

מרחב תכנון מקומי, חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1301 א' - נחלת יעקב - חלוקה חדשה, הוגשה ואומצה על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

(1) שם וחלות:

תכנית זו תקרא: "שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' חפ/1301 א' - נחלת יעקב - חלוקה חדשה (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בחשריט המצורף לתכנית זו בקנה מידה 1:1000 והמהוות חלק בלתי נפרד ממנה (להלן התשריט).

לתכנית מצורפים הנספחים הבאים:-

- נספח מס' 1 - רשימת החלקות הרשומות והמוצעות, ששחיתן בעליהן ושווין.
- נספח מס' 2 - חישוב הסכומים המגיעים לבעל קרקע מהועדה המקומית או לוועדה - המקומית מכעל קרקע.

(2) יחס לתכניות אחרות

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

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרטום להפקדת	תאריך פרטום למתן חוקף
חפ/229	תכנית המתאר של העיר חיפה	422			15.2.34
חפ/1301	כביש המקשר בין דרך נוה-שאנן לדרך בר-יהודה	1747			19.8.71
חפ/1301 ב'	" "	1915			3.5.73
<u>הערות:</u>	תכנית זו משפיעה גם על התכנית המפורטת הבאה:-				
חפ/80	נחלת יעקב מחוז סעדיה	573			27.2.36

(3) המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במורדות הצפוניים של נוה שאנן בין נוה יוסף ודרך בר-יהודה.

(4) שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא: 149,462 דונם בקירוב.

ב. חלוקת השטחים (אזור מגורים מיוחד, ציבורי פתוח, אחרים לכניני ציבור, דרכים שרותים עירוניים וכו') תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בחשריט.

(5) גבולות החכנית

- מצפון: - לאורך גבול החלקה 22 בגוש 10877 וממשיך לאורך גבול החלקה 18 בגוש 10903 (דרך בר-יהודה)
- ממזרח: - לאורך גבול חלקה 9 בגוש 10883.
- מדרום: - לאורך גבול החלקות בגוש 10885, וחלק מחלקה 178 בגוש 10925.
- ממערב: - לאורך גבול החלקות 179, 77, 183, 164, 177, 176, 178, 181, ו-149 בגוש 10883 ממשיך לאורך גבול חלקות 57, 102, 468, 39, 102, 14, 13 בגוש 10878.

(6) הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש	חלקה
10925	1 - 177
	179 - 185
	חלק מחלקה 178

(7) יוזמי החכנית

יוזמת החכנית הזו היא הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

(8) מטרת החכנית

1. בטול החלוקה הקיימת וחלוקה חדשה של הקרקע הידועה בשם "מחלת יעקב" כתוצאה מהעברת הדרך המקשרת את נוה-שאבן ודרך בר יהודה.
2. בטול חכנית למגורים בשטח שבין הדרך בר-יהודה והדרך המקשרת לנוה-שאבן ויעוד השטח למטרות צבוריות.
3. תכנון ויעוד השטח הנותר נחדש סוף החוויות דרכים חדשות, הקצאת שטחים למוסדות צבור ושטחים ציבוריים מיוחדים.

(9) כאור סימני התשריט

קו כחול עבה	גבול החכנית
שטח צבוע כתום ופותחם בכתום כהה	אזור מגורים מיוחד
שטח צבוע ירוק ואות עברית בעגול	שטח צבורי פתוח
שטח צבוע חום ופותחם בקו חום ואות עברית	אתר לבנין צבורי
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
שטח צבוע חום ומסויט ירוק	שביל לתולכי רגל מאושר
שטח צבוע אדום ומסויט ירוק	שביל לתולכי רגל מוצע
קוים אדומים מקבילים	דרך לביטול
ספרה שחורה ברבע העליון של העגול	מספר הדרך
ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול	ערווח קדמי מינימלי
ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול	רוחב דרך
קו אדום	קו רחב

גבול גוש שומה
 גבול חלקה מוצעת
 גבול חלקה לביסול
 מספר חלקה לביסול
 מספר חלקה מוצעת
 חזית חנויות
 קו בנין
 קו השמל
 בנין לתריסה
 מספר קומות
 קומת עמודים
 אתור בנין מוצע
 שרתיים עירוניים
 החנה טרנספורמציה
 חנייה פרטית
 חנייה צבורית

קו משונן בכיוונים המוכים בצבע החשיריט
 קו שחור
 קו מרוסק צהוב
 ספרה צהובה
 ספרה שחורה
 קו סגול
 קו אדום מרוסק
 קו אדום מרוסק וטנוקד
 שטח מנוקד בצבע צהוב
 ספרה רומית
 אות ע'
 השבצה בצבע החשיריט
 שטח צבוע בפטיט חומים וסגולים לטרונגין
 שטח צבוע סגול עם סמון באות ס'
 טיט בצבע החשיריט על רקע כחום
 טיט בצבע החשיריט על רקע חום או אדום

10) שמוש בקרקע ובבנינים

לא ינמון רשיון להקטת בנין ולא ישתמשו כל קרקע או בנין בתחומי התכנית לכל חכליות שהיא, אלא לחכליות המפורטת ברשימת החכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11) רשימת החכליות

- | | |
|-----------------------------|---|
| א. אזור מגורים מיוחד | כל החכליות המותרות באזור מגורים ב' בתכנית המתאר של חיפה כפוף לתנאי הסעיפים 20, 21, 22 לחכמת ז'. |
| ב. אתר לבנין צבורי | כפי שמוגדר בחכמת המתאר של חיפה |
| ג. שטח צבורי פתוח | " " " |
| ד. דרכים ושבילים לחולכי רגל | " " " |
| ה. חחנה טרנספורמציה | ישמש להקמת מבנה לתחנת טרנספורמציה |
| ו. אתר לשירותים עירוניים | ישמש למתקנים להספקת מים עירוניים. |

12) קרקע לצרכי צבור

כל השטחים המיועדים בהתאם לחכמת ז' לאתרים לבניני צבור, שטחים צבוריים פתוחים, דרכים ושבילים לחולכי רגל, יירשמו על שם עיריית חיפה בהתאם לחוק.

13) חלוקה חדשה

- א. הגבולות הנוכחיים של חלקות המפורטות בסעיף 6, לעיל המסומנים בתשריט בקו צהוב מרוסק, בטלים.
- ב. כל שטח הקמקע הכלול בחכמת ז' ישוחרר ויחולק מחדש לחלקות חדשות כמוצע בתכנית, לדרכים לטבילים, לשטחים צבוריים פתוחים לאתרים לבניני צבורף לאתר לשרותים עירוניים, למגרשי בניה למגורים ולאחרים לתחנות טרנספורמציה.
- ג. חלוקת משנת של החלקות המוצעות לבניה תותר לצרכי רשות מספרי האחשקה רק על יסוד חכמת חלוקת המעונה אסור רשויות התכנון.
- ד. טעבוד שאינו ניתן להעברה לחלוקה החדשה המוצעת - יבוטל.

24) כסול דרכים מאושרות

שטחי הדרכים המכוסלות יסווגו ויחולקו בהתאם למוראה בתשריט.

אתרים לבניני צבור

(15)

האתרים המיועדים לבניני ציבור ישמשו כדלקמן:-
 אתר א' - יעודו יקבע על ידי הועדה המקומית
 אתר ב' - ב-1 גן ילדים, חתנת לאם וילד.
 ב-2 בית כנסת.
 ב-3 בית ספר ומעון ילדים.

במסגרת של הועדה המקומית לשנות יעודם של האתרים לבניני ציבור.

שטח צבורי פתוח

(16)

בעלי הקרקע חייבים לשאת בהוצאות פתוח השטחים הציבוריים המתוחים הכלולים בתכנית זו כולל החקנה מגרשי משחק לילדים ועבוגרים ותאורה בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

שרותים עירוניים

(17)

האתר מס' 234 ישמש לבריכת מים ולמתקנים להספקת המים העירוניים.

שטח לעתיקות

(18)

כל שטח התכנית כלול בשטח השמור לעתיקות ולא יוצא היתר בניה אלא בתכנית מחלקת העתיקות.

תכנית כינוי

(19)

האיתור הנוצק של הבנינים הסומן בתשריט במסבצו בצבע התשריט, הועדה המקומית לשאת לאשר כינוי בעורה הכינוי תוך שמירה על כיוון הבנינים.
 המרווחים הקדמיים והאחוריים של הבנינים יהיו כפי שמסומן בתשריט, המרווחים הצדדיים יהיו 4 מ' והאחורי 6.5 מ' פרט לאותם מקרים שבאם המרווחים מסומנים אחרת בתשריט.

שטחי הבניה המותרים

(20)

א. שטח הבניה המותר ברוסום לחלקות מגורים הכלולות בתכנית הם כדלקמן:-
 שטח הבניה ברוסו המותר

מ"ר	שטח הבניה המוצעת
3278	201
1079	202
530	203
518	204
443	205
929	206
1629	207
2568	208
2547	209
3050	210
520	211
1436	212
1272	213
1505	214
1268	215
1910	216
2093	217
1987	218
4803	219
857	220

588	121
820	222
908	223
1293	224
2115	225
3257	226
1283	227
1396	228
708	229
1210	230
654	231
728	232
720	233

ב. בחלקות המוצעות 226 נוסף לשטח הבניה המפורט מעלה החית חובה לבנות בנין חנויות בן קומה אחת ששטחו כ-200 מ"ר ברוטו (כולל 50 מ"ר למחסן וחצר משק מוגדרת) בעד המערבי של החלקה הנדונה, שיהיה יחידה עצמאית מבית המגורים עם גישה נפרדת ממנו. השטח לבניה החנויות הוא נוסף על שטח הבניה המותר למגורים בחלקה זו. לא יוצא חיוב בניה לבנין המגורים בחלקה זו בטרם תוכנס בניה חכנין החנויות. לא יורשת שמוט אחר בביתן זה מאשר לצריכת מוצרי מזון.

ג. שטח הבניה המותר באחרים לבניני עבור יהיה 80% ברוטו שטח החלקה המוצעת בכל הקומות יחד.

שטח הבניה ברוטו
 חשבון המפורטים כשטחי הבניה יהיה בתמאם לת"ח חס/229 ה' או כל הבניה אחרת שתבוא במקומה.

גובה בנינים (21)

- א. באזור מגורים מיוחד יהיה גובה הבנינים 3-5 קומות כמסומן בחשירים, מספר הקומות פתיחם לקומות מגורים. נוסף לנ"ל תותר קומה עמודים או קומה מסד חלקית שתכלול שרופי בית, כמאלט קומה עמודים יקבע ע"י מהנדס העיר.
- ב. מספר הקומות המותר באחרים לבניני עבור לא יעלה על 4 קומות. המרווחים יהיו כפי שמותר באזור מגורים.

שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים (22)

- א. לא יורשה כל שינוי בחזיתו ובצבע הבנינים כפי שיאותרו בתכנית המעורפת לחיבור הבניה ובמיוחד לא יורשה כל שינוי של חומר הצפוי והגישור, שינוי עיבוד פחחים, קריחת או טגירת פחחים, שינוי בגגון וכל פרט שיש בו כדי להשפיע על שינוי החזית החיצונית של המבנים.
- ב. לא יומקנו צנורות גז, מים וביוב על תקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, קירות מנוקבים וכו'.
- ג. לא תותר התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יוחקנו לפי הבניה כללית מפורטת במאשרת ע"י מהנדס העיר.

- ד. לא תורשה התקנת זרועות למחלי כביסה על המרמסות וחלונות הבנינים.
- ה. לא יותקנו חושי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ו. לא יותקנו ארובות לחנודי הטוט בחזיתות הבנינים, מכלי דלק יותקנו רק במקומות שיוטרו על ידי מהנדס העיר.
- ז. לא תורשת הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה החובר כל דירה.
- ח. לא יורשה חבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ט. התקנת פרטות וחלונות ראווה תהיה טעונה אשור מיוחד של מהנדס העיר.
- י. התקנת מזגנים בחזיתות הבתים תהיה בצורה אחידה כחלק בלתי נפרד מהחזית.
23. חוראות בדבר פקוח ארכיטקטוני
גמר חזיתות הבנינים שעל חלקות 201, 219, 226 טעון עבוד ארכיטקטוני מפורט לשביעת רצונו של מהנדס העיר.
24. תתות חטגרש
על טגישי בקטות בניה לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות הומכים, נקוז, שתילהוכו.
25. שלבי ביצוע
א. לא יסמן היתר בניה על חלקה כל שחיא בסרם תוכטחה הגישה ברכב אליה מדרך טלולה קיימת.
ב. בניני הציבור באתרים ב-1, ב-2, ב-3, שטחי חירק באתרים "ד" ו-"ה" ייבנו ויפוחחו בד בכד עם התקדמות בניה המגורים בתחומי התכנית ובמועדים שייקבעו ע"י הועדה המקומית.
26. מבני עזר במרווחים
לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבנינים פרט למוסכים פרטיים בצורה מבנה ולתחנות סרנספורמציה של חברת החשמל במרווחים הצודדיים או הקדמיים.
27. בניה בקיר משוחף
בחלקות 203, 204, 205, 206, 231, 232, 233 תותר בניה בקיר משוחף כפי שמסומן בתשריטט יחד עם זאת מתן היתר בניה על כל חלקה שחיא קבוצת חלקות, כאמור לא יתיה מוחנה בקבלת הסכמת בעל החלקה השכנה לקיר המשוחף.
בתיאום בין הבתים בקיר המשוחף מבחינת הגמר והעיצוב הארכיטקטוני כמו טיח, פתחים גגות וגובה המבנים יעשה לפי דרישה מה"ע ולהנחת דעתו.
28. ג ד ר ו ת
א. בצד הנמוך של הדרך: גדר שקופה ממוסות לרזל לפי חכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר
ב. בצד הגבוה של הדרך: גדר אכנ בגובה מינימלי של 50 מ"מ האכנ וחכנית יחיו מסוג שיאושר ע"י מהנדס העיר.
ג. לאורך אתר לבנין צבורי - בתחום לתכנית \אאושר ע"י מהנדס העיר.

- ד. לאורך שטח צבירי פתוח גדר רשת של 3 מ"מ בגובה 2.20 מ' על מסד בטון.
- ה. בין חלקות בניה באזור טגורייט - גדר רשת וגדר חיה.

סכנים להריסת .29

כל המבניה המסומנים בחשיריט בצבע צהוב נועדים להריסת ולא יוצא היתר בניה על כל חלקת אם קיים בה מבנה הנועד להריסת, טרם שמבנה כזה נחרט.

חניה .30

1. על מגישי היתרי בניה למגורים בתחום תכנית זו לפתור בעיית החניה בתחום חלקותיה בהתאם לשעור של מקום חניה אחד לכל יחידת דיור. הועדה המקומית תחיה רשאית לאשר חניה בשטחי החניה הציבוריים להשלמת חניה פרטית במידה ולא ניתן לבצע את החניה הפרטית בהתאם לני"ל בתחום החלקה עצמה.

2. בחלקות מוצעות 207 - 218 תיאטר חניה מקורה ואילו ביתר החלקות תותר חניה מקורה בת בתנאים הכאים:-

א. משטח בג החניה יהיה חייב לקבל טיפול גנני והקירות הפנימיים והחיצוניים של החניה ייבנו מאבן, העמודים להפיכת חניה זו יחיו בבסיגה של 2 מ' מקו הרחוב ובמפתחים של 4.60 מ' לפחות.

ב. בחלקות מוצעות 201, 219, 226 תהיה החניה בחלקת מקורה לפחות כ-50% ממספר החנויות הדרושות. פתרון החניה יוגש לאישור של הועדה המקומית והוא יכלול חכנית הקירות החומכים ופתוח גנני מעל ומסביב לחניה.

ג. בחלקות מוצעות 201 ועד 206 תהיה כניסה ויציאה אחת מהחניה ברוחב שלא יעלה על 6 מ'.

סלילת דרכים .31

א. כל הדרכים שבתכנית זו מרוכזות כרחובות צביריים.

ב. בעלי הקרקעות הכלולות בתכנית זו ו/או מגישי בקשת בניה, חייבים לשאת בהוצאות סלילת הדרכים שבתכנית זו, בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

תאורה .32

בעלי הקרקעות חייבים לשאת בהוצאות התקנת תאורת הרחובות, מכוונת, שבילים ושטחים צביריים פתוחים כולל עמודי תאורת ופנסים.

אסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל .33

1. לא תותר הקמת בנין מתחת לקווי חשמל עליים קיימים או מתוכננים מאושרים. בקרבת קווי חשמל עיליים יגזון היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה והנמדדים בקו אנכי העובר דרך החיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

טבלת מחירים מינימליים במטרים בין קווי השמל למבנים

<u>מחיר קו מתוכנן</u>	<u>מתיל קציוני של קו סיים</u>	<u>מחיר הקו</u>
2.25	2.00	מחיר נמוך
6.50	5.00	מחיר גבוה עד 33 ק"ו
13.00	8.00 - 9.50 *	מחיר עליון 150-110 ק"ו

* המחיר המדויק יקבע בהתאם למחיר הקו.

לא ינתן היתר בניה בקרבת ומעל לכבלי השמל תת-קרקעיים במרחקים קטנים מ-2.5 מציר כבל במתח עליון 150 ק"ו ובמרחקים קטנים מ-2 מ' מציר הכבל במתח עד 33 ק"ו. ולא יאושרו מחקרים תת-קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מעל לכבלי השמל במתח עד 33 ק"ו במרחקים קטנים מהנקודים בהקנות השמל (התקנת כבליים) חשכ"ז 1966 וכפוף לכל התנאים המפורטים בהקנות אלה.

34. על יוזמי ו/או מבצעי התוכנית לבצע על חשבונם הגנה על עמוד מחיר עליון מס' 254 הנמצא ברחוב מס' 516 בהתאם להנחיות חברת השמל לישראל.

35. חחנות טרנספורמציה
מכניה לתחנות טרנספורמציה יוקמו באתרים המסומנים בתשריט באות "ט" וכחלק מ-218 או 219 תוקם תחנת טרנספורמציה בתוך הבנין. במקום חסומי קטנים בעת הוצאת היתר הבניה. לא יותרו תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחומי חכניה זו.

36. אם יוכח בעת ביצוע הבניה בשטח כי דרושות תחנות טרנספורמציה נוספות לאלה שאותרו כתכנית, מותר יהיה להקים בשטחים ציבוריים המתוחים באתרים לבנייה ציבורי וכשרותיים העירוניים וזאת בתאום מוקדם עם מהנדס העיר.

37. מ ק ל ט י מ
לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו חכנית למקלט בהתאם לחוק הישראלי ולא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם התתקן בוצע לשביעת רצונו שלהחופץ הג"א.

38. ש ר ו ת י מ
נקודת מי גשם
לא ינתן היתר בניה בטרם הונבט בצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר שיבוצעו לשביעת רצונו.

- הסמכת מים
1. אספקת המים לבנינים בשטח חכנית זו תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.
 2. לפני הוצאת רישון בניה על החלקה המוצעת 219, על בעל בקשה הבניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לחחזקה וחחקנת ציבורית מים חקיימים או המחוככנים על החלקה חכ"ל.

ג. כיוב
לא ינתן היתר בניה בשטח חכנית זו בטרם אישר מהנדס העיר חכנית לכיוב ציבורי לא חנתן תעודת שמוש בבנין לפני שיחובר לכיוב הציבורי ולפני מתן אישור מהנדס העיר כי חכנית הכיוב הנובעת לבנין בוצעה לשביעת רצונו.

1932
1932

1932
1932

[Handwritten scribbles]
1932

[Handwritten scribbles]
1932

1932
1932

1932
1932

1932

1932

1932

1932

1932

1932

1975 11.6.81 2442
1930/10/10

1988 13.2.86 11.3.86
1930/10/10

1965 11.10.81
1930/10/10
1930/10/10

1965 11.10.81
1930/10/10
1930/10/10

1965 11.10.81
1930/10/10
1930/10/10

1965 11.10.81
1930/10/10
1930/10/10

01. 02. 03. 04. 05. 06. 07. 08. 09. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.