

תשריט מצורף לשינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1044 מורדות נוה שאנן א', הוגשה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה

שם ותחלות .1

התכנית הזאת תקרא "שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1044, מורדות נוה שאנן א'" (להלן "תכנית זו") ותחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומנת "תשריט מצורף לשינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1044 (להלן "התשריט") התשריט הוא צבעוני בקנה מידה 1:500 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

היחס לתכניות אחרות .2

א. תכנית זו בתחומי תחולתה מהווה שינוי תכנית המתאר של העיר חיפה שדבר סמן תוקף לה פורסם בעתון הרשמי מס' 422 מיום 15.2.34 ולתכנית המתאר של חיפה (תיקון) מס' 229 א' שהפקדה פורסמה בעתון הרשמי מס' 1265 מיום 6.5.1943 ובכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו לבין האמור באחת משתי התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

ב. שנויים קלים בתחומי הדרכים או האיתורים האחרים הכלולים בתכנית לא יחשבו כשנוי לתכנית המתאר.

ג. תכנית זו נוגעת לשטח הכלול בתכנית תכנון עיר מס' חפ/214 "אדמת כיאס כאליסה" שדבר סמן תוקף לא פורסם בעתון הרשמי מס' 753 מיום 27.1.1938.

המקום .3

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במורדות נוה שאנן בצד הצפוני של רחוב נתיב חן, בנוש 10878.

שטח התכנית .4

שטח התכנית הוא 8.620 מ"ר בקירוב.

גבולות .5

כל החלקות האמורות ולהלן נמצאות בנוש 10878.

בצפון-מזרח: הגבול הדרום-מערבי של החלקה 215, 247, 248, 250 ו-262 (חלק).

מדרום-מזרח: הגבול חוצה את חלקה 422 (דרך מס' 511) במשך בקווי הגבול הצפון-מערבי והדרום-מערבי (חלק) של ח' 281 ובקו הגבול הדרום-מערבי של ה' 280, חוצה את רחוב נתיב חן.

מדרום-מערב: קו הרחוב הדרום-מערבי של רחוב נתיב חן.

בצפון-מערב: חוצה את רחוב נתיב חן, במשך בקו הגבול הדרום-מזרחי של החלקות 289 ו-290, חוצה את חלקה 422 (דרך מס' 511).

בעלי הקרקע

.6

<u>מס' חלקה בגוש 10878</u>	<u>בעל הקרקע</u>
213-214	עיריית חיפה
282	יורשי ח. שטיינביגל
283-284	דוד שטיינביגל ושות' חברה לבנין
285	חב' חלקות בגוש 10878, חלקה 285
286	דוד שטיינביגל ושות', חברה לבנין בע"מ
287	מ. רטנובסקי
288	חב' חלקות בגוש 10878, חלקה 288
420	עיריית חיפה
422	עיריית חיפה

הערות: בעלות החלקות 288, 282-286 מתארת יוזמה אחידה המרוכזת ע"י ד. שטיינביגל ושות', חברה לבנין בע"מ.

יוזם התכנית

.7

יוזם התכנית הינה עיריית חיפה.

מטרת התכנית

.8

מטרות תכנית זו הן:

- א. בטול בתחומי תחולתה של תכנית זו של קטע הדרך מס' 511.
- ב. יעור אזור מגורים ב' מיוחד בהתאם לתקנות המפורטות דלהלן.
- ג. תכנון קטע של רצועת ירק נמשכת מקביל לקווי גובה במורד רחוב נתיב חן.
- ד. הצעת בנוי מתאים למקום, ע"י אחור וחלוקה מחדש בתחומי תחולתה של תכנית זו.

באור ציוני התשריט

.9

<u>המימון</u>	<u>הבאור</u>
א. קו כחול עבה	בכול התכנית
ב. השטח הצבוע תכלת במסגרת תכלת	איזור מגורים ב' מיוחד
ג. השטח הצבוע ירוק	שטח צבורי פתוח
ד. שטח הצבוע חום בהיר	דרך מאושרת
ה. ספרה שחורה ברבע העליון של עגול שבציר הדרך	מספר הדרך
ו. ספרה אדומה ברבע התחתון של עגול שבציר הדרך	רוחב הדרך.
ז. קו אדום	קו רחוב
ח. קווים חוצים אדומים אלכסוניים	קו לביתול
ט. קו אדום מרוסק	קו בנין
י. קו ירוק מרוסק	גבול חלקה רשומה ומבוטלת.
יא. קו שחור מרוסק	גבול חלקה רשומה ונשארת.
יב. קו שחור	גבול חלקה מוצעת.
יג. ספרה ערבית שחורה עבה	מספר המגרש המוצע.
יד. ספרה רומית אדומה, בתחום קווי הבנין המוצעים	מספר קומות המבנים המוצעת.
טו. ספרה אדומה בתחום קווי הבנין המוצעים	מספר יחידות הדיור המוצע.
טז. פסים של קווים מרוסקים אלכסוניים	קומת עמודים
יז. נקודות בשורות אלכסוניות	קומה תחתונה מיועדת לבן ילדים ציבורי.
יח. פסים אלכסוניים בצבע תכלת קו שחור מרוסק ונקודה	חנייה פרטית
	בכול החנייה במפלס התחתון.

10. השמוש בקרקע ובבניינים

א. לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמש בשום קרקע או בנין הנמצאים באיזור או בשטח מסוים המוגדר בסעיף 9 דלעיל לשום תכלית אלא לצאת המפורטת ברשימת התכליות להלן לגבי האיזור או השטח שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

ב. איזור מבורים ב' מיוחד ישמש לבניינים המסומנים בתשריט בהתאם לתנאים המפורטים בסעיפים הבאים.

ג. "שטח צבורי פתוח" ישמש כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.

11. איחוד חלקות

א. חלוקת הקרקע הקיימת בשטח תכנית זו תבוטל והשטח יחולק מחדש לחלקות בגודל ובצורה כמסומן בתשריט.

ב. זכויות הבניה של החלקות המתבטלות תועברנה במלואן למגרשים המוצעים בהתאם למפרט בסעיף 12 דלהלן.

ג. לא ינתן רשיון בניה במגרש 508 כל עוד שלא נרשמה החלקה בספרי האחזקה.

12. שטח הבניה

א. שטח הבניה המוצע של החלקה 287 הוא 75% של שטח החלקה 287 ותוספת של 20% בס"ה 562 מ"ר.

ב. שטח הבניה המוצע של המגרש המוצע 508 הוא 75% של ס"ה שטח החלקות המבוטלות 282-286, 288 ותוספת של 15% בס"ה 3.308 מ"ר.

13. הפקעה של שטחים צבוריים

א. כל השטחים המיועדים בתכנית זו לשטח צבורי פתוח מיועדים להפקעה וירשמו ללא תמורה על שם עיריית חיפה.

ב. לא ינתן רשיון בניה על המגרש 508 כל עוד ולא הועבר ע"ש עיריית חיפה השטח הצבורי בהתאם לאמור בסעיף משנה א' דלעיל.

14. קומה התחמונה והחצר בשמוש לצרכי הצבור

א. הקומה התחמונה וחלק החצר של בית המגורים על החלקה 508 תשמש לגן ילדים צבורי ויעבור לרכוש עיריית חיפה ללא תשלום.

ב. עיריית חיפה תתקין גישה מיוחדת מרחוב נתיב חן דרך השטח הצבורי הפתוח והחצר דלעיל וינתן מקלט.

15. מבני-עזר

לא תותר הקמת מבני-עזר כלשהם בשטח המדרווחים אלא אם אין אפשרות מתקבלת על הדעת למנוע אותם ולפי המבטאן המפורשת של מהנדס העיר.

16. חנייה פרטית

א. על כל בעלי החלקות להכין חניון ב-2 מקלטים לפי המסומן בתשריט ובהתאם להוראות מהנדס העיר ולשביעת רצונו.

ב. על בעל החלקה 287 להתקין חנייה פרטית כולל מדרכה בתחומי החלקה לפי המסומן בתשריט, יחד עם קיר התומך ומעקה הברזל.

- ג. זכות מעבר חופשי לצמיתות לצבור דרך החנייה הפרטית תרשם בספרי האחוזה כולל כניסת ויציאת מכוניות.
- ד. על בעל המגרש המוצע 508 להכין תאורה לחניון הפרטי ולעיל לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

17. מקלטים

לא ינתן אישור לבנייה אלא אם יכלול הבנין מקלט לשעת חירום מתוכנן בהתאם לדרישות הג"א והבונה יחד עם המהנדס המשיג על הבנייה אחראים לבצוע המלא והתקין של המקלט.

18. גדרות

- א. הגדר בצד המורד של הדרך תהיה מעקה סמוכות ברזל 1.10 מ' גובה לפי תכנון שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- ב. הגדרות על גבול שבין חלקות בנייה ושטחים צבוריים פתוחים תוקמנה מאבן יבשה בגובה שאיננו קטן מ-0.50 מטר עם או בלי הוספקה של גדר רשת ברזל.
- ג. בגבולות בין חלקות הבנייה תותרנה גדרות רשת ברזל או גדר חי.

19. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא תורשה תלית כביסה בסקומות כגון חלונות הבנינים או סרפסת. תלית כביסה תותר רק בסדרי הבנין ובסרפסות-שרות שיוכנו במיוחד לסדרה זו לשביעת רצון מהנדס העיר.
- ב. לא יותרו מיכלי הגז וצנורות גז בלויים על החזיתות של הבנינים. את המיכלים יש לסדר במסד או בקומת הבנינים במקום נסתר וצינורותיהם אל הדירות חייבים להיות שקועים בקיר או על הקירות של חצרות-שרות או ארובת-שרות או של סרפסת-שרות ולעיל, לשביעת רצון מהנדס העיר.
- ג. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גבות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ד. לא תורשה הקמת אנסנה לטלויזיה לכל דירה ודירה בודדת אלא אנסנה מרכזית שאליה יחוברו כל המכשירים.
- ה. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ו. לא יורשה חבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.

20. הוצאת פתוח של שטח צבורי פתוח

- א. ההוצאות הכרוכות בקשר עם נסיעה בשטח הצבורי הפתוח, סדור פינת ישיבה, העברת שבילים, סדרגות ותאורות, תחולנה על בעלי או חוקרי הקרקע ויתחלקו ביניהם ביחס ישר לשטח הבנייה המותר להם, בין שהוקמו בנינים על חלקותיהם ובין שלא הוקמו.
- ב. העבודה תעשה בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר ולשביעת רצונו.

21. סלילת דרכים

- א. בעלי הקרקע חייבים להוציא לפועל על חשבונם ובהתאם למפרטים המאושרים ע"י משרד מהנדס העיר ולשביעת רצונו את סלילתן של כל הדרכים ביחד עם המדרכות, שתילת עצים בצירי הדרכים, סלילת כל השבילים להולכי רגל, כל תעלות הנקוז, התקנת תאורה כולל פנסים, בכל זמן אחרי מתן תוקף לתכנית זו והם יהיו חייבים לשלם בעד סלילת הדרכים בין שהוקמו בציננים על חלקותיהם ובין שלא הוקמו.

22. בנייה בקרבת קווי החשמל

אין לבנות בנינים מתחת לקווי חשמל קיימים ואין להקים בנין או חלק כולס ממנו במרחק פחות משלושה מטרים בקו אנכי מסוף אל הקרקע מהחוט הקרוב ביותר של קו חשמל בן 6.3 או 22 ק"ו (מתח גבוה) ושני מטרים במקרה של קו בעל מתח נמוך.

23. שרותים

- א. ניקוז מי-גשם
לא ינתן רשיון לבניה בשטח תכנית זו בטרם הוכסח בצווע תעלות ניקוז של השטח לשביעת רצון של מהנדס העיר.
- ב. אספקת המים
אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תיעשה מסערכת אספקת המים של עיריית חיפה.
- ג. ביוב
לא ינתן רשיון לבניה בשטח תכנית זו בטרם יבצעו את החבור למערכת אביוב אצבורי המרכזי, לשביעת רצון של מהנדס העיר.
- ד. התקנת הדרגסים
על בעלי הקרקע להתקין על אדמותיהם הדרגסים לכבוי אש, לפי דרישת מכבי-אש ולשביעת רצון.
- ה. תחנות טרנספורמציה
לא תורשנה תחנות טרנספורמציה חיצוניות בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בנייה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

ימ/6

חומדה הפנימית	
ת. ע. ת. מס. 1044/חפ	
חומלק למתן חוקר	
בישיבה ח' 35 ב- 12.2.69	
מנהל העיר	יועב ראש תומדה

חומדה הפנימית	
ת. ע. ת. מס. 1044/חפ	
חומלק להפקדה	
בישיבה ח' 36 ב- 22.1.68	
מנהל העיר	יועב ראש תומדה

א. אחריות המעביד

המעביד אחראי על ביטחון ובריאות עובדיו. עליו לנקוט כל التدابير اللازمة למניעת פגיעות או נזקים. עליו לספק את כל הציוד והאמצעים הדרושים לביטחון העבודה. עליו להעביר את כל המידע הדרוש לעובדיו, וכן להעבירם לרשויות המוסמכות.

ב. אחריות העובד

- העובד אחראי על ביטחון ובריאותו שלו. עליו לנקוט כל التدابير اللازمة למניעת פגיעות או נזקים. עליו להשתמש בכל הציוד והאמצעים המסופקים לו. עליו להעביר את כל המידע הדרוש למעביד ולרשויות המוסמכות.
- העובד אחראי על ביטחון ובריאות עובדיו. עליו לנקוט כל التدابير اللازمة למניעת פגיעות או נזקים. עליו לספק את כל הציוד והאמצעים הדרושים לביטחון העבודה. עליו להעביר את כל המידע הדרוש לעובדיו, וכן להעבירם לרשויות המוסמכות.
- העובד אחראי על ביטחון ובריאותו שלו. עליו לנקוט כל التدابير اللازمة למניעת פגיעות או נזקים. עליו להשתמש בכל הציוד והאמצעים המסופקים לו. עליו להעביר את כל המידע הדרוש למעביד ולרשויות המוסמכות.
- העובד אחראי על ביטחון ובריאות עובדיו. עליו לנקוט כל التدابير اللازمة למניעת פגיעות או נזקים. עליו לספק את כל הציוד והאמצעים הדרושים לביטחון העבודה. עליו להעביר את כל המידע הדרוש לעובדיו, וכן להעבירם לרשויות המוסמכות.

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה חש"ה-1965
 מחוז: חי'סא
 מרחב תכנון מקומי: חי'סא
 תכנית מס': 1044/ח
 הועדה המחוזית בשיבתה ה': 21
 מיום: 11-3-69
 לתכנית הנזכרת לעיל.
 יושב ראש הועדה: [חתימה]
 סגן מנהל כללי לתכנון: [חתימה]

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה חש"ה-1965
 מחוז: חי'סא
 מרחב תכנון מקומי: חי'סא
 תכנית מס': 1044/ח
 הועדה המחוזית בשיבתה ה': 50
 מיום: 2-4-68
 לתכנית הנזכרת לעיל.
 יושב ראש הועדה: [חתימה]
 סגן מנהל כללי לתכנון: [חתימה]

תכנית מס' 1044/ח
 מורשמה למתן חוקף בילקום
 מיום: 1595
 עמוד: 22-1-70
 המרשמים מס': 1120

תכנית מס' 1044/ח
 מורשמה להפקדה בילקום
 מיום: 1489
 עמוד: 512-68
 המרשמים מס': 341

16 שנה 1968