

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מיתאר מקומית, תכנית מספר חפ/1718 - "חלוקה ללא הסכמת הבעלים בקצה המערבי של רציף מרגולין, בת- גלים".

הוגשה ואומצה על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: שינוי לתכנית מיתאר מקומית, תכנית מספר 1718 "חלוקה ללא הסכמת הבעלים בקצה המערבי של רציף מרגולין, בת- גלים" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט").

התשריט הוא בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

לתכנית מצורף נספח מספר 1 (טבלת איזון) המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

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

מספר התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	תאריך פרסום למתן תוקף
229	תכנית המיתאר של העיר חיפה	422	15.2.34
654	פתוח שפת היס הדרומי	1456	22.11.45
199	התכנית המורחבת של מערב בת-גלים	907	27.7.39

(ב) בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל, ייקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בקצה המערבי של רציף מרגולין ורחוב העליה השניה בת - גלים.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 3.80 דונם בקירוב.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש	חלקה	חלק מחלקה	בבעלות
10818	51		נגיד רחל פלג את שטרית
	52		אקסהורן חסיה
	53		מינהל מקרקעי ישראל
		58	דרר
		63	דרר
		68	דרר

7. יוזמת התכנית

יוזמת התכנית הזו היא הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

מטרת התכנית

8.

- (א) לחלק מחדש את החלקות 51-52-53 שבגוש 10818 לפי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תוך הרחבת רחוב העליה השניה לרוחב המלא והרחבת רציף פ. מרגולין (הטיילת לאורך שפת הים) דרומה עד לאתר הרכבל.
- (ב) שינוי סוג החלקות 51-52-53 מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג' כמתחייב מתכנית המיתאר החדשה המופקדת.
- (ג) קביעת חזית חנויות על כל החלקות לצד הטיילת.
- (ד) יצירת אפשרות גישה לכלי רכב ממונעים לחלקה 54 גוש 10818 מרחוב העליה השניה במקום הגישה הקיימת מרציף פ. מרגולין.

באור סימוני התשריט

9.

- |                                    |                        |
|------------------------------------|------------------------|
| קו כחול עבה                        | גבול התכנית            |
| שטח צבוע פסים לבן צהוב לסירוגין    | אזור מגורים ג'1        |
| שטח צבוע חום בהיר                  | דרך קיימת או מאושרת    |
| שטח צבוע אדום                      | דרך מוצעת או הרחבת דרך |
| שטח צבוע כתום מטויט ירוק           | טיילת מוצעת            |
| קוים אדומים מקבילים                | דרך לביטול             |
| ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול   | מספר הדרך              |
| ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול | מרווח קדמי מינימלי     |
| ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול    | רוחב הדרך              |
| קו אדום                            | קו רחוב                |
| קו מרוסק בצבע התשריט               | גבול חלקה קיימת        |
| קו שחור                            | גבול חלקה מוצעת        |
| קו מרוסק צהוב                      | גבול חלקה לביטול       |
| ספרה ירוקה                         | מספר חלקה קיימת        |
| ספרה שחורה                         | מספר חלקה מוצעת        |
| קו סגול                            | חזית חנויות            |
| קו אדום מרוסק                      | קו בנין                |
| קו אדום מרוסק ומנוקד               | קו חשמל                |
| שטח מנוקד בצבע צהוב                | בנין להריסה            |
| ספרה רומית                         | מספר קומות מירבי       |
| קו כחול מרוסק ומנוקד               | קו טלפון               |

שמוש בקרקע

10.

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 הבנין.

רשימת התכליות

11.

א. אזור מגורים ג'1

ישמש להקמת: משרדים של בעלי מקצוע או אומנים חנויות למכירה קימונצית של חלב ודברי חלב, סוכריות, פירות, פרחים, לחם, צרכי מכלת, טבק, בתי מרקחת ובתי מסחר לרפואות מספרות ועושי שערות, בתי דאר חנויות למכירת ספרים וצרכי כתיבה, בתי קפה ומסעדות, חנויות צורפי זהב וכסף, מוכרי תכשיטים ושענים, חנויות למכירת חפצי אמנות מקומית ועתיקות, צלמים ודברי צילום.

ג. טיילת

כפי שמוגדר "שטח ציבורי פתוח" בתכנית המיתאר של חיפה.

הפקעה ורישום

12.

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, טיילת נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, ויירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

חלוקה חדשה ולוח הקצאות

13.

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
  - ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצאות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
  - ג. החלקה המוצעת
- |      |                      |    |
|------|----------------------|----|
| 2001 | תרשם על שם בעל החלקה | 51 |
| 2002 | תרשם על שם בעל החלקה | 52 |
| 2003 | תרשם על שם בעל החלקה | 53 |

חלקה	שטח רשום	מספר מגרש מוצע	* שטח מגיע
51	862	2001	662
52	1046	2002	803
53	865	2003	664

\* לפי שטח של הודרות לצרכי ציבור בשטח אחד לכל החלקות

ביטול דרכים מאושרות

.14

שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למראה בתשריט.

ע י ל ת

.15

א. על בעלי הקרקע ו/או חוכריה להשתתף בהוצאות הפתוח של הטיילת, בהתאם לתכניות מפורטות שיאושרו על ידי מהנדס העיר, הפיתוח יכלול גנון, משטחים מרוצפים, קירות נמוכים, ספסלים, פינות משחקים לילדים, פינות לדייג, תאורה.

ב. תהיה מותרת הקמת מסלעות, קירות תומכים הכל בהתאם לדרישת או הסכמת מהנדס העיר.

ג. לא תותר כניסת כלי רכב ממונעים לטיילת.

הוראות הבנייה והבינוי

.16

א. שטח הבנייה המותר יהיה 110% משטח החלקה המוקטנת, בתוספת של 10% משטח הבנייה, היות וכל החלקות מופנות לשני רחובות: שה"כ שטח הבנייה 121% ברוטו.

ב. אחוז הבנייה יחושב משטח מגרש מוקטן כאמור בסעיף 13.

ג. גובה הבניין יהיה עד 4 קומות מעל לקומת הקרקע שבחלקה תהיה מסחרית ובחלקה מפולשת.

ד. שטח שיוקצה לשמוש מסחרי בקומת הקרקע לא יפחת מ- 80 מ'ר.

ה. גובה פנים בשטח שיוקצה למסחר לא יפחת מ- 2.75 מטר וגובה קומת עמודים אשר תכלול הכניסה לקומות לא יגדל מ- 2.20 מטר.

ו. לא יותר יציע בחנויות ולא יותר יציאות אל הגג.

שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

.17

א. לא יותקנו צנורות על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו' למעט קירות הפירים וארובות אורזור.

ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת על ידי מהנדס העיר.

- ג. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ד. לא יותקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו על ידי מהנדס העיר.
- ה. תותקן אנטנה מרכזית אחת לכל הבנין.
- ו. לא יורשה חבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת קרקעי.
- ז. התקנת פרסומת וחלונות ראוה תהיה עוונה אישור מיוחד של מהנדס העיר.
- ח. החזיתות יצופו אבן או בחומר עמיד אחר. לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ט. התקנת מזגנים תהיה בחזית הבתים בצורה אחידה כחלק בלתי נפרד מהחזית.

פיתוח המגרש

18.

- א. על יוזמי התכנית ו/או חוכריה ו/או בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'.
- ב. פיתוח החלק של החלקות הפונה לרציף מרגולין יתאים לצביון הטיילת בת-גלים, ואחזקתו תחול על בעלי החלקות. זכות מעבר חופשי לקהל לצמיתות דרך שטח זה תרשם בספרי האחוזה.
- ג. על בעלי החלקות לכלול בבקשת להיתר בנייה תכנית פתוח המגרש לאישור הועדה המקומית המקומית.
- ד. יש לנטוע בשטח המגרש לרבות שטח החנייה עצי על בשעור של 5-10 עצים בכל חלקה ועץ אחד לכל 807 מטר לאורך חזית לשביעת רצון מחלקת הגנים.
- ה. לא תותר כניסת כלי רכב ממונעים לחלק של החלקות הפונה לרציף מרגולין.

מבני עזר במרווחים

19.

לא תותר הקמת מבני עזר במרווחי הבנינים.

גדרות

20.

- הגדרות בתחום התכנית הזו יבנו כדלקמן:-
- א. בצד רחוב העליה השניה (קו רחוב) - גדר אבן בגובה של 50 ס'מ. האבן והבנייה יהיו מסוג שיאשר על ידי מהנדס העיר.
- ב. בין חלקות בנייה - גדר רשת וגדר חיה למעט בשטח הפונה לרציף מרגולין אשר יהיה כפוף לאמור בסעיף 15.
- ג. תותר בנייה גדרות בנגוד לאמור לעיל, מותנה בעצוב אחיד לתכנית כולה ולשביעות רצון מהנדס העיר.

בנינים להריסה

21.

כל המבנים המסומנים בתשריט כנועדים להריסה יהרסו במועדים כפי שיקבעו על ידי מהנדס העיר פרט למבנה הקיים על החלקה 51 אשר יהרס כאשר יוקמו בנינים על החלקה 2001. המבנה הקיים על החלקה יפונה וייהרס על ידי בעלי החלקה.

חנייה

22.

על בעלי ו/או חוכרי הקרקע בתכנית זו לפתור בעית החנייה בתחומי מגרשיהם בהתאם לתקן. למרות האמור בסעיף 19 לעיל תותר חנייה תת קרקעית עד לגבולות החלקות פרט לגבול המזרחי של החלקה 2001 הגובל עם החלקה 54.

23. סלילת דרכים

בעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו או הגובלים אתה, חייבים להשתתף בהוצאות סלילת הדרכים שבתכנית זו, בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

24. ת א ר ה

בעלי הקרקע/או חוכרי הקרקע ו/או יוזמי התכנית חייבים להתקיף על חשבונם תאורה הרחובות, הדרך הפרטית והטיילת כולל עמודים ופנסים.

25. אספקת חשמל והגבלות בנייה

- (א) אספקת חשמל לבנינים לתחנת מיתוג, תאורת הרחובות ושטחים ציבוריים תהיה רק על ידי כבלים תת קרקעיים.
- (ב) לא תורשנה תחנות מיתוג על עמודים בשטח תכנית זו.
- (ג) תחנת מתוג תבנה בתחום התכנית בתאום עם חברת חשמל והעירייה. מיקום התחנה בתוך הטיילת, תכוננה המפורט ועיצובה הארכיטקטוני יהיה טעון אשור הועדה המקומית.
- (ד) לא ינתן היתר בניה כל עוד לא הובטחה אספקת החשמל לבנינים, על בעלי החלקות לבוא בדברים עם חברת חשמל לישראל בדבר אספקה זו.

26. איסור בנייה מתחת ובקרבת קוי חשמל

- 1. לא יינתן היתר בנייה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים ובקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין תחיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>סג קו החשמל</u>	<u>מרחק</u>
ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו	8 מטרים
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו	10 מטרים

- 2. איך לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת- קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלו, איך לחפור מעל ובקרבת כבלים תת- קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

27. מ ק ל ט ד

לא יוצא כל רשיון בנייה בשטח תכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

28. ש ד ר ו ת י ס

(א) ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בנייה בטרם תובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות על ידי מנהל אגף התחבורה ושיבוצעו לשביעות רצונו.

ב. אספקת מים

1. אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו, תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.
2. לפני הוצאת כל רשיון בנייה <sup>בשטח</sup> עובר צנור מים, על בעלבקשת הבנייה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

ג) ב י ר ב

לא תנתן תעודה לשמוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף התברואה כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעת רצונו.

ד) ה י ד ר נ ט י מ

על בעל הקרקע להתקיף על אדמתו הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי - האש ולשביעות רצונם.

29. תשלום היטל השבחה

היטל השבחה יגבה וישולם כחוק.

30. קביעת התשלומים

א. טבלת האיזון המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית קובעת לגבי יחסיות ומרכיביה בלבד, ואילו גובה התשלומים אשר ישולמו בפועל יהיו כפופים ליחסיות הנ"ל ושעורם יקבע על ידי הועדה המקומית.

ב. לתכנית זו תצורף תכנית מודד מוסמך אשר תכלול את שטחי החלקות הקיימות והמוצעות הרישום במשרדי המקרקעין יעשה בהתאם לתכנית אשר עליה החליטה הועדה המחוזית בעת הדיון באישור התכנית.

31. שטחים ציבוריים פתוחים

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או חוכריה חייבים להשתתף בפתוח השטחים הציבוריים הפתוחים בתכניות חפ/107 חפ/654 לפי הוראות תכנית המיתאר, הפתוח יכלול מגרשי משחקים לילדים ומבוגרים שבילים ספסלים ותאורה בהתאם לתכניות מהנדס העיר.

32. בעת הוצאת היתרי הבנייה רשאית הועדה המקומית להתנות תנאים נוספים לשם הפחתת ומניעת רעשים.

ת"פ/1718 - חלוקת חודשי בקעה מערבי של רציף מרגוליה

טבלת איזור

נספח ט"ו

ת"פ/1718 - חלוקת חודשי בקעה מערבי של רציף מרגוליה	תשלומי איזור		שורי מגיע לפי % נשד	שורי מגיע לפי ת"פ/1718	שטח מגיע	שטח נפורעל	מגיש חודש	סטר אחוז סטר התכנית	שורי המגיש לפי ת"פ/107 דת"פ/654	שטח רשום	חלקה ישנה
	לשלים	לקיבל									
	ת"פ 115.-	ת"פ 1933.-		ת"פ 3088.-	662	691	2001	0.18910	ת"פ 1870.-	862	10818/51
ת"פ 1270.-		ת"פ 3790.-		ת"פ 3905.-	803	790	2002	0.37092	ת"פ 3668.-	1046	10818/52
		ת"פ 4496.-		ת"פ 3226.-	664	640	2003	0.43998	ת"פ 4351.-	865	10818/53
ת"פ 1270.-	ת"פ 1270.-			ת"פ 10219.-				100%	ת"פ 9889.-		סה"כ

1. בהערכת שורי המגורשים נלקחו בחשבון מרכיבים של חלוקה מחדש בלבד.  
ללא מרכיבים של השמחה.

2. התאריך הקובע להערכת הוא 10.2.83  
3. זוהי טבלה מתוקנת על פי החלטה הועדה המוזות 56 מיום 20.1.87.  
4. כל הסכומים תורגמו ועוגלו לשי"ח הקרוב.

עשיתי הערכה זו למטעם נסיוני  
אין לי ענין בנכסים הנדונים.  
ת"פ 25.6.87

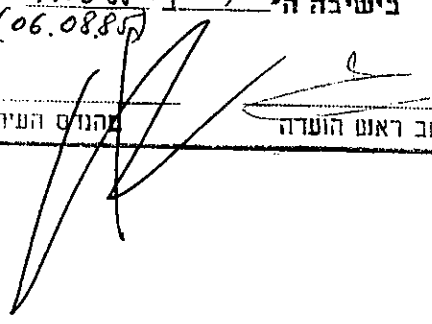


התקנות לתכנון ולבניה - ח ב

תכנית ת.ע. מס' חפ' / 1718

**הוסלף למתן חוקף**

בישיבה ה' 214 ב' 27.06.83  
(06.08.83)

יושב ראש הועדה  מנהל העיר

התקנות לתכנון ולבניה - ח ב

תכנית ת.ע. מס' חפ' / 1718

**הוסלף להיקף**

בישיבה ה' 214 ב' 27.06.83  
(06.08.83)

(-) א. ינרביץ מנהל העיר  
(-) מ. ליבנה יושב ראש הועדה

תכנית מס' 1718/ג פורסמה להחזקה בילקוט הפרסומים מס' 3032 מיום 8.3.84 עמוד 1727

3' א/37 כי (מסמך)

**משרד הפנים**

**חוק התכנון והבניה חשכיה - 1965**


מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי ג' (ג)

תכנית ארץ שאר מקומות מס' א/1718

הועדה המחוזית בישיבתה ה' 56

מיום 20.1.87 החליטה לתת חוקף לתכנית לעוסדות לעיר.

סגן מנהל כללי לתכנון  יושב ראש הועדה

תכנית מס' א/1718 פורסמה למתן חוקף בילקוט הפרסומים מס' מיום עמוד

