

300/199

הכניית תכנון עיר מסודרת מס' חפ/1182א
"שכונן פאר נוף שלב ב"
המהווה תקוץ להכניית המתאר של חיפה
הוגשה ע"י חברת "שכונן עובדים" בע"מ - סניף חיפה
והתקבלה ע"י הועדה המקומית לבנייה ותכנון ערים - חיפה

השם והתחולה

הכניית זו תקרא "תכנית ת.ע. מסודרת מס' חפ/1182א" - שכונן פאר נוף שלב ב" ותחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתסריט המצורף לתכנית זו והמסומן באותו השם. החסריט והתכנית מהווים חלקים בלתי נפרדים בכל הנוגע לתכנון זה.

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' 422 מ 15.2.34.
 - (2) לתכנית המתאר של חיפה (תקוץ) מס' 229א שאושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית ביום 4.12.45.
 - (3) לתכנית תקוץ תכנית המתאר מס' חפ/853 שדבר מתן תוקף לה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 613 מיום 24.7.58.
 - (4) לתכנית מס' 548 - מורדות הכרמליהים שדבר מתן תוקף לה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 1046 מיום 26.9.1940.

ב) בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו ובין האמור בתכניות הנזכרות לעיל שאינן כוללות לפי תכנית זו, יקבע האמור בתכנית זו.

ה מקוים

הקרקע עליה חלה תכנית זו נמצאת במורד הצפוני של הכרמל בין רחוב היובל עד "א"מ ורחוב עבאס.

שטח התכנית

שטח התכנית הינו 35 דונם לערך.

גבולות התכנית

- בצפון :- הגבול הדרומי של חלקות 125, 124, 127, 135, 129, 51-58 בנוס 10814.
- במזרח :- לאורך הגבול המערבי של חלקה 63 וחוצה את החלקה; ממשיך לאורך הגבול הדרומי של החלקות 62 ו 61, חוצה את החלקה 66 בנוס 10814 וממשיך לאורך הגבול המערבי של ח' 245 בנוס 10811 עד שדרות א"מ.
- בדרום :- לאורך הגבול המזרחי וצפוני של חלקה 320 בנוס 10813, חוצה את החלקה וממשיך לאורך הצד הצפוני של שדרות א"מ. שוב חוצה את החלקה 320 וממשיך לאורך גבולה הצפוני עד חלקה 121 בנוס 10814 וממשיך לאורך הגבול הצפון-מזרחי של חלקות 121, 163, 107, 103-99 ו 42 בנוס 10814.
- במערב :- הגבול המזרח דרומי של ח' 38 בנוס 10814.

בעלי הקרקע

בעלי הקרקע	חלקה	גוש
מדינת ישראל	320	10813
	61, 63, 94-98	10814
	109, 110, 112-120	
	132-134	
רשות המבחן	62	
פנינה ליפשיץ, מוכר למשפ' וולקוביץ	105-108, 93, 136	
פריית חיפה	123, 130, 135	
ארכיביסוף גורג' חכים מוקנה לשכונן עובדים	111	
מדינת ישראל	66, 131	

הזמין התכנית

"שכונן עובדים" בע"מ - סניף חיפה.

- א. הצעת בניו הכלית ומתאימה למקום, תוך תאום עם הבניו הקרוב בסביבה.
- ב. הוצאת שטחי ירק ברחבים כזוך מגמה לשמור על הגוף.
- ג. שמירה על אפשרויות ההשקף לנוף.

9. חלוקה לאזורים ובאור ציוני הוצרים

ה ס מ ו

- שטח צבוע כחום
- שטח צבוע ירוק
- שטח צבוע חום ומותחם חום
- ספרה רומית
- שטח צבוע חום
- שטח צבוע אדום
- שטח צבוע אדום ומסויט ירוק
- טייפ אדום מקביל
- מספר ברבעות של העגול
- מספר ברבע התחתון של העגול
- קו אדום רצוף ודק
- קו אדום מרוסק ודק
- מספר בצבע התסריט
- קו מרוסק בצבע התסריט
- מספר בצבע התסריט מוקף עגול
- קו רצוף דק שחור
- קו - נקודה - קו אדומים
- קו נקודותיים - קו - אדומים
- קו - 3 נקודות - קו - אדומים
- קו משונן בכווננים הפוכים
- קו כחול עבה

- ה ס מ ו
- אזור מגורים א' מיוחד
- שטח צבוע פתוח
- אתר לבנין צבורי לא מסחרי
- מספר הקומות בבנין
- דרך נאזרת
- הרחבת דרך או חניה
- שביל נסוע להולכי רגל
- כסול דרך
- מרות צדדי מינימלי
- רוחב הדרך
- קו רחוב
- קו בנין
- מספר חלקה רשומה
- גבול חלקה רשומה
- מספר חלקה מוצעת או בנין מוצע
- גבול חלקה מוצעת
- קו חשמל מחה נמוך
- קו חשמל מחה גבוה
- קו טלפון
- גבול גוש
- גבול התכנית

10. שמוש בקרקעות ובבנינים

- א. לא ינתן רשיון בנין ולא תשמש שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסונן בתסריט לכל חכלית אלא לזו המפורשת ברשימת החכליות להלן לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- ב. לא ינתן רשיון בנייה אלא אם כן תשא התכנית את התימת בעל הקרקע.

11. רשימת החכליות

ה ס מ ו

- א. אזור מגורים א' מיוחד בבנינים 3-4
- ב. אזור מגורים א' בנין 9
- ג. אזור מגורים א' בנין 10
- ד. אזור מגורים בבנינים 4-8
- ה. שטח לבנין צבורי לא מסחרי
- ו. שטח צבורי פתוח - שטח נופש

ה ס מ ו

- מיועד לבנין 3 בנינים בני 10 קומות ב"א, כולל קומת העמודים.
- מיועד לבנין מגורים בן 3 קומות מכוסה גג רעפטים.
- מיועד לבנין מגורים בן 3 קומות מכוסה גג רעפטים.
- מיועד להקמת בנינים שטח למגורים.
- אתר א' - גן ילדים.
- אתר ב' - בית ספר.
- למטרות הכוגדרות בתכנית המחאר של חניפה.

12. שטח הבניה המותר

שטח הבניה הכולל לבניני המגורים הכלולים בתכנית לא יעלה על 11,600 מ².

13. השטחים הפנויים מסביב לבנינים

- א. לא תותר הקמת מבני עזר כלשהם בשטחים הפנויים מסביב לבנינים בגבולות תכנית זו.
- ב. יוזמי התכנית יהיו חייבים להתקין גינת מים, שטחים לריכוז פחם אשפה, שבילי גישה, מקומות להליכה כביסה בשטחים הפנויים המצויים לבניניהם בהתאם לתכנית מעובדה ע"י היוזמים והמאושרת ע"י משרד מנדט העיר.

- ג. בעלי הדירות יהיו אחראים לאחזקה תקינה של הגינות והמקנים הכלולים בשטחים הפנויים סביב הבנינים לשיבוע רצוננו של מהנדס העיר.

- ד. לא תותר הקמת גדרות כלשהם בשטח התכנית ורם לגדרות חיים המאושרות בתכנית הפתוח הנ"ל (ראה סעיף ב'). וכן גדרות לאורך הדרכים, צורות גבהם וחמרי הבניה יקבעו לשיבוע רצוננו מה"ע.

15. החללים במסדרים ומעליות

- א. החללים במסדרים בבנינים 1-3 יוכשרו כמסחים למשחקים ילדיים. לא תותר בחללים אלה כל גביה
תרם למקלטים, מכבשות ומחסנים ביתיים. השוחטים הנ"ל יהיו חלק מהרכוש המשותף של הבניה.
אולם החללים במסדרים שלא יאשרו למטרות השוחטים הנ"ל יעברו ק"ש הקידיה ללא תמורה וירשמו
בוהאם.
- ב. גבול אחד מהבנינים 1-3 תחזקן מעלית אחת. המדרגים המבניים והבטיחותיים יעשו לשביעת
רצון מה"ע.

16. קני בנין

- א. כל הבנינים כשטח התכנית יבנו בגבולות קני הבנין המכומנים בהסרית בקו אדום מרוסק. חריגה
תורשה רק בחנאי שלא תפגע במרווחים המינימליים אהרבים, או תוכר בצעד המשפז את החכנון.
- ב. שטחים צבוריים פחוחים וכבילי גישה
- א. יוזמי התכנית יהיו חייבים לבצע על השבונם את נסיעת השטחים הצבוריים הפחוחים אשר בגבולות
התכנית הני לשביעת רצונו של מה"ע.
- ב. כן עליהם להחזיק שבילי גישו לכל הבנינים.
- ג. כן על היוזמים לפער רצועה של 15 מ' בחלק הנליון של החלקות 130-133.

18. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. העצוב הארכיטקטוני של כל הזימות הבנינים ינשה לשביעת רצונו של מהנדס העיר.
- ב. לא יורשה כל שנוי שהוא בצביו החיצוני של הבנין כולל פחחי המרפסות והחלונות, פנימי
המרפסות - קירות מבלוקים תוליים וכו'.
- ג. לא יוחקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים ומיכלי הגז יושמו על המרפסות
בלבד או בחוף חלל בממד הבנין שהוחקן במיוחד לכך או בשקע ליד המסד כשהם מוסתרים ע"י
קיר גמון שנבנה במיוחד לשם כך.
- ד. לא תורשה התקנת זרועות למחי כביסה על מרפסות וחלונות הבנינים.
- ה. החקנה סוככים בבנין תורשה רק ורק לפי תכנית אחידה לאותו הבנין, כמו כן חריטים מחוללים
או אחיים יוחקנו לפי תכנית וצבע אחידים.
- ו. לא תותר התקנת דודי שמש להגום מים על גגות הבנינים אלא אם יוחקנו לפי תכנית מפורשת
מאשרות ע"י מהנדס העיר.
- ז. השטה העליון של גגות הבנינים יוחזק ע"י בעלי הדירות בצורה נקייה ולא תורשה התסנה או
הנחת חפצים או חמרים כל שהם על גגות אלה.

19. חלוקה ורישום

- א. חלוקה השטחים הכלולים בתכנית תבוצע בהחאם מסומן על החסרים.
- ב. השטחים המיועדים לבניני צבור "א" ו-"ב", שטחים אבוריים פחוחים (שטחי גופש) "ג", "ד"
ושטה כל הדרכים והשבילים יושמו ע"י עיריה וימה ללא תמורה.
- ג. כל מגושי הבניה ירשמו ללא תמורה בשלמותם ע"י "שכון עובדים" כולל את החלקים הנובעים
מחוף הדרכים המבוטלות שבבעלות עיריית חיפה.
- ד. הרישום יבוצע ע"י ועל השבונה של הב" שכון עובדים" לא יאוחר משנה לאחר פרסום מחן חוקף
להכנית.
- ה. יקשה זה במספרת העירייה לעכב מחן היתחייב בציפי לחלק מהבנינים עד לבצוע הרישום לשביעת רצונו.

תכנית ת.ע.ת. מס' 1182/א
הוסלק לתיסקניה
 בישיבה ה-9 בת-כ-19.6.66
 (י.א.ב.א. מוטי) (י.כ.כ.ל)
 יושב ראש הועדה: סהרס העיר

הועדה המחוקקת לבניה ולתכנון העיר - חיפה
 תכנית ת.פ.ח. מס' 1182/א
הוסלק למתן חוקף
 בישיבה ה-19 בת-כ-1.1.67
 יושב ראש הועדה: סהרס העיר

תכנית מס' 1182/א מורסמה להקדה בילקוס
 מיום 20.10.66 עמוד 183
 מיום 1310

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה חשכיה-1965
 מחזה חיפה
 מרחב תכנון מקומי חיפה
 תכנית ט"ו ה.א.י.ת.ס.א. מס' 1182/א
 הועדה המחוקקת בישיבתה ה-25
 מיום 14-2-67 החליטה לתת חוקף
 לתכנית המוצעת לעיל.
 סגן מנהל מל"ל לתכנון יתיב ראש הועדה

תכנית מס' 1182/א מורסמה למתן חוקף בילקוס
 מיום 4.4.68 עמוד 1171

י.א.ב.א. מוטי