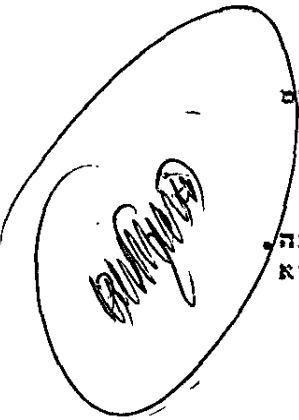


מרחב תכנון מקומי - חיפה

שינוי להכניח מיתאר מקומי חכנית מס' חפ/1229 א' חיפה.  
 מורד כיאט נוח שאנן, גושים 10883, 10878. הוגשה ע"י האחים כיאט  
 באמצעות אדריכל מיכאל זילברמן.



1. שם וחלוח

חכנית זו תיקרא "שינוי חכנית מיתאר מקומי מס' חפ/1229 א' חיפה".  
 מורד כיאט נוח שאנן גושים 1883, 10878. (להלן "חכנית זו") והיא  
 החול על השטח המותחם בכחול בחשריט המצורף להכנית זו, והמסומן  
 בשם הנ"ל.  
 (להלן "החשריט") החשריט הוא בקנה מידה 1:500 ומחווה חלק בלתי  
 נפרד מחכנית זו.

2. יחס לחכניות אחרות

א. חכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליו היא חלה שינוי לחכניות המיתאר.

מס' חכנית	שם החכנית	מס' ע"ר	מס' י"ם	האריך פרסום להפקדה	האריך פרסום למתן חוקף
229	חכנית מיתאר של העיר חיפה	422			15. 2.34
החכנית משפיעה על החכניות המפורטות הבאות:					
214	אדמות כיאט - חליטה	753			27. 1.38
חפ/1131	חברת גוש 10878 במורדות נוח שאנן		1483		7. 11.68
חפ/1301	כביש המקשר בין דרך נוח שאנן-נצרת		1747		19. 8.71

בכל מקרה של סחירה בין חכנית זו לבין אחת החכניות הנ"ל, יקבע האסור בחכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בחכנית זו נמצאת במורדות נוח שאנן בין דרך נוח שאנן ורחוב נתיב חן ולשני צידי הדרך.

4. שטח החכנית

שטח הקרקע הכלולה בחכנית זו הינו 83.350 מ"ר בקירוב.  
 הערה: ככל השטחים מחושבים בעזרת פלנימטר בדיוק של כ- 3%.

5. גבולות החכנית

מס' חכנית	מס' חלקות
מס' חכנית	מס' חלקות
מס' חכנית	מס' חלקות
מס' חכנית	מס' חלקות
מס' חכנית	מס' חלקות
מס' חכנית	מס' חלקות

בבעלות העירייה		בבעלות אחים כיאט		בבעלות אחים כיאט	
דרכים וביבור	שטח	שטח פרטי	ירוק פרטי	שטח	סגורים
שטח	חלקה	שטח	חלקה	שטח	חלקה
430	217	590	218	625	252
3650	(חלק) 420	633	219	715	253
1819	421	625	220	627	254
1795	(חלק) 422	594	221	739	255
1154	(חלק) 423			631	256
460	(חלק) 424			662	257
				636	258
				723	259
				646	260
				661	261
				633	262
				672	263
				640	264
				669	265
				669	266
				688	267
				674	268
				624	269
				632	270
				622	271
				627	272
				629	273
				619	274
				670	275
				650	276
				603	277
				794	278
				601	279
				782	280
				606	281
				663	314
				829	315
				742	316
				703	317
				697	318
				691	319
				687	320
				678	321
				714	322
				659	323
				603	380
				694	381
				600	382
				1002	383
				602	384
9.360		2.442		30.333	סה"כ

בבעלות העירייה		בבעלות אחים כ"א		בבעלות אחים כ"א	
דרכים וציבור		שטח ירוק פרטי		מגורים	
שטח	חלקה	שטח	חלקה	שטח	חלקה
2725	(חלק)73	654	23	668	29
1422	(חלק)74	591	24	694	30
1541	(חלק)75	613	25	651	31
4130	(חלק)76	589	26	801	32
258	78	522	27	634	33
134	68	479	28	798	34
293	69			821	35
277	70			656	36
135	71			659	37
124	72			690	38
				661	39
				698	40
				685	41
				663	42
				756	43
				711	44
				695	45
				785	46
				685	47
				735	48
				606	49
				787	50
				607	51
				646	52
				613	53
				658	54
				627	55
				676	56
				782	57
				755	58
				765	59
				742	60
				723	61
				752	62
				941	63
				687	64
				612	65
				603	66
11.039		3.448		26.728	סה"כ
דרכים וציבור		שטח ירוק פרטי		מגורים	גוש
9.360		2.442		30.333	10878
11.039		3.448		26.728	10883
20.399		5.890		57.061	סה"כ

סה"כ שטח כלול בתכנית 83.350 מ"ר בקירוב.

7. יוזמי התכנית

אחים כ"אט

8. מטרת התכנית

א. שחרור השטח לצרכי בנייה.

ב. תכנון בנייה מרוכזת לגובה, כדי להקצות שטחים לצרכי ציבור ואמשרות חניה בשטח חלול זה.

ג. תכנון השטח והתאמתו לכבישים החדשים ותכנון הבינוי בסכימה.

9. באר צינני החשמים

קו כחול עבה	שטח שצבעו כחום מוחתם בכחום כהה
שטח צבוע בירוק	שטח צבוע חוט ומוחתם בקו חום
שטח צבוע חום בהיר	שטח צבוע אדום
שטח צבוע חום ומסויס ירוק	שטח צבוע אדום ומסויס ירוק
קוים מקבילים	קוים מקבילים
קוים מקבילים בצבע התכנית	ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
ספרה שחורה ברבעים הצדדיים של העיגול	ספרה אדומה ברבע תחתון של העיגול
קו אדום עבה	קו אדום מרוסק ומנוקד
קו אדום מוחתם בקו שחור וקוים שחורים אלכסוניים	קו אדום
קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התכנית	קו שחור
קו מרוסק צהוב	ספרה ירוקה
ספרה ירוקה	ספרה בעיגול
קו סגול	קו סגול
ספרה רומית	קו אדום מרוסק
קו אדום מרוסק	אות ע'
אות ע'	אות ח'
פסיים אלכסוניים ירוק כחום	פסיים אלכסוניים בשני כיוונים בצבע התכנית
אות עברית בעיגול	קו מרוסק כחול עבה
קו מרוסק כחול עבה	

10. שימוש בקרקע ובבניינים

לא יינתן רשיון להקמת בניין ולא ישמשו כל קרקע או בניין בחחוכי התכנית לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורשת ברשימת החכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

11. רשימת החבליות

א. אזור פגורים מיוחד

חלקה מס' 4 - בנין ד' : כולל 16-19 קומות מעל קומת עמודים ומסד גבוה (עד 4 מ') הקומה ה-19 תותר כקומה כפולה - דירות קוטג', סה"כ 70 דירות.

חלקה מס' 5 - בנין ה' : כולל 7 קומות על קומת עמודים ומסד גבוה (עד 4 מ') סה"כ 42 דירות.

חלקה מס' 6 - בנין ו' : כולל 7 קומות על קומת עמודים ומסד גבוה (עד 4 מ') סה"כ 42 דירות.

חלקה מס' 7 - בנין ז' : כולל 7 קומות על קומת עמודים ומסד גבוה (עד 4 מ') סה"כ 42 דירות.

חלקה מס' 8 - בנין ח' : כולל 16-19 קומות על קומת עמודים המשמשה כחלקה בן ילדים ומסד גבוה. הקומה ה-19 תותר כקומה כפולה - דירות קוטג'. לצד הזונה לדרך מס' 511 חנויות ו/או סופרמרקט.

חלקה מס' 9 - בנין ט' : כולל 6 קומות על קומת עמודים ומסד גבוה, סה"כ 36 דירות.

בנין י' : כולל 7 קומות על קומת עמודים ומסד גבוה, סה"כ 42 דירות.

בנין יא' : כולל 7 קומות על קומת עמודים ומסד גבוה, סה"כ 42 דירות.

חלקה מס' 10 - בנין יב' : כולל 7 קומות על קומת עמודים ומסד גבוה, סה"כ 42 דירות.

חלקה מס' 11 - בנין יג' : כולל 16-19 קומות על קומת עמודים ומסד גבוה (עד 4 מ') הקומה ה-19 תותר כקומה כפולה - דירות קוטג', סה"כ 70 דירות.

חלקה מס' 12 - בנין יד' : כולל 16-19 קומות על קומת עמודים המשמשה כחניה בחלקה, מסד הבנין ישחלב עם פיתוח החניה. (טרם למסד עליון וקומת עמודים עליונה באגף העליון בהחלט לטובוגרפיה) הקומה ה-19 תותר כקומה כפולה - דירות קוטג'. סה"כ 70 דירות.

ב. אתר לבנין ציבורי

חלקה מס' 13 - תשמש אתר לבנין ציבורי שיעודו ייקבע ע"י הועדה המקומית.

ג. שטח ציבורי פתוח

חלקות מס' 15, 16 כפי שמוגדר בחכנית המיתאר של העיק ח"פה.

ד. שטח להכנון מחדש

חלקה מס' 21 - שטח להכנון מחדש.

ה. דרכים

החלקות מס' 20,19,18 - שבילים.  
החלקות מס' 513,511,47 - כבישים.

ישמשו כדרכים ושבילים להולכי רגל ומיועדים לתכליות כפי שמוגדר בתכנית הפיתוח של העיר חיפה.

12. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לאחריים לבניני ציבור, שטחים ציבוריים עמומים, דרכים ושבילים להולכי רגל, נועדים להפקעה ורישום על שם עיריית חיפה ללא תשלום.

13. חלוקה חדשה

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בשלים.

ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחד המהחם ע"י קו רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.

ג. חלוקה משנה של החלקות המוצעות הנ"ל חוחר לצרכי רישום בהתרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.

ד. שטח כביש הגישה לחניה בחלקות 8,7,6,5,4.  
בעלי החלקות 8,7,6,5,4 יתנו זכות מעבר להולכי רגל על המדרכה המקשרת בין הבנינים השונים, ולמכוניות בשטח כביש הגישה לחניות, זכות המעבר תינתן לצמיתות.  
בעלי החלקה 8 יתנו זכות מעבר לציבור לצמיתות להסך שביל מס' 20 מהחם לגשר הכניסה המחבר בין שטחי החניה לשטח המגרש המיועד לבנין ח'.

14. ביטול דרכים מאושרות

שטחי הדרכים המבוססות יסווגו בהתאם למורה בתשריט, שטחים אלה יסופחו לשטחי בניה ויצורפו לתדמות השייכות ליוזמים ללא תמורה.

15. אחריים לבניני ציבור

האחריים המיועדים לבניני ציבור ישמשו כדלקמן:-  
חלקה מס' 13 - בית ספר וגן ילדים.  
בטמכוחה של הועדה המקומית לשנות ייעודם של האחריים לבניני ציבור.

16. שטח ציבורי פתוח

יוזמי התכנית חייבים להתקין על חשבונם על השטחים הציבוריים הפתוחים כדלקמן:-  
א. חלקה מס' 15 - שטח ציבורי פתוח המהווה כ-4 דונם, בשטח זה יוחקנו מגרשי משחק לשעוסיית ולילדים.  
ב. חלקה מס' 16 - שטח ציבורי פתוח ישמש כגן ציבורי וטיצטור לציבור.  
הכל לפי הוראות מהנדס העיר ולשביעות רצונו בשלבים שייקבעו על ידי מהנדס העיר.

1. גגות הבניינים

גגות הבניינים יהיו שטוחים ויבנו מבטון.

1.1 שטח עתיקות

השטח המותחם בקו אדום עבה כחשויים הוא שטח עתיקות. לא יוצא היתר לשימוש בקרקע או היתר בניה אלא במסגרת מחלקת העתיקות, וכפוף לחנאים והגבולות שיקבע על ידה.

1.2 שטח בניה מותר

חלקה	בניין	קומות מגורים	דירות בקומה טיפוסית	כמות דירות	שטח דירה	סה"כ שטח בניה
4	ד	19-16	4	70	75 מ"ר	5250 מ"ר
5	ה	7	6	42	75 מ"ר	3150 מ"ר
6	ו	7	6	42	75 מ"ר	3150 מ"ר
7	ז	7	6	42	75 מ"ר	3150 מ"ר
8	ח	19-16	4	70	75 מ"ר	5250 מ"ר
9	ט	6	6	36	75 מ"ר	2700 מ"ר
9	י	7	6	42	75 מ"ר	3150 מ"ר
9	יא	7	6	42	75 מ"ר	3150 מ"ר
10	יב	7	6	42	75 מ"ר	3150 מ"ר
11	יג	19-16	4	70	75 מ"ר	5250 מ"ר
12	יד	19-16	4	70	75 מ"ר	5250 מ"ר
					סה"כ	42.600 מ"ר
					568 דירות	

בהתאם לטבלה דלעיל חותר בניה 568 דירות ששטחן כ-75 מ"ר נטו לצרכי הישוב, (שטח הדירות לא יכלול מרפסות, חדרי מדרגות ושרותי בית, כמקובל).

למרות האמור לעיל חותר הגדלה או הקטנת שטח הדירות ב-15% ו/או העברות שטחים מבניין לבניין בשיעור של עד 15% משטח הבניה הכללי לבניין, וזאת בהנאי ששטח הבניה הכללי בתבנית הנ"ל לא יגדל על 42.600 מ"ר לצרכי מגורים וכמות הדירות לא תגדל מעל 568 דירות.

חותר גם הגדלה שטחי הדירות ע"ח הקטנת כמות הדירות.

דירות הגג (קומב") בבניינים הגבוהים באם יוחקנו יקבלו תוספת בניה בשיעור של עד 75 מ"ר נטו על חשבון שטח הבניה הכולל.

שטחי החנויות בבניין על מגרש 8 יהיה ב-500 מ"ר.

לשטחי החנויות חותר תוספת בלריות עד 30% מהשטח הנ"ל, ומחסנים בשיעור של עד 30% מהשטח הנ"ל.

שטח הבניה באחר לבניין ציבורי יהיה בהתאם להחלטות הועדה המקומית.

2. גובה הבניינים

גובה הבניינים באיזור המגורים יהיה בהתאם להשריט.  
מספר הקומות מהיחס לקומות המגורים על קומות עמודים ומסד.  
לאור שיפועי הקרקע יותר מסד גבוה בהנאי שבקצה הגבוה יתלכד עם הקרקע  
הטבעיה.

כמו כן חוחר קומה עמודים בממלטים שונים, הווה אומר, קומת עמודים לצד  
הנמוך וקומת עמודים לצד הגבוה של הבניינים. הסדובר בבניינים הכוללים  
ארבע דירות בקומה.

2. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

- א. לא יוחקנו צינורות גז על הקירות החיצוניים של הבניינים כולל סתחי  
המפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא חותר החקנה דודי שמש להיסוס מים על הגבות הבניינים אלא אם יוחקנו  
לפי תכנית כללית ממורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה החקנת זרועות למחלי כביסה על המפסות וחלונות הבניינים.  
חליית כביסים העשה רק במקומות המיועדים לכך לפי הכנון מיוחד שיוגש  
ביחד עם הכנון הבניינים בבקשות היחרי הבניה.
- ד. לא יוחקנו חוטי מלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ה. לא יוחקנו ארובות לחנורי חימום על חזיתות הבניינים, מיכלי דלק יוחקנו  
רק במקומות שיומשו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא תורשה הקמת אנטנה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר  
כל דירה.
- ז. לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל חת-קרקעי.
- ח. ההקנת מרפסות וחלונות ראווה חהיה טעונה אישור מיוחד של מהנדס העיר.

22. פיתוח המגרש

על יוזמי החבניה או בעלי הקרקע לבצע את כל העבודות הקשורות בפיתוח  
בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'.

23. מבני עזר במרווחים

לא חותר הקמת בניינים במרווחי הבניינים מרט למבנים לתחנות טרנספורמציה  
של חברת החשמל. במרווחים הצדדיים או הקדמיים כמי שיוסכם עם חברת החשמל  
ולשביעות רצון מהנדס העיר.

24. גדרות

- הגדרות בתחום התכנית הזו ייבנו כדלקמן ז-
- א. בצד הגבוה של הדרך - גדר אבן בגובה מינימלי של 50 ס"מ. האבן והבניה  
יהיו מסוג שיאושר ע"י מהנדס העיר, ולשביעות רצון מהנדס העיר.
  - ב. בצד הנמוך של הדרך - גדר שקומה ממנוסה ברזל לצי תכנית שתאושר ע"י  
מהנדס העיר.
  - ג. לאורך אחד לבנין ציבורי בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
  - ד. בין חלקות בניה ושטח ציבורי פחות - גדר רשת של 3 מ"מ בגובה 1.20 מ'  
על מסד בטון, חתח מיקוח מחלקת הגנים של העיריה.  
בין חלקות בניה באיזור מגורים - גדר רשת ו/או גדר חיה.



25. חניה

א. על בעלי הקרקע בתכנית זו לפתור את בעיה החניה בתחומי מגרשיהם בהתאם לחקן של מכונת לדירה.

ב. היתרי בניה בשטח התכנית יוצאו לאחר שתובטח חניה מתאימה לבנין שעבודו מנוקש ההיתר.

2. סלילה והרחבת דרכים

בעלי הקרקע הכוללה בתכנית זו יהיו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים השבילים והמדרכות הציבוריות הכלולות בה. בסלילה נכללות המדרכות, החקנת הניקוז למי גשם, שתילת עצים על המדרכות שרוחבן 3 מ' לפחות. בסלילה נכללים גם קירות תומכים, והענקת עמודי חשמל. בעלי הקרקע חייבים להרחיב את דרך נוה שאנן כפי שמשמקן בהשראת בהתאם לחוקי העזר העירוניים, בעלי הקרקע יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל בגן שהוקמו בנינים על שטח מגרשיהם ובין שלא הוקמו.

27. תאורה

בעלי הקרקע או יוזמי התכנית חייבים להתקין תאורת רחובות, ככרות, שבילים ושטחים ציבוריים שתוחים, כולל עמודים ופנסים.

28. בניה בקירבת קו חשמל

לא ייגזן היתר בניה לבנין או חלק ממנו, בקירבת קו חשמל עיליים או מחתה להם, אלא בהתאם למרחקים הנמדדים בכטרים מהתיל החיצוני והקרוב ביותר אל קו החשמל לבין החלק הקרוב ביותר מהמבנה.

מרחק	סוג קו חשמל
2.00 מ'	קו מתח נמוך
5.00 מ'	קו מתח 22 ק"ו
8.00 מ'	קו מתח 110 ק"ו
10.00 מ'	קו מתח 150 ק"ו

אין לבנות בנינים מעל כבלים תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מהכבלים האלה.

29. תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מנישי בקשות בניה לבלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

30. עמודי חשמל

על יוזמי התכנית להטות את עמודי החשמל לקו הרחוב החדשים, לפני הרחבת הכבישים, וזאת על חשבון היוזמים בתיאום עם חברת החשמל.

31. מקלטים

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו חכמיה למקלט בהתאם לחקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המחקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הב"א.

3. כ. שרונים

א. ניקוז מי גשם

לא יינתן היחר בניה במסגרת הובטח בהגנת ניקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרת ל"החמדה העמ" וסביבתה לשם יעילותו.  
על יוזמי התכנית להתקין ניקוז בין השטח העליון של החכניה ועד לדרך  
זוה שאנן ולקבוצת המערה הקצום.

התקנת ניקוזים  
אספקת מיס

אספקת המים לבנינים בשטח חכנית זו, תעשה מטערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

מיוזם יעמך סיועם  
החשבה נעלה בש"י

לא יינתן היחר בניה בשטח חכנית זו במסגרת אישור מהנדס העיר חכניה לביוט ציבורי.

לא יינתן תקנה לשמנוש בכוון לפני שיחובר לביוט הציבורי, ולפני מהן אישור מהנדס העיר ל"החכניה" חנוכה לבנינים בוצעה לשכירות רצונו.

החשבה נעלה בש"י  
מיוזם יעמך סיועם  
החשבה נעלה בש"י

הידרנטים וניסויים  
על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכיבוי אש, לפני דרישה מכבי אש ולשביעה רצונו.

אספקת מיס  
החשבה נעלה בש"י

מחלקת שירותי המים, קולנוע צבחה אשפת  
של העירייה.

33. מס שבחה

מס השבחה ישולם בהתאם לחוק.

34. הנחות

כל המעוניין המוצא שבהכנה חכנית זו לא הובאו בחשבון תנאים המצדיקים מהן הנחות מסוימות מתקנות ממורטות בה, רשאי להגיש בקשה לוועדה לחכנון ולבניה של העיר חיפה לקבלת הנחה כזו והוועדה המקומית תהיה רשאית באישור הוועדה המחוזית לאשר אן לצוות בענין.

מס שבחה  
מס שבחה

מס שבחה  
מס שבחה  
מס שבחה  
מס שבחה  
מס שבחה  
מס שבחה  
מס שבחה  
מס שבחה  
מס שבחה  
מס שבחה



מס שבחה

מס שבחה  
מס שבחה  
מס שבחה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת. ע. מסי חפ"ו 1229

**הוסלף להפקדה**

בישיבה הי' 54 ב-19.3.73

יושב ראש הועדה *ני צידל*

סגן מנהל *ני כסל*

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת. פ. פסי חפ"ו 1229

**הוסלף למתן חוקף**

בישיבה הי' 13 ב-24.9.74

יושב ראש הועדה *ני צידל*

סגן מנהל *ני כסל*

לשכת תכנון מחוזית, מחוז חיפה

**הערתק משרדית**

ת"מ/1229/12

לא להוציא מחוקף מס

תכנית מס' ת"מ/1229/12 מורסמה לחוקף בילקוש

הפרסומים מס' 1992 מיום 28.2.74 עמוד 333

מסדר הכנים

חוק התכנון והבניה תשנ"ה-1965

מחוז *חיפה*

מרחב תכנון מקומי *תל אביב*

תכנית מס' *ת"מ/1229/12*

הועדה המחוזית בישיבתה ה' 2

מיום *6.5.75* החליטה לתת חוקף לחבנית הנוכרת לעיל.

סגן מנהל מל"ל לתכנון *ני צידל*

יושב ראש הועדה *ני צידל*

תכנית מס' ת"מ/1229/12 מורסמה למתן חוקף בילקוש

הפרסומים מס' 2247 מיום 26-8-76 עמוד 2373

ש"מ/1229/12

