

שינוי תכנית מפורטת, תכנית מס' חפ/1864 - "דרך גישה לבנין מגורים ברחוב
נתיב חן 50 ולאחר לבנין צבורי" הוגשה הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה.

(1) שם וחלות

תכנית זו תקרא: שינוי תכנית מפורטת, תכנית מס' חפ/1864 - "דרך גישה
לבנין מגורים ברחוב נתיב חן - 50 ולאחר לבנין צבורי" (להלן "תכנית זו")
והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו
ואמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"), התשריט הוא בק"מ 1:500 ומחווה חלק
בלחי גפרך מתכנית זו.

(2) יחס לתכניות אחרות

א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המיתאר של העיר חיפה וכל התיקונים
והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מסה בתכנית זו.

ב. תכנית זו מהווה שינוי, ביחס לשטח הקרקע הכלול בה לתכניות הבאות:

(1) תכנית מס' חפ/214 - אדמות כיאט - חליטה

שהודעה בדבר אישורה פורסמה בע"ר 753 מיום 27.1.1938.

(2) תכנית מספר חפ/558 - "פרצלציה מחדש של שכונת נוה-שאנן" שהודעה בדבר

אישורה פורסמה בע"ר 907 מיום 27.7.1939.

ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל, ייקבע האמנה
בתכנית זו.

(3) ה מ ק ו ם

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במורדות נוה-שאנן, בין רחוב הגליל לרחוב
נתיב חן.

(4) שטח התכנית

שטח התכנית הוא כ-3,140 דונם בקירוב.

(5) גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.

(6) הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש 108778, חלק מחלקות 324 - 326, 329, 326, 420, 329, 326
גוש 10880, חלק מחלקות 4, 100, חלקה 5.

(7) יוזמי התכנית

יוזמת התכנית היא עיריית חיפה

(8) מטרת התכנית

- א. לאשר את דרך חגישה חקיית מרחוב הגליל לבנין ברחוב נתיב חן 50 (חלק מחלקות 326-324, ו-329 בגוש 10878) ע"י שינוי סיווג הקרקע של חלק מח' 5 בגוש 10880 (רח' הגליל 43) מאזור מגורים לדרך.
- ב. לשנות את הסיווג של חלק מחלקה 329 בגוש 10878 מאזור מגורים ב' לאתר לבנין ציבורי.
- ג. לאשר את שביל להולכי רגל הקיים המחבר בין הדרך שבסעיף א' לעיל, לאתר לבנין ציבורי.

(9) בלאור סימוני התשריט

הסימון

<u>פרוש הסימון</u>	
גבול התכנית	קו כחול עבה
אזור מגורים א/3	שטח משובץ כתום לבן
אתר לבנין ציבורי	שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
דרך מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
שביל להולכי רגל מוצע	שטח צבוע אדום ומסויט קווים אלכסוניים בצבע ירוק
קו רחוב	קו אדום
קו בנין	קו אדום מרוסק
גבול גוש	קו משונן בכליוונים הפוכים בצבע התשריט
גבול חלקה קלימת	קו מרוסק בצבע ירוק
מספר חלקה קלימת	ספרה בצבע ירוק
אבן שפה קלימת	קו מנוקד
מספר דרך	ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
מרווח קידמי	ספרה אדומה ברבעים צדדיים של עגול
רוחב הדרך	ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול

שמוש בקרקע

(10)

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע או הבנין.

התכלית

רשימת התכליות

(11)

האזור

אזור מגורים א/3

כפי שמוגדר בתכנית המיתאר של חיפה.

אתר לבנין ציבורי

כפי שמוגדר בתכנית המיתאר כפוף לאישור מיוחד של הועדה המקומית

דרר

כפי שמוגדר בתכנית המיתאר

שביל להולכי רגל

כפי שמוגדר בתכנית המיתאר השביל להולכי רגל על החלקה 5 בגוש 10880 ישמש גם כניסה לרכב שרות לבנין ברח' נתיב חן 50, וכן כניסה לחניה של הבנין הקיים על אותה החלקה 5 בגוש 10880 בלבד.

הפקעה ורישום

(12)

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, אתר לבנין ציבורי ושטח ציבורי פתוח מיועדים להפקעה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965 וירשמו על שם העיריה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

תכנית לצרכי רישום

(13)

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחים שאינם מזדחים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.

ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד המוחתם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמוראה בתשריט.

שטח הבניה המותר וגובה הבנין

(14)

א. אחוז הבניה המותר על החלקה 5 בגוש 10880 יהיה 70% ברוטו משטח החלקה נטו, למעט את שטח השביל המוצע אשר יכלל בשטח החלקה 5 הנ"ל בעת חישוב זכויות הבניה.

ב. שטח הבניה המותר וגובה הבנין על האתר לבנין ציבורי יהיו בהתאם למותר באזור מגורים ב'.

מרווחים

(15)

- א. המרווחים על החלקה 5 בגוש 10880 יהיו כמסומן בתשריט.
 ב. המרווחים על האתר לבנין ציבורי יהיו בהתאם למותר כאזור מגורים ב'

שטח ציבורי פתוח

(16)

מבקשי היחיד בניה על החלקה 5 בגוש 10880 יהיו חייבים להשתתף בפתוח חשטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית חפ/558, לפי תכנית המיתאר, כולל מגרשי משחק לילדים ומבוגרים ותאורה בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר.

שמירת על הצורה החיצונית של הבנינים

(17)

- א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי-מרפסות וחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי בביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חמום מחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיושרו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא תורשה תקמת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
- ז. לא יורשה חיבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ח. התקנת פרטומת וחלונות ראוה תהיה טעונה אשור מיוחד של מהנדס העיר.
- ט. הבנינים גבוהים החזיתות יצופו באבן או בחומר עמיד אחר, לשביעת רצון מה"ע.

פתוח המגרש

(18)

על מבקשי היחיד בניה בשטח התכנית לבצע את כל העבודות הפתוח כתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'.

מבני עזר במרווחים

(19)

לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבנינים פרט למוטכים פרטיים בצורת מבנה או סככה ולתחנות טרנפורמציה של חברת החשמל במרווחים הצדדיים או קדמיים.

גדרות

(20)

- א. לאורך קווי הרחוב יבנה גדר אבן בגובה מינימלי של 50 ס"מ. האבן והבניה יהיו מסוג שיאושר ע"י מה"ע.
- ב. לאורך האתר לבנין ציבורי בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מה"ע.
- ג. בין חלקות בניה כאזור מגורים - גדר רשת וגדר חיה.

חניה

(21)

על מבקשי היתרי הבניה בשטח התכנית לפתור את בעית החנייה בתחום מגרשיהם בהתאם לתקן.
יש למנוע בשטח המדרכה והחנייה עצי צל בכמות של עץ אחד לכל 7-8 מ' אורך חזית.

סלילת הדרכים

(22)

- א. בעלי הקרקע הכלולים והגובלים בדרכים הכלולים בתכנית זו חייבים להשתתף בהוצאות סלילת הדרכים שבתכנית זו בהתאם לחוקי העזר העירוניים.
- ב. יוזמי התכנית יבצעו על חשבונם את השביל המוצע לכל אורכו.

תאורה

(23)

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות והשבילים איתם הם גובלים כולל עמודים ופנסים.

אסור בניה מתחת ובקרבת קני חשמל.

(24)

- א. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>מרחק</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
2 מטרים	ברשת מתח במוך
" 5	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
" 8	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
" 10	בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

- ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת חשמל.

(25)

תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח חכנית זו, על מגושי בקשות בנייה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

(26)

מקלטים

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא העודת שמוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעת רצונן של יועץ הג"א.

(27)

שרותים

א. בקוש מי גשם

לא ינתן חיתוך בניה בטרם הובטח בצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף לדרכים ולתנועה, ושיכונצו לשביעת רצונן.

ב. אספקת מים

1. אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו, תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.
2. לפני הוצאת כל רשיון בניה בשטח בו עובר צנור מים, על בעל בקשת הבנין לחקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

ג. ביוב

לא מנתן תעודת לשמוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור ראש מינהל החיפועול כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעת רצונן.

ד. הידרנטים

על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכבוי אש, לפי דרישת מכבי-אש ולשביעת רצונם.

<p>הוטרה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה</p> <p>תכנית ת. ע. מס' חפ' / 1864</p> <p>הומלץ למתן תוקף</p> <p>בישיבה ה' 56 ב' 8.7.86 (9.6.86)</p> <p>יושב ראש הועדה _____</p> <p>מהנדס העיר _____</p>	<p>הוטרה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה</p> <p>תכנית ת. ע. מס' חפ' / 1864</p> <p>הומלץ להפקדה</p> <p>בישיבה ה' 31 ב' 29.04.85 (20.06.85)</p> <p>יושב ראש הועדה _____</p> <p>מהנדס העיר _____</p>
--	---

ת. ז.

חכניה מס' 1864/ז. פורסמה להפקדה בילקוט
המסומים מס' 3282 מיום 8.12.85 עמוד 985

5 קטג. - זמ"ו

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965
מחוז ת"ב
מרחב חכנון מקומי ת"ב
חכנית ק"י עכו"ט מס' 1864/ז
הועדה המחוזית בישיבתה ה' 65 (מז"ב)
מיום 1.12.87 החליטה לתת תוקף
לחכנית הנ"ל לעיל.
הנ הנ"ל נשלח לרשון

חכנית מס' 1864/ז. אורסמה לסחן חוקי בילקופ
המסומים מס' 3567 מיום 26.6.88 עמוד 2676

4 קטג. - זמ"ו