחב אשר עליו תחליט ועדת הבניה ותיכון העיר המקומית.

בעלי המגרשים או חוכריהם הכלולים בתכנית זו חייבים לשלם בעד סלילת הדרכים בין שהוקמו בנינים על מגרשים ובין שלא הוקמו. אסור יהיה להקיס כל בנין על כל מגרש הכלול בתכנית במסם נסללה הדרך הסמוכה אליו.

10. הנחות.

כל מעונין המוצא כי בהכנת תכנית זו לא הובאו בחשבון הנאים מסוימים המצדיקים הנחה מהתקנות הכלולות בה, רשאי להגיש בקשה לוועדה המקומית לבניה ותכנון העיר חיפה, לקבלת הנחה כזאת. לוועדה הנ"ל תהיה הסמכות, לאתר שתכתן אח כל מסיבות המקרה, להעניק או לסרב את ההנחה המבוקשת.

11. תכניות תכנון העיר הנובעות בדבר.

תכנית זו נוגעת ומשנה בחלקן את תכניות הכאות לתכנון העיר חיפה.

תכנית תכנון עיר מס' 51, תכנית האזור המיובש של חיפה
תכנית תכנון עיר מס' 51ג, תכנית פרצלציה מס' 1 - האזור המיובש
בגמל חיפה "אזור מחסנים"
תכנית תכנון עיר מס' 51ה, תכנית פרצלציה האזור המיובש

HAIFA LOCAL BUILDING & TOWN PLANNING COMMISSION

11, T. P. SCHEME No. 777

RECOMMENDED FOR DEPOSIT

AT THE 117th MEETING ON 14.10.47

(Sgd) Y. PRUSHANSKY
CITY ENGINEER

(Sgd) SAB LEVY
CHAIRMAN L.B. & T.P.C.

הועדה המקומית לבניה ותיכון העיר - חיפה

תכנית ת.ע.ת. כ. 777

הומלץ למהן חונקין

בישיבה ה- 125 ב- 21.6.48

(Sgd) י. פ. פ. י. י.
מחודס העיר

(Sgd) י. פ. פ. י. י.
יושב ראש הועדה

פקודת בנין ערים, 1936.

שטח תכנון עיר מס' 777

תכנית אבנורט מס' 777

הועדה המחוזית ביש תה 1 ב- 6

לחדש וול 1947 התמיטה על מתן תה אה

לאמתן תקף לתכנית הנ"ל.

יורה
ועדה מחוזית לבנין
ולתכנון ערים, מחוז חיפה.

א. פ. פ. י. י.
לתכנון ערים.

פקודת בנין ערים, 1936.

שטח מתן עיר חובס

תכנית אבנורט מס' 777

הועדה המחוזית ביישיבה ה- 112

מיום 4 לחודש אבנורט 1947 החליטה

להפקיד את התכנית הנ"ל.

ת.ע.ת. כ. ג. א. ו. י. י.
יורה
ועדה מחוזית לבנין
ולתכנון ערים, מחוז חיפה.

ת.ע.ת. כ. ג. א. ו. י. י.
מחוזל רשמי
לתכנון ערים.