

מרחב תכנון העיר חיפה
=====

שנוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' 1182 ג'
=====

"שכון פאר נוף שלב ג'"
=====

הוגשה ע"י חברת "שכון עובדים" בע"מ - סניף חיפה
ואומצה ע"י הועדה המקומית לבניה ותכנון ערים-חיפה
=====

1. השם והתחולה

- א. תכנית זו תקרא "שנוי תכ" מתאר מקומית חפ/1182 ג' שכון פאר נוף שלב ג'" ותחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן באותו השח. התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- ב. הפתכים האופייניים המצורפים מהווים נספח לתכנית זו. יותרו בה שינויים הנובעים מהתאמת הבנינים למבנה הקרקע במקום.

2. היחס לתכניות אחרות

- א. תכנית זו מהווה שנוי לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה:
- (1) לתכנית המתאר של חיפה שדבר מתן תוקף לה פורסם בעתון הרשמי מס' 442 מ - 15.2.43.
 - (2) לתכנית המתאר של חיפה (תקו"ן) מס' 229 א' שאושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית ביום 4.12.54.
 - (3) לתכנית תקו"ן תכנית המתאר מס' חפ/853 א' שדבר מתן תוקף לה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 613 מיום 24.7.58.
 - (4) לתכנית מס' 548 - מורדות הכרמליתים שדבר מתן תוקף לה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 1046 מיום 26/9/1950.
 - (5) לתכנית מס' 1182 א' ("שכון פאר" - נוף שלב ב"י" אשר דבר מתן תוקף לה פורסם ב"פ 1441 מ - 4/4/68).
 - (6) לתרשיץ מס' 2/02/2 בהתאם לחוק ביום 22/1/1981.
- ב. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו ובין האמור בתכניות הנזכרות לעיל שאינן בטלות לפי תכנית זו, יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע עליה חלה תכנית זו נמצאת במורד הצפוני של הכרמל בין רחוב היובל שדי הציונות ורח' עבאס.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הינו 20.2 דונם לערך.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הינם כמסומן בתשריט בקו בצבע כחול עבה.

6. בעלי הקרקע

<u>בעלי הקרקע</u>	<u>חלקי חלקות</u>	<u>חלקות</u>	<u>גוש</u>
רשות הפתוח	63, 62		10814
רשות הפתוח	109, 90-93, 61	116-110	(גוש בהסדר 10913)
(מוקנה לשכון עובדים	120-117		
דרך	66		
עיריית חיפה	123, 105	108	
מדינת ישראל	320		10813
רשות הפתוח	296, 246 (דרך)		10811

7. יוזמי התכנית

"שכון עובדים" בע"מ.

8. מטרת התכנית

- א. הקמת בנייני מגורים מדורגים המותאמים לתנאים הטופוגרפיים.
- ב. הקצאת שטחי ירק נרחבים מתוך מגמה לשמור על הנוף.
- ג. שמירה על אפשרויות ההשקף לנוף.

9. חלוקה לאזורים ובאור ציוני התשריט

גבול התכנית	קו כחול עבה
אזור מגורים "א"	שטח צבוע כחום
שטח צבורי פתוח	שטח צבוע ירוק ואות עברית בעגול
דרך קיימת, מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
שביל ציבורי מאושר	שטח צבוע חום ומטויט ירוק
שביל צבורי מוצע	שטח צבוע אדום ומטויט ירוק
דרך מוצעת או הרחבה דרך	שטח צבוע אדום
דרך או שביל לבטול	קוים אדומים מקבילים
מספר הדרך	ספרה שחורה ברבע העליון של העגול
מרווח קדמי מינימלי	ספרה אדומה ברבעים הצדדים של העגול
רוחב הדרך	ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול
קו רחוב	קו אדום
גבול גוש שומה	קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט
גבול חלקה רשומה	קו ירוק מרוסק
גבול חלקה מוצעת	קו שחור
גבול מגרש בתכנית תע 182 אי לבטול	קו צהוב מרוסק
מספר חלקה רשומה	ספרה ירוקה
מספר חלקה מוצעת	ספרה שחורה

9. המשך - חלוקה לאזורים ובאור ציוני התשריט

קו אדום מרוסק	קו בנין
קו אדום מרוסק ומנוקד 2 נקודות קו	קו חשמל
קו 3 נקודות קו - אדומים	קו טלפון
קו מרוסק ועגולים לאורכו	קו ביוב
מצולע מרוסק בצבע התשריט	הטל משוער לבנין מוצע
ספרה רומית בתחום איתור הבנין	מספר קומות
אות "ע"	קומת עמודים
שטח מנתחם נמקוד	בנין קיים
קו צהוב מלא	אבן שפה לפירוק

10. שמוש בקרקעות ובבנינים

א. לא ינתן רשיון בנין ולא שמש שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל חכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות להלן לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

ב. לא ינתן רשיון בניה אלא אם כן תשא התכנית את החימת בעל הקרקע.

11. רשימת התכליות

התכלית	האזור
מיועד להקמת 5 בנינים מגורים בני 5 קומות. מזה 3 קומות תחתונות מודרגות.	א. אזור מגורים אי חלקה מוצעת (4)
למטרות המוגדרות בתכנית המתאר של חיפה.	ב. שטח צבורי פתוח - שטח נופש (ג)

12. שטח הבניה המותר

שח הבניה המותר למגורים במסגרת חכנית זו הינו 4.600 מ"ר ברוטו.

13. השטחים הפנויים מסביב לבנינים

- א. לא הותר הקמת מבני עזר כלשהם בשטחים הפנויים מסביב לבנינים בגבולות תכנית זו, פרט לפיר המעלית המקשר את הכניסות לבנינים עם מפלס הרחוב.
- ב. יוזמי התכנית יהיו חייבים להתקין גינת נוי, משטחים לריכוז פחי אשפה, ושבילי גישה.
- ג. בעלי הדירות יהיו אחראים לאחזקה תקנית של הגינות והמחנקים הכלולים בשטחים הפנויים סביב לבנינים לשביעות רצונו של מהנדס העיר.
- ד. הגדר לצד הרחוב תהיה גדר ברזל שקופה והגדר לצד השטח הצבורי הפתוח תהיה גדר רשת, הכל לפי דרישות מהנדס העיר ולשביעות רצונו.

14. גובה הבנינים

- א. גובה הבנינים בשטח תכנית זו יהיה לפי האפור בסעיף 11 לעיל. בהתאם לחתכים הארטיים המצורפים ומהווים נספח לתכנית זו.
- ב. לא יותרו מגדל גג, חדרי מדרגות או כל מבנה אחר בולט מעל לכרכוב העליון של הבנינים פרט לצנורות אורור מעשנות ואנטנות שתותרנה לפי הדוגמא האחידה לכל הבנינים, מבנין עליונים עבור מעליות במידה ותותקנה או "פנסים" לתאורת חדרי מדרגות.

15. העיצוב הארכיטקטוני

- א. במגרש מס' 4 יבנו 5 מבנים בני 5 קומות מעל קומת המגורים לא יעלה על 5 קומות כמפורט בטעיף 11 א'.
- ב. תותר התקנת מעליות מחוץ למסגרת הבנין על מנת להקל הגישה למבנים.
- ג. ישמר קו ההשקף כפי שאושר בתכנית חפ/1182:1 א'.
- ד. גגות: רעפים אדומים.

16. שטחים ציבוריים פתוחים ושבילי גישה

- א. יוזמי התכנית יהיו חייבים לבצע על חשבונם את פתוח השטחים הציבוריים הפתוחים אשר בגבולות תכנית זו, ולהחקיף שבילי גישה לכל המבנים.
- ב. הפתוח יבוצע לפי תכניות גינון ופתוח השטחים הציבוריים הפתוחים שתוכננה על ידי היוזמים ותאושרנה על ידי משרד מהנדס העיר.
- ג. בצוץ הפתוח הלכה למעשה ייעשה על ידי ועל חשבון בעלי היחרי הבניה לפי התכנית הנ"ל בד בבד עם הבניה.
- ד. העבודות הנזכרות לעיל תסתיימנה לפני סיום בניית שלד הבנין הרבעי בתחום התכנית, ואם לא יבוצעו העבודות הנדרשות לעיל במועד הנ"ל תופסק כל עבודת בניה בתחום התכנית.
- ה. ייחתם הסכם לפי הנ"ל בין העיריה והיוזמים לפני הוצאת היחר בניה.

17. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. העיצוב הארכיטקטוני של כל חזיתות הבנינים ייעשה לשביעות רצונו של מה"ע.
- ב. לא יורשה כל שנוי שהוא בצבע חיצוני של הבנין כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות - קירות מבלוקים חלולים וכו'.
- ג. לא תורשה התקנת צנורות כל שהם על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ד. לא תורשה התקנת זרועות למחלי כביטה על מרפסות ולפני חלונות הבנינים.
- ה. התקנת סוככים בבנין תורשה אך ורק לפי תכנית אחידה לאותו הבנין, כמו כן תריסים מתגוללים או אחרים יותקנו לפי תכנית וצבע אחידים.
- ו. תותר התקנת קולטי שמש לניצול אנרגיה סולרית לחימום מים על גבי גגות הבנינים בתנאי שיוחקנו לפי תכנית מפורטת מאושרת על ידי מהנדס העיר.

18. חלוקה ורשום

- א. חלוקת השטחים הכלולים בתכנית תבוצע בהתאם למסומן בתשריט, חוץ בטול הגבולות של החלקות הקיימות. המגרש מס' 4 יהווה מבחינה הרישום יחידה אחת שתורשה כך כבית משותף אחד בפנקס הבתים המשותפים והועדה המחוזית תמציא לרשם הבתים המשותפים אישור על כך.
- ב. בשטחים המיועדים בתכנית זאת לשטח ציבורי פתוח ודרכים ושבילים ציבוריים מיועדים להפקעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וירשמו ללא תשלום בבעלות עיריית חיפה.

ג. החלקים מחלקות 123 (דרך מחבטלת) ו-108 (שטח ציבורי פתוח מחבטל) הרשומים בבעלות עיריית חיפה והמסווגים לפי תכנית זאת למגרש בניה מסי 4 יועברו ללא תשלום לבעלות שכונת עובדים בע"מ ו/או רשות הפתוח ויתאחדו עם חלקים מחלקות אחרות אשר בבעלות רשות הפתוח ומוקנים לשכונת עובדים בע"מ, למגרש בניה אחד כנ"ל.

19. בניה בקרבת קווי השמל

א. מגבלות בניה מתחת ובקרבת קווי השמל עיליים ומעל לכבלים תת-קרקעיים. לא ינתן היחר בניה מתחת לקווי השמל עיליים קיימים מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המשור אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבנין, פרט למבנים המותרים במעבר לקווי השמל.

ב. מקו השמל במרחק נמוך בשטח בנוי:

מהתיל הקיצוני	2.00 מטרים
מציר הקו	2.25 מטרים

ג. מקו השמל מתח גבוה עד 33 ק"י

קוים קיימים מהתיל הקיצוני	5.00 מטרים
קוים מתוכננים או מאושרים	
מציר הקו	6.50 מטרים

ד. מקו השמל מתח עליון 110-150 ק"י

קוים קיימים מהתיל הקיצוני	9.50 מטרים
קוים מתוכננים או מאושרים	
מציר הקו	13.00 מטרים

ה. אין לבנות בנינים כל שהם מעל כבלי השמל ת"ק ולא במרחק קטן מ - 2.00 מטרים מכבלים אלה. אין להפור מעל ובקרבת כבלי השמל ת"ק אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה החברת השמל לישראל בע"מ.

20. תחנת הטרינספורמציה

לא חורשה התקנת תחנות טרינספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרינספורמציה במרווחי קווי בנין בהתאם לדרישות הח"ל.

21. סלילת שבילים ודרכים

א. השבילים להולכי רגל, הכלולים בתכנית זו על כל המדרגות חלונות הנקוד וכו' יותקנו ע"י יוזמי התכנית ועל חשבונם בהתאם למפרטים המאושרים ע"י משרד מהנדס העיר ולשביעות רצונו.

ב. הדרך מסי 2 (חלקה 66) שבתחום התכנית תסלל ע"י יוזמי התכנית "שכונת עובדים" בע"מ ועל חשבונם לפי הנחיות מהנדס העיר, לשביעות רצונו. ברחבה המלא כולל מדרגות תעול מי גשם, שתילת עצים ותאורה רחובות, אולם עיריית חיפה תגבה מבעלי הקרקע הגובלים בדרך את הוצאות סלילת הדרך כחוק ותהזיר הוצאות אלה לשכונת עובדים בע"מ.

ג. על יוזמי התכנית "שכונת עובדים בע"מ" לבצע את עבודות הפתוח והסלילה המוזכרות בסעיפים קטנים א, ב', דלעיל בטרם יסתיים בניה שלד הבנין הרביעי בתחום התכנית. אם היוזמים לא יבצעו את עבודות הפתוח הנדרשות דלעיל בטרם סיום בניה שלד הבנין הרביעי יופסקו כל עבודות הבניה בתחום התכנית.

22. החניה

החניה במקום תהיה בהתאם לתקן וחוסדר על פי תכנית חניה שאושרה על ידי מהנדס העיר וכל השינויים ותיקונים הדרושים ברחוב שניים בנובמבר המתחייבים בתכנית חניה כנ"ל יבוצעו על ידי יוזמי התכנית ועל חשבונם ולשביעות רצון מהנדס העיר.

23. שירותים

א. ניקוז מי גשם

מי הגשמים ינוקזו על ידי חלחול לקרקע או על ידי זרימה עלית או על ידי מערכת תעול מאושרת שתבנה על ידי יוזמי התכנית ועל חשבונם.

ב. ביוב

לא תנתן תעודה לשימוש המבנים לפני מתן אישור ראש מנהל הנדסי כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו - הבנינים שיוקמו בחחומי התכנית יחוברו למערכת הביוב הציבורית הקיימת.

ג. אספקת מים

היה מרשת אספקת המים של עיריית חיפה, או כל רשת אחרת המאושרת על ידה. כן יאקיבו היוזמים הידרנטים בכמות ובמקום שיקבעו על ידי שרותי הכבאות. כל שינוי בקווי המים המסומנים בתכנית, ברכוח מעל מגופים ויתר האבזורים שיגרם עקב ביצוע התכנית תבוצע על חשבון היוזמים.

ד. מקלטים

יוזמי התכנית ידאגו להחקנת מקלטים לשעת חרום בתוך הבנינים בהתאם לדרישות המוסדות המוסמכים ולשביעות רצונם.

ה. תאורה

יוזמי התכנית ידאגו להחקנת תאורה בשביליים המוליכים לבתים לפני מפרטי משרד מה"ע.

יוזמי התכנית חייבים להחקין על חשבונם תאורת רחובות ושטחים כגון כולל עמורים ופנסים לפי תכנית שתאושר על ידי מה"ע.

24. א.

במידה וייפסקו בבתי דין חלומי פיצויים לתובעים שונים בגין אישורה של תכנית זו נגד עיריית חיפה ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה של ארבעה התפת, תשפת היוזמת שכוון עובדים בעיית את עיריית חיפה ו/או הועדה המקומית הנ"ל, בלל הסכומים שייפסקו.

ב.

הסכם מחאים יחתם בין עיריית חיפה ושכון עובדים להבטחת ביצוע של האמורה במסגרת קטן אי דלעיל וזאת לפני אישורה של התכנית.

יוזמי התכנית ובעלי הקרקע:

שכון עובדים בע"מ
"שכון עובדים" כתי"ח
מחלקת התכנון

ש. מ. ה. ז. ק.
מורד מוסמך
מספר רשיון 186
ג' 1182

מורד מוסמך

5.82 להפקדה
3.82 א.ס.

מס' 100

התאחדות המורים והמורות בישראל
התאחדות המורים והמורות בישראל
התאחדות המורים והמורות בישראל

מס' 100

מס' 100

התאחדות המורים והמורות בישראל
התאחדות המורים והמורות בישראל
התאחדות המורים והמורות בישראל

מס' 100

התאחדות המורים והמורות בישראל
התאחדות המורים והמורות בישראל
התאחדות המורים והמורות בישראל

מס' 100

התאחדות המורים והמורות בישראל
התאחדות המורים והמורות בישראל
התאחדות המורים והמורות בישראל

חוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965

מחוז הירצה

מרחב תכנון מקומי

מס' 1182/81

הועדה המחוזית בשיבתה מ' 52

מיום 16.7.82 החליטה להעביר

התכנית הנמנית לעיל

ט"ו מנ"ל כללית לתכנון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

חכנית ת.ע. מס' חפ' 1182

מס' 1182/81

בישיבה ה' 110 ב' 23.6.81

131
137

י"א ינובין

מחודס העיר

יושב ראש הועדה

חכנית מס' 1182/81

מס' 1182/81

מס' 186

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965

מחוז הירצה

מרחב תכנון מקומי

מס' 1182/81

הועדה המחוזית בשיבתה מ' 84

מיום 5.5.83 החליטה להעביר

התכנית הנמנית לעיל

ט"ו מנ"ל כללית לתכנון

חכנית מס' 1182/81

מס' 1182/81

מס' 808

מס' 100

מס' 100