

מרחב תכנון עיר חיפה

תקון לתכנית המתאר של העיר חיפה, מס' חפ/1118/א
גוש 10893 - "נוה שאנן" מורד דרומי כרמל לים
הוגשה ע"י הועדה הטקומית לבניה ולתכנון עיר חיפה

1. שם וחלוקה

תכנית זו תקרא "תקון לתכנית המתאר של העיר חיפה מס' חפ/1118/א
גוש 10893 - "נוה שאנן" מורד דרומי כרמל לים" (להלן "תכנית זו")
והיא תחול על השטח המותחם כקו בחול בתשריט המצורף לתכנית זו
והמסומן "תקון לתכנית המתאר של העיר חיפה, מס' חפ/1118/א - גוש
10893 נוה שאנן - מורד דרומי כרמל לים לקצה מידה 1:1000" (להלן
"התשריט").

התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

א) הקרקע הכלולה בתכנית זו כפופה לתקנות של תכנית המתאר של העיר
חיפה, כפי שאושרה סופית ופורסמה בעתון הרשמי מס' 422 מיום
16.2.34, לתכנית המתאר של חיפה (תקון מס' 229 שהודעה ברבד
הפקדה פורסמה בעתון הרשמי מס' 1265 מיום 6.5.43 ולכל השננים
שיחולו בה מדי פעם בפעם ובכפוף לתקנות המיוחדות המפורטות
בתכנית זו.

ב) תכנית זו מהווה שנוי לתכניות ת"ע המפורטות להלן לגבי שטח קרקע
עליו חלה תכנית זו.

(1) תכנית ת"ע מס' 81 - שדבר מתן חוקף לה פורסם בעתון הרשמי
מס' 436 מיום 26.4.1934.

(2) תכנית ת"ע מס' 933 - אצטריון טמזרח לשכונת זיו, שדבר מתן
חוקף לה פורסם כילקוט הפרסומים מס' 806 מיום 8.12.1960.

ג) בכל מקרה של סתירה בין האסור בתכנית זו לבין האסור בתכניות
הנ"ל יקבע האסור בתכנית זו.

3. המסום והפרטע הכלולה בתכנית

השטח הכלול בתכנית זו נמצא בנוה שאנן המזרחית, במורד הצפוני של
ואדי-האואסה וכולל את רוב הגוש 10893 וחלק מגוש 10892.

4. גבולות התכנית

שטח התכנית גובל:

בצפון: עם גושים 10886, 10892 וחלקי חלקות 54-60 בגוש 10892.
במזרח: עם גוש 11210
בדרום: עם גושים 11210, 11201

5. מטרת התכנית

מטרת התכנית הזו היא אתור בנייני מגורים ובנייני צבור בחלק מהשטח
המסומן כמסורת שבע לשם פנוי תושבים משכונות החייבות שקום.

6. חלוקה לאזורים וסימוןם בתשריט

האזור וסוגו של השטח

אזור מגורים א' מיוחד
שטח אינורי פתוח (נופש)
אחר לבנייני ציבור לא מסחריים
דרך מאושרת.
דרך מוצעת והרחבת של דרך (חגורה)
שביל להולכי רגל
דרך לבטול
בו חשמל מתח גבוה
גבול חלקה מוצעת
תחום שטח עתיקות
קו רחוב

הסימון בתשריט

שטחים צבועים כחום ומוחתמים
כחום כהה
שטחים צבועים ירוק
שטחים צבועים חום
שטח צבוע חום בהיר
שטח צבוע אדום
שטח צבוע אדום עם סימון אלכסוני ירוק
קוים אדומים נצנכים לדרך
קו אדום מנוקד לסרוגין
קו שחור רק
קו שחור מרוסק
קו אדום רצוף

ח:ית חנויות
 מספר הדרך
 רחוב הדרך
 מספר הקומות המכסימלי
 מספר החלקות החדשות
 גבול חלקה חדשה
 גבול התכנית

קו סגול דק
 ספרה שתורה ברבע העליון של מעגל
 ספרה אדומה ברבע התחתון של מעגל
 ספרה רוסית בתחום קווי הבניין
 אות עם מספר לאידה
 קו שחור דק
 קו כחול עבה

7. השמוש בקרקע ובבניינים

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בשטח התכנית הזו לכל תכלית אחרת מן המפורטת ברשימת התכליות שלהלן:

האזור

התכלית

א. אזור מגורים מיוחד - מיועד להקמת בניינים בני 3-6 קומות עם 494 יחידות דיור עם סרווחים כפי שמסומן בתשרים

ב. אתרים לבנייני ציבור (לא מסחריים) - סוג הבניין הצבורי שיותר כאתר זה ייקבע בעתיד ע"י הועדה המקומית.

אתר ג2 - מיועד לבנין ילדים.

אתר ג3 - מיועד לבית ספר תיכון.

ג. שטח ציבורי פתוח - למטרות המוגדרות בתכנית המתאר.

ד. אתר לחנויות - חנויות ובתי סלאכה הסותרים באזור מגורים א' לפי תכנית המתאר של העיר חזפה סותרות על חלקה א3.

ה. דרכים - בהתאם למוגדר בתכנית המתאר של העיר חיפה.

8. בעלות הקרקע

הקרקע הכלולה בתכנית זו בסצאת בבעלותה של עיריית חיפה.

9. חלוקת השטחים

גוש 10893 יחופף בהתאם לחלוקה המוראית בתשרים בקוים שחורים שיופשו סמנה השטחים המיועדים לדרכים וחנייה צבורית.

10. הגבלות בנייה

לא ינתן רישיון לבנייה בשטח תכנית זו בסרם יבטיח מבקש הרישיון את סלילת הדרכים החקבת רשת הביוב והנקוז, הקמת גדרות ונטיעות הגינות מסביב לבתים, בהתאם לחוקי העזר העירוניים ו-או החלטות רשויות החבבון, דרישות מהנדס העיר ולשביעת רצונו.

11. עזוב הבניינים

א) הבניינים על החלקה א1, יהיו כעלי 4 קומות.

ב) על החלקות א2, א4, א5, א6, יבנו בניינים בעלי 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל למפלס הכביש ו-2-3 קומות מתחתו ויחונברו לדרך בעזרת גשר.

ג) על חלקה א3 יבנה בנין חנויות בן קומה אחת מעל למפלס הדרך.

ד) על חלקה א7 יבנה בנין בן 3 קומות מעל קומת עמודים.

12. חנייה

לצידו בנייני המגורים שעל החלקות א4, א6 יוקמו משטחי חנייה מכוסים (Car-port) אשר ישרתו את דיירי הבתים הנ"ל בלבד. מתחת לרצפת שטח החנייה הנ"ל יהיה מותר לבנות מחסנים או חדרי שרותים אחרים עבור דיירי הבתים הנ"ל.

13. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע ירוק בתשרים מסווג כשטח צבורי פתוח. יש לשמור עליו שצ"פ בהתאם להוראות מחלקת הבנים של עיריית חיפה.

על יוזמי הבנייה של בנייני המגורים ליער על חשבונם את שטחי החלקות המסומנות ג1, ג2, ג3. החלקה 1 ג תוכשר ע"י היוזמים כגן ציבורי עם מיעות שבילים, ספסלים, פינת שחקים לילדים וכו'.

14. גדרות

כל הגדרות לצד הנסוך של הדרך יעשו מרזול על סנת להבדיל את ההשקף.
כל הקירות התומכים לצד הגובה של הדרך יבנו אבן טבעית, הכל לפי
דוגמה מאושרת ע"י מהנדס העיר. הגדרות בין החלקות יהיו מסגרת כרזל
ורשת מגולבנת.

15. שרותים

א) נקוז מי גשם

(1) השטח הכלול בתכנית זו ינקוז מטי גשם בעזרת תעלות וצנורות
ניקוז בהתאם לתכניות נקוז מעובדות ע"י משרד מהנדס העיר
ולשביעת רצונו.

(2) לא ינתן היתר בנייה בשטח תכנית זו בטרם יובטח בצו עבודות
הנקוז הנ"ל שחייבות להסתיים לפני מתן היתר השטח בבנינים.

(3) חוכרי הקרקע המיוערת לבנייה יהיו חייבים לשאת בהוצאות עבודות
הנקוז הנ"ל.

ב) אספקת מים

(1) אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת מים
של עיריית חיפה.

(2) לא ינתן היתר בנייה בשטח תכנית זו בטרם יובטח בצו עבודות
אספקת המים כנ"ל שחייבות להסתיים לפני מתן היתר השטח
בבנינים.

(3) על יוזמי הבנייה להתחייב לבצע על חשבונם את רשת אספקת המים
ולחברה לצנורות העירייה בהתאם להוראות והמפרטים של מחלקת
אספקת המים של העירייה.

ג) סלילת דרכים

(1) סלילת כל הדרכים הכלולות בתכנית זו, כולל כבישים, סדרות
קירות תומכים, מעקות, איי תנועה, שבילים להולכי רגל, מעברי
מים, תעלות נקוז, סאור רחובות והשתילה הכלולה בשטח הדרכים
הנ"ל תעשה ע"י חוכרי הקרקע או על חשבונם, בהתאם למפרטים
המעובדים ע"י משרד מהנדס העיר ולשביעת רצונו.

(2) לא ינתן היתר בנייה בשטח תכנית זו בטרם שלם בעל הבקשת תכנית
אותו חלק מההוצאות המשוערות של סלילת הדרכים הנ"ל שיקבע ע"י
העירייה ובטרם התחייב לשאת בעתיר ביתרת ההוצאות הקשורות
בהשלמת תכנית רשת הדרכים.

ד) שטח ציבורי פתוח

הוצאות הסלילה בשטח הציבורי הפתוח 1ג, 2ג, 3ג תחלקנה בין חוכרי
השטח (75%) ועיריית חיפה (25%).

ה) בנין

כל המבנים שיוקמו בשטח תכנית זו יצוידו במערכת צנורות וכילים
סניטריים להדחת מי השופכין והדלוחין מתוכם, המחובדת למערכת ביו-
עירונית. לא ינתן היתר בנייה בטרם יובטח בצו מערכת ביו-כאמור
לעיל ולא ינתן היתר שמוש בבנינים בטרם יוכח שהמערכת הפנימית
והחיבורים שלה לרשת הביוב העירוני נוצעו לשביעת רצונו של מהנדס
העיר.

16. מדי חשמל והבנייה במרתם

אין לכנות בנינים מתחת לקוי חשמל קיימים ואין להקים בנין או חלק
בולט מסנו במרחק פחות משלושה מטרים מן אנכי כשוך אל הקרקע מהחוט
הקרוב ביותר של קו החשמל בן 6.3 קו או 22 קו (מתח גבוה) ושני מטרים
במקרה של קו בעל מתח נמוך.

17. בנין מקלטים

לא ינתן רשיון להקמת כל בנין שהוא בשטח תכנית זו אלא אם וכללה התקנת
מקלט בתכנית הבנייה של אותו בית או מבנה שתהיה מבוססת ותבוצע בהתאם
לתקנים הישראליים.

לא ינתן היתר שמוש בבנין בטרם אישר יועץ הג"א שהמקלט נבנה והושלם
לשביעת רצונו.

10. הנחות ושכונות
 א) כל המעורבין הטווא שבהכנת תכנית זו לא הובאו כחשבון תנאים המצדיקים מתן הנחות מסוימות בתקנות המפורטות בה, ושאי להגיש בקשה לועדה המקומית לבנייה ולתכנון העיר חיפה לקבלת הנחה זאת והועדה המקומית תהיה רשאית, לאשר או לדחות בקשה זאת.
 ב) שקויים בתווי הדרכים, גבולות החלקות, צורת הבנוי, מספר הדירות או יעור השטחים שגודלם אינו עולה על 3 רובם קרקע בחוטי תכנית זו, אשר תותרנה על יסוד האסור בפסקא א' דלעיל, לא יחשבו כחוקונים לתכנית המתאר של העיר.

המשרד הפנימי
 חשבון המיד - חיפה

חכ"מ
 ח"מ/1118 א'
 חוקף
 17.3.63

בשיבתה 61

מנכ"ל המשרד

הועדה המקומית לבנייה ולתכנון - חיפה

תכנית
 ח"מ/1118 א'
 פקדה
 35
 3.10.61

א. חוקף
 סגן מנכ"ל המשרד

משרד הפנים
 פקודה בנין ערים 1936
 ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים
 מחוז חיפה

מרחב תכנון עיר...
 חקן לתכנית מתאר: תכנית מס' ח"מ/1118 א'
 נ"ה סאן - אומה צלום פסל 42
 הועדה המחוזית בשיבתה ה... 255
 מיום 11-6-63 החליטה להמליץ בענין השר לתת
 חוקף לתכנית הנקובה לעיל

סגן מנהל כללי לתכנון

משרד הפנים
 פקודה בנין ערים 1936
 ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים
 מחוז חיפה

מרחב תכנון ערים...
 חכנית חקן אומה צלום פסל ח"מ/1118 א'
 הועדה המחוזית בשיבתה ה... 218
 מיום 14-11-61 החליטה להפקיד
 את התכנית הנקובה לעיל

סגן מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' ח"מ/1118 א'
 מורסמה להפקדה בילקוט
 1225
 מיום 923
 12.4.62 עמוד

משרד הפנים
 פקודה בנין ערים 1936

מרחב תכנון עיר...
 חכ"מ/1118 א'
 חקן לתכנית מתאר מס' ח"מ/1118 א'
 גישת השר בהו להקנות חוקף לתכנית חכ"ל

18.12.63

חכנית מס' ח"מ/1118 א'
 מורסמה למתן חוקף בילקוט
 586
 מיום 1062
 9.1.64 עמוד