

תכנית תיכון עיר מס' 766 חיפה

"תכנית פרצלציה של סריח מוצקין ג"

המהור שבני של תכנית עמק זבולון מס' 222.

הוגשה ע"י הקרן הקימת לישראל בע"מ באמצעות פרופ' א. קליין ונתקבלה ע"י הועדה המקומית לבנין ותכנון העיר חיפה.

1. התסריט

המבנה "התסריט" בתכנית זו פרושו מפה בקנה מדה 1:1250 והמסומנת "תסריט מצורף לתכנית תכנון עיר מס' 766 חיפה". התסריט הזה מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בעמק זבולון צפונית-מזרחית מסריח מוצקין (גושי רשום 10428, 10429, 11564 וכן 11577).

3. מטרת התכנית

מטרת התכנית היא לחלק למגרשי בנין לצרכי פתוח את השטח הכלול בתכנית ולחלק סחש את החלקות 1 עד 7 של גוש 11577, חלקות 142, 163 וחלק של 167 בגוש 11564 וכן בטול חלק של דרך מס' 1227.

4. שטח התכנית

השטח של התכנית הוא 130 דונמים מסריחים בערך.

5. בעלי הקרקע הכלולה בתכנית

הקרן הקימת לישראל בע"מ (גוש רשום 10428 חלק של חלקה 2 גוש 11564, חלקות 142 וכן 163, גוש 11577 חלקות 2, 3, 4, 5, 6, 7).

מדינת ישראל (גוש רשום 10429 חלק מחלקה 71 גוש רשום 11564 חלק מחלקות מס' 166 ו-167, גוש 11577 חלקה מס' 1 וחלק מחלקה מס' 136).

"השבים" אגודה רשומה (גוש 10429 חלקות 48, 49, 50, 51 וחלקים מחלקות 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 43, 44, 45, 46, 47, 73).

6. גבולות התכנית

מצפון: הצד הצפוני של רחוב מס' 1139.

ממזרח: דרך תכנית ת.ע. המאושרת מס' 547, אדמת "השבים" אגודה רשומה (גוש 10429 חלקות 69, 70, 68, 67, 66, 65, 64, 63, 62, 61, 60 וכן 59), הצד המזרחי של רחוב מס' 1227 וכן דרך.

מדרום: דרך, צד דרומי של דרך (גוש 10429 חלק מחלקה 71) דרך, אדמת הקרן הקימת לישראל בע"מ (גוש 11577 חלקות 136, 8, 9) דרך, צד מערבי של דרך מס' 9, אדמת הקרן הקימת לישראל בע"מ (גוש 11564 חלקות 162, 144 וכן 143) דרך, צד מערבי של דרך מס' 7, אדמת הקרן הקימת לישראל בע"מ (גוש 11564 חלקות 141 וכן 116) דרך ואדמת הקרן הקימת לישראל בע"מ (גוש 11564 חלקות 115 וכן 85).

ממערב: דרך.

7. התנאים

הקרקע הכלולה בתכנית זו תהיה כפופה לתקנות התכנית המתאר הכללית של עיר חיפה ולתכנית-תיכון עיר המאושרת מס' 222 עמק זבולון וכן/או לכל הוספות ושנויים אשר נעשו או ייעשו מזמן לזמן בהן וכמו כן לתקנות המפורסות להלן:

א. אזורי השמוש

השטחים הצבועים בצבע כחול בתשריט יהיו לאזור מגורים "ב".
השטחים הצבועים בצבע צהוב בתשריט יהיו לאזור מגורים "ג",
ותר חלוקת משנה של המגרשים באזור הזה.

הבתים אשר יוקמו בגבולות התכנית יכולים להיות נפרדים,
נפרדים למחצה או סוריים.

ב. דרכים, ומרווחים

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום, ורמיליון בהיר ו/או כהה
יהיו דרכים לכלי רכב והולכי רגל.
תווי הדרכים האלה והמרווחים המינימליים בין קווי הדרכים וקווי
הבנין יהיו כמסומן בתשריט.

ג. אחרים לבנינים צבוריים

השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב, המסויסים חום והמסומנים
באותיות B וכן C יהיו לאחרים לבנינים צבוריים בעלי אופי
בלתי מסחרי.

ד. שטחים פנויים (מגרשי נופש)

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק בהיר במסגרת ירוקה כהה
והמסומנים באותיות A, b, c, d וכן D יהיו לשטחים פרטיים פנויים
עם גישה לקהל לצמיתות לצרכי נופש ושעשועים. המגרשים האלה
ישארו רשומים על שם הקרן הקימת לישראל בע"מ. אך ורק
בנינים-צבוריים מותר יהיה להקים בתוך השטחים המסומנים
באותיות A וכן D מקומם וצורתם של בנינים אלה תהיה טעונה אישור של
הועדה המקומית תוך כוונה לשמור במדה האפשרית על השטחים הציבוריים
הפנויים.

ה. חנויות

חנויות תהיינה מותרות אך ורק במגרשים מס' 1, A, 1, 32, A, 32,
50, 33, A, 50, 84, 85 וכן לאורך חזיתות המסומנות בקו סגול עבה
בתשריט.

ו. גודל החלקות, שטח וגבה הבנינים

שכלה "א" הבאה להלן מראה את השטח המינימלי של החלקות, השטח
המקסימלי המותר לבניה וגבה הבנינים

אזור	השטח המינימלי של החלקה	השטח המקסימלי המותר לבניה	גבה הבנינים
מגורים ב	600 מ.מ.	($\times 20\%$)	2 קומות
" ג	500 "	33, 1/3%	3 "

ז. הגבלות בנייה

1. לא ינתן רשיון בנייה על השטח המסומן באות D ולא על חלקות הבנייה מס' 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 90, 91, 92 וכן 93 המסוימים בקוים שחורים דקים בתסריט עד אשר יתאחדו עם החלקים המשלימים אותם כדי ליצור חלקות בנייה בעלי צורה וגודל כמסומן בתסריט.
2. לא תורשה כל פעולת בנייה באדמות "השפיים" אגודה רשומה, בגבולות התכנית הזאת (גוש רשום 10429, חלקות 49, 50, 51 וכן חלקים של חלקות 43, 44, 45, 46, 47, 48, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 וכן 72) המסוימים בתסריט בקוים שחורים עבים, כל עוד שלא תוגש ותאושר תכנית תכנון עיר מפורטת לחלקה יחדש לשטחים אלה.

ח. הגבלות בנייה בקרבת קווי חשמל

אין לבנות בנינים מתחת לקווי חשמל קימים ואין להקים בנין או חלק בולט ממנו במרחק קטן משלשה מטרים מקו אנכי משוך אל הקרקע מהחוט הקרוב ביותר של קו החשמל 6.3 ק"ו 22 ק"ו (מתח גבה) וחמשה מטרים במקרה של קו חשמל בעל 66 ק"ו (מתח גבה) משני מטרים אם הקו הוא בעל מתח נמוך.

ט. עיבוד ארכיטקטוני

לפני מתן רשיונות בנייה על חלקות 1, 1A, 32, 33A, 50, 50A, 51 וכן 52 יש להגיש תכנית עיבוד ארכיטקטוני מיוחדת לאשרר הועדה המקומית לבנין ולתכנון עיר חיפה.

8. שרונים

א. ניקוז מי גשם

מי גשם ינוקזו ע"י חלחול לקרקע או ע"י זרימה עלית או ע"י מערכת נקוז מיוחדת מאושרת הבנויה בשביל חוכרי הקרקע הכלולה בתכנית ועל חשבונם.

ב. ביוב

לא ינתן כל רשיון בנין בשטח התכנית כל עוד לא נעשו הסידורים המבטיחים שכל בנין יהיה קשור למערכת ביוב מרכזית המצוידת במבנים לטהור וסלוק מי השופכין הבנויה לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

לא ינתן רשיון לשמוש בבנין לפני שמערכת הביוב הדרושה הוחקנה ולפני שתוגש תעודה מאת רשויות הבנייה ותכנון העיר ולשכת הבריאות המאשרת שהחבירות בין הבנין ומערכת הביוב נבנו באופן משביע רצון.

ג. הספקת מים

את המים לחלקות הבנייה בתכנית יש לספק ממערכת הספקת מים בהנהלת רשות אחראית או מצנורות של מפעל הספקת מים מקומית המאושרת ע"י רשויות תכנון העיר.

ד. בנין דרכים

חוכרי המגרשים הכלולים בתכנית יבנו את כל הדרכים יחד עם כל תעלות הנקוז בכל זמן אחרי אשור התכנית בהתאם למפרשים של עיריית חיפה ולרוחב אשר עליו תחליט הועדה המקומית לבנייה ותכנון העיר חיפה. חוכרי המגרשים יהיו מחויבים לשלם בעד בנין הדרכים בין שהוקמו ובין שלא הוקמו הבנינים על מגרשיהם. לא ינתן רשיון בנין על מגרש ממגרשי התכנית בטרם נסללה הדרך הגובלת אתו.

ה. מניעת הלחות

לא יורשה להקים בנין בשטח התכנית הזאת אלא אם כן ישתמשו באמצעים מתאימים לשביעת רצונו של מהנדס העיר כדי למנוע בעד עליית הרטיבות לתוך הבנין.

ו. תכניות תכנון עיר הנוגעות בדבר.

התכנית הזאת נוגעת וכאה במקום של חלק מתכניות תכנון עיר הבאות:

1. תכנית תכנון מס' 222 חיפה - עמק זבולון.
2. תכנית תכנון מס' 129A " - קרית מוצקין.
3. תכנית תכנון מס' 236 " - קרית מוצקין ב'.

ע"ן קימת לישראל בע"מ
משרד עמק זבולון

הועדה המקומית לבניה ונהיגה העיר - חיפה	
תכנית ת.ע.ח. מס' 766	
הומלץ למחן חונף	
בישיבה הי' 125 ב' 21.6.48	
יושב ראש הועדה	מנהרס העיר

הועדה המקומית לבניה ונהיגה העיר - חיפה	
תכנית ת.ע.ח. מס' 766	
הומלץ להפקדה	
בישיבה הי' 116 ב' 17.9.47	
יושב ראש הועדה	מנהרס העיר

פקודת בנין ערים, 1936.	
שטח תכנון ערים	
תכנית	מס' 766
הועדה המחוזית בישיבתה ה'	6
מיום	6.4.1949
לחכנית הנקובה לעיל.	

פקודת בנין ערים, 1936.	
שטח תכנון ערים	
תכנית	מס' 766
הועדה המחוזית בישיבתה	111
מיום	7/21.10.1947
לחכנית הנקובה לעיל.	