

שינוי תכנית מתאר מקומית מס' חמ/1168א' הנקראת "מעונות נתיב חן נוח שאנן", הוגשה ע"י ח.מ.ב.פ.ח., חברה מאוחדת לבנין פתוח וחשקעות בע"מ ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

1. שם ותלות

תכנית זו תיקרא "שינוי לתכנית מיתאר מקומית, תכנית מס' חמ/1168א', "מעונות נתיב חן נוח שאנן" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בהשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם חנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:250 ומחווה חלק בלתי נפרד 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 וכך החוראות המפורטות מסת.

ב. תכנית זו מחווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שנוי לתכניות מתאר חבאות:

מס' התכנית	שם	ח ת כ נ י ת	מס' ע"ר	מס' י"ם	תאריך פרום להפקדה	תאריך פרום למתן תוקף
חמ/229	תכנית מתאר של העיר חיפה		422			15.2.34
חמ/229א'	תכנית מתאר של העיר חיפה (תיקון)		1265		6.5.43	

ג. תכנית זו מחווה שינוי לתכניות חבאות ביחס לשטח קרקע הכלול בה:

חמ/214	אדמות כיאט - חליטה		753			27.1.38
חמ/1168	מעונות נתיב חן			1335	2.2.67	
חמ/1560	פתח אדמות לאורך הקסע העליון של דרך נוח שאנן			2015		12.9.74

ד. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות חנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

3. ה מ ק ו ם

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בנוח שאנן בצד צפוני של נתיב חן.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 9790 מ"ר בקירוב.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

ג ו ש	ח ל ק ח	חלק מחלקה	ב ע ל ו ח
10878	(212-211		
	(304-297		ח.מ.ב.פ.ח.
	439	422,420	עיריית חיפה

7. יוזמי התכנית

יוזמי התכנית היו ח.מ.ב.פ.ח. חברה מאוחדת לבנין פתוח וחשקעות בע"מ.

8. מטרת התכנית

מטרת התכנית חן:

לפתח את הקרקע הכלולה בה לצורכי מגורים בתאום עם תכנון הסביבה.

באור סימני התשריט .9

גבול חוככיו	קן כחול עכב
אזור מגורים מיוחד	שטח צבוע כתום ומותחם כתום כחול
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בחיר
דרך מוצעת או תרחבת דרך	שטח צבוע אדום
שביל לחולכי רגל מאושר	שטח צבוע חום ומטויט ירוק
מספר הדרך	ספרה שחורה ברבע העליון של העגול
מרווח קדמי מינימלי	ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול
רוחב הדרך	ספרה אדומה בהחתון של העגול
קו רחוב	קו אדום
גבול חלקה קיימת	קו ירוק מרוטק
גבול חלקה לביטול	קו צהוב מרוטק
גבול חלקה חדשה	קו שחור
מספר חלקה לביטול	ספרה צהובה
מספר חלקה חדשה	ספרה שחורה
קו בנין	קו אדום מרוטק
מספר קומות	ספרה רומית
קומת עמודים	אוח ע'
חנייה פרטית	שטח צבוע כתום מטויט בצבע העתק שמש
אתור משוער של בנין מוצע	שטח מוקף בקווים מרוסקים בצבע העתק שמש
אזור מגורים ב'	שטח צבוע כחול
שטח פרטי פתוח	שטח צבוע ירוק ומותחם בקו ירוק
קו חשמל	קו אדום מנוקד ומרוטק

שמש בקרקע .10

לא ינתן חיחר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורסת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

רשימת התכליות .11

מיועד להקמת 2 בניני מגורים כפי שמסומן בתשריט וכן להניית פרטית	אזור מגורים מיוחד
כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה	דרכים ושבילים לחולכי רגל
כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה	שטח פרטי פתוח

הפקעה ורישום .12

כל השטחים המיועדים בתחום לתכנית זו לדרכים, נועדים להפקעה בתחום לסעיף 188 לחוק התכנון ותכנית השכ"ח-1965, ויירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

חלוקה חדשה .13

השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סווג אחיד תמותחם ע"י קו רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.

שטח פרטי פתוח .14

השטח הפרטי הפתוח הכלול בתחומי התכנית יגונן ויסותח על השבון תיוזמים, לשביעות רצון מהנוט העיר וכבוע בטרם השלמת שלד הבנין הראשון שיבנה בתחומי התכנית.

שטח תכנית המותר .15

שטח תכנית המותר יחושב באחוזי בניה בתחום למותר באזור, לפי תכנית המיתאר המוקדמת של העיר חיפה (85% + 8.5% כמגרש חמונת לשני רחובות; בסך הכל 93.5% מ"ר כרוסו משטח של 4842 מ"ר כלומר 4527.3 מ"ר). בחישוב זה ייכללו כל חלקי הבנין פרט לקומת עמודים מפולשת, מחסנים ומקלט תיקני מינימלי. שטח זה יחלק שווה בין שני הבנינים ויכלול 44 יחידות דיור, 22 יח' לכל בנין.

16. גובה הבנינים ומרווחים

- א. המרווח בין הבנינים יהיה 20.50 מ' בערך.
- ב. המרווחים הצדדיים יהיו כמוראה בתשריט.
- ג. גובה הבנינים הוא כדלהלן: כאגף הדרומי 4 קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת מעל קומת מחסנים, חדרי הסקה ומחסן כלי גן וקומת מקלט. באגף הצפוני 4 קומות מגורים מעל קומת מפולשת שמעל 3 קומות מגורים וקומת עמודים.

17. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות וחלונות, פגים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות בנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ה. לא יותקנו ארובות להנורי המום בחזיתות הבנינים; מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיושרו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא תורשה הקמת אנטנה לכל דירה ודירה אלא אנטנת מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
- ז. לא יורשה חכור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ח. התקנת פרסומת וחלונות ראוות תהיה טעונה אשור מיוחד של מהנדס העיר.
- ט. בבנינים גבוהים, החזיתות יצופו באבן או בחומר עמיד אחד, לשביעת רצון מהנדס העיר

18. פתוח המגרש

על יוזמי התכנית ו/או הוכריח ו/או בעלי הקרקע, לבצע כל עבודות הפתוח כמחוס אדמותיהם, כולל קירות חומכים, שתילת וכו'.

19. מבני עזר במרווחים

לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבנינים.

20. גדרות

- א. הגדרות בחחוס תכנית זו יבנו כדלקמן:
- א. בצד הנמוך של הדרך: גדר שקומת ממוטות ברזל לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- ב. בצד הגבוה של הדרך: גדר אבן בגובה מינימלי של 50 ס"מ. האבן ותבנית יחיו מסוג שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- ג. בין חלקות בניה ושטח פרטי פתוח - גדר רשת בעובי של 3 מ"מ ובגובה של 1.20 מ' על גבי חגורת בטון, לשביעות רצונו של מהנדס העיר.
- ד. בין חלקות בניה באזור מגורים - גדר רשת וגדר חית.

21. חנייה

- א. תחניית תחיה כחחאם לחקן בתחומי המגרשים, כאשר לכל דירה יש מקום חנייה אחד.
- ב. שטח החנייה על החלקות החדשות I ו-2 יהיה משותף עם זכות מעבר לצמיחת דרך החלקה 1 לשטח חלקה 2.

22. היטל חשבחה

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו יהיו חייבים לשלם היטל חשבחה כחחאם לחוק.

23. שלבי ביצוע

החלפת הבנייה תהיה תוך שנה מאשור התכנית למתן תוקף.

24. סלילת דרכים

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או הוחריה ו/או יוזמי התכנית, חייבים לחוציא למועל על השבונם את סלילת חודכים הכלולה בה. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, שתילה והעמקת עמודי השמל. הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו. יוזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע ו/או הוחריה יתנו חייבים לבצע את המיתוח הנ"ל גם בחזית האחרים שיועברו על ידם על שט העיריה.

25. ת א ו ר ה

בעלי הקרקע ו/או הוחריה הקרקע ו/או יוזמי התכנית, חייבים לחתקין על השבונם האורת הרחובות, ככרות ושכילים ושטחים פרטיים פתוחים, כולל עמודים ומנסים.

26. איסור בניה טחנת ובקרת קוי השמל

1. לא ינתן חיתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו טחנת לקוי השמל עיליים. בקרבת קוי השמל עיליים, ינתן חיתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי השמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של הטחנת.

מרחק	סוג קו השמל
2 מטרים	כרסת טחנת נמוך
5 מטרים	בקרבת טחנת גבוהה עד 22 ק"ו
8 מטרים	בקרבת טחנת עליון עד 110 ק"ו
10 מטרים	בקרבת טחנת עליון עד 150 ק"ו

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי השמל תת-קרקעיים ולא במרחק חסון מ-2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשרור והסכמת הוחרת השמל.

27. תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות הוחרת השמל לישראל.

28. מ-ק-ל-ט-ים

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט כחאמם לתקן הישראלי ולא תוצא העודה שמוש בבנין אלא אם המחוקן בוצע לשביעת רצונו של יועץ הג"א.

29. ש ר ו ח י מ

- א. ניקוז מי גשם - לא ינתן חיתר בניה בסרט הובטה בצוע ניקוז השטח כחאמם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף התחבורה ושיבוצעו לשביעת רצונו.
- ב. אספקת המים - אספקת המים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה. לפני הוצאת כל רשיון בניה בשטח בו עובר צנור מים, על בעל בקשה תכנית להתקשר עם מנהל המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.
- ג. ב י ו ב - לא תנתן העודה לשמוש בכנין לפני שיחובר לכיבוי הציבורי הקיים ולפני מתן אשרור טחנת אגף ההכרואה כי התכנית של הכיבוי הגוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
- ד. הידרנטים - על בעל הקרקע לחתקין על אדמתו הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעת רצונו.

בעלי הקרקע והיוזמים
א ד ר י כ ל
עורך התכנית ומורד מוסמך

ח. ה. ה. ה.
חברה
תחנות המדרכות והניקוז

מ. א. א. א. א.
מס' רשיון 3822

מס' רשיון 523602, ת.ד. 1888

הוצעה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/1168

הומלץ להפקדה

בשיבתה ה-7 ב-27.08.84 (10.04.84)

יושב ראש הוועדה: *[Signature]*

מהנדס העיר: *[Signature]*

הוצעה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/1168

הומלץ להפקדה

בשיבתה ה-179 ב-30.08.84 (14.10.82)

בשיבתה ה-183 ב-04.11.82 (06.01.83)

יושב ראש הוועדה: *[Signature]*

מהנדס העיר: *[Signature]*

החלטת ועדת התכנון והבניה ת.ע. מס' חפ/1168, תאריך 27.08.84, בהחלטתה הועברו תוכניות אלו להפקדה.

מסדר הפנים

חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: מס' חפ/1168

תכנית: מס' חפ/106

הוצעה המחוזית בשיבתה ה-10 ב-27.08.84

מיום: 27.08.84

החליטה לתת תוקף לתכנית הזכורה לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון: *[Signature]*

מסדר הפנים

חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: מס' חפ/1168

תכנית: מס' חפ/106

הוצעה המחוזית בשיבתה ה-183 ב-30.08.84

מיום: 30.08.84

החליטה להפקיד את התכנית הזכורה לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון: *[Signature]*

תכנית מס' חפ/1168

מורסמה להפקדה בילקום

הפרסומים מס' 256 מיום 24.1.85 עמוד 808

תכנית מס' חפ/1168

מורסמה להפקדה בילקום

הפרסומים מס' 2998 מיום 11.2.83 עמוד 808

[Handwritten notes and signatures in Hebrew, including the name 'ג' דב' גל'א'']

משרד התכנון והבניה - חיפה

מס' חפ/1168