

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מספר חפ/ 1715, חיפה, "אדמות גולדווסר" בגוש 10769 הוגשה ע"י "נכסי גולדווסר בע"מ", באמצעות האדריכל ישעיהו איל ואינג' בנימין ברסן, מרד מוסמך ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

1. שם וחלות : תכנית זו חקרא " שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מספר חפ/1715, חיפה, "אדמות גולדווסר בגוש 10769 (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו, המסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"), התשריט היא הק"מ 1:500 ומחווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות:

(א) תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכניות מתאר הבאות:

מספר התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן חוקף
229	תכנית מתאר של העיר חיפה.	422	-	-	15.2.34
229 ד'	רוחב מינימלי של רחובות לחנוצת כלי רכב	-	2262	-	14.10.76

(ב) התכנית הזו משפיע על התכניות המפורטות כדלקמן: חפ/424 התכנית המאוחדת של חיפה, גליון מס' 4-867, מ-23.2.39

(ג) התכנית הזו הוכנה בהחלטה עם התכנית מס' חפ/ 11421, על תכנית זו תחולנה כל החקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל השינויים והתיקונים שתחולנה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה:

(ד) בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכנית הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום: הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בגוש 10769, בהמשך לרחובות שוהם ונעמה, חיפה.

4. שטח התכנית: (א) שטח התכנית הוא כ-22,706 דונם בקירוב.

(ב) חלוקת השטחים למגורים, אחר לבנין ציבורי, שטח ציבורי פתוח, דרכים וכו' תיחיה בהחלט לסבלה המסומנת בתשריט.

5. גבולות התכנית: כפי שסומנו בקו כחול עבה.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו:

גוש	חלקה	כבעלות
10769	2	"נכסי ש. גולדווסר" בע"מ
10769	12 (חלק מחלקה)	הנרי צימרמן-האפוטרופוס הכללי.
10769	1 (חלק מחלקה)	הילל גבעוני-האפוטרופוס הכללי.

7. יוזמי התכנית: יוזמי התכנית הזו הם "נכסי גולדווסר" בע"מ.

8. מטרת התכנית : מטרת התכנית היא לפתח את הקרקע הכלולה בה וליעד שטחים לדרכים, אחר לבנין ציבורי, שטח ציבורי פתוח, שטח מסחרי ושטחים למגורים.

גבול תכניה	קו כחול עבה
אזור מגורים מיוחד	שטח צבוע כחום ומותחם כחום סהה
אתר לבנין ציבורי	שטח צבוע חום ומותחם בקו חום
אתר לבנין מסחרי	שטח צבוע אפור
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
דרך מוצעת או הרחבה דרך	שטח צבוע אדום
שטח הולכי רגל מוצע	שטח צבוע אדום ומסויה ירוק
שטח עם זכוח מעבר לצבוע לצמיחה	שטח מסויה בקוים אלכסוניים בצבע אדום
מספר דרך	ספרה שחורה כרבע העליון של עיגול
מרווח קדמי מינימלי	ספרה אדומה כרבעים הצדדים של עיגול
רוחב דרך	ספרה אדומה כרבע החתחון של עיגול
קו רחוב	קו אדום
גבול גוש שומה	קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע החשרים
גבול חלקה קיימת	קו ירוק מרוסק
גבול חלקה מוצעת	קו שחור
מספר חלקה קיימת	ספרה ירוקה
מספר חלקה מוצעת	ספרה שחורה כחוף עיגול
קו בנין	קו אדום מרוסק
אתר משוער לבנין	שטח מוחחם בקו מרוסק בצבע החשרים
קו חשמל	קו נקודותיים-קו אדומים
מספר קומות	ספרה רומית
קומה עמודים	אות "ע"
מספר יחידות דיור	ספרה בחוף ריבוע
קומה חניה	אות "ה"

10. שמוש בקרקע : לא ינתן היחר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכניה זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורשת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או התכניה.

11. רשימת התכליות:

אזור מגורים מיוחד	ישמש להקמת 7 בנינים מדורגים (ראה סעיף 15 להלן)
(חלקה 2), חלקה חדשה	השימושים יהיו כפי שמוחר באזור מגורים א'
מ-1 עד 7	
אזור מגורים מיוחד	ישמש להקמת בנין מגורים בן 8 קומות (ראה סעיף 15 להלן)
חלקה חדשה 8	השימושים יהיו כפי שמוחר באזור מגורים א'.
אזור מסחרי	ישמש להקמת מבנה מסחרי (ראה סעיף 15 להלן) השימושים יהיו כפי שמוחר באזור מגורים א'.
אתר לבנין ציבורי	כפי שמוגדר בתכניה המתאר של העיר חיפה, שטח התכניה יהיה לפי המותר באזור מגורים א'.
שטח ציבורי פתוח	השימוש כפי שמוגדר בתכניה המתאר של העיר חיפה.
ודרכים	

12. תפקדה ורישום: כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לדרכים, לאחר לבנין ציבורי ולשטחים ציבוריים פתוחים, נועדים לתפקדה בהתאם לסעיף 188 של חוק התכנון השכ"ה (1965) וירשמו ע"ש עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.
- הקרקע לבניה הגובל בחלקה 11 הועבר ללא תשלום ע"ש עיריית חיפה בכדי להשלים את מגרש הבניה שעל אותה החלקה.
13. 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 סיווג אחיד, מותאם ע"י קווי הרחובות וגבולות החלקות המוצעות, כמחואר בחש"ט.
14. שטח ציבורי פתוח: יוזמי התכנית חייבים להשתתף בפיחוח השטח הציבורי הפתוח הכלול בו, בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
15. שטח הבניה המותר וגובה הבנינים.

- א) שטח הבניה המותר באזור מגורים מיוחד יהיה 75% ברוטו בכל הקומות, ביחד, משטח חלקה 2 (כ-21,771 דונם), לאחר ניכוי של 40% לצרכי ציבור.
- שטח הבניה המותר בכל חלקה חדשה יהיה בהתאם לסבלת שטחי בניה המופיעה בחש"ט.
- ב) באזור מגורים מיוחד, בחלקות חדשות 1 עד 7 יוקמו 7 בנינים מדורגים בני 5 קומות וקומת עמודים חלקית.
- בחלקה חדשה 8 יוקם בנין מגורים בן 8 קומות וקומת עמודים.
- ג) אזור מסחרי: בחלקה המיועדת לבנין מסחרי יוקם בנין מסחרי בשטח של כ-750 מ"ר ויהיה בעל קומת אחת עליונה מעל קומת חניה מקורה, מסתנים וכו'.
- ד) לאחר לבנין ציבורי יוקם מבנה לצרכי ציבור, בן 2 קומות, שטח הבניה יהיה 75% בכל הקומות ביחד, מיוחס לשטח החלקה שנועדה לבנין ציבורי זה.

16. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים:

- א) לא יוחקנו צינורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים, כולל פחתי מרפסות חלונות פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב) לא תותר החקנת דורי שמש לחיסום מים על הגגות של הבנינים אלא אם כן יוחקנו לפי תכנית כללית מפורטת ומאושרת ע"י מהנדס העיר, לפני מתן היחר בניה.
- ג) לא יורשה החקנת זרועות למחלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.
- ד) לא יוחקנו חוטי טלפון על קירות החיצוניים של הבנינים.
- ה) לא יוחקנו ארובות לחנודי הימוס בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יוחקנו רק במקומות שיורשו ע"י מה"ע חיפה.
- ו) לא תורשה אנטנה לסלויזיה נפרדת לכל דירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה ודירה.
- ז) לא יורשה חיבור השמל לבנינים אלא בעזרת כבל חת קרקעי.
- ח) מניש תכנית זו והמתכנן יגישו, לפני הוצאת היחרי תכנית הכלולים בתכנית, תכנון עם עיצוב חזיתות הבנינים לשביעות משרד מהנדס העיר.

17. פיחוח המגרש:

על בעל הקרקע לבצע את כל עבודות הפיחוח החתום התכנית, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה, האורה חוץ וכו' לשביעות רצון מה"ע חיפה.

18. מבני עזר במרווחים: לא תותר הקמת מבני עזר במרווחים שנין הבנינים.

19. גדרות: הגדרות בתחום התכנית זו, יבנו כולקמן:

- א) כצד הנמוך של הדרך: גדר שקומה של רשת עם מוטות ברזל, לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

- (ב) בצד הגבוה של הדרך: גדר אבן בגובה מינימלי של 50 ס"מ, מאבן לפי הסוג והתכנית שיאושרו ע"י מה"ע.
- (ג) בין חלקות בניה ושטח ציבורי פתוח: גדר רשת בעובי 3 מ"מ בגובה של 1,20 מטר, על גבי הגדרה בטון, לפי חכנית מאושרת ע"י מה"ע.
- (ד) בין חלקות בניה באיזור מגורים: גדר רשת וגדר חיה ו/או קירוח חומכים לפי חכנית מאושרת ע"י מה"ע.

20. חנייה: על בעלי הקרקע הכלולה בחכנית זו, לפתור את בעיה החנייה הדרושה לפי החקן, בחחום מגרשיהם, יש לנטוע בשטח החנייה או המדרכה, עצי צל, בכמות של עץ אחד על כל 7-8 מטר אורך חזית.

21. סלילת דרכים: (א) בעלי הקרקע הכלולים בחכנית זו חייבים להוציא אל הפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולים בה, בסלילה נכללות מדרכות, חיעול מי גשם, שחילה והעחקת עמודי חשמל והם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שיוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא יוקמו. לפני הדיון למתן חוקף לחכנית זו, יש להגיש חכנית הנדסית של הדרכים הכלולים בה, לשביעות רצון מה"ע. יוזמי החכנית ו/או בעלי הקרקע ו/או חוכריה יהיו חייבים לבצע את הפיתוח הנ"ל, גם בחזית האחריים שיועברו על ידם ע"ש העיריה.

(ב) התנוע באזור "מעגל תנועה" תיפטר במסגרת הסדרי תנועה כחאום עם משרד החחכורה.

22. חאורה: בעל הקרקע חייבים להחקין על חשבונם חאורה רחובות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים, לרבות העמודים והפנסים לנ"ל.

23. איסור בניה מתחת ו/או בקרבת קורי חשמל:

(א) לא ינתן היתר בניה לבניה או חלק ממנה מחתה לקורי החשמל העיליים. בקרבת קורי חשמל עיליים ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים להלן, כשהם מזודים מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קורי החשמל לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המכנה.

2 מטרים	ברשת מתח נמוך
" 5	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
" 8	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
" 10	בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

(ב) אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל חת קרקעים ולא במרחק הקטן מ 2 מטר מכבלים אלה.

24. חחנות טרנספורמציה (שנאיים)

לא תורשה חחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח חכנית זו, על מגישי בקשה לקבלת היתר הבניה, לכלול בחכניותיהם חחנות טרנספורמציה פנימיות, בהחאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

25. מקלטים: לא ינתן רשיון בניה בשטח החכנית, אלא אם כלולה בו חכנית למקלט בהחאם לחקן ישראלי ולא חוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן נוצע לשביעות רצונו של קצין מקלטים מטעם הג"א.

26. שירותים:

- (א) ניקוז מי גשם: לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז מי גשם בשטח החכנית, בהחאם לחכניות מאושרות ע"י מה"ע.
- (ב) אספקת מים: 1) אספקת מים לבנינים בשטח חכנית זו, תעשה ממערכת אספקת מים של עיריית חיפה.
- 2) לפני הרצאת כל רשיון בניה בשטח בו עובר צינור מים, על בעל

התקנה הזאת נכונה, ולחוקשן עם מהנוט המיוס העירוניים, לשם קבלת  
הוראות בקשר לשמירת שלמותו של צינור המים הקיים, ו/או העחקור  
למקום אחר אם ידרש לכך ע"י מה"ע.  
ג) לא חיינתן חעודת שימוש לבנין הכלול בתכנית זו, בטרים יחובר לרשח  
הביוב הציבורי הקיים ולפני מתן אישור מה"ע לכך שתכנית הביוב  
הנוגעת לבנינים הנ"ל כוצעה לשביעות רצונו.  
ד) הידרנטים : על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכיבוי אש  
לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונו.

27. מס השבחה

מס השבחה ישולם כחוק.

29. מועד ביצוע:

מועד ביצוע התכנית יהיה 5 (חמש) שנים מיום אישורה.

נכסי  
גולדוסר בע"מ  
גולדוסר

ירזם התכנית : " נכסי גולדוסר" בע"מ.....

נכסי  
גולדוסר בע"מ  
גולדוסר

בעל הקרקע : "נכסי גולדוסר" בע"מ.....

שעיהו איל אדריכל  
מחנן התכנית ומגיש התכנית: שעיהו איל. אדריכל  
המסודר וחוב רוח 25 - חל וחבל  
טל. 86825 - חיפה

מועד מוסמך: אינג' בנימין ברמן.....

חיפה..... 1985

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה	
תכנית ת.ע. מס' חפ' / 1715	
הומלץ למתן חוקף	
בישיבה ה' 33	ב' (275.85)
27.85	
יושב ראש הועדה	מנהל העיר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה	
תכנית ת.ע. מס' חפ' / 1715	
הומלץ להפקדה	
בישיבה ה' 51	ב' (281.85)
281.85	
יושב ראש הועדה	מנהל העיר

תכנית מס' 1715 / אג' פורסמה להסדרה בילקוט  
הפרסומים מס' 2846 מיום 2.9.82 עמוד 2912  
5 אלול תשמ"ב

משרד הפנים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי א'פ"ב  
תכנית אג' 1715 / אג' מס' 1715 / אג' פורסמה  
הועדה המחוזית בישיבתה ה-27  
מיום 20.8.85 החליטה לתקן  
לתכנית תנאים לעיר.  
סגן מנהל כללי לתכנון  
יחב"ד ע"ה ע"ה

תכנית מס' אג' 1715 פורסמה למתן חוקף בילקוט  
הפרסומים מס' 3359 מיום 26.6.86 עמוד 202  
א סיון תשמ"ו