

<p align="center">מחוז חיפה</p> <p align="center">מרחב תכנון מקומי חיפה</p> <p align="center">שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/ 1168 ג' - מתחם מגורים מיוחד ברח' נתיב חן</p> <p align="center">הוגשה ע"י אלמוג ים סוף בניה (1996) בע"מ ואומצה ע"י</p> <p align="center">הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה.</p>

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/ 1168 ג' - מתחם מגורים מיוחד ברח' נתיב חן" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט") התשריט הינו בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

לתכנית מצורפים הנספחים הבאים:

נספח א' - נספח בינוי אילוסטרטיבי בקני"מ 1:250

נספח ב' - נספח תנועה, חניה ופיתוח שטח מנחה בקני"מ 1:250

2. יחס לתכניות אחרות

- א. על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.
- ב. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכניות הבאות:

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום	
				להפקדה	למתן תוקף
חפ 1168 א'	מעונות נתיב חן נוה שאנן		3153		24.1.85
חפ/ 1400	תכנית המתאר של חיפה		2642		3.7.80

ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במורדות נווה שאנן ברח' נתיב חן 33-35.

4. שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא כ - 8.0 דונם.

ב. יעודי הקרקע ושטחם בהתאם לטבלה שע"ג התשריט.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הינם בהתאם למוראה בקו כחול עבה ע"ג התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש	חלקה	בעלות
10878 (מוסדר)	31-23 (בשלמות)	אלמוג ים סוף בניה (1996) בע"מ
10878 (מוסדר)	69,72,73 (בחלק)	עיריית חיפה

7. יוזמי התכנית

יוזמי תכנית זו היא חברת אלמוג ים סוף בניה (1996) בע"מ, המנהרה 16 הרצליה ב'. טל: 9556693 - 09.

8. אדריכלי הפרוייקט

אדריכלי הפרוייקט הם א.ניסן - ד.רווה אדריכלים ובוני ערים, רח' הגליל 24, חיפה. טל: 8221037-04.

9. עורכת התכנית

עורכת התכנית היא אדרי' רוזנברג פנינה, רח' רקפות 3, חיפה. טל: 8371555-04 - טלפקס: 8390258-04.

10. מטרת התכנית

א. תגבור הבניה וציפופה בשני מגרשי בניה קיימים באמצעים הבאים:

(1) איחוד שני המגרשים לשם פתרון משולב לתניה בשניהם.

(2) תגבור שטח הבניה, הוספת יחידות דיור והוספת קומות ללא שינוי הגובה האבסולוטי המאושר של הבניינים.

ב. שינוי יעוד קרקע משטח פרטי פתוח לשטח ציבורי פתוח ולמגורים תוך חילופי שטחים.

קו כחול עבה -	גבול התכנית
שטח צבוע כתום בהיר מותחם כתום	אזור מגורים מיוחד
שטח צבוע כחול	אזור מגורים ב
שטח צבוע ירוק בהיר מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
שטח צבוע ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת או קיימת
שטח צבוע חום בהיר מטויט בקוים ירוקים אלכסוניים	שביל מאושר
שטח צבוע אדום בהיר מטויט בקוים ירוקים אלכסוניים	שביל מוצע
קווים אדומים מקבילים	דרך לביטול
ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול	מספר דרך
ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול	מרווח קדמי מינימלי
ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
קו אדום רציף	קו רחוב
קו אדום מרוסק	קו בנין
קו ירוק רציף	גבול חלקה רשומה
קו ירוק מרוסק	גבול חלקה רשומה לביטול
קו שחור עבה רציף	גבול מגרש ע"פ תביע מאושרת
קו שחור עבה מרוסק	גבול מגרש ע"פ תביע מאושרת לביטול
קו שחור דק רציף	גבול מגרש מוצע
קו אדום דק מרוסק ומנוקד	קו חשמל
ספרה ירוקה בתוך עיגול בקו מלא	מס' חלקה רשומה
ספרה ירוקה בתוך עיגול בקו מרוסק	מס' חלקה רשומה לביטול
ספרה שחורה בתוך אליפסה בקו מלא	מס' מגרש ע"פ תביע מאושרת
ספרה שחורה בתוך אליפסה בקו מרוסק	מס' מגרש ע"פ תביע מאושרת לביטול
ספרה שחורה	מס' מגרש מוצע
קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע שחור	גבול גוש
ספרה גדולה שחורה	מספר גוש
קו מידה בצבע אדום	מידת המרווח
שטח צבוע כתום עליו מסגרת ונקודות בצבע התשריט	מבנה קיים
שטח צבוע כתום עליו קוים באלכסון בצבע התשריט	משטח למשחקי ילדים
קו בצבע צהוב	מבנה להריסה

12. שימוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

13. רשימת התכליות

- א. אזור מגורים מיוחד - ישמש להקמת 2 מבני מגורים ולחניה עבור המגורים.
 ב. שטח ציבורי פתוח - ישמש לגינון, נטיעות, שבילים, מעברים, פרגולות ופינות ישיבה.
 ג. שבילים ודרכים - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.
 בחלק המורחב של השביל המוצע תותר הצבה של מתקני משחק לילדים.
 ד. משטח למשחקי ילדים - ישמש לפינות משחק לילדים, פרגולות ופינות ישיבה.

14. הפקעה ורישום

- א. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, שבילים ושטח ציבורי פתוח נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו 189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.
 ב. השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים מהווה משטח למתקני משחק לילדים מעל חניה פרטית בצידו הדרום מערבי של המבנה (להלן "המשטח") וכן יחידה בשטח רצפה של כ- 15 מ"ר אשר תמוקם בקומת העמודים של מבנה המגורים ותהא בעלת יציאה נפרדת לכיוון השטח הציבורי הפתוח (להלן "היחידה").
 יהיו חלק מהמבנה וירשמו בבעלות עיריית חיפה בעת רישום המבנה כבית משותף כאמור להלן.
 ג. שטח "המשטח" יוצמד "ליחידה" ושניהם ירשמו בבעלות עיריית חיפה במסגרת רישום המבנה כבית משותף בתנאים כפי שייקבעו ע"י מועצת העיר לפני מתן היתר הבניה.
 ד. תרשם הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל 1969 כתנאי לקבלת היתר הבניה.

15. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
 ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
 ג. על מבקשי היתרי הבניה להגיש תשריט חלוקה ולאשרו ברשויות התכנון כתנאי לקבלת היתר בניה עפ"י תכנית זו ולרשמו בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

16. ביטול דרכים מאושרות

שטחי דרכים המבוססות עפ"י תכנית זו יסווגו בהתאם למוראה ע"ג התשריט.

17. עקרונות והוראות בינוי**א. שטח הבניה**

תותר בנית 2 בנינים למגורים שה"כ בשטח בניה עקרי של 7540 מ"ר.

ב. מספר יחידות דיור

מספר יחידות הדיור בשני הבנינים יהיה 88.

ג. שטחי שרות

שעור שטחי השרות ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/ 229 י' על כל תקוניה והשלמותיה והשינויים שנעשו בה מזמן לזמן.

ד. תכנית בינוי ופיתוח

מתן התרי בניה בגבולות התכנית מותנת בהגשת תכניות בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול:

1. העמדת בניני המגורים, כולל תתכים, חזיתות וציון חומרי גימור של החזיתות והגגות.
2. פיתוח מגרש המגורים כולל גידור, קירות תומכים, נטיעות.
3. פתרון החניה כולל גינון בשטחי חניה.
4. פיתוח השביל הציבורי - קביעת שטחים מרוצפים ומגוננים, ריהוט רחוב, נטיעות וכו'.
5. מיקום תחנת הטרנספורמציה תוך השתלבותה בפיתוח המגרש או הבנינים המוצעים.
6. תכנית פיתוח השטח הציבורי הפתוח אשר תוכן ע"י אדריכל נוף ותכלול: שבילים תוך שמירה על רצף בין רח' נתיב חן לרח' תענך, קירות תומכים, נטיעות ותכנית השקיה, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר.
7. רוחב המדרגות העוברות ברצועת השצ"פ המערבית יהיה לפחות 2.00 מ' נטו, ולאורך המדרגות תהיה רצועה של 1.00 מ' של פתוח גנני.

ה. גובה הבנינים ומספר קומות

גובה הבנינים המוצעים מעל מפלס רח' נתיב חן לא יחרוג מהוראות תכנית חפ/ 1168 א' המאושרת. מספר הקומות המוצע יהיה 4 קומות מעל קומת הכניסה הנמצאת במפלס נמוך ממפלס רח' נתיב חן ו - 5 קומות מתחת לקומת הכניסה.

מספר הקומות מעל נתיב חן יהיה כמוראה בנספח א' - נספח הבינוי המנחה.

ו. קווי בנין ומרווחים

קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

ז. מרווח בין הבנינים

המרווח בין שני הבנינים במגרש מוצע 2001 יהיה 22 מ'.

18. שטחים ציבוריים פתוחים לציבור - פיתוח ואחזקה

- א. על יוזמי התכנית חלה חובה לפתח על חשבונם את השטח הציבורי הפתוח שבתחום התכנית בהתאם לתכניות פיתוח וגינון מפורטות שיוכנו ע"י אדריכל נוף תוך שמירה על קשר בין רח' נתיב חן לרח' תענך בתחום השצ"פ, בתאום עם המחלקה לתכנון גנים בעיריית חיפה ובאישור מהנדס העיר. אישור תכנית הפיתוח ע"י מחלקת גנים מהווה תנאי למתן היתר הבניה.
- ב. על יוזמי התכנית לפתח על חשבונם את המשטח למשחקי ילדים מעל החניה הפרטית המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים כולל פינות משחק לילדים, שטחים מרוצפים, פינות ישיבה, פרגולות, צמחיה, תאורה כולל עמודים ופנסים בהתאם לתכניות פיתוח וגינון מפורטות שיוכנו ע"י אדריכל נוף תוך תאום עם המחלקה לתכנון גנים בעיריית חיפה ובאישור מהנדס העיר. אישור תכנית הפיתוח של המשטח למשחקי ילדים מהווה תנאי למתן היתר בניה.
- ג. יוזמי התכנית יהיו אחראים לאחזקה של השטח הציבורי הפתוח לתקופה של 5 שנים מיום מתן טופס האכלוס - השלמת פיתוח השטח.

19. תנאים מיוחדים

- א. מתן היתר איכלוס עפ"י תכנית זו מותנה בהשלמת פיתוח השטח הציבורי הפתוח ומשטח משחקי ילדים עפ"י התכניות שאושרו ע"י הועדה המקומית.
- ב. מתן היתר איכלוס עפ"י תכנית זו מותנה בסלילת רח' נתיב חן לכל אורכו וחיבורו לרח' חזן, ע"י ייתן מוצא נוסף לרח' נתיב חן.

20 שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

- א. לא יותקנו צינורות גז על הקירות החיצוניים של הבניינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיושרו ע"י מהנדס העיר.
- ו. תורשה הקמת אנטנה מרכזית אחת לכל בנין שאליה תחובר כל דירה. לא תותר הקמת אנטנה לכל דירה.
- ז. חבור החשמל לבניינים יהיה בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ח. התקנת סורגים ומזגני אוויר תעשה על פי תכנית אחידה שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- ט. הבניין יצופה בחומר קשיח ועמיד לשביעות רצון מהנדס העיר.

21. פיתוח המגרש

- א. על יוזמי התכנית לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו' בהתאם לתכנית הפיתוח במסגרת תכנית הבינוי שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- ב. בכל מקום שבו יש לבנות קירות תומכים יש לקבל אישור מוקדם של מחלקת מהנדס העיר באשר למיקומם עיצובם ומימדם.

22. מניעת מטרדים בעת הבניה

- כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
- א. בשלב הבניה תבוצע הרטבה בתחומי המגרש בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.
- ב. משאיות פינוי חומר החפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים. הבקשה להיתר חפירה תכלול את פירוט האמצעים לטיפול בגבולות המגרש על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.
- ג. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרזולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- ד. עודפי עפר יפוננו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.
- ה. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו. מיקום המכוונות יסומנו בבקשה להיתר ומיקומם יאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר הבניה.

23. סלילת הדרכים

- א. מבקשי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל את הרחבת רח' נתיב חן במלואו בהתאם לגבולות המופיעים בנספח התנועתי, כולל מדרכות וכו'. ביצוע העבודה ייעשה עפ"י תכניות מפורטות מאושרות, שיאושרו ע"י משרד מהנדס העיר.
- ב. מבקשי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל את סלילת השביל הגובל ממזרח לכל אורכו ובמלוא רוחבו עד לרח' המשך טבנקין תענך, בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י משרד מהנדס העיר.
- ג. עבור סלילת המשך רח' טבנקין, ישולם היטל דרכים בשעור מחצית משטח החלקות ומשטח והבניה.
- ד. על יוזמי התכנית לטעת עצי צל במדרכה כל 10 מ' כחלק מהתחייבות בסלילת הדרכים.

24. תאורה

- מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין תאורת רחובות כולל עמודים ופנסים לאורך רח' נתיב חן והשביל הציבורי הגובל ובמשטח משחקי הילדים בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מחלקת תאורה ורמזורים בעירייה.

25. גדרות

- הגדרות יהיו חלק מתכנית הפיתוח במסגרת היתר הבניה שתאושר על-ידי מהנדס העיר.

26. חניה

על מבקשי היתרי הבנייה לפתור את החניה הדרושה בתחום המגרש המיועד למגורים, בהתאם לתקני החניה שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבנייה.

27. חשמל

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

28. תחנות טרנספורמציה

לא תורשינה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.
הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי מגרש המגורים תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתנאי תכנית חפ/ 1400 ת"ט.

29. מקלטים

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט או למתקנים הבאים להגן על הנמצאים בבניין בפני סכנות ביטחוניות או בטיחותיות בהתאם לתקן הישראלי.
גודל השטח יקבע עפ"י דרישות הג"א. ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

30. שירותים**א. ניקוז מי גשם.**

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר ושיבוצעו לשביעות רצונו.

ב. מים וביוב.

אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.
לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עוברים קווי מים או קווי ביוב על מבקש היתר הבנייה להתקשר עם מהנדס המים והביוב העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצנרת הנ"ל או העתקתם למקום אחר אם יידרש הדבר.

כל שינוי בקווי המים והביוב המסומנים על ידי אגף המים והביוב, בריכות מגופים ויתר האביזרים שיגרם יקב בצוע התכנית יבוצע על חשבון מבקש היתר הבנייה או בעל הקרקע.

ג. כיבוי אש.

על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

ד. קווי טלפון וכבלים.

מערכת קווי הטלפון והכבלים לשידורי טלוויזיה בתחום תכנית זו, כולל החיבורים לבניינים תהיה תת קרקעית בלבד.

31. עתיקות

המגרש נכלל באזור מוכרז כ " שטח עתיקות ". לפני כל הוצאת היתר בניה, יש לקבל את הסכמת רשות העתיקות.

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1168/ג
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4867
מיום 3.3.03

32. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 1168/ג
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 26.7.03 לאשר את התכנית.
יזם הבניה המחוזית

33. חתימות

יזמי התכנית ובעלי הקרקע

אלמנה סג' ג'יה (1996) בע"פ

הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום

א. ניסן - ד. 1177
אדריכלים קבוצה ערים
הגליל 24 חיפה
סל. 221037

אדריכלי הפרויקט

רוזנברג פנינה
אדריכלות וצמיחה ערים

עורכת התכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה
תכנית ת.ע. מס' 1168 \ ג'
הומלץ למתן תוקף
בישיבה ה - 37 - ב - 24/7/2000
עמרים מצנע
יורם ראש הועדה
סחנדס העיר

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה
תכנית ת.ע. מס' 1168 \ ג'
הומלץ להפקדה
בישיבה ח - 118 - ב - 22/11/99
מר עמרים מצנע
(-) מר עמרים מצנע (-) דר' יעקב רוט
יורם ראש הועדה
סחנדס העיר