

מרחב הכנון מקומי , חיפה
שנוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1438
" פאר נוה שאנן "

הוגשה ע"י חברת "שכון עובדים" בע"מ ונתקבלה ע"י
הועדה המקומית לתכנון ולבניה , חיפה
=====

1. שם וחלות
=====

תכנית זו תקרא : שנוי לתכנית מתאר מקומית" תכנית מס' חפ/1438 - "פאר נוה שאנן" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בחסריס המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "החסריס"). החסריס הוא בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. לתכנית זו מצורף נספח המסומן בשם "תכנית עיצוב ארכיטקטוני כללי נספח מצורף לשנוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/1438 פאר נוה שאנן", כפוף לאמור בסעיף 18'ב' כאן.

2. יחס לתכניות אחרות
=====

א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה, אלא אם נאמר אחרת בתכנית זו, וכל החקונים והשנויים שחלו או יחולו בה מזמן לזמן, וכך ההוראות המפורטות מטה.

ב. התכנית מהווה שינוי לתכניות הכאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מספר התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	חאריך פרסום להפקדה	חאריך פרסום למתן תוקף
229	תכנית המתאר לחיפה	442		15.2.1934
229ב'	שנוי לתכנית המתאר לחיפה (הגדלה אחוזי בניה באיזור מגורים א')			12.8.1971 י"פ .1746

3. המקום
=====

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בפינה הצפון - מערבית של שכונת נוה שאנן בחיפה בגוש 10879.

4. שטח התכנית
=====

א. שטח התכנית הוא 70.6 דונם בקירוב.
ב. חלוקת השטחים (מגורים, מסחר, ציבורי פתוח וכו') תחיה בהתאם לטבלה המסומנת בחסריס.

5. גבולות התכנית

- מצפון : בחוף דרך נוה שאנן ח' 267 - כמתואר בתשריט.
- מזרח : לאורך הגבול המזרחי של חלקה 269 עד נחייב חן ומסמ בחוף נחייב חן כמסומן בתשריט.
- מדרום : לאורך הגבול הדרומי של חלקה 270 וחוצה את החלקות 189, 190 כמסומן בתשריט.
- ממערב : בחוף דרך נוה שאנן - ח' 267 כמתואר בתשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

ב ע ל ו ח	חלק מחלקה	חלקה	גוש
בתים משותפים בנוה שאנן (שכון עובדים בע"מ).		193	10879
"		194	
"		195	
"		196	
רשות הפתוח		197	
פריצי פייגר, ברונו פיש, בנימין ברס-טורץ וזלה נידרמיייר.		199	
בתים משותפים בנוה שאנן (שכון עובדים בע"מ)		200	
"		201	
"		202	
יוסף אבוטבול		203	
בתים משותפים בנוה שאנן (שכון עובדים בע"מ)		204	
"		255	
"		256	
"		266	
"		268	
ד ר ך .			
עיריית חיפה	189		
בתים משותפים בנוה שאנן (שכון עובדים בע"מ).	190		
עיריית חיפה (הפקעה)	192		
ד ר ך .	267		
ד ר ך .	269		
עיריית חיפה.	270		

7. יוזמי התכנית

יוזמי התכנית הזו הם שכון עובדים בע"מ, סניף חיפה, באמצעות האדריכלים ש. גלעד ו.ש.וא. רוזוב.

8. מטרת התכנית

תכנון השטח למטרות מגורים חוף מתן עיבוד ארכיטקטוני לשכונה כולה, הפרשת שטחים ניכרים למטרות צבור והסדרת הדרכים בכפיפות לתכנית המתאר החדשה לחיפה.

9. גזור סימוני החסריט

- 1. קו כחול עבה
- 2. שטח צבוע כתום
- 3. שטח צבוע ירוק ואות עברית בעגול
- 4. שטח צבוע חום ומותחם בקו חום ואות עברית
- גבול התכנית
- איזור מגורים "א"
- שטח צבורי פתוח
- אתר לבנין ציבורי

- 5. שטח צבוע חום בהיר
- 6. שטח צבוע אדום
- 7. שטח צבוע אדום ומסויט ירוק
- 8. קוים אדומים מקבילים
- 9. ספרה שחורה ברבע העליון של העגול
- 10. ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול
- 11. ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול
- 12. קו אדום
- 13. קו משונן בכוונים הפוכים בצבע התטריט
- 14. קו ירוק מרוסק
- 15. קו שחור
- 16. ספרה ירוקה
- 17. ספרה שחורה
- 18. קו טגול
- 19. קו אדום מרוסק
- 20. קו אדום מרוסק ומנוקד
- 21. שטח אדום מנוקד גס
- 22. שטח כחום מנוקד
- 23. ספרה רומית
- 24. אות ע'

- דרך קיימת או מאושרת
- דרך מוצעת או הרחבת דרך
- שביל להולכי רגל מוצע
- דאך לבטול
- מספר הדרך
- מרווח קדמי מילימלי
- רוחב הדרך
- קו רחוב.
- גבול גוש שומה
- גבול חלקה רשומה
- גבול חלקה מוצעת
- מספר חלקה רשומה
- מספר חלקה מוצעת
- חזית חנויות
- קו בנין
- קו הסמל
- חניה צבורית
- חניה פרטית
- מספר קומות
- קומה עמודים

10. שמוש בקרקע ובבנינים
=====

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישתמשו כל קרקע או בנין בתחומי התכנית לכל חכלית שהיא, אלא לחכלית המפורטת ברשימת החכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת החכליות
=====

- א. אזור מגורים "א"
- ב. אזור לבנין צבורי
- ג. שטח צבורי פתוח
- ד. דרכים ושבילים להולכי רגל
- להקמת בניני מגורים בגבשים משתנים מ-3 עד 18 קומות מעל קומה עמודים וכן חזיתות מסחריות במגרשים מוצעים 7,12.
- להקמת בית ספר וכמפורט בסעיף 15 כאן.
- המסדות הקבועות בתכנית המחאר וכמפורט בסעיף 16 כאן.
- כפי שמוגדר בתכנית המחאר של חיפה.

12. הפקעה ורשום
=====

א. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לאתרים לבניני ציבור, שטחים צבוריים פתוחים, דרכים ושבילים להולכי רגל, נועדים להפקעה וירשמו על סם עיריח- חיפה ללא תשלום.

ב. שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למסומן בחסריס. שטחי הדרכים ההופכים בהתאם לתכנית זו למגרשי בניה ירשמו ללא תשלום ע"ש סכונ עובדים בע"מ.

13. חלוקה חדשה
=====

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחים שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.

ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בחסריס.

ג. חלוקת משנה של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רשום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.

ד. החלקה המוצעת 3 תרשם במסותף בטלב א' על סם החלקה 199 בגוש 10879 וכן חברת סכונ עובדים בע"מ. בטלב ב' עם הטבת הסכם בניה בין הצדדים תפוצל החלקה בהתאם ותרשם מחדש.

14. בטול דרכים מאושרות
=====

שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למראה בחסריס.

15. אתרים לבניני ציבור ושטחים צבוריים פתוחים
=====

האתרים המיועדים לבניני ציבור ישמשו כדלקמן:

- א. אתר א' המסווג כשטח צבורי פתוח ישמש כגן ציבורי.
- ב. אתר ב' ישמש כאתר לבנין ציבורי.
- ג. אתר ג' ישמש כאתר לבנין צבורי
- ד. אתר ד' ישמש אתר לבנין ציבורי- בית ספר.
- ה. אתר ה' ישמש כאתר לבנין ציבורי.

בסמכותה של הועדה המקומית לשנות יעודם של האתרים לבניני ציבור.

16. שטח צבורי פתוח
=====

א. על יוזמי התכנית לטאח בהוצאות פתוח השטח הנ"ל, בהתאם לתכנית מפורטת שיוכנון ע"י היוזמים ויאושרו ע"י מהנדס העיר. הפתוח יכלול שבילים, ספסלים, פינות משחקים לילדים ומבוגרים על ציודם, תאורה וכו'.

ב. חהיה מותרת הקמת קיוסקים למטקאות קלים, לעתונים וכו' וחחנות טרנספורמציה. הכל בהתאם לדרישת או הסכמת מהנדס העיר ובתאום עם המתכננים.

17. הגבלת בניה
=====

לא תותר כל בניה, חוספת או סינויים במבנה העומד בחלקה 197 בגוש 10079.

18. עֲצוּב אַרְכִּיטֶקְטוֹנִי

=====

- א. הבניה במגורים מוצעים 1-6 חהיה טעונה חכנית עֲצוּב אַרְכִּיטֶקְטוֹנִי אַחִיד, אֶסֶר תּוֹכֵנָן עַל יְדֵי יוֹזְמֵי הַחֲכִנִית וְחֹאסוֹר ע"י הוועדה המקומית עם הוצאת היחרי הבניה.
- ב. חכנית עֲצוּב אַרְכִּיטֶקְטוֹנִי כִלִּי הַמְצוּרֶפֶה לַחֲכִנִית זֹו מֵהוּוֶה מִסְגֶּרֶת כִּלִּיִּת לִבְנֹו וְיֹוֹתְרוֹ בֵּה שְׁנוּיִים בְּעִצּוּב אַרְכִּיטֶקְטוֹנִי לְפִי הַצּוּרָךְ.

19. גְּבוּחַ הַבְּנִינִים

=====

- א. לא יוחרו מגדלי גג, חדרי מדרגות או כל מבנה בולט מעל לכרכוב העליון של הבנינים פרט לצנורות אורור, מעטנות ואנטנות שתחרנה לפי הדוגמא האחידה לכל הבנינים, מבניט עליונים עבור מעליות במידה ותחקנה או "פנטיט" לחאורת חדרי המדרגות.
- ב. בבנינים 7,8,12 חוקמנה דירות גג בעצוב ארכיטקטוני שיוכן לשביעות רצון מהנדס העיר.

20. שטח הבניה המותר

=====

- א. שטח הבניה בתחום חכנית זו יהיה 40,000 מ"ר.
- ב. שטח הבניה המגיע לבעלי ח' 199 הינו 2165 מ"ר אשר ימסר להם במגרש המוצע מס. 3.
- ג. בנוסף לאמור בסעיפים א' ו-ב', יוצמד לבעלי החלקה 199 במגרש 3 שטח הבניה המגיע להם בח' 228 בגוש 10879 הכלולה בח.ב.ע. 1248 א' ובהתאם לסעיף 12ב' שם.
- ד. מחוץ השטח המוזכר בסעיף א' יופרש חלק לשכון זוגות צעירים הכל חוץ הסכם עם משרד מהנדס העיר.

21. גֻּבְהַ הַבְּנִינִים

=====

- הַבְּנִינִים בַּמְגוּרִים 1-6 יֵהְיוּ בְּנֵי 3 - 5 קוֹמוֹת.
- " " 7,8 " " 14 קוֹמוֹת וְעוֹד דִּירַת גַּג
- " " 9-11 " " 4 קוֹמוֹת וְעוֹד 2 קוֹמוֹת עִמּוּדִים.
- הַכְּנִיָן בַּמְגֶרֶשׁ 12 יֵהִיֶּה בֵּן 18 קוֹמוֹת וְעוֹד דִּירַת גַּג.
- מִסְפַּר הַקוֹמוֹת מֵיַחַס לַקוֹמַת מְגוּרִים, עַל קוֹמַת עִמּוּדִים וּמִסָּד.

22. שְׁמִירָה עַל הַצּוּרָה הַחִיצוֹנִית שֶׁל הַבְּנִינִים

=====

- א. לא יוחקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות, החלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר החקנת דודי שמט להמוס מיט על גבות הבנינים אלא אם יחקנו לפי חכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורטה החקנת זרועות למחלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.

- ד. לא יוחקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ה. לא יוחקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יוחקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא תורסה. הקמת אנטנה לטלויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית סאליה תחובר כל דירה.
- ז. לא יורסה חבור חטמל וטלפון לבנינים אלא בעזרת כבל תה-קרקעי.
- ח. התקנת פרטומה ותלונות ראוה תהיה טעונה אישור מיוחד של מהנדס העיר.

פתוח המגרש

על בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות חומכים, נקוז, סחילה וכו'.

מבנה עזר במרווחים

לא תותר הקמת מכניט במרווחי הבנינים פרט למוטכים פרטיים בצורה מכנה או סככה ולתחנות טרנספורמציה של חברת החטמל במרווחים הצדדיים או קדמיים, במקרה והמבנה יוקם בקו רחוב, לא תורסה התקנת טערים הנפתחים לתוך הדרך הצבורית.

גדרות

- א. בצד הנמוך של הדרך: גדר טקופה ממוטות ברזל לפי תכנית שתאוטר ע"י מהנדס העיר.
- ב. בצד הגבוה של הדרך: גדר אבן בגובה מינימלי של 50 ס"מ. האבן והבניה יהיו מטוג מאוטר ע"י מהנדס העיר.
- ג. לאורך אחר לבנין צבורי.
- ד. בין חלקות בניה ושטח צבורי פתוח - גדר רשת בעובי 3 מ"מ בגובה 1.20 מ' לפחות ועל גבי הגדרות בטון.
- ה. בין חלקות בניה באיזור מגורים - גדר חיה.

חנייה

יחס החניה בגבולות התכנית יהיה מקום חניה לכל יחידה דיור כמתואר בחסריט.

מס השבחה

בעלי הקרקע בתכנית זו יהיו חייבים לטלם מס השבחה בהתאם לחוק.

סלילת דרכים

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או חוכרי ו/או יוזמי התכנית, חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בה. בסלילה נכללות המדרכות, התקנות הנקוז למי-גשם וסחילה והעתקת עמודי חטמל. הן יהיו חייבים לטלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.

יוזמי התכנית יהיו חייבים לבצע את הפתוח הנ"ל גם בחזית האחריים שיועברו על-ידם על שם העירייה.

ת א ר ה

בעלי הקרקע ו/או חוכרי הקרקע ו/או יוזמי התכנית חייבים להחקיף על חשבונם האורה והחובנות, לכרות שבילים וסטחים צבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים.

מבחן בקרבת קו החשמל

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו, בקרבת קו חשמל עיליים או מחתה להם, אלא בהתאם למרחקים להלן הנמדדים במטרים מהקו האכזני המסוּף מחתה לקיצוני ביותר ועד לחלק הכולס ביותר של הבנין.

מ ר ח ק	סוג קו החשמל
2,00 מ'	קו מחת נמוך
5.00 מ'	קו מחת 20 ק"ו
8.00 מ'	קו מחת 110 ק"ו
10.00 מ'	קו מחת 150 ק"ו

איך לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל חת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים, מכבלים אלו. איך לחפור מעל קוים חת קרקעיים או לידם אלא באיטור חברת החשמל. לא תורטנה תוונות טרנספורמציה על עמוד בטוח תכנית זו. על מגיטי בקטות בניה לכלול בהכנייתיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

מ ק ל ט י מ

לא יוצא כל רסיון בניה בטוח התכנית, אלא אם כלולה בו חכניה למקלט בהתאם לחקן הישראלי, ולא הוצא תעודת טמוש בבנין אלא אם המחקן בוצע לטביעות רצונו של יועץ הג"א.

ט ר ו ח י מ

א. נקוד מי בטוח

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח בצוע נקוד השטח כחאם להכניות מאוטרות על"י מהנדס העיר וסיבוצעו לטביעות רצונו.

ב. אספקת המים

אספקת המים לבנינים בטוח תכנית זו, תעשה ממערכת אספקת המים של עירית חיפה.

ג. ב י ב
= = =

לא ינתן היתר בניה בשטח חכניה זו בטרת איטר מהנדס העיר חכניה
לביוב צבורי, לא תנתן העודה לשמוט בבנין לפני שיחובר לכיוב
הצבורי ולפני מתן אישור מהנדס העיר כי חכניה הביוב הנוגעת לבנין
בוצעה לטביעות רצונו.

ד. הידרנטים
= = = =

על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכבוי אט, לפי זריטח מכבי-
אט ולטביעת רצונט.

[Signature]
שלמה זק
מודד מוסמך
מודד מוסמך.

[Signature]
א. ויוזוב
אדריכל על מהנדס
מאצו ס. חכניה - חיסה

שכונת עובדים בע"מ
סניף חיפה
ינזמי החכניה ובעלי
הקרקע

הושרה התקומית לתכנון ולבניה - חיפה
חכנית ת. ע. מס' חפ' / 1438
הומלק להפקדה
בישיבה ה' 22 בי 2-6-71
יושב ראש הועדה <i>[Signature]</i>
מהנדס העיר <i>[Signature]</i>

הושרה התקומית לתכנון ולבניה - חיפה
חכנית ת. ע. מס' חפ' / 1438
הומלק למתן חוקף
בישיבה ה' 60 בי 4.7.73
יושב ראש הועדה <i>[Signature]</i>
מהנדס העיר <i>[Signature]</i>

תכנית מס' 1438/א מורטמה להקדוה בילקוט
חברותיים מס' 1802 מיום 3.2.72 עמוד 1050

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז תל אביב
מרחב תכנון מקומי תל אביב
תכנית רצונית למתחם אקאדמי מס' 1438/א
הועדה המחוזית בשיבתה ח' 81
מיום 12.3.74 החליטה לתת תוקף
לתכנית הנמכרת לעיל.
סגן מנהל כללי לתכנון
יושב ראש הועדה

תכנית מס' 1438/א מורטמה למתן חוקף בילקוט
חברותיים מס' 2048 מיום 24.9.74 עמוד 29

ה' בתשרי תשל"ה