

300 4879

תיקון לתכנית המתאר
של העיר חיפה

חכנית ת"ע אי"ל 817

מפתח הסעיפים של תכנית זו

- 1. דגם והתחולה
- 2. יחס לתכניות אחרות
- 3. המקום וגבולות התכנית
- 4. מטרת התכנית
- 5. חלוקה לאיזורים, סימונם בתכנית והשימושים המותרים
- 6. שמוש במקרקע ובניינים
- 7. שטח התכנית וחלוקתו
- 8. שנויים בחלוקת הקרקע
- 9. כטול דרכים מאושרות
- 10. הפקעת שמחים, והוצאות התכנית
- 11. בנינים מיועדים להדרייה
- 12. חשוכ שמחי הכנייה המותרים
- 13. אופן חישוב שמחי הכנייה לזכות בעלי הקרקע
- 14. ייעוד האחרים לבנייה צבור
- 15. שמחים כפופים לחוכת תכנון נוסף בדרך של התחרות פומבית
- 16. תנאים מיוחדים לרנוי שמחי המגורים
- 17. המרווחים וייעודם
- 18. שר ות ים
- 19. קוי החשמל והכנייה בסרבתם
- 20. בנין מקלטיח
- 21. הגבלות כנייה
- 22. ה נ ח י ת
- 23. שמחים נתונים לתכנון חדש

תיקון לתכנית המתאר של העיר חיפה

תכנית תכנון עיר מס' א' 817, חיפה, מהווה תיקון לתכנית המתאר של חיפה 1934 - תכנון קרית אליהו וסביבתה הוכנה ע"י הועדה המסוימת לכנייה ולתכנון העיר חיפה

1. השם והתחולה

תכנית זו תקרא "תכנית תכנון עיר מס' א' 817 לחיפה - תכנון קרית אליהו וסביבתה" להלן "תכנית זו" והיא תחול על השטח המותחם בקו כצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן "תשריט מצורף לתכנית תכנון עיר מס' א' 817, חיפה בקנה מידה 1:2500 - להלן "התשריט". התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. רטול תכניות ויחס לתכניות אחרות

- (א) תכנית זו מהווה, לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה, שנוי לתכנית המתאר של חיפה שדבר מתן תוקף לה פורסם בעתון הרשמי מס' 422 ביום 15.2.34 ותכנית המתאר של חיפה (תיקון) מס' 229 שהפקדה פורסמה בעתון רשמי מס' 1265 מיום 6.5.43.
- (ב) תכנית זו מבטלת לגבי השטח הכלול בה, חלקים מכל תכניות תכנון עיר שאושרו בעבר לגבי השטח הנידון והמפורטות ברשימה "א" להלן וכן מבטלת היא בשלמותן את התכניות המפורטות ברשימה "ב" ולהלן ואת תכניות החלוקה שקבלו את אשרון בזמנו בוועדה המקומית בלכר המפורטות ברשימה "ג" ולהלן.
- (ג) בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו לבין האמור באחת התכניות הנ"ל שאינן כסלות לפי תכנית זו, יקבע האמור בתכנית זו.

רשימה "א" - תכניות ת"ע המתכילות לגבי שטחיהם הכלולים כגבולות תכנית זו

מס' תכנית	סוג התכנית	שם התכנית	תאריך פרסום מתן תוקף	מס' עתון רשמי
107		המיסור המערבי של המושבה הגרמנית	17.9.36	629
421	מפורשת	התכנית המורכבת של חיפה תכנית מס' 8	29.6.39	898
422	"	תכנית בנין עיר של חיפה, גליון 12	5.8.37	708
510	"	חיפה עתיקה	3.3.38	764
607	"	רחוב ראס רל כרום	18.12.41	1154
610	חלוקה	אדמת צהרון ושות'	29.1.42	1165
674		אדמת היוונים האורטודוכסים, חיפה מערבית	12.7.45	1424
307		כרמי זיתים במערב חיפה	24.3.38	770

רשימה "ר" - תכניות ת"ע המתכננות בשלמותן
עם מתן תוקף לתכנית זו

מס' התכנית	סוג התכנית	שם התכנית	תאריך פרסום מתן תוקף	מספר עתון הרשמי
18		חלוקת אדמת כיאט כמווריס	16.9.30	267
47		מערב השכונה הגרמנית רכוש קלדר	16.3.32	303
107א		מערב השכונה הגרמנית	19.7.34	453
107ב		ארד אל הלוח - כרמלית	27.12.34	482
107ג		פרצלציה של אדמת ברלין- רוכין	26.11.36	648
277		טוביה אונגר	17.9.36	629
290		יוסף פוליס, איזור המישור המערבי של חיפה	17.9.36	629
299		חלוקת הפרצלציה של אדמת סבליקר	18.3.37	673
348		הפרצלציה של אדמת פרעון	16.3.39	872
351		אדמת אימלסון ושות'	5.8.37	708
555	מפורטת	אגודת בת-גלים, אדמת הרוזן שדר	27.7.39	907
602	"	חכ"מהימן בע"מ, חלקות 15 & 30, גוש 16	30.5.40	1012
623	חלוקה	אדמת חכ"מהימן, דרך יפו	7.5.42	1191
653	מפורטת	אדמת ברנשטיין, את העזיז	30.9.43	1291

תכניות שפורטו דבר המידות בלבד

תאריך פרסום דבר הפקדתה

47א		אדמת השכונה הגרמנית במערב חיפה	27.4.53	357
739		חלוקת אדמות ד"ר חסון, חיפה המערבית	24.7.47	1597
765		חלוקת אדמות כיאט	8.4.48	1659
246		חלוקת אדמת ד"ר ג. עביאד ושות'	22.8.35	532
817		תכנון חדש של קרית אליהו	26.4.51	156

רשימה "ג" - תכניות חלוקה שאושרו כועדה המקומית בלבד, המתכנלית בשלמותן עם מתן תוקף לתכנית זו

מס' התכנית	שם התכנית	תאריך האישור
19	גבריאלוביץ אלטשילר ושות'	5.7.29
77	צומח בת-גלים	19.10.27
107ג	חלוקת צימבלר	23.3.34
107ד	חלוקת איכלהים סהיון ואבוטכול	13.2.34
107e	פרצלציה של אזיז כיאט	13.2.34
107g	חלוקת אדמת פנחס	13.2.34
107h	חלוקת אלטשילר, פרימן ושות'	13.2.34
107א	חלוקת גרעון	5.1.34
107מ	חברת ירושלים אפריקה לקרקעות	13.6.34
107w	פריקס, חברה ירושלים אפריקה לקרקעות	18.12.34
188	חלוקת רכוש הרוזן סלים ג'ריר	5.2.35

המקום וגבולות התכנית

3.

(א) שטח התכנית משתרע בין הרחובות אלנבי ופסי הרכבת; המערב לרחוב יצחק שדה ורחוב דולפין.

(ב) גבול התכנית

מצפון: - נמשך הגבול מהפינה הצפון מזרחית של החלקה 6 מגוש 10821 מערבה לאורך הגבול הצפוני של החלקה הזו, חוצה את רחוב דולפין וממשיך מערבה לאורך הגבול הדרומי של החלקה 131 מגוש 10817 עד לגבול גוש 10818 וכהמשך מערבה במרחק 17 - 10 מטר. כחוף חלקה 60, דרומה לפס הדרומי של מסילת הברזל עד לנקודה הנמצאת ממול לנקודה 4.800 ק"מ של מסילת הברזל.
 מדרום מערב: - לאורך הצד הדרום מערבי של רחוב אלנבי המאושר כשרוחבו היה 20 מטר וכולל את הרחבתו הנוספת המוצעת בתכנית זו, המתחילה מבית מס' 199 עד 89.
 במזרח: - לאורך הצד המזרחי של רחוב יצחק שדה עד לפינה המערבית של רחוב הרד"ג ופונה מערבה לאורך הגדר הדרומית של שטח בית החולים הצבאי עד לחלקה 91 מגוש 10825 וממנה פונה לאורך קטע מגבול מזרחי של חלקה זו ולאורך הגבולות המזרחיים של החלקות מס' 88, 219 ו-86, חוצה את רחוב חל-אביב ופונה מערבה לאורך הגבול הצפוני של רחוב זה ופונה בקשת בעלת רדיוס של 40 מעלות לצידו המזרחי של רחוב מס' 353 ככוון צפונה עד לעבר השני של רחוב יפו ומשם פונה מערבה עד לגבול המזרחי של החלקה מס' 6 מגוש 10821 ולאורך הגבול המזרחי צפונה עד לנקודה הצפון מזרחית של חלקה זו.

מטרת התכנית

4.

מטרת תכנית זו היא תכנון חדש של השיח הכלול בה, שהוא מסווג בתכנית המתאר של העיר חיפה משנת 1934, כאיזור מגורים "כ", בצורה היוצרת יחידת שכונת המצטיינת בתכונות התכנון הבאות: -
 (א) הפולת התנועה העולה מהעיר ואליה מהתנועה הפנימית של השכונה והחלפת רשת הדרכים הישנה בחדשה.
 (ב) כינוי בעל אופי אחיד, ברובו לשכונים צבוריים שבנינו בעלי גובה של 4 קומות עומדים במרחקים סגודלם הוא לפחות 11/2 מגובה הבנינים.
 (ג) הבטחת שטחים מספיקים לצרכי בנייני צבור וגנים צבוריים;
 (ד) תכנון מרכז מסחרי ומרכזי משנה של חנויות.
 (ה) ארגון השתתפות כל בעלי הקרקע או חוכריה בביצוע התכנית על מפעליה הציבוריים.

הלוכה לאיזוריה, מימוניה בתכניה והשימושים המותרים

5.

סימון בתשרים

יעודו ושימושו של השטח (כפוף גם למפורט ביתר סעיפי תכנית זו)

שימוש	על קומות	תוחר הקמה בנין	שגובהו לא עולה	שימושו יהיה
א. חום	4	על עמודים	4	למגורים בלבד
ב. פסים חומים וירוקים לסרוגין	4	"	"	"
ג. פסים צהובים וירוקים לסרוגין	12	"	"	"
ד. כחול כהה	8			למגורים או משרדים
ה. פסים כחולים וירוקים לסרוגין	7	"	"	"
ו. סגול כהה	8			לביית מלון
ז. אפור כהה צמוד לנ"ל	2			כנ"ל

בגבולות השטחים המוגדרים ע"י משכורת הצבועות כחסריס בצבע כמפורט מטה על רקע אפור בהיר

מס' קומות	השימוש בהן
4	למשרדים בלבד
2	לחנויות ולמשרדים מעליהן כתי מלאכה
3-4	על עמודים למשרדים בלבד
-	סטוין בלבד
14	על עמודים למשרדים בלבד
-	בית עם וקולנוע

השטחים הצבועים כחסריס בצבע יהוו איזור המפורט מטה כמוגדר כתכנית מתאר של חיפה

סו.	כחול	איזור מגורים "כ" כמוגדר בתכנית המתאר
סז.	צהוב עם טיוס חום	אתרים לכניני צנור שאינם בעלי אופי מסחרי
יז.	ירוק עם טיוס בקוים חומים	שטחים צבוריים פתוחים
יח.	חום (לאורך שטח מחילת הברזל)	סמור לרכבות ישראל
יט.	אדום	דרך מוצעת, שטח חנייה או הרחבת דרך
כ.	חום בהיר	דרך סלילה קיימת
כא.	רצועה בצבע חום בהיר או אדום ברוחב קטן מ-6 מטרים	שביל מוצע להולכי רגל בלבד
כב.	ירוק עם טיוס חום בני צורה עגולה או אליפטית	איי תענה שהם חלק מדרך
כג.	צהוב מוקף קו אדום	בנין קיים מיועד להריסה
כד.	שטח מטויס קווים שחורים בתסריס	כפופה הכנייה עליו להגבלות מפורטות בסעיף (ג) 21 של תכנית זו.
כה.	שטח מטויס קווים אדומים	דרך קיימת מיועדת לביטול
כו.	שטח מוקף נקודות אדומות כחסריס	שטח שהמכנים אשר יוקמו בו יהיו כפופים לתכנית עיצוב ארכיטקטונית מאושרת ע"י הועדה המקומית.
כז.	קו אדום בתסריס או גבול חיצוני של שטח דרך צבועה אדום	קו רחוב
כח.	קו כחול עבה	גבול תכנית זו
כט.	קווים מרוסקים בצבע העתקת שמש	גבולות רשום החלקית הקיימות
ל.	קווים חומים דקים המפרידים בין שטחים שצבעם שונה	גבולות מוצעים בין איזורים המהווים גם גבולות מגרשי הכנייה.
לא.	מספר שחור ברבע עליון של מעגל	מספר הדרך
לב.	מספר אדום ברבע התחתון של מעגל	רוחב הדרך המינימלי
לג.	מספר חום ברבעים הצדדים של המעגל	המרחק המינימלי בין הכנינים לקו הרחוב המרווח הקדמי).
לד.	ספרה רומית חומה	מספר האתר הצבורי
לה.	קו סגול מרוסק	גבולות יחידת התכנון
לו.	צהוב עם טיוס ירוק	בית קברות קיים
לז.	קו סגול עבה	חזית לאורכה מותר לפתוח חנויות
לח.	שטח מוקף נקודות שחורות	שטח כפוף לתכנון נוסף בדרך של התחרות ארכיטקטונית פומבית.

6. ציור בקרקע ובכנינים

לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים את ייעוד השטח, המסומנים כחסריס, אלא לתכלית המפורטת בטבלה הכלולה בסעיף 5 דלעיל.

7. חייזרית ותיכנות ואופן ניהולן

- (א) שטח תכנית זו בגבולות הקו הכחול הוא 979 דונם מ'בקירוב.
 (ב) שטח יתירות התכנון לצרכי חינוך השטחים המופרדים לצרכי צבור, נצול השטח וחלוקת הוצאת הפתוח - מותחם ע"י קוים מרוסקים סגולים ומגיע ל-833 דונם בלבד.
 חלוקת שטח של יתירות התכנון לשמושים השונים מפורט בטבלה הנחונה בתשריט.

8. שינויים בחלוקת זחמסע

- (א) גבולות חלקות הקרקע הנוסחיים שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים מתכנית זו בשלים.
 (ב) השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים חדשים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
 (ג) חלוקת משנה של המגרשים החדשים הנ"ל תותר לצרכי רסום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית פרצלציה הטעונה אשור רשויות התכנון.
 (ד) שטחי קטעי הדרכים המתכטלות אשר צורפו לשטחים המסווגים כאחרים לבניני מגורים א/ו בנינים בעלי אופי מסחרי אשר כבעלות רשות הפתוח או הקרן הקימת לישראל יירשמו ללא חסלום על שם תמורת הקרקעות המועברות ע"י רשויות הנ"ל לצרכי צבור.

9. שינויים בדרכים ואחזרות

- (א) כל הדרכים הצבוריות או חלקיהם המאוסרות באחה או יותר מהתכנית הנזכרות בסעיף 2 דלעיל כאלות כמדה ולא נועדו מחדש לשמש כדרך צבורית לפי תכנית זו.
 (ב) כל שטחי הדרכים המבוטלות הנ"ל שהיו רשומים בספרי האחוזה כשטחי משרוקה יוחלף סווגם הקודם בסווג החדש בהתאם למסומן בתשריט.

10. הפקעת יתירות, הוצאות ותכנית

- (א) כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לדרכים למכילים להולכי רגל, לחנייה, השטחים הצבוריים הפתוחים, השטחים המיועדים לבניני צבור שאינם בעלי אופי מסחרי נועדים להפקעה וירשמו על שם עיריית חרפה ללא חסלום.
 (ב) ההוצאות הכרוכות בכריסת השטחים הציבוריים הפתוחים שטחי הדרכים והחנייה, והשטחים המיועדים לבניני צבור שאינם בעלי אופי מסחרי, הכלולים בתכנית זו, תראנה כחלק מהוצאות ביצוע התכנית כמוגדר בסעיף 31 פיסקה (1) של פקודת בנין ערים 1936.

11. אינוחח הזנינות המיועדים להריסה

כל המבנים המסומנים בתשריט בצבע צהוב עם קו הקף אדום ו/או המפורטים בטבלה הרצופה לסעיף זה, יהרסו בזמן הנקוב בעמוד הרביעי של הטבלה להלן:

מועד הריסתו	אופי הבנין ותכנו	מס' החלקה	מס' הגוש
ייהרס לפני הקמת הבנין הצבורי שעתיד להבנות במקום	בנין אבן בלתי גמור במצב טוב ובו 7 חדרים מחולקים ל-4 דירות	88	10817
ייקבע ע"י רשויות התכנון	בנין אבן בלתי גמור במצב טוב ובו 7 חדרים סכהם גן-ולדים, בית מלאכה ו-3 דירות, מסכיבו במבני חוץ	90	"
	בנין אבן מיושן ובו 4 חדרים לפני סלילת הדרך ומסכיבו מבני חוץ יוצאי דופן	(76) (15)	" "

מס' הגוש	מס' החלקה	אופי הבנין ותכנו	מועד הריסתו
10816	5-6	מחסני העירייה	ייקבע ע"י הנהלת העירייה
10825	58	בית אבן כולל 2 חדרים	לפני מתן היתר בנייה לסני בתים הקרובים אליו ביותר
"	163	בית בן 3 קומות וכו' 9 חדרים	בזמן שיקבע ע"י הועדה המקומית
"	513	בית בן 3 קומות וכו' 5 דירות	לפני מתן היתר בנייה לבית המלון הסמוך שבככר אליהו
"	295	בית סבו 6 חדרים מהם 3 הפוסים ע"י גן ילדים	לפני מתן היתר בנייה לבנין רב הקומות ממזרחו של בנין זה
"	57	בנין אבן במצב טוב וכו' 6 חדרים מחולקים ל-4 דירות	ייגרס בזמן שיגשו להרחבת רח' אלנבי לרוחבו המלא של 32 מטר.
"	(7,6, 553, 10)	מבנים זמניים קטני היקף מזורים בכל השטח או/ו שהוקמו ללא היתר רשויות התכנון	לפני מתן היתר פתוח בנייה חדשה על חלקות אלה
"	33	בנין אבן בן קומה כולט לתוך שטח רחוב יפו	לפני מתן היתר בנייה לבנין בעל אופי מסחרי המוצע במקומו
"	62	מכנה ארעי	לפני מתן היתר בנייה לבנין הקרוב ביותר שמצפון לו.

12. חישוב שטחי הבנייה המותרים

שטח הבנייה המותר בכל אחד מאיזורי הבנייה יהיה כהתאם לאמור בפסקות (א), (ב), (ג) ו-(ד). דלהלן והוא יתחלק בין בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו כהתאם לאמור בסעיף 13 דלהלן.

- (א) באיזור מגורים "ר" כפי שנקבע בתכנית המתאר של העיר חיפה.
- (ב) בתחום המיועדים לבניני צבור כהתאם לאמור מיוחד של הועדה המקומית, כסלפות 3/4 האחר. נשאר חפשי ממבנים.
- (ג) באיזור המיועד לבניני מגורים
1. בנינים בני 4 קומות (או 4 קומות על עמודים) לא פחות מ-480 מ"ר ולא יותר מ-650 מ"ר לקטע של בנין שאורכו 16 - 18 מטר (גוש בנין בעל חדר מדרגות אחד).
 2. בנינים בני חמש קומות ומעלה - לא פחות מ-7,5 ולא יותר מ-9,5 מטר מכפל באורך הבנין באם הוא מתוכנן למגורים ולא פחות מ-12 ולא יותר מ-15 מכפל באורך הבנין במקרה והוא מתוכנן למשרדים, בכל אחת מהקומות המותרות.
- (ד) באיזור המיועד לבנינים בעלי אופי מסחרי לגבי השטחים שלגביהם נדרשת תכנית עיצוב ארכיטקטונית יקבעו שטחי הבנייה ע"י הועדה המקומית. כשאר השטחים המיועדים לבניני מסחר לא יעלה שטח הבנייה על 60% משטח האתר עם זכות ניצול שטח בנייה כללי זה בקומה אחת או כשתו קומות.

13. אופן חישוב שטחי הבנייה לזכות בעלי הקרקע

- (א) 1. בעלי החלקות מס' 3, 4, 36, 37, 10816, החלקה 3 ומחצית החלקות 1 את 2' מגוש 10817 זכאים כפוף לתנאי התה"ע מס' 830 לשטח בנייה כולל של 31,347 מ"ר.
2. בעלי החלקה מס' 30 מגוש 10825 ומחצית השניה של החלקות 1 את 2' בגוש 10817 זכאים כפוף לתנאי התה"ע מס' 878 לשטח בנייה כולל של 5,945 מ"ר.

3. בעלי החלקות 144 - 152 מגוש 10816 זכאים כפוף לתנאי התח"ע מס' 875 למטח בנייה כולל של 3,400 מ"ר.

4. בעלי החלקות 153 - 165 מגוש 10816 לאחר הוספת חלק מהחלקה מס' 20 מאותו גוש זכאים כפוף לתנאי התח"ע מס' 86 למטח בנייה כולל של 5,500 מ"ר.

(כ) שאר בעלי החלקות הכלולות בתכנית זו זכאים למטח בנייה של 50% ממטח החלקה באם חלקה זו היתה מסווגת לבנייה והיא תוצאה של תכנית חלוקה מאושרת ושבעליה הפרישו והעבירו ע"פ העירייה מסחום לצרכי צבור המגיעים ל-25% מהמטח של החלקה בקורוב. ואם החלקה איננה תוצאה מתכנית חלוקה כנ"ל, יהיו זכאים בעלי הקרקע למטח בנייה כשעור של 31% בלבד ממטח החלקה.

(ג) לצרכי חישוב ניצול שטחי הבנייה המחושבים כאמור בפסקה "כ" דלעיל תחשבנה כל יחידות היורד בנות שני חדרים כאילו נוצל בהן שטח בנייה של 60 מ"ר כאם נוצל בהן למעשה לא יותר מ-70 מ"ר וכל יחידות דיוור בנות שלושה חדרים תחשבנה כאילו נוצל בהן 75 מ"ר כאם נוצל בהן לא יותר מ-90 מ"ר וכל יחידות דיוור בנות 4 חדרים תחשבנה כאילו נוצל בהן 90 מ"ר כאם נוצל בהן לא יותר מ-105 מ"ר ושטחי חדרי המדרגות תחשבנה 10 מ"ר לקומה גם אם שטחן עובר על שטח זה. ביחס למדרגות שלא פורשו בפסקה זו יתבסס החישוב על האמור בסעיף 12 דלעיל.

(ד) גודל המגרש הנוצר עקב התכנון החדש של תכנית זו או תכניות שתבאנה בעקבותיה לא יישמש יסוד לחישוב שטחי הבנייה העומדים לזכות בעלי הקרקע או הוכרייה.

14. ייעוד האחרים לבניני צבור

האחרים לבניני צבור המסומנים במספרים רומיים שחורים בתשריט יהיו מיועדים לבניני צבור כמפורט כרטימה דלהלן וכל שנוי מן האמור בה יהיה טעון אישור הועדה המקומית.

- כתי ספר VI
- גני ילדים VII-VIII
- מרפאות IX-XI
- בתי כנסת XII-XIII
- ספריה ואולם קריאה XIV
- מפעל להנצחת התנדבות הישוב במלחמת העולם השנייה * XV
- מועדוני ספורט ונוער XVI-XVII

* בזמן תכנון מפעל זה חנתן חשומת לב, לכבל מתח גבוה ומתקנים תת-קרקעיים אחרים העוברים לאורך שדרת המגינים וכן יסמך מבט הפסי בציר השדרה.

15. שאיחיה כפופים לחוכת תכנון נוסף בדרך של זזחחות ארכיטקטונית פומכית

- (א) צבור הסטחים המוקפים נקודות אדומות בתשריט יכין בעל הקרקע תכנית כנוי מפורשת בעלת אופי ארכיטקטוני מיוחד
- (ב) תנאי התכנון ייקבעו על יסוד התכנון המוראה בתשריט.
- (ג) תכנית העיצוב הארכיטקטוני הנ"ל שונה אשור רשויות התכנון.
- (ד) לאחר קבלת האשור הנ"ל תהיה הבנייה במסחים אלה כפופה לעצוב הארכיטקטוני המאושר כנ"ל וכל שנוי בה יוכל להעשות רק בדרך הנהוגה בזמן שנוי תכנית תכנון עיר מפורשת.

16. תנאים מיוחדים לבניי מגורים

(א) מפת קו הבניין

הוא ילוּהתסריט המצורף לתכנית זו הוא בקנה מידה קטן שאינו מאפשר דיוק כאחור הבניינים, תחליט הועדה המקומית מדי פעם בפעם על איתורם המדויק של כל אחד מהבניינים לפני או ביחד עם אישור בנייתו ותצוין לפני מתן הרשיון את קו הבנייה שלו על מפת השטח, מדודה וחתומה ע"י מודד מוסמך בקנה מידה 1:250, 1:500 או 1:1000 שחוגש לה ע"י מבקש רשיון הבנייה. מפת מדודה הנ"ל תיקרא להלן "מפת קו בנין".

(ב) הנחות ביחס לתנאי קו הבניין

מהנדס העיר יהיה רשאי לאשר הכלטת חלקי בנין שונים כגון מרפסות, בליטות של חדר מדרגות וכדומה, מחוץ לגבולות קו הבנין המסומנים במפת קו הבנין הנ"ל, ושינויים קלים במידות ובאיתור הבנין כפוף לתנאים הבאים: -

- (1) שכוון הבנין ישאר כמסומן במפת קו הבנין.
- (2) שפינת הבנין הקרובה ביותר לדרך צבורית תשאר במרחק מדרך זו כפי שנקבע במפת קו הבנין.
- (3) ששנוי אורך הבנין יהיה בגבולות 5% בלבד מהאורך שנקבע בתסריט.

(ג) עיצוב ארכיטקטוני של בניי המגורים

- (1) חזיתות הבניינים יתוכננו ויבוצעו לשביעת רצונו של מהנדס העיר.
- (2) לא יותרו מגדלי גג, הכלטת חדרי מדרגות וכדומה מעל לגובה העליון של כרכוב הבנין, פרט לצנורות האורור, ארוכות שגבהם לא יעלה על מסר מעל פני הגג ואנשנות שתהיינה לכל בנין מטיפוס אחיד ומאושר ע"י מהנדס העיר.
- (3) לא יותר תליית שלטים או דברי פרסומת אחרים מעל קירות או גגות בנייני מגורים פרט לשלטים שגודלם אינו עולה על 40 x 25 סמ"ר ובמרחק שלא עולה על מסר אחד מדלת כניסה לחדר המדרגות ולא יותר משלש אחד לכל דירה.
- (4) מהנדס העיר יהיה רשאי לקבוע את הגובה האבסולוטי של פני הכרכוב העליון של כל בנין שהוא.
- (5) קומת העמודים של בניינים חסרי מעליות לא תעלה על 2.30 מ'.
- (6) בבניינים עם קומת עמודים תשמש לפחות מחצית שטח קומה זו לגינת נוף והמחצית השניה תשמש לחדרי כניסה, חדרי מדרגות מחסנים ביתיים, חדרי כניסה אבל בשום פנים לא תשמש קומת עמודים כזו לצרכי מגורים.
- (7) גובה מסדי הבניינים לא יעלה על 80 סמ"ר מעל גובה פני המדרכות הסמוכות ולא יותר מ-1.60 מסר מעל פני הקרקע הסביבי של המקום.

17. המרווחים ויעודם

- (א) השטחים המסומנים בתשריט בצבע ירוק כהיר המקיפים את המשכנות המסמנות את אורך בנייני המגורים להלן "המרווחים של איזור המגורים" ישמשו כשטח גנני פרטי.
- (ב) בעלי הקרקע או חוכריה יהיו חייבים להתקין גינות בשטח המרווחים הנ"ל כהתאם לתכנית גינון מאושרת ע"י משרד מהנדס העיר ולהחזיק את הגינות הללו במצב שינוח את דעתו של מהנדס העיר.
- (ג) תכנית גינון הנ"ל תוגש ע"י מגישי בקשת הבנייה לפני הוצאת רשיון לבנייה והיא תתווה את שבילי הגישה בין הדרך הציבורית לבנייני המגורים, את המקומות לריכוז פחי האשפה ותליית הכבסים לשם ייבושם, פרוט הצמחים ומקום נטיעתם, ניקוז השטח, סוג הגדרות וצורתם, קירות תומכים וכו'.
- (ד) לא תוקמנה גדרות כל שהן כשטח המרווחים או על גבולות המגרש פרט לגדרות שתאושרנה כתכנית גינון הנ"ל.
- (ה) לא תותר הקמת מכני עזר כל שהם כשטח המרווחים של איזור המגורים.
- (ו) זכות מעבר להילכך רגל תשמר לצבור לצמיתות בשטח השבילים החוצים את שטחי המרווחים.

18. ש ד ו ת י ם

(א) ניקוז מי גשם

- (1) השטח הכלול בתכנית זו יניקוז ממי גשם בעזרת רשת חלולות הצנורות ניקוז, בהתאם לתכנית ניקוז מעובדות ע"י משרד מהנדס העיר ולשביעת רצונו.
- (2') לא ינתן היתר בנייה בשטח תכנית זו בטרם תוכנן ביצוע עבודות הניקוז הנ"ל שחייבות להסתיים לפני מתן היתר השמוש בבנינים.
- (3) בעלי הקרקע המיועדת לבנייה או חוכריה יהיו חייבים לשאת בהוצאות עבודות ניקוז הנ"ל.

(ב) הספקת מים

- (1) הספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת הספקת מים של עיריית חיפה או מכל מערכת הספקה אחרת מאושרה ע"י העירייה.
- (2) לא ינתן היתר בנייה לבנין שלא תוכנן לו האספקה של מים ממקורות הנ"ל.

(ג) סלילת דרכים

- (1) סלילת כל הדרכים הכלולות בתכנית זו כולל כבישים, מדרכות, שטחי חנייה, קירות תומכים, איי תנועה, שכילים להולכי רגל, מעברי מים, חלולות ניקוז, והסתילה הכלולה בשטח הדרכים הנ"ל תעשה ע"י משתכני שכונה זו, בעלי או/ו חוכרי הקרקע ע"י בעלי או/ו חוכרי המבנים העומדים עליה או על חשבונם של אלה, בהתאם למפרטים, המעובדים ע"י משרד מהנדס העיר ולשביעת רצונו וכל דרך תסלל באותו רוחב ובאותו זמן שעליהם תחליט מועצת העירייה.
- (2) בעלי הקרקע המיועדת לבנייה, חוכריה או חוכרי המבנים שהוקמו עליה יהיו חייבים לשאת בהוצאות סלילת דרכים אלה אשר יתחלקו ביניהם ביחס ישר לשטחי הבנייה שתכנית זו מזכה אותם לבנות, בין שנוצלו זכות בנייה זו ובין שלא ניצלוה.
- (3) לא ינתן היתר בנייה בשטח תכנית זו בטרם שלם בעל הבקשה לבנייה או בעל הקרקע את אותו חלק מההוצאות המסוערות של סלילת הדרכים הנ"ל שיקבע ע"י העירייה, בטרם התחייב לשאת בעתיד ביהרות ההוצאות הקשורות בהשלמת תכנית רשת הדרכים ובטרם יסלל אותו חלק מהדרך המחבר את מגרש עליו מבקשים לבנות עם דרך צבורית קיימת וסלולה.

(ד) התקנת הגנים הצבוריים, מגרשי ספורט ומשחקים

השטחים המיועדים לגנים צבוריים, סלילות, מגרשי משחקים וכדומה, יותקנו ויוכסרו למטרותיהם ע"י עיריית חיפה ע"ח הבעלים או החוכרים של הבנינים שהוקמו ושעתידים לקום בגבולות הבניה הזו. העירייה תשא ב-25% מהוצאות התקנתם והכשרתם של השטחים הנ"ל.

חלוקת 75% הנותרים מההוצאות הנ"ל תבוצע כשישה הנזכרת בפסיקה ג'18 (2) דלעיל.

(ה) ב י ו ב

- כל המבנים שיוקמו בשטח תכנית זו יצוידו במערכת צנורות וכלים סניטריים להרחקת מי השופכין והדלוחין מתוכם, המחוברת למערכת הכיוב העירונית. לא ינתן היתר בנייה בטרם יוכנס ביצוע מערכת הכיוב כאמור לעיל ולא ינתן היתר החימום בבנינים בטרם יוכנס המערכת הפנימית וחייבורים שלה לרשת הכיוב העירונית כמצוין להלכה רצונו של מה"ע ומחלקת הבריאות.
- (ו) לא יורשה להקים בנין או חלק ממנו (מסלס בתוך זה) בשטח תכנית זו אלא אם כן ישתמשו באמצעים מתאימים לשביעת רצונו של מהנדס העיר כדי למנוע בעד עליית הרטיבות לתוך הבנין או חדירתו לתוך המקלט.

19. סווי, דעיל והרנייה במרומם

- (א) אין לבנות בנינים מתחת לקווי חשמל קיימים ואין להקים בנין או חלק בולט ממנו במרחק פחות משלושה מטרים מקו אנכי משוך אל הקרקע מהחוט הקרוב ביותר של קו החשמל בן 6,3 או 22 ק"ו (מתח גבוה), ושני מטרים במקרה של קו בעל מתח נמוך.
- (ב) לא יחצו קווי חשמל עליונים את הככרות והשדרות בצורה שעלולה לפגוע במראה האסתטי של הסביבה.
- (ג) אין לבנות בנינים מעל לקווי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן משני מטרים מקוים אלה.

20. בנין מרומים

לא ינתן רשיון להקמת כל בנין שהגובה בשטח תכנית זו אלא אם נכללה התקנת מקלט כחכנית הבנייה של אותו בית או מבנה שתהיה מבוססת ותבוצע בהתאם להקנים ישראליים. לא ינתן היתר שמוש בבנין בטרם אישר יועץ הג"א שהמקלט נבנה והושלם לשביעת רצונו.

21. הגרלות הבנייה

- (א) לא ינתן היתר בנייה לבנין מגורים בשטח תכנית זו כל עוד:
 - (1) לא אוחדו לחלקה אחת (להלן "מגרש") חלקי החלקות שמהן מורכב האתר המיועד להקמת הבנין או קבוצת הבנינים בה כלול הבנין הנדון כהתאם למסומן בתשריט בו הותחמו המגרשים ע"י קווי הרחוב והגבולות המוצעים בין איזורים.
 - (2) לא הועברו ע"ש עיריית חיפה השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לצורך מתוך אותן החלקות שחלקיהם משו להרכב המגרש עליו מבקשים לבנות.
 - (3) לא נסללה הדרך הפנימית המקשרת את המגרש עם דרך עורקית קיימת.
 - (4) לא הוכיח המבקש כי ברשותו שטח קרקע המזכה אותו לשטח הבנייה המבוקש על ידו בהתאם לחישובים שיוננו בסעיף 13 דלעיל.
 - (5) לא העמיד בעל הבקשה לרשות העירייה את השטחים מאדמותיו, המיועדים להקמת בנינים שהיקף בנייתם עובר על מכסת שטח הבנייה המגיע לו בהתאם לחשוב הנ"ל, על מנת להשתמש בשטח הנוסף הנ"ל להקמת בנינים עבור בעלי קרקע אחרים.
- (ב) לא ינתן רשיון בנייה לבנין כל שהוא בשטח תכנית זו כל עוד לא התחייב בעל הקרקע או מבקש הרשיון לשאת בהוצאות הפתוח הבאות:
 - (1) רכישת הקרקע לצרכי עבור
 - (2) סלילת הדרכים ושטחי הבנייה
 - (3) התקנת הגנים הצבוריים
 - (4) התקנת ביוב צבורי
 - (5) התקנת רשת הספקת מים
 - (6) התקנת רשת ניקוז למי גשם
 ועוד ההשתתפות בהוצאות הנ"ל ייקבע ע"י הועדה המקומית לבנייה ולתכנון העיר חיפה על כחיס הנתונים המפורטים בסעיפים 7, 10, 12, 13 את 18 של תכנית זו.
- (ג) לא ינתן היתר בנייה לבנינים המאותרים על השטחים המסוימים בתשריט מסוימים מחודרים ריים כל עוד לא מלאו בעלי הקרקע או מבקשי רשיונות הבנייה את התנאים המפורטים מטה:
 - (1) הבנינים המסומנים בתשריט להריסה ו/או הנזכרים בסעיף 11 דלעיל והם חלק מהאתר עליו מבקשים לבנות, ייהרסו תחילה.
 - (2) צורת המגרשים תותאם לזו המסוימת בתשריט, חוץ צדוף אל או ניתוק מהחלקה הסתחים סמוכים מתאימים.
- (ד) לא ינתן היתר בנייה לבית המלון שמצפון לככר אליהו כל עוד לא נהרס בית המגורים הקיים על חלקה 513 מגוש 10825.
- (ה) לא ינתן רשיון בנייה בשטח האיזור המיועד אשר בין דרך יפו ופסי הרכבת כל עוד לא אשרה הועדה המחוזית לבנייה ולתכנון ערים, מחוז חיפה, את יעודו או/ו תכנית מפורטת לשטח זה ולא ינתנו רשיונות בנייה לבניני מגורים בשטח זה גם לאחר אישור תכנית מפורטת.

כאמור לעיל כל עוד לא נסללה הדרך החדשה הצפונית הגובלת עם עם שטח מסילת הכרזל, ברוחב לפחות של 9 מטר לדרך לתנועה עורקית.

(ו) לא ינתנו היתרי בנייה לאחר עשר בנייני המגורים בנייני החנויות בחלק המערבי של התכנית כל עוד לא הותאמה תכנית בניינים למפעל ההנצחה העתיד לקום על האתר המסומן במספר 11

(ז) לא ינתנו היתרי בנייה לבנייני מגורים בני חמש קומות ומעלה אלא באישור מיוחד של הועדה המחוזית לבנייה ולתכנון ערים.

ה. נ. ח. ת 22.

כל המעוררין המוצא סבה נח' תכנית זו לא הובאו בחשבון תנאים המצדיקים מתן הנחות מסוימות מתקנות המפורטות בה, ושאי להגיש בקשה לועדה לבנייה ולתכנון העיר חיפה לקבלת הנחה כזאת והועדה המקומית תהיה רשאית באישור הועדה המחוזית לאשר או לדחות בקשה כזאת.

מחכים הנתונים לתכנון ה"מ 23.

(א) השטח המוקף קו שחור בתסריט בגוש 10825 ואשר לא נצבע בצבעי המים כפוף לתכנית תכנון עיר מס. חפ/971 גוש "א" בקרית אליהו סביבת רחוב דרור. אשר הומלצה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית בישיבתה מס. 121 מיום 9.4.57.

(ב) המעבר דרך רחוב דולפין כאמצעות הצמלכות מסילת הכרזל במפלסים מונים יעון תכנון מפורט מחדש ויהיה כפוף לאשורה המיוחדת של הועדה המחוזית. ולא תהיה התנגדות סוג השטח הצבורי הפתוח אשר בקטע המבוטל של רחוב דולפין לאדמת בנייה באם יעבירו בעלי החלקה הגובלים על חשבונם את כבל החשמל התת קרקעי.

(ג) תכנון הדרכים והמיתכים הגובלים עם בית הקברות של העדה הבהאית יהיה כפוף לתכנון ע"י תכנית ה"ע מפורטת נפרדת.

הועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר - חיפה

תכנית ת.ע.ח.מס. 817^א

הומלץ למתן תוקף

בישיבה ה' 55 ג' 4.8.57 (24.6.57)

יושב ראש הועדה *[Signature]*

מהנדס העיר *[Signature]*

משרד הפנים

פקודת בנין ערים 1936

ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים

ס.ח.ח. חיפה

מרחב תכנון עיר *חיפה*

תקן לתכנית מחזור תכנית מס' *חפ/817*

תכנון *קמית אליהו / אביה*

תועדה המחוזית בישיבתה ה' 130 א' 133

מיום *10.12.57* הוזלטה להמליץ בפני השר לתת תוקף לעבודת הנקובה לעיל

יושב ראש הועדה *[Signature]*

סגן מנהל כללי לתכנון *[Signature]*

פקודת בנין ערים, 1936

שטח בנין ערים *קרית אליהו*

תכנית *חפ/817* מס' *א 817*

אני מרשה בזה להקנות תוקף לתכנית הנ"ל.

תאריך *18.11.58*

חתימה *[Signature]*

374 27.11.58 817/א 635