

סדרת תכנון עיר חיפה
תכנית תכנון עיר מפורטת מס' חפ/1129א, חיפה, אדמות
העירייה ורשות הפתוח במורדות נוה-שאנן, הוגשה ונתקבלה
ע"י הוועדה המקומית לבנייה ולתכנון העיר, חיפה

1. השם והתחולה
תכנית זו תקרא "תכנית תכנון עיר מפורטת מס' חפ/1129א חיפה, אדמות העירייה ורשות הפתוח במורדות נוה-שאנן" (להלן - תכנית זו) והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתסריט המצורף לתכנית והמסומן בשטח הנ"ל (להלן - תסריט), התסריט הוא צבעוני, בקנה מדה 1:500 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
2. היחס לתכניות אחרות
א. השטח בקרקע ובבניינים הפלוליים בתכנית זו כפוף לתקנות תכנית המתאר של העיר חיפה שדבר מתן תוקף לה פורסם בעתון הרשמי מס' 422 סיום 15.2.34, לתיקון לתכנית המתאר של חיפה מס' חפ/1129 "אדמות העירייה ורשות הפתוח במורדות נוה-שאנן" ולכל שינוי שיחול או שחל בתכניות הנ"ל מפעם לפעם ולתקנות המפורטות טטה בתכנית זו.
ב. תכנית זו בתחומי תחולתה מהווה שנוי לחלקים מתכנית תכנון עיר מס' חפ/901 חיפה "שכונים של אדמת העירייה במורד נוה-שאנן" שדבר מתן תוקף לה פורסם ביילקוט הפרסומים מס' 620 סיום 4.9.58.
ג. תכנית זו מהווה שנוי ומבטלת לבני שטח הקרקע הכלול בתכנית זו את תכנית תכנון עיר מס' חפ/204 "אדמות כסאם אביאד" שדבר מתן תוקף לה פורסם בעתון הרשמי מס' 1129 סיום 4.9.1941.
ד. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו לבין האמור באחת מתכניות המפורטות לעיל יקבע האמור בתכנית זו.
3. המסומן והקרקע הכלולה בתכנית זו
הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במורד הצפוני-מזרחי של נוה שאנן ומקיפה את החלקות 83-139, 200, 202, בשלמותן וחלק מחלקות 20, 27, 73, 74, 75, 76, 77, 140, 198, 199, ~~200~~ ו-201 מנוש 10883.
4. גבולות התכנית
מצפון-מזרח - גובל עם החלקות 20, 22, 179, 5 בנוש 10883.
מזרח-מזרח - חלקה 9 בנוש 10883.
מזרח-מערב - קטע מהגבול הצפון-מזרחי של גוש 10885 וגוש 10882 חוצה את החלקה 201 בנוש 10882, החלקות 196, 197, 195, 194, 193 בנוש 10883, חוצה החלקה 199 בגוש 10883, החלקות 192, 191, 190, 189, 188, 187, 186, 185, החלקות 81 ו-82 בנוש 10883 קטע מהגבול הדרום מערבי של גוש 10882 ואורך החלקות 5, 253, 252, 3 ו-2 בנוש 10882.
מצפון-מערב - חלקה 57, חוצה החלקה 73, החלקות 23 ו-24, חוצה החלקה 74, החלקות 25 ו-26 חוצה החלקה 75, החלקות 27, 28 ו-78 חוצה החלקה 76. כל החלקות נמצאות בגוש 10883.
5. שטח התכנית
שטח התכנית הוא 165,0 דונם בקרוב.
6. מטרת התכנית
א. להשלים את פרטי התכנון של שארית החלקה מס' 202 בגוש 10883 תוך הוספת 386 יחידות דיור לשכונת נוה יוסף ו-296 יחידות דיור לאורך רחוב בתיב חן.

- ב. תכנון מחדש של שטח תכנית ת"ע טס' 204.
- ג. תכנון שרותי תרבות ואחרים לשכונות המתפתחות והכשרתן לקליטת התושבים העומדים לפנותם מאיזורי שיקום של העיר.
- ד. הורדת אחוזי הכבייה בחלקות 87-83 ט-75%-ל-34.5%.
- ה. שפור רשת הדרכים בהתאמה לרשת הדרכים הראשיות.

7. יזום התכנית
 יזומת התכנית הזו, היא - עיריית חיפה.

8. בעלות המרקע

הבעלות	החלקה	הגוש
עיריית חיפה	20 (חלק)	10883
עיריית חיפה	76-73 (חלק)	
מינהל מקרקעי ישראל	77 (חלק)	
מינהל מקרקעי ישראל	137-83	
עיריית חיפה	140-138	
בית מסותף	198	
עיריית חיפה	199 (חלק)	
עיריית חיפה	200	
עיריית חיפה	201 (חלק)	
מוחבר לעיריית חיפה כחכירה ל-99 שנה ע"י מינהל מקרקעי ישראל.	202	

9. החלוקה לאיזורים ומימוןם בתשרים
- | האיזור והשימוש | המימון בתשרים |
|---|--|
| א. - איזור מגורים א' מיוחד | השטח הצבוע כתום וטוחם כתום כהה |
| ב. - איזור מגורים ב' מיוחד | השטח הצבוע כחול וטוחם כחול כהה |
| ג. - אתר לבנין מסחרי באזור מגורים ב' | השטח הצבוע אפור |
| ד. - אתר לבנין צבורי בעל אופי מסחרי | השטח הצבוע פסים אפורים וחומים לסירוגין |
| ה. - אתר לבנין צבורי שאינו בעל אופי מסחרי | השטח הצבוע חום וטוחם קו חום כהה |
| ו. - שטח צבורי פתוח - שטחי נופש. | שטח צבוע ירוק |
| ז. - דרך מאושרת. | שטח צבוע חום בהיר |
| ח. - דרך חדשה או הרחבת דרך | שטח צבוע אדום |
| ט. - דרך להולכי רגל כלכוד. | כסו ב-"ז" ו-"ח" עם טיוט ירוק |
| י. - גבול תכנית זו. | קו כחול עבה |
| יא. - גבול חלקה רשומה | קו טרוסק דק בצבע ירוק |
| יב. - גבול חלקה מוצעת. | קו שחור דק |
| יג. - קו רחוב. | קו אדום |
| יד. - קו בנין. | קו אדום טרוסק |
| טו. - קו חשמל מתח גבוה, 22,000 | קו אדום טרוסק עם שבי בקווית |

- טז. כב"ל עם שלוש נקודות
- יז. סיפורה ערבית ארומה בתוך נושי הבנייה
- יח. סיפורה עברית או רומית בתוך נושי הבנייה
- יט. סיפורה ערבית שחורה עם פסיק
- כ. סיפורה ערבית שחורה עם שני פסיקים
- כא. סיפורה שחורה ברבע עיגול העליון שבצידי הדרך
- כב. סיפורה ארומה ברבע התחתון
- כג. ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
- כד. טיוט ארום
- כה. קו סגול
- כו. קו שחור עבה טרוסק
- כז. טבנה טוקף קו צהוב עבה
- כח. פסים אדומים לחבות בלעדי ג'י'ן
- כט. שטח מטויט שחור
- ל. קו צהוב
- לא. קו ארגמן

10. השמות בטורמע ובבנינים לא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים באזור מסוים המוגדר בסעיף 9 דלעיל ולשום תכלית אחרת אלא לזו המוגדרת כרשימת התכליות להלן:

רשימת התכליות

שם האזור	התכלית
א. איזור מגורים א' מיוחד	ישמש להקמת בנייני מגורים כמוגדר בתכנית המתאר של העיר חיפה, ס"ה שטח הבנייה הסותר לא יעלה על 34.5% שטח החלקה.
ב. איזור מגורים ב' מיוחד	ישמש להקמת בנייני מגורים בלבד שגודלם והקפם הוגדרו בתשריט ע"י קורי הבנייה ומספר קומות הבניינים.
ג. אתר לבנין מסחרי	ישמש לבנין חנויות או בתי מלאכה מהסוג הסותר באיזור מגורים ב' כמוגדר בתכנית המתאר.
ד. אתר לבניני צבור בעלי אופי מסחרי	ישמש לבנין בית עם, סוערון חברתי או קול-נוע, למשרדים ולבית קפה.
ה. אתר לבנין צבורי שאינו בעל-מגדר בתכנית המתאר של חיפה.	ישמש לבנין חנויות או בתי מלאכה מהסוג הסותר באיזור מגורים ב' כמוגדר בתכנית המתאר.
ו. דרך מבוטלת	יעוד שטח דרך מבוטלת יהיה כמסומן בתשריט.
ז. שבילים להולכי רגל	ישמשו לתנועת הולכי רגל בלבד.

ח. שטח צבורי פתוח, שטח גופש - כטוגדר בתכנית המתאר של חיפה.

11. חשבו שטח הבנייה המותר ומספר יחידות דיור

א. שטחי הבנייה המנוצלים בתחומי תכנית זו לא יהיו ביחס ישר לנורל טורסי הבנייה.

ב. שטח הבנייה המותר על ס"מ 202 לא יעלה על 51,796 מ"ר שהם 75% משטח החלקה המקורי לאחר הפרשת 38% מטבה לצרכי צבור.

ג. 1. מספר הכולל של יחידות דיור בהתאם לנ"ל מתחלקים כלהלן:
108 יחידות דיור בערך שתשארנה בשכונת נוה יוסף לאחר הריסת 7 יחידות: בשטח בנייה של 6,850 מ"ר בערך.

2. 682 יחידות דיור בשטח כולל של 40640 מ"ר בהתאם לתשריט. 28 יחידות בשטח בנייה כולל של 665 מ"ר בהתאם לתשריט, 1,350 מ"ר שטח בנייה בתחום האתר הצבורי המסווג. ס"ה שטח הבנייה הוא 42,655 מ"ר.

3. 2,290 מ"ר בערך תוספת שטח בנייה בעקבות תכנון מחדש של השטח הסוגבל לבנייה (שכונת נוה יוסף הקיימת).

ס"ה שטח הבנייה הכולל בסעיף ג' הוא 51,796 מ"ר.

ד. שטח הבנייה הטביע לחלקות מס' 83-137 השייכות למנהל מקרקעי ישראל ששטחן הכולל הוא 36,996 מ"ר הוא 75% משטח החלקה ז"א 28,322 שטח בנייה.

1. החלקות 83-87 שטח הבנייה המותר לא יעלה על 34.5% משטח החלקה השרוט וס"ה שטח הבניה בכל הקומות כמגדשים כנ"ל יהיה 1,235 מ"ר.

2. בחלקות 88-137 יהיה שטח הבנייה הכולל 31,828 מ"ר שיתחלק כדלקטן:

542 יחידות דיור בשטח בנייה כולל של 29,308 מ"ר

שטח בניה מסחרית במרכז השכונתי בשטח של 1,680 מ"ר אשר יחשב ב- 2,520

ס"ה 31,828 מ"ר

12. תכנון בנייה

א. קו הבניין של הגושים הטוראה בתשריט ע"י מסכנות המותחמות קווים מרחיקים אדומים ישמשו תדריך למתכנני השטח.

ב. שטחי הבנייה ומספר יחידות דיור שיתוכננו ויאושרו בכל אחת מיחידות הבנייה תשארנה קבועות ולא נתן לשנותם בלי אישור רשויות התכנון.

13. הגבלת בנייה

לא ינתן רשיון בנייה בשטח המסווג שחור בתשריט על חלקה כל שהיא או תוספת על בנין קיים לפני אשר תכנית חדשה על כל השטח הטוגבל לבנייה.

14. גובה הבנייה

~~הבנין המסומן בספרה רומית הוא בין 4 קומות.~~

א. גובה הבנינים שיוקמו בשטח תכנית זו לצרכי טגורים או מסחר יוגדר ע"י מספר הקומות המקסימלי.

ב. הבנין המסומן בתשריט בספרה רומית XII הוא בין 14 קומות.

ג. הבנינים המסומנים בתשריט באות ס"ט ובמספרים רומיים I, II, III הם בני 9 קומות.

ד. הבנינים המסומנים בתשריט באותיות ה' ו' ז' ח' ט' כ' -כ"א, כ"ב, כ"ג, כ"ד, כ"ה, כ"ו ובמספר רומי X הם בני 8 קומות.

ה. הבנינים המסומנים בתשריט במספרים רומיים V, IV הם בני 7 קומות.

ז. הבנינים המסומנים בתשריט באות כ"ז-כ"ז הוא בן 5 קומות.

ז. הבנינים המסומנים בתשריט באותיות י"א, י"ב, י"ג, י"ד, טו, טז, יז, יח, כב, כט-ל. ובמספרים רומיים VI, VII, VIII, IX, X הם בני 4 קומות

ח. הבנינים המסומנים בתשריט באותיות א', ב', ג', ד', לא', הם בני 3 קומות.

ט. הבנין המסומן בתשריט באות ט' הוא בן קומותיים

15. הבטחת גישה גישה לבנינים

א. כל בנין שבנהו עולה על 4 קומות טעל פני הקרקע יחובר לדרך צבורית בעזרת גשר הטקשר פני המדרכה עם מפלט קומה שממנה לא יהיה צורך לעלות או לרדת יותר משש קומות בכדי להגיע לקומה הגבוהה או הנמוכה ביותר בבית הנידון.

ב. מהנדס העיר יהיה רשאי לחייב את מתכנני הבתים שבנהם עולה על 4 קומות להתקין מעלית או להכין מקום להתקנת מעלית או טעליות לשמש כל דיירי הקומות העליונות.

16. חלוקת השטח

א. החלוקה הקיימת לחלקות של השטחים הכלולים בתחומי תכנית זו חוץ מחלקות 83-87 בגוש 10883 תבוטל ובמקומה תבא חלוקה חדשה המבוססת על חלוקת השטחים לאיזורים ואתרים כמסומן בתשריט בקווים שחורים וקווי רחוב המסומנים בקווים אדומים.

ב. לא ינתן אשר טעם מהנדס העיר לרשום חלוקה חדשה של השטחים הכלולים בתכנית זו כל עוד לא הוכחה שהשטחים המיועדים לדרכים, לבניני צבור ולשטחים צבוריים פתוחים מתוך השטח שחלוקתו מבוקשת או ששימש יסוד לחישוב זכויות הבנייה של המבקש על שטח החלוקה הנידונה, יירשמו ע"ש עיריית חיפה ללא תשלום.

ג. לא ינתן היתר בנייה על מגרש בנייה כל שהוא בשטח תכנית זו בטרם אושרו ונרשמו במספרי האחוזה גבולותיו החדשים או התחייבות בלתי חוזרת המבטיחה רשום הנדרש והעבודת השטחים המיועדים לצרכי צבור ע"ש העירייה כאמור לעיל, מבוטחת לשביעת רצונו של מהנדס העיר, נתנה ע"ש בעלי הקרקע הנוגעים בדבר.

ד. חלוקת שטחה של המגרשים המוגדרים בפיקטו א' דלעיל, לחלקות לצרכי רשום במספרי האחוזה תותר על יסוד תכנית פוזלציה הטעונה אישור רשויות התכנון.

17. הפקעת שטחים ואופן רשומתם

שטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים לשטחים צבוריים פתוחים ולאחרים לבניני צבור בתוכם להפקעה וירשמו ללא תשלום ע"ש עיריית חיפה, במידה שטרם נרשמו על שטח.

18. המרונחים מריב בניני המגורים

א. חוזרי הקרקע או הבנינים יהיו חייבים להתקין גינות נוי בכל השטחים הצמודים לבניניהם ולהחזיקם במצב נקי ומטופח לשביעת רצונו של מהנדס העיר

ב. לא תותר הקמת מבני עזר מחוץ לתחומי גוש בנין המגורים, פרט למתקנים לתליית כבסים, משטחים לרכוזה פחי האשפה.

19. שמירה על מקום עתיקות

שטח הקרקע הנמצא מצפון-מזרח לקו שחור העבה המרמק המסמן את הגבול הדרומי-מערבי של שטח העתיקות - הוא שטח עתיקות. כל פעולת בנייה או חפירה לא תורשה במקום בלי אשר מחלקת העתיקות, הרשאית להכתיב תנאים והגבלות לבני השטח האמור.

20. הגבייה בקרבת קווי חשמל

אין לבנות בניינים מתחת לקרוי חשמל קיימים ואין להקים בנין או חלק בולט ממנו במרחק פחות משלושה מטרים בקו אנכי משוך אל הקרקע מתחת הקרוב ביותר של קו חשמל בן 6.3 או 22 ק"ו (מתח גבוה) ט-6.0-7.5 מ' אם הקו הוא בן 110 ק"ו ושני מטרים במקרה של קו בעל מתח גבוה.

21. גדרות

א. הגדרות לאורך קרוי הרחוב תבונה אבן גביל ובגובה שאינו קטן מ-0.50 מטר.

ב. הגדרות הנ"ל בצד הסודי יוגבהו לגובה של מטר בקירוב ותהינה שקופות ותבוצענה לשביעות רצון מהנדס העיר.

ג. גדרות רשת ברזל, או קירות אבן גביל בצורת טרסות תוקמנה על גבול מרשי הבנייה עם השטחים הצבוריים פתוחים או בנייני צנור.

ד. גדרות חיים כלבד תותרנה על הגבולות שבין מרשי הבנייה השחורים.

22. שטח צבורי פתוח ואופן פיתוחו

ההוצאות הכרוכות בקשר עם התקנת ונטיעת הגנים הצבוריים, פתוח מרשי משחקים בהם, העברת שבילים, דרכים ותאורותם, תחולנה על בעלי או חוכרי הקרקע ותחלקן ביניהם ביחס ישר לשטח הבנייה שהם עומדים או זכאים להקים.

23. הריסת בניינים

א. המבנים הקיימים בתחומי תכנית זו שסומנו בתשרים שמשבצות מוקפות קו צהוב עבה נועדים להריסה.

ב. הריסת מבנים אלה תעשה ע"י הגוף המפתח את הבנייה בשטח החלקה מס' 202 ועל חשבונו מופד ההריסה יקבע, ע"י הועדה המקומית.

23. שרותים

א. ביקור מי גשם

מי הגשם ינוקזו ע"י חלחול לקרקע או ע"י זרימה עליה ו/או ע"י מערכת תיעול מאושרת הבנויה בשביל בעלי הקרקע ו/או חוכרי הקרקע הכלולה בתכנית זו ועל חשבונם.

ב. הספקת מים

הספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת הספקת המים של עיריית חיפה.

ג. סלילת דרכים

1. סלילת כל הדרכים הכלולות בתכנית זו כולל סדורות שטחי הבנייה קירות תומכים, שבילים להולכי רגל, מעברי מים, תעלות בקוז והשתילה לצדי הדרכים ייעשו לפי מטרטים מאושרים ע"י מהנדס העיר, ע"י בעלי הקרקע ו/או חוכרי הקרקע ועל חשבונם, כרוחב אשר עליה תחליט הועדה המקומית לבנייה ולתכנון עיר.

2. בעלי הקרקע יהיו חייבים לשלם בעד סלילתן של הדרכים בין שהוקמו בניינים על מרשיהם ובין שלא הוקמו.

3. לא תנתן תעודת היתר לבנייה לפני שבוצעה סלילת הדרך הגובלת עם החלקה שעליה יוקם הבניין והכורה עם מביש אספלט קיים, הקרוב אליו. החלקה תראה כגובלת עם הדרך גם במקרה שמפריד בינה לבין הדרך שטח צבורי פתוח.

4. לא תותר סלילת כביש לפני אשור רשת הנקוז לשטח התכנית.

ד. ביוב

לא תנתן תעודת היתר לבנייה בשטח תכנית זו בטרם אישר מהנדס העיר תכנית ביוב מרכזי עבור השטח, המחוברת לביוב העירוני ובטרם הובטח ביצוע תכנית כזו וחבורו של כל בית אליה לשביעת רצונו. לא ינתן היתר לשמוש בבניינים הכלולים בתכנית זו, בטרם הוכח לשביעת רצונה של מהנדס העיר ביצוע עבודות הביוב כאמור לעיל.

ה. הידרובטים
בעלי הקרקע ו/או הוכרי הקרקע מחויבים להתקין קווי מים והידרובטים
הדרושים בהתאם להסלצת שרות מכבי אש.

ו. טאור
בעלי הקרקע ו/או הוכרי הקרקע המחויבים לסדר טאור צבורי בשטח
פתוח - שטחי נופש, שבילים ובדרכים בשטח התכנית, פרט לפנסים עצמם,
לשביעת רצון ולפי ורישות מהנדס החשמל של העירייה.

25. מגרשי טשחקים
בעלי הקרקע ו/או הוכרי הקרקע מחויבים להתקין בשטח הצבורי הפתוח
מגרשי טשחקים לילדים עם כל הציוד שבו בהתאם למפרטים של המחלקה
למפורט של העירייה ולשביעת רצונה.

26. מקלטים
בעלי הקרקע ו/או הוכרי הקרקע יראו להתקנת מקלטים לשעת חרום בתוך
הבנינים בהתאם לדרישות המוסדות הטוטכיים ולשביעת רצונם.

27. הבנות
כל המעובין המוצא שנתכנת תכנית זו לא הוכחו בחשבון תנאים המצדיקים
טתן הבנות מסוימות בתקנות המפורטות בה, ושאי להגיש בקשה לועדה
המקומית לבנייה ולתכנון העיר היפה לקבלת הבנות והועדה המקומית תהיה
רשאית לאשר או לדחות בקשה זו.

הועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר - חיפה

תכנית ת.מ.מ. מס' ח.ת. 1129/א

הומלץ להפקדה

בישיבת ח' - 23 ב-5-61

(-) א. הוסיף

יושב ראש הועדה

(-) ז. נהג

מהנדס העיר

הועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר - חיפה

תכנית ת.מ.מ. מס' ח.ת. 1129/א

הומלץ למתן תוסף

בישיבת ח' - 57 ב-2-63

יושב ראש הועדה

מהנדס העיר

תכנית מס' ח.ת. 1129/א

פורסמה להפקדה בילקוט

מיום 939

מיום 21-6-62

מס' 154

עמך

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז חיפה

מנהל רכשן מקומי

תכנית בינוי גנים אגל מס' ח.ת. 1129/א

249

הועדה המזרחית בישיבת ח'

מיום 12-3-63

ההליטה לתת תוקף

לתכנית הנזכרת לעיל

סגן מנהל כלל התכנון

יושב ראש הועדה

תכנית מס' ח.ת. 1129/א

פורסמה למתן תוקף בילקוט

מיום 1404

מיום 27-10-67

מס' 153

עמך

כך נרשמו