

**מרחב תכנון מקומי חיפה**

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מספר חפ/מק/821 ה' - "מעונות שאנן"

**1. שם וחלות**

תכנית זו תקרא "שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מספר חפ/מק/821 ה' "מעונות שאנן" (להלן: "תכנית זו") איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמת בעלים הערוכה עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 והיא תחול על השטח המתוחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנייל (להלן: "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. לתכנית מצורף נספח מס' 1 - טבלת איזון ונספח מס' 2 - טבלת הקצאות.

**2. ביחס לתוכניות אחרות**

- א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.
- ב. תכנית זו מהווה שינוי לתוכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

תכנית	שם התוכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/229	תוכנית המתאר של העיר חיפה	422			15.2.34
חפ/821	מעונות שאנן בשכונת זיו		741		25.2.60
חפ/1400	תוכנית המתאר של העיר חיפה		2648	3.7.80	
חפ/933	אצטדיון עירוני בשכונת זיו		806		8.12.60
חפ/145	משק נווה שאנן	482			27.12.34

- ג. בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין אחת התוכניות הנייל יקבע האמור בתוכנית זו.

**3. המקום**

הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת במורד רח' אדם הכהן בשכונת נווה שאנן, חיפה, חלקות 196 ו-198 וחלק מחלקה 203 בגוש 11201.

**4. שטח התכנית**

- א. שטח התוכנית הוא 2767.25 מ"ר בקירוב.
- ב. חלוקת השטחים ליעודים השונים תהיה בהתאם למצוין בטבלת השטחים המסומנת בתשריט.

**5. גבולות התוכנית**

גבולות התוכנית הם בהתאם למסומן בקו כחול עבה על התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתוכנית זו

גוש	חלקה	בעלות
11201	196	גולדסיל בע"מ
11201	198	גולדסיל בע"מ
11201	חלק מ-203	עיריית חיפה (דרך)

7. עורכי התוכנית

עורכי התוכנית הם "לודמיר אדריכלים" מרחוב שדרות קיש 18, חיפה.

8. יוזמי התוכנית

יוזמת התוכנית היא חברת גולדסיל בע"מ.

9. מטרות התוכנית

- א - איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בפבק ג' סימן ז', על פי סעיף 62 א (א) (1) לחוק.
- ב - שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית על פי סעיף 62 א(א) (4) לחוק.
- ג - שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי על פי סעיף 62 א(א) (5) לחוק.
- ד - הגדלת מספר יחידות הדיור, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות על פי סעיף 62 א(א) (8) לחוק.
- ה - תוספת שטח בניה על פי הוראות סעיף 62 א(א) (9) לחוק.

→ סמל

10. באור סימני התשריט

גבול התוכנית	קו כחול עבה
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מרוסק
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
דרך מאושרת	שטח צבוע חום
דרך מוצעת או הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
דרך לביטול	שטח מטויט בקוים אדומים
אתר לבנין ציבורי	שטח צבוע חום ומתוחם בחום כהה
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
קו רחוב	קו אדום רציף
קו בנין	קו אדום מרוסק
גבול חלקה רשומה	קו ירוק רציף
מספר חלקה רשומה	מספר ירוק בעיגול
גבול חלקה רשומה לביטול	קו מרוסק ירוק
מספר חלקה רשומה לביטול	ספרה ירוקה בעיגול מקווקו
גבול מגרש מוצע	קו שחור
מספר מגרש מוצע	מספר בן 4 ספרות בצבע שחור
מספר גוש	מספר בן 5 ספרות בצבע שחור
קו חשמל	קו אדום מרוסק ומנוקד

11. שימוש בקרקע ובבניינים
- לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע ו/או בנין בתחומי תוכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות להלן לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניינים.
12. רשימת התכליות
- אזור מגורים א' - כפי שמוגדר בתכנית חפ/821.
- דרכים - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.
13. תנאים מיוחדים
- מתן היתר אכלוס למבנים מותנה בקיום כביש גישה בטיחותי לרכב.
14. חלוקה חדשה ורישום
- א. גבולות חלוקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתוכנית זו בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד המתחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- ג. על מבקשי היתרי הבניה, להגיש תשריט חלוקה ולאשרו ברשויות התכנון כתנאי לקבלת היתר בניה ולרשמו בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.
- ד. ירשמו זיקות הנאה הדדיות בלשכת רשם המקרקעין בשני מגרשי המגורים לצרכי חניה, גישה ופינוי אשפה.
15. הפקעה ורישום
- כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לדרכים (שביל ציבורי) ולשטח ציבורי פתוח – נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וירשמו על-שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ וחופשיים מכל חוב ושעבוד.
16. עקרונות והוראות בניה
- א. שטח הבניה  
שטח בניה עיקרי המותר הוא 2129 מ"ר.  
כן תותר תוספת של 133 מ"ר במידה ותותקן מעלית בכל מבנה אשר תידרש על-פי החוק.
- ב. שטחי שירות  
שיעור שטחי השירות באזורי המגורים ואופן חישובם יהיו כפי שנקבע בתוכנית תכנון עיר חפ/299 י' על שינוייה, תיקוניה והשלמותיה.
- ג. גובה הבניינים  
גובה הבניינים יהיה 3 קומות מעל קומת עמודים. גובה המסד לא יעלה על 3.00 מ' מפני קרקע טבעית בכל חתך וחתך. גובה המסד לא יעלה על 1.70 מ' מפני קרקע סופית, תותר חניה מקורה, מחסנים, מקלטים ומעברים לכניסות הבתים ע"י התחפרות בקרקע כך שהגובה הפנימי המקסימלי של קומת המסד-עמודים לא יעלה על 2.2 מ'.

ד. גגות הבניינים  
גגות הבניינים יהיו משופעים ומחופים ברעפים.

ה. קווי בנין  
קווי הבניין יהיו כמוראה בתשריט.

ו. איתור הבניינים  
איתור הבניינים ישמור על כיווניות הבניה הקיימת במתחם התוכנית חפ/821.

ז. חומרי גמר  
חומרי הציפוי של חזיתות הבניינים וחומרי בניה אחרים, חיפוי גגות, מעקות וסבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר.

17. סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל  
א- מבקשי היתר הבניה או הבאים במקומם חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת המעברים להולכי רגל הכלולים בה או לשלם היטל כבישים כחוק. הכל בהתאם להחלטת מהנדס העיר.  
ב- בסלילת הדרכים ומעברים הכלולים בתכנית, נכללים המדרכות, התקנת ניקוז מי-גשם, שתילה, העתקת עמודי חשמל, תאורת רחובות, קירות תומכים ומעקות, הכל לפי דרישת מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה.  
ג- מבקשי היתר הבניה או הבאים במקומם חייבים לשלם היטל סלילה כחוק או לבצע בעצמם בפועל כמפורט לעיל בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.  
ד- ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל יעשו עפ"י תוכניות שתאושרנה ע"י מהנדס העיר.

18. תאורה  
מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת השביל להולכי רגל, כולל עמודים ופנסים או לשלם היטל תאורה, בהתאם לחוקי העזר.

19. ביטול דרכים מאושרות  
שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למוראה בתשריט.

20. חניה  
על מבקשי היתרי הבניה לפתור את החניה הדרושה בתחום המגרשים עם כניסה ויציאה אחת מכל מגרש לדרך הגובלת, בהתאם לתקני החניה שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

- א. החניה תהיה בתחום המגרשים, עם כניסה ויציאה אחת מכל מגרש לדרך הגובלת.
- ב. על מבקשי היתר הבניה בתוכנית זו לתת פתרון חניה בתחום מגרשיהם. מספר מקומות החניה יהיה עפ"י התקן התקף ביום מתן היתר הבניה.
- ג. החניה תהיה בחלקה מקורה בקומת העמודים ובקומת המסד ובחלקה בלתי מקורה. חניות בלתי בלתי מקורות יותקנו ברובן לכיוון הואדי.
- ד. כניסות ויציאות לחניות בשני המגרשים כולל גישות, יבוצעו עפ"י תוכנית מפורטת שתאושר ע"י אגף דרכים ותהיה חלק מהבקשה להיתר בניה.

**21. פיתוח המגרשים**

- א. על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו', בהתאם לתוכנית הפיתוח במסגרת תוכנית הפיתוח שתהווה חלק מהבקשה להיתר.
- ב. תוכנית הפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר תכלול:  
ריצוף השטחים המשמשים למעברים להולכי רגל כגון; מדרכות, שבילים או גשרי כניסה. גדרות ומעקות בכל שטח התוכנית יהיו בדוגמא אחידה ומחומרי גמר עמידים המשתלבים בחומר הגמר של המבנים עפ"י אישור מהנדס העיר. גמר גדרות בנויות וקירות תומכים יהיה אבן.
- ג. טרם תחילת העבודה יש לנקוט באמצעים שיבטיחו באופן מוחלט מפני גלישת חומרי חציבה ומילוי למדרונות ע"י בנית קירות תומכים ו/או גידור מתאים בגבולות החלקות, לפני התחלת הכשרת השטח לבניה. בכל מקום שבו יש לבנות קירות תומכים, יש להתייעץ ולקבל אישור מוקדם של משרד מהנדס העיר חיפה באשר למיקומם, עיצובם וממדיהם.

**22. שיקום נופי**

- על בעלי היתר הבניה או הסלילה לדאוג לאכסון מסודר של עודפי חומרי החציבה והמילוי עד גמר הבניה ופיתוח השטח ו/או פינויים למקום שפך מאושר עירוני. כמו-כן חלה על בעלי היתר הבניה או הסלילה חובה לבצע שיקום נופי של השטחים שייפגעו במהלך העבודה ולהשלימו בד בבד עם השלמת העבודה. השיקום הנופי יבוצע בהתאם לתוכנית שתוכן ע"י אדריכל נוף מוסמך ותאושר ע"י המחלקה לתכנון גנים לפני מתן היתר לביצוע העבודה.

**23. מניעת מטרדים בעת הבניה**

- כתנאי לקבלת היתר בניה יתחייבו יוזמי התוכנית למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן;
- א. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע הנם סלע או שטח חשוף ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף על-ידי הרטבה.
- ב. כל קבלן בשטח התוכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
- ג. מכונות 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.

**24. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים**

- א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל צביעה, סידור, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא על-פי התוכנית שאושרה בזמן מתן היתר הבניה.
- ב. כל התשתיות תהיינה תקינות ותת-קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית, כגון; חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים, כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו', למעט קירות פירים וארזבות אזורי.

- ג. לא תותר התקנה זרועות למתלי כביסה ומסתורי כביסה על מרפסות וחלונות הבניין, אלא במקומות שיקבעו בתוכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. במקרה שמסתורי הכביסה יפנו לרחובות או למרווחים צדדיים ואחוריים, חובה שמסתורי הכביסה ישתלבו בחזיתות ובחומרי הגמר של החזיתות.
- ד. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של הבניין, אלא במקומות שיקבעו בתוכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ה. לא תותר התקנת ארובות של תנורי חימום וכדי בקירות חיצוניים של בנין אלא במקומות שיקבעו בתוכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית וע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.
- ו. מכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות, ובהתאם לתוכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. מכלי גז ודלק ניתן יהיה להתקין מחוץ לקוי הבניין ובתנאי שיהיו תת-קרקעיים ויעמדו בדרישות הרשויות המוסמכות.
- ז. קולטי שמש על גגות הבתים יותקנו לפי תוכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשות להיתרי בניה. דודי המים של המערכת הסולרית יהיו בתוך הבניינים.
- ח. לכל מבנה תותר התקנת 2 אנטנות מרכזיות, אחת לתקשורת ואחת לטלוויזיה.
- ט. לא תותר התקנת סורגים מסוגים שונים ובצורות שונות, אלא בחומר ובצורה אחידה על-פי תוכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.

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

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

**27. תחנת טרנספורמציה**  
לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד שטח תוכנית זו, אלא בתוך המבנים בלבד בתחום קווי הבניין, או בשילוב עם הפיתוח בתחום המגרשים וכפי שנקבע בתכנית חפ/1400 ת"ט.

**28. מקלטים ו/או מרחבים מוגנים**  
לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התוכנית, אלא אם כלולה בו תוכנית למקלטים ו/או למרחבים מוגנים בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

**29. שירותים**  
**א. ניקוז מי גשם**  
לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכנית מאושרות ע"י מנהל אגף המים הביוב והניקוז ולא תינתן תעודת שימוש בבניין בטרם בוצע הניקוז לשביעות רצונו.

**ב. אספקת המים**

1. אספקת המים לבניינים בשטח תוכנית זו תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.
2. לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עובר צינור מים, על בעל בקשת הבניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר. ההעתקה תעשה על חשבון בעלי הקרקע ו/או בעלי היתר הבניה.
3. כל שינוי בקווי המים המסומנים ע"י אגף המים והביוב בבריכות מעל מגופים ויתר אביזרים שייגרם עקב ביצוע תוכנית זו, יבוצע על חשבון ועל ידי מבקש היתר הבניה או יוזם התכנית.

**ג. ביוב**

יש לחבר את הבניין המוצע לביוב ציבורי ולפני החיבור לתא הביקורת הציבורי יש להתקשר עם מהנדס הביוב העירוני.

לא תינתן תעודה לשימוש בבניין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים ולפני קבלת אישור מנהל אגף המים והביוב כי תוכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

כל שינוי או תיקונים בקוים יהיו על חשבון יוזמי התכנית או על בעלי היתר הבניה ויבוצעו באשור מחלקת הביוב של עיריית חיפה.

לא יתוברו לביוב הציבורי הקיים מפלסי הבניין הנמוכים מרום מכסה תא הביקורת שאליו מתחברים.

על בעל הבקשה להיתר בניה לשלם היטל ביוב כחוק.

**ד. בטיחות אש**

על בעלי הקרקע ו/או יוזמי התוכנית ו/או בעלי היתר הבניה להתקין על אדמותיהם הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישות מכבי האש ולשביעות רצונם.

**ה. הרחקת אשפה**


מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו במסגרת תוכנית הבינוי ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית.

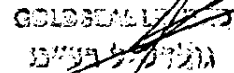
**ו. קווי טלפון וטלוויזיה בכבלים**

קווי טלפון, טלוויזיה בכבלים וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת-קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנים.

**30. היטל השבחה**

היטל השבחה ישולם כחוק.

  
ברני לודמיר  
אדריכל  
רשיון מס 39534  
האדריכל

  
גולדמן רע"מ

יזם / בעל הקרקע

ועדה מקומית ת"פ ה  
הפקדת תכנית מס' ת"פ א/71/92 ה  
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
בשיבה מס' 71 ביום 21-12-93  
11-12-00 45  
יו"ר הועדה

ועדה מקומית ת"פ ה  
אישור תכנית מס' ת"פ א/71/92 ה  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בשיבה מס' 60 ביום 27-09-01  
עמ"ס / מצוץ  
ממונה מחוז חיפה יו"ר הועדה  
11-03-2002