

תכנית תיכון עיר מפורטת מס' 791, חיפה

"פרצלציה של אדמת 'השבים'
הוגשה ע"י ח' אלמוזנינו, ארכיטקט,
רחוב ארלוזורוב 17, חיפה.

בשם "השבים" אגודה רשומה,
ונתקבלה ע"י הועדה המקומית לבנייה
ותיכנון עיר, חיפה.

1. התסריט
הפונה "התסריט" בתכנית זו פירושו המפה בקנה מדה 1:1250.
המסומנת "תסריט מצורף לתכנית תיכון ערים מס' 791 חיפה".
2. המסומ
עקב זבולון, צפונות מקרית-מוצקין על הדרך חיפה - עכו.
גוש 10429 חלקות 1 - 73.
3. מטרת התכנית
לחלק את השטח בגבולות הגוש 10429, המורכב מ-70 חלקות פרטיות
בגודל 15 x 105 מ' בערך ל - 3 חלקות מסלוליות (דרכים), ל-70
מגרשים המתאימים לבנייה יחד עם ספור הצרכים לתחבורה, לעבודה
וצריכה, חנוך ונופש. בכל אחד מהמגרשים הנ"ל ששטחו הוא
1100 מ"ס לערך אפשר להקים שני בניינים כשהרווח ביניהם יהיה
12 מ' לפחות. הרעיון היסודי של התכנית הוא יצירת שכונה
המתרכזת סביב מרכז לעבודה והמלאכה והגן הצבורי עם בית הספר
ובית העם בתוכו.
4. שטח התכנית
שטח הקרקע הכלולה בתכנית זו הוא 147,600 מ² בערך.
5. בעלי הקרקע הכלולים בתכנית
"השבים" אגודה רשומה גוש 10429 חלקות 1 עד 6, 13, 15 עד 65,
67 עד 70,
חלקות 7 את 8
9
יורקים גולדמן
דוד וסטן
יוסף גבעוני
יעקב רבנסון
בנימין וינוגרד
ושמעון ברוקלין
שרה שבת
מתתיהו שואלוב
מדינת ישראל
6. גבולות התכנית
מצפון - גוש 10430, תכנית ת.ע. מס' 547, אדמת ה' סובסידי.
מזרח - צד המזרחי של דרך חיפה - עכו.
מדרום - גוש 11577, תכנית ת.ע. מס' 236, אדמת הקק"ל.
מערב - גוש 10428, תכנית ת.ע. מס' 766, אדמת הקק"ל.
7. ח ו א י מ
הקרקע הכלולה בתכנית זו תהיה כפופה לתקנות תכנית המתאר
הכללית של עיר חיפה, לתכנית תיכון העיר מס' 222 חיפה ו/או
לכל החוקים ושינויים שיעשו או שעלולים לעשות בה מבעם
לפעם וכמו כן לתקנות המפורטות להלן:-

(א) איזור - השטחים הצבועים תכלת בתסריט יהיו לאיזור סגורים

(ב) דרכים, שבילי-לכת ומרווחים - כל השטחים הצבועים בתסריט

אדום-ורמיליון, אדום-כרמין או חום, יהיו דרכים לכלי רכב ולהולכי רגל. השטחים הצבועים כב"ל ומטויטים בקו ירוק יהיו שבילים להולכי רגל כלבד.

קווי הדרכים והמרווח המינימלי שבין צדי הדרכים והבניינים יהיו כמסומן בתסריט. כל שטחי הדרכים ירשמו ללא תמורה על שם עיריית חיפה, בנאמנות לרשות המקומית שאליה יצטרף השטח הנ"ל בעתיד.

(ג) שטח לגנין צבורי: השטחים הצבועים בתסריט בצבע צהוב,

המטויטים חום והמסומנים באותיות א"ת יהיו שטחים לבניינים צבוריים שאינם בעלי אופי מסחרי וירשמו ללא תמורה על שם עיריית חיפה, בנאמנות לרשות המקומית שאליה יצטרף השטח הנ"ל העתיד. העירייה תחזיר שטחים אלה במחיר נומינלי ולומנים ארוכים לגוף צבורי מוכר המציג את השכונה.

(ד) שטח צבורי פנוי: השטח הצבוע בתסריט בצבע ירוק בהיר המוקף

והמטויט בקו ירוק כהה והמסומן באות י"ה יהיה לשטח צבורי פנוי וירשם ללא תמורה על שם עיריית חיפה, בנאמנות לרשות המקומית שאליה יצטרף השטח הנ"ל.

(ה) חנניות: מותר לבנות חנניות על המגרשים המסומנים בתסריט

2, 47, 60 את 70 ורק לאורך אותם חלקי החזית המסומנים בתסריט בקו סגול עבה. השטחים המותרים בחנניות יהיו אלו המותרים באזור סגורים "ב" לפי תכנית המתאר של חיפה.

(ו) בתי מלאכה: המגרשים המסומנים בתסריט 13, 14, 18, 19, 25

26, 27, 28, 29, 30, 34, 35 עד 42 והצבועים בפסי תכלת וסגול לסרוגין בתסריט ירשמו כמרכז מלאכה ומסחר, שבו יהיה מותר להקים כל בית מלאכה ומסחר לפי הרשימה של השימושים המותרים באיזור סגורים "ג".

חנניות ובתי מלאכה אלה יקבלו בחזית "קולונדה" על קו הבניין וכצורה אחידה כמסומן בתסריט לעיצוב ארכיטקטוני של התכנית.

(ז) עיצוב ארכיטקטוני:

לשם שמירת האופי הארכיטקטוני האחד של השכונה יבנו הבניינים הבודדים לפי השיטה המסומנת בתרשימי לעיצוב ארכיטקטוני המצורף לתכנית זו והמסומן בשם "תרשימי לעיצוב ארכיטקטוני של תכנית תיכון עיר מפורשת מס' 791" מקום בנייני העזר סומנו בתרשימי זה ע"י שטחים מטויטים הצמודים לגוף הבניינים והמסלאים במקרים מסוימים את המרווחים הצדדיים או האחוריים של החלקות ומכטיחים ע"י זה את השמירה על המרחק של 12 מטרים בין הבניינים הבודדים.

(ח) דרכים סבוסלות והגבלות בנייה:

הדרכים המאוסרות המסוימות באדם בתסריט סבוסלות ושטחים יצורפו לאדמות הגובלות לשם השלמת מגרשי הבניה כפי שמסומן בתסריט, לא ינתן כל רשיון לבניה על אותם המגרשים אשר בחלקם מוהכבות שטחי הדרכים סבוסלות כל עוד לא אשר מנהל מחלקת הסדר הקרקעות את בטול הדרך וצרוף שטחו למגרש הבניה.

8. שרות ימים

(א) בקו פסי הגשמים - סי הגשמים ינוקזו ע"י חלחול לקרקע או

ע"י זרימה עליה, או ע"י מערכת תעול מאושרת, מיוחדת הבנויה בשביל בעלי הקרקע שבגבולות התכנית ועל השכונם.

(ב) ביוב - לא ינתן כל רשיון לבניה בתוך שטח התכנית אלא בתנאי

שבעלי החלקות יקשרו את בנייניהם למערכת ביוב צבורית המצוידת במבנים לטהורוסילוק סי השופכין והבנויה בשביל כל השטח או חלקו.

במקרה שרק חלק מהשטח יפותח בתחילה, יש להוציא לפועל את הביוב בשביל שטח זה כך שיתאים לתכנית הביוב של השטח כולו. לאחר השלמת רשת ביוב המרכזית בשביל כל מפרץ חיפה, יצטרפו בעלי מגרשים הכלולים בתכנית או חוכריהם לבצע את החיבורים הדרושים של רשת הביוב שלהם לרשת הביוב המרכזית, על חשבונם בזמן ובאופן שידרש ע"י מחלקת הבריאות או הרשות המקומית הסוסמכת בשביל השטח הנידון הזה.

לא יורשה להשתמש בשום בנין טרם שמערכת הביוב הדרושה הותקנה ולא ינתן רישיון שמוש בבנין לפני שתוגש תעודה מאת רשויות הבנייה ותיכנון ערים ומאת מחלקת הבריאות הממשלתית המאשר כי מתקני הסלוק צנננה באופן מסביע רצון. מתקני הסלוק והסתור של שופכין תעשייתיים יבנו בהתאם לדרישתם ולשביעת רצונם המאושרת של רשויות הבנייה ותיכנון העיר ולשכת הבריאות.

(ב) הספקת מים - המים למגרשים שבתכנית זו יסופקו ממערכת הספקת מים של עיריית חיפה, הספקת מים בהגבלת הרשות האחראית או מקור צנורות של מפעל הספקת מים מקומי המאושר ע"י רשויות הבנייה ותיכנון עיר.

(ד) סלילת הדרכים - בעלי המגרשים הכלולים בתכנית זו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילתם של כל הדרכים ביחד עם הנחתם של כל צנורות התיעול בכל זמן שהוא אחרי סתן תוקף לתכנית ועליהם לבצע את העבודה בהתאם למפרטים של עיריית חיפה ולסלול כל דרך באותו הרוחב אשר עליו תחליט הועדה המקומית לבנייה ותיכנון העיר. בעלי המגרשים יהיו חייבים לשלם עבור סלילת הדרכים בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו. אסור יהיה להקים כל בנין על כל מגרש שהוא הכלול בתכנית, כשרם נסללה הדרך הגובלת אותו.

(ה) מניעת רטיבות - לא יורשה להקים בנין בשטח התכנית הזו אלא אם כן ישתמשו באמצעים המתאימים לשביעת רצונן של מהנדס העיר כדי למנוע עליית הרטיבות לתוך הבנין.

9. ה ג ח נ ה

כל מעובדי המוצא כי בתכנית הזאת לא הוכחו בחשבון תנאים מסוימים הסצדיקים הנחה מהתקנות הכלולות בה, רשאי להגיש בקשה לוועדה המקומית לבנייה ותיכנון העיר חיפה לקבלת הנחה כזאת. לוועדה הנ"ל תהיה הסמכות לאחר שתבחן את כל מסיבות המקרים להעניק או לסרב את ההנחה המבוקשת.

10. תכנית תכנון העיר חיפה הנובעות מכך.

- תכנית ב' ע.ח. המאושרת מספר 222.
- תכנית אברקרוסבי - עם זכרון.

מגדלת "השבילים"

(Handwritten signature)
מנכ"ל מיזון

(Handwritten signature)

המנהל הכללי של המנדט הבריטי - תל אביב

הכנייה ת.ע.ת.ה. 791
 הומוסק' נ.כ.ק.ד.ה
 ב'ש'יבה ה' 140 ב'ת' 30.9.49

יחידת ראש המועצה
 יושב ראש המועצה

המנהל הכללי של המנדט הבריטי - תל אביב

הכנייה ת.ע.ת.ה. 791
 הומוסק' ר.ב.נ.ה. הו.
 ב'ש'יבה ה' 16 ב'ת' 4.6.51

יחידת ראש המועצה
 יושב ראש המועצה

פקודת בנין ערים, 1936.
 ח'ב'ה

שטח: חיכוך ערים
 חכנית: 791
 הועדה המחוזית, ב'ש'יבה ה' 140
 מיום: 20.11.1949
 את החכנית הנקובה לעיל.
 ראש האגף לבנין עיר וכפרים

פקודת בנין ערים, 1936.
 ח'ב'ה

שטח: חיכוך ערים
 חכנית: 791
 הועדה המחוזית, ב'ש'יבה ה' 30
 מיום: 19.10.50
 את החכנית הנקובה לעיל.
 ראש האגף לבנין עיר וכפרים

Handwritten signature and notes at the bottom of the page.