

תכנית תכנון עיר מפורטת מס' 811, חיפה
"כתי דירות, המת האונים"
הוגשה ע"י חברת הכשרת הישוב בא"י
בע"מ ונתקלה ע"י הועדה המקומית
לכנייה ולתכנון עירו חיפה.

1. התסריט

המונח "תסריט" בתכנית זו פירושו המפה בקנה מדה 1:1000 המסומנת "תסריט מצורף לתכנית תכנון עיר מס' 811, חיפה" והמהווה חלקבלתי נפרד מתכנית זו.

2. המקום

האדמה נמצאת בקצהו הדרומי מזרחי של הדר הכרמל, מזרחית למקום החבור של הדרכים גאולה ורופין והדרך לגשר לנוה שאנן בעתיד, בגושים 11190, 11188, 10870.

3. מטרת התכנית

מטרת תכנית זו היא לתכנן שכונת כתי דירות, הקצבת שטחים לבנין ציבורי, לגן ציבורי והתווית דרכים ושבילים. תכנון זה גורר אחריו שנויים קלים בגבולות האזורים שנקבעו בתכנית המתאר הכללית של עיר חיפה.

4. שטח התכנית

שטח הקרקע הכלול בתכנית זו הוא 78,500 מ² בקירוב.

5. בעלי הקרקע הכלול בתכנית זו

14	אח	13	חלק מחלקה	11188	גוש	-	חברת הכשרת הישוב בא"י בע"מ
		4	חלקה	11190	"	"	"
		24	חלק מחלקה	10870	"	"	חברת "משק"
		46	"	11188	"	"	חוסר אמסלם
		15	"	"	"	"	דאוד עבדלה סרוג'
		50	"	"	"	"	מדינת ישראל

6. גבולות התכנית

25	חלקה	10870	גוש	-	אדמת שושנה סגל ופרומה נוימן
93	"	10868	"	-	דרר
1	"	11188	"	-	אדמת בוסז אפשטיין ונפתלי זליגמן
2	"	11188	"	-	דרר
3	"	11188	"	-	אדמת מ. מוחמד שקיפי
4	"	11188	"	-	מזרחית -
45	"	11188	"	-	אדמת חמדה אחמד מוחמד אבו חסמה
8	"	11188	"	-	"
9	"	11188	"	-	"
10	"	11188	"	-	"
11	"	11188	"	-	"
12	"	11188	"	-	"
38	"	11188	"	-	"
37	"	11188	"	-	"
34	"	11188	"	-	"
17	"	11188	"	-	"
7	"	11190	"	-	"

מדרום:	ואדי עין חולק	גוש 11190 חלקה 3
מערב:	אדמת מדינת ישראל	3
	אדמת מדינת ישראל	3
	" " "	18
	דרך רוטין	
	אדמת חברת הכשרה הישוב בא"י בע"מ	47
	דרך רוטין	
	אדמת דאוד עבדלל סרוגי (שטח דרך מאושרת)	16
	אדמת חברת הכשרה הישוב בא"י בע"מ	13
	אדמת חברת "משק" (שטח דרך מאושרת)	24
	הצד הצפוני של רח' גאולה (מורתב).	10870

תנאים

הקרקע הכלולה בתכניה זו תהיה כפופה לתקנות החכרת המתאר הכללית של עיר חיפה, או לכל תוספת ושנויים שנעשו או שעלולים להעשות בה, מפעם לפעם ובמו-כן לתקנות המפורשות להלן:-

(א) איזור

השטחים הצבועים כתום על התכנית יהיו לאיזור מגורים "א".

(ב) דרכים שבילי לכת ומרווחים.

כל השטחים הצבועים אדום-ורמיליון, אדום-כרמין או חום בתכנית יהיו דרכים לכלי רכב ולחולכי רגל. השטחים הצבועים אדום-כרמין ומסויטים ירוק יהיו שבילים לחולכי רגל. קווי הדרכים והמרווח המינמלי שבין דרי הדרכים והבניינים יהיו כמסומן בתכנית. כל שטחי הדרכים ירשמו ללא תמורה על שם עיריית חיפה.

שטח הבנייה המותר

שטח הבנייה המותר על חלקות האדמה המסומנות בתכנית במספרים 13/1, 13/2, 13/3, 13/4, 13/5, ייחשב על בסיס של שטח קרקע לבנייה השונה ל-22 הנ"ל. שטח זה הווה את כל שטח איזור מגורים "א" בקרקעות חברת הכשרה הישוב הכלולות בתכנית זו בהתאם לתכנית המתאר של עיר חיפה.

שטח הבנייה המותר לנוצל בתוך גבולות הגושים המסומנים במספרים I, II, III, IV, V, VI, VII והצבועים כתום על התכנית היות ורצוי שגושי הבניינים לא יהיו ארוכים מדי.

נחנה בזה החמכות למהנדס העיר לאשר בנייה בגושים יותר קטנים אפילו אם דבר זה יצריך שנוי אחרים של הגושים אל מחוץ לגבולות הבנייה המסומנים בתכנית.

(ג) שטח לבנין ציבורי

השטח הצבוע צהוב, המסויט חום והמסומן באות "ב" בתכנית, יהיה שטח לבנין ציבורי שאינו כפול אופי מסחרי.

(ד) שטח ציבורי פנוי

השטח הצבוע ירוק כהיר, המסויט ירוק כהה והמסומן באות "א" ובמספר 15/1 בתכנית יחד עם השביל העובר דרכו, יהיה לשטח ציבורי פנוי ויועבר לרשות עיריית חיפה ללא תמורה.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

1) שטח שמורה טבעית

הטחטים הצבועים יהיו בהיר, המסומנים יהיו כהה, המוקפים קו יהיו כהה והמסומנים במספרים 13/7, 13/8, 13/9, 24/1, 24/2 חלקה 14 מגוש 11188 וחלקה 4 מגוש 11190 בהסריט יהיו לשטח שמורה טבעית.

2) הגבלות בנייה

1. לא ינתן רשיון בנייה לכל חלקה אדמה שהיא בטרם נסללה הדרך הנובלת אהה.
2. רשיון בנייה לא ינתן על השטח המקומן בהסריט כאות "ג" ובמספר 13/6 והמסומן בקוים שחורים, לפני שהחברה מלאה את חובתה לפי סעיף 8 של התכנית הזו דלה לן.
3. גגות הבתים יהיו מכוסים כרעפים אדומים.

3) בנייה בקרבת קווי חשמל

אין לבנות בנינים מתחת לקווי חשמל קיימים ואין להקים בנין או חלק בולט ממנו במרחק פחות מסלטה מטרים מקו הנכס מסוד אל הקרקע מהחוט הקרוב ביותר של קו החשמל בן 6,3 או 22 ק"מ (מתח גבוה), וחמשה מטרים במקרה של קו החשמל בן 66 ק"מ (מתח גבוה). וסג" מטרים אם הקו הוא בן מתח נמוך.

4) חנויות

מותר לבנות חנויות רק לאורך אותם חלקי החזיתות המסומנים בהסריט בקו מגול ענה.

5) תנאים מיוחדים

הכרת הכשרת היסוב בא"י בע"מ, מהזייבת לשלם לוועדה המקומית לבנייה ולהכנון עיר חיפה את המורת השטח המסומן באות "א" בהסריט, שהוא חלק מחלקה מס' 15 מגוש 11188 המיועד לכן ליבורי וסניל וזה בהתאם לטכום שמועדה המקומית תהיה חייבת לשלם לבנין שטח זה עבור המקעחו, תמורת אשר השטח המסומן באות "ג" בהסריט בתור שטח לבנין.

6) שדות

א) ניקוז מי גשם

מי הגשמים ינוקזו ע"י לחול לקרקע או ע"י זרימה עלית או ע"י מערכת העול מאושרת מיוחדת, הבנויה בסניל בעלי הקרקע שבגבולות התכנית ועל השכונם.

ב) בייוב

לא ינתן כל רשיון בנין בתוך שטח התכנית אם הבנין לא יחובר למערכת בייוב הקיימת של עיריית חיפה. לא יורשה להשתמש בשום בנין שרם שיוקמן החבור הדרוש, ולא ינתן רשיון לשמוש בבנין לפני שתוגש תעודה מאת רשויות הבניה והכנון הערים המאושרת, ליי החיבור הדרוש נבנה באופן משביע רצון.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

ג) הספדת זמנים

המים לחלוקה האדמה שבתכנית זו יסופקו במערכת הספקת מים של עיריית חיפה, או מקוי שנדרה על מפעל הספקת מים מקומי המאושר ליי דמויות הכניסה והכונן הידי.

ד) סלילת דרכים

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילתן של כל הדרכים ביניהם עם הנהלתם של כל הנדרות החסול בכל זמן שהוא אחרי חקן תוקף לתכנית, ועליהם לבצע את העבודה בנחתם למיפויים של עיריית חיפה ולסלול כל דרך באוחזי רחב אשר עליו תהייש הועדה המקומית לתכנית ולתכנון עיר חיפה. בעלי חלקות האדמה יהיו חייבים לשלם בעד הסלילת הדרכים, כפי שהוקמו בתכנית על חלקותיהם דגשן שלא הוקמו. אשר יהיה להקים כל בנין על כל חלקה שהיא הכלולה בתכנית, כשרם נשללה הדרך הנכללה הנה.

10. תכניות תיכנון עיר הנרגעות בדבר

תכנית המתאר הכללית של העיר חיפה מס' 229	"	"	"
המתקנת של חיפה מס' 229A	"	"	"
" גשר רושמי" 311A	"	"	"
" תיכון עיר מס' 657	"	"	"
" הדרך המחברת את הדר הכומל עם אחרות שמואל" 715	"	"	"
" חברת אבן וסיד" 715	"	"	"

חברת הכשרה הישוב בארץ ישראל, מ"מ
THE PALESTINE LAND DEVELOPMENT CO. LTD.
226, 10, England 1003.

(Handwritten signature)

הועדה המקומית לבניה ולתיכון העיר - חיפה

תכנית ח.פ.ח.מ. 811
הומוליץ להפקדה
בישיבה ה-138 ו-139 ב-18.8.49

(חתום) שבתה כרמי
(חתום) ד. פרושנסקי
יושב ראש הועדה

פקודת בנין ערים, 1936.

שטח תיכנון ערים *ח.פ.ח.מ.*

תכנית *א.פ.א. 811*

הועדה המחוזית בישיבתה ה- *א.פ.א.*

מיום *28.8.1949* החליטה להמקיד את התכנית הנקובה לעיל.

ראש האגף לבנין *(Signature)*
עיר חיפה

יו"ר הועדה לבניה ולתיכון ערים *(Signature)*
במתחן חיפה

הועדה המקומית לבניה ותיכון העיר - חיפה

תכנית ח.פ.ח.מ. 811
הוסמך למתן חונן
בישיבה ה-168 ב-11.8.50

יושב ראש הועדה *(Signature)*

פקודת בנין ערים, 1936.

שטח תיכנון ערים *ח.פ.ח.מ.*

תכנית *א.פ.א. 811*

הועדה המחוזית בישיבתה ה- *28*

מיום *18.9.1950* החליטה לתת תוקף לתכנית הנקובה לעיל.

ראש האגף לבנין *(Signature)*
עיר חיפה

יו"ר הועדה לבניה ולתיכון ערים *(Signature)*
במתחן חיפה