

תכנית תכנון עיר מפורטת מס' 825
שהוגשה ע"י א. וילנסקי - מהנדס ומודד מוסמך
וד'. ישראל-אדריכל בשם "נאות שחר"
אגודה שתופית לשכון בע"מ ונתקבלה
ע"י הועדה המקומית לבנייה ולתכנון
עיר חיפה

1. התסריט

המונח "התסריט" בתכנית זו פירושו שתי מפות בקנה מדה 1:500 ו-1:100 המסומנות לפי הסדר:
הראשונה - "תסריט מס' 1 מצורף לתכנית תכנון עיר מס' 825".
השנייה - "תסריט מס' 2 מצורף לתכנית תכנון עיר מס' 825 המראה תכנית הבנוי וחזיתות הבניינים". שני התסריטים המפורטים לעיל יהיו חלק בלתי נפרד של התכנית.

2. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בנוה-שאנן.

3. מטרת התכנית

מטרת התכנית היא לבטל את החלוקה הקודמת ולחלק את הקרקע מחדש ל-34 חלקות אשר שטחן בס"ה הוא 15146 מ"מ, כדי ליצור אפשרות להקמת שכון לנהגי "שחר" בבניינים בעלי 2 קומות בנות דירה אחת בכל קומה וכן להפריש חלק מהקרקע לשטח צבורי פנוי ושטח מיועד לחניית כלי-רכב פרטיים.

4. שטח התכנית

שטח הקרקע הכלולה בתכנית זו הוא 25,800 מ"ר.

5. בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו

"נאות שחר" אגודה שתופית לשכון בע"מ - גוש 11200, חלקות: 19-32, 49;
עיריית חיפה: - גוש 11200, חלקים מהחלקות: 53, 54, 55, 96; מדינת ישראל: -
גוש 11201, חלק מהחלקה 139, היא דרך מס' 49.

6. בבולות התכנית

מצפון: גוש 11200 - חלק מהחלקה 96 היא דרך מס' 1604, חלקה 18, השייכת לחברת גאולה בע"מ, חלק מהחלקה 55 היא דרך מס' 1603, הצד הצפוני של דרך מס' 1603 לאורך החלקות 32-37, וקו החוצה את החלקה 54 בגוש 11200 וחלק מהחלקה 139 בגוש 11201.

ממזרח: הצד הדרומי מזרחי של הדרך מס' 49, גוש 11201 חלקות 1-7 וחלקות 163 - 166.

ממערב: גוש 11200, חלק מהחלקה 53 וחלקות 17 - 15.

מדרום: גוש 11200, חלק מהחלקה 54 וחלקות 11 - 8.

7. התנאים

הקרקע הכלולה בתכנית זו תהיה כפופה לתקנות תכנית - המתאר הכללית של העי ח"פה, 1936, ולכל התוספות והשנויים שחלו או שעלולים לחול בה מפעם לפעם וכן לתקנות המפורסות להלן:

א) האיזור

כל שטח בתסריט אשר צבעו כתום הוא איזור מגורים "א".

דרכים, שבילים ומדרכות.

(ב)

השטחים בתסריט אשר צבעם חום או אדום-ורמיליון או אדום-כרמזין הם דרכים המצויים לכלי-רכב ולהולכי-רגל. קווי הדרכים והמרוח המינימלי שבין צידי הדרכים ובניינים יהיו כמסומן בתסריט. כל שטחי הדרכים ירשמו ללא תמורה על שם עיריית חיפה.

השטחים המסומנים בתסריט במספרים: 10, 11 מיועדים לחניית מכוניות פרטיות השייכות רק לבעלי החלקות הכלולות בתכנית זו. עיריית חיפה, אשר על שמה תועברה החלקות האלה, תחזיר אותן "לנאות שחר" בצורה שתופית בע"מ, לשם המסרה הצ"ל למשך 99 שנים תמורת תשלום מינימלי סמלי, בדמי-חכירה נומינליים.

שטח צבורי פנוי

(ג)

השטח המסומן בתסריט במספר 32 אשר צבעו ירוק-בהיר והוא מסומן בקוים ירוקים-כהים הוא שטח צבורי פנוי ירשם ללא כל תמורה על שם עיריית חיפה. התקנת הבן הצבורי של השטח הנ"ל תעשה ע"י היוזמים ועל השבוע, או שהיוזמים יפקידו בידי העירייה את הסכום הדרוש להוצאת לפועל של העבודה הנ"ל על יוזה. הוצאות פיסקה ג' של מעיף התנאים של תת"ע מס' 375 יחולו גם על שטח תכנית זו.

הצבלות בנייה

(ד)

לא ינתן רשיון-בנין בשביל חלקה כל שהיא כל עוד לא נסללה הדרך הצובלת בה.

שמירה על מקום עתיקות

(ה)

שטח הקרקע הכלול בתכנית זו הוא מקום-עתיקות שבוללותיו-המערבי והצפוני מסומנים בתסריט בקו אדום. במקומות האלה לא תורשה כל פעולת בנייה או חפירה בלי אשור המספק על מקום-העתיקות, אשר יהיה רשאי להתנות תנאים והגבלות לגבי השטחים האלה.

בנייה בקרבת קו-חשמל

(ו)

אין לבנות במרחק סתחת לקו חשמל קיימים ואין להקים בנין או חלק בולט מסבו במרחק שהוא פחות:

משלושה מטרים מקו אנכי מסודר על הקרקע מהחוט הקרוב ביותר של קו חשמל בן 6, 3 או 22 ק"ו (פתח גבוה).

סחמשה מטרים, במקרה שבו החשמל הוא בן 66 ק"ו (פתח גבוה) ומשני מטרים, אם הקו הוא קו-סתח במסוד.

חלוקה חדשה

(ז)

החלוקה הקודמת, היינו החלקות הידועות כחלקות מס' 49, 32-19 והרשומות במשרד ספרי האחוזה בחיפה, מתבטלת בהסכמת בעלי הקרקע ובמקומה יחולק שטח התכנית - אחרי שיופחת מסבו שטח הדרכים - ל-30 חלקות בנייה, למגרש צבורי פנוי למשחקים, ול-2 מגרשים צבוריים לחניית מכוניות פרטיות של חברי השכון.

תנאים מיוחדים

(ח)

(א) לשם שמירת אופיה המיוחד של השכונה, שנועדה להיות שכונת גנים, ייה כל בית בן שתי קומות ובכל קומה תהיה רק דירה אחת.

(ב) שטח הבניה בתכנית זו יחשב לפי 41.4% מהשטח הכללי של 13,723 מ"ר. הוא שטח החלקות 19 - 31 ויחולק בין 30 חלקות הבניה החדשות בלי להתחשב בגודל החלקות בהתאם לתכנית הבנוי וחזיתות הבניינים שבתסריט מס' 2.

(ג) אסור להקים טבנה כל-שהוא על סגור הבתים או במסד הבתים חוץ ממקלטים.

(ד) בכל חלקה יבנו גן ואסור יהיה להקים גדר בין החלקות פרט לגדר צמחים ח"י.

עיצוב ארכיטקטוני

(ט)

כל חזיתות הבניינים יבנו לפי התסריט מס' 2 המצורף לתכנית והמראה את החזיתות לבל בית וביח.

(א) גדות הבניינים שיהיו בעלי ארבעה שפועים יכולו ברעפי בטון בצבע אדום אך כל עוד לא תבנה הקומה השניה מותר לעשות גם שטוח עם כרכוב סלוחות בטון.

(ב) הטיח שעל הבתים, לאחר השלמת הקומה השניה, יהיה טיח מותז מסביב לבית.

(ג) כל טרסות הגן תבניה פאבן טבעית.

(ד) מרפסות המטבח המבונה ע"י פריקסטים מטיפוס אחיד במסומן בתסריט מס' 2 (תכנית הבנוי וחזיתות הבניינים).

שרותים

(8)

ניקיון מי-הגשם

(א)

מי הגשם ינקו ע"י חלחול לקרקע או ע"י זרימה עילית או ע"י מערכת תעול מאושרת מיוחדת, הבנויה בשביל בעלי הקרקע שבגבולות התכנית ועל חשבונם.

בניין

(ב)

(1) לא תבנת תעודת היתר לבניה לפני אשור תכנית הניב לאותו השטח ע"י מהנדס העיר ולפני שיחיה הדבר בטוח לשביעת רצונו של מהנדס-העיר, כי הבנין שעומדים להקים יחובר לקו ביוב צבורי או למערכת ביוב הכוללת ציוד לטהור ולסלוק מי-השפכים.

(2) לא תבנת תעודה לשמוש בבנין לפני שהמהנדס העיר יאשר שתכנית הביוב של הבנין בוצעה לשביעת רצונו הוא ורצון מנהל השרותים המסואים או בא-כחו בתחום שטח תכנון עיר חיפה.

הספקת מים

(ג)

המים לסדרשים שבתכנית זו ימופקו ממערכת הספקת מים של עיריית חיפה, או מהמפקת מים בהנהלת הרשות האחראית או מקור צנורות של מפעל להספקת מים מקומי המאשר ע"י רשויות הבניה ותכנון העיר.

סלילת הדרכים

(ד)

בעלי המגרשים הכלולים בתכנית זו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילתן של כל הדרכים ועם זה גם את הנחתן של כל צנורות התיעול בכל זמן שהוא אחרי מתן תוקף לתכנית. עליהם לבצע את העבודה בהתאם למפרשים של עיריית חיפה ולסלול כל דרך באותו רוחב כפי שתחליט חוקרת המקומית לבניה ולתכנון עיר, חיפה, בעלי המגרשים יהיו חייבים לשלם בעד סלילת הדרכים, בין שהוקמו בבנינים על סדרשיהם ובין שלא הוקמו.

9) תכנית תכנון עיר חיפה פנוצעת בדבר - תכנית תכנון עיר פאוסרת מס' 375-
רפרצלציה של ארסת חדרת גמולה בע"ס.

Handwritten signatures and notes at the top of the page.

משרד הפנים
מנהל כללי

מנהל כללי
מנהל כללי

הועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר - חיפה

תכנית ת.ע.ח. מס' 825
הומלץ להפקדה
בישיבה ה- 80 ב- 2.2.53

(חתום) אבא חושי
יושב ראש הועדה

(חתום) י. בכר
ב' מהורס העיר

משרד הפנים
פקודת בנין ערים 1936
ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים
מחוז חיפה

מרחב תכנון ערים
תכנית מס' 825/ה
מכיל 59
הועדה המחוזית בישיבתה ה- 12.2.53
מיום 12.2.53
את התכנית נעברה לעיל
סגן מנהל כללי לתכנון יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר - חיפה

תכנית ת.ע.ח. מס' 825
הומלץ למתן תוקף
בישיבה ה- 129 ב- 28.6.54

מקורס העיר
יושב ראש הועדה

משרד הפנים
פקודת בנין ערים 1936
ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים
מחוז חיפה

מרחב תכנון עיר
תכנית מס' 825/ה
מכיל 81, 153
הועדה המחוזית בישיבתה ה- 1.7.54, 13.1.59
מיום 1.7.54, 13.1.59
את התכנית נעברה לעיל
סגן מנהל כללי לתכנון יושב ראש הועדה

תכנית מס' 825/ה
פורסמה להפקדה בילקוט
מס' 580
מיום 11.2.54 עמוד
הפרסומים מס' 933

תכנית מס' 825/ה
פורסמה למתן תוקף בילקוט
מיום 12.2.59 עמוד 694
הפרסומים מס' 649