

300574

שינוי תכנית מיחאר מקומית, תכנית מספר חפ/1444 ב' - "מגורים ומרכז שכונתי בצומח גשר פז - חלוקה חדשה".

הוגשה ואומצה על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: שינוי לתכנית מיחאר מקומית, תכנית מספר חפ/1444 ב' - "מגורים ומרכז שכונתי בצומח גשר פז - חלוקה חדשה" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בחשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "החשריט").

החשריט הוא בקנה מידה 1:500 ומחווה חלק כלתי נפרד מתכנית זו.

2. נספחים

לתכנית זו מצורף נספח המחווה חלק כלתי נפרד:

- נספח מספר 1 - "טבלת איזור".

3. יחס לתכניות אחרות

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

- (1) חפ/229 - תכנית המיחאר של העיר חיפה, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בעתון רשמי מס' 422 מיום 15.2.1934.
- (2) חפ/229ד' - רוחב מינימלי של רחוב לתנועת כלי רכב - שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2262 מיום 14.10.76.
- (3) חפ/1444 - תכנון צומח גשר פז עם דרך בר-יהודה, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2010 מיום 23.5.74.
- (4) חפ/1444א' - חיקוק קווי רחוב בצומח גשר פז, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2389 מיום 24.11.77.

(ב) כמו כן משפיעה תכנית זו על התכנית המפורטת הבאה:

תכנית מספר חפ/285 - "אדמת סעדיה", שהודעה בדבר אישורה פורסמה בעתון רשמי מספר 708 מיום 5.8.37.

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

4. ה-מ-ק-ו-ם

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בגוש 10878, מזרחית לגשר פז בין הרחובות יגור ורב אלוף יעקב דורון.

5. שטח התכנית

- (א) שטח התכנית הוא 7550 מ"ר בקירוב.
(ב) חלוקת השטחים (מרכז שכונתי ע-2', שטח ציבורי פתוח, דרכים, שבילית להולכי רגל) חתיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

6. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.

7. יוזמת התכנית

יוזמת התכנית הזו היא הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חיפה.

8. מטרת התכנית

- (א) חכנון מפורט על חלקות מוצעות בתכנית חלוקה חדשה ללא הסכמת בעליה לפי מרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה, חשכ"ח-1965, בהתאם להוראות תכנית המאושרת מספר חפ/1444 ותחלטת הועדה המקומית בישיבתה מספר 158 מיום 15.3.1982.
(ב) שינוי סוג של חלק מהשטחים המסווגים כמרכז שכונתי לשטח ציבורי פתוח, שחלק ממנו ישמש בעתיד ליצירה לולאות דרך ליד גשר פז.
(ג) ריכוז חלקות רשומות בבעלות אחידה מפורזות על ידי יצירה חלקה מוצעת בשטח אחיד (חלקה מוצעת מספר 2010) ובכך לאפשר הקמת מרכז מסחרי הנחוץ בסביבה.
(ד) פתרון מכוי סתום ובכך לאפשר גישה לרכב לחלקות המוצעות.
(ה) אפשרות בנייה ללא מרווחים צדדיים בהתאם להוראות התכנית המאושרת מספר חפ/1444 ו-חפ/1400.
(ו) להתאים את אחוזי הבנייה של 140% ברוטו של החלקות גטו (לאחר הפרשה של 40% לצרכי ציבור) בהתאם לתכנית המתאר חפ/1400 וחפ/2229.

9. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש 10878 - חלקות 27, 28, 29, 30, 31, 32, 42, 43, 44, 45, 46, 47.
גוש 10878 - חלקי חלקות: 26, 33, 102.

10. באור סימני החשד

גבול התכנית	קו כחול עבה
מרכז שכונתי ע-2	שטח צבוע בפסים כחום וחום לטרוגין
שטח ציבורי מתוח	שטח צבוע ירוק
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום כחור
דרך מוצעת או תרחבת דרך	שטח צבוע אדום
שביל להולכי רגל מוצע	שטח צבוע אדום מטויט ירוק
דרך לביטול	קווים אדומים מקבילים
מספר הדרך	ספרה שחורה ברבע העליון של העגול
מרווח קדמי	ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול
רוחב הדרך	ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול
קו רחוב	קו אדום
גבול חלקה רשומה לבטול	קו מרוסק צהוב
מספר חלקה רשומה	ספרה ירוקה
גבול חלקה מוצעת	קו שחור
מספר חלקה מוצעת	ספרה שחורה
קו בניין	קו אדום מרוסק
קו חשמל	קו אדום מרוסק ומנוקד
מכנה להריסה	שטח מנוקד בצבע צהוב
מספר קומות	ספרה רומית
גבול תכנית תכנון עיר מאושרת	קו כחול עבה מרוסק
אתור חשוד של בניין	מלבן בצבע החשד

11. שמוש בקרקע ובבניינים

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

12. רשימת התכליות

מיועד להקמת מבנים עם תשלומים המותרים (תכליות) כדלקמן:	מרכז שכונתי ע-2
על החלקות המוצעות מספר 2011-	
2012, 2013, 2014, 2015, 2016-	
מגורים 2.	
על החלקה מס' 2010 - שירותי שכונתיים	
מסחה קמעונאי, מסחר ועסקים ומשרדים.	

גבי משחק לילדים על טחנות,
גנים ציבוריים.
כפי שמוגדר בתכנית המיתאר של
חיסה.

שטח ציבורי פתוח

דרכים ושבילים להולכי רגל

13. חלוקת חרש

- (א) גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטליה.
- (ב) השטחים יאוחרו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם על ידי קו רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט וכמפורט להלן:
- (ג) החלקה המוצעת מספר 2010 חרש על שם בעל החלקות 28, 29, 30, 43, 45, 47 בגוש 10878.
- החלקה המוצעת מס' 2011 חרש על שם בעל החלקה 46 בגוש 10878.
- החלקה המוצעת מס' 2012 חרש על שם בעל החלקה 27 בגוש 10878.
- החלקה המוצעת מס' 2013 חרש על שם בעל החלקה 31 בגוש 10878.
- החלקה המוצעת מס' 2014 חרש על שם בעל החלקה 44 בגוש 10878.
- החלקה המוצעת מס' 2015 חרש על שם בעל החלקה 32 בגוש 10878.
- החלקה המוצעת מס' 2016 חרש על שם בעל החלקה 42 בגוש 10878.
- (ד) השטח המוצע בסוג של שטח ציבורי פתוח ידרש על שם עיריית חיסה ללא תמורה.
- (ה) השטח המוצע במכוי פתוח מספר 2549 והשבילים להולכי רגל, ידרשו על שם עיריית חיסה וללא תמורה.
- (ו) שעבודי שהיה ערב החילה של חכנית זו על חלקה כלשהי בתחלקות הכוללות בתכנית הולך אחרי בעלת הקודם, ויהיה על החלקה החדשה שהוקצתה לו, שעבוד שאינו ניתן להעברה לחלקה החדשה, יבוטל.

14. ביטול דרכים מאושרות

שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למוראת בתשריט ויצורפו לחלקות הגבולות.

15. שטח ציבורי פתוח

בעלי הקרקע, בתכנית זו חייבים לשאת בהוצאות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכוללים בתכנית זו בהתאם לתכנית מפורטת שאושר על ידי מהנדס העיר, ובמועדים אשר ייקבעו על ידי מהנדס העיר, יעם התקדמות הבניה, פיתוח כלול שבילים, ספסלים, פינות טשחקים לילדים ומכוורים על ציודם, תאורה וכו'.

16. שטח עתיקות

שטח הבניה זו נמצאת בשטח עתיקות.
לא יוצא היחיד בבניה אלא בהסכמת מחלקת העתיקות.

17. חלקה 47 בגוש 10878

- (א) החלקה הנ"ל מסווגת בתכנית המקורית מספר 285 כחלקה בניה
באיזור מגורים ג'.
- (ב) התכנית המאושרת מספר 1444/חמ שינתה סיווגה לדרך ציבורית
ומיעדה לתחצית, התקעה לא בוצעה, והדרך נסללה.
- (ג) החלקה הנ"ל בשטח רשות של 820 מ"ר נשארה בבעלות של אותו בעל
המקבל אח החלקה המוצעת מספר 2010.
- (ד) חישוב שטח הבניה של החלקה הנ"ל הוא כדלקמן: שטח פרקע מגיע
אחרי חודרת של 40% לצרכי ציבור הוא 594 מ"ר.

- 594 מ"ר $\times$ 140% = 830 מ"ר שטח בניה ברוטו.
- (ה) בתכנית זו מוצע לנצל את זכויות הבניה של החלקה הנ"ל (830 מ"ר)
כחלק המוצעת מספר 2010 כחמורה עבור ניצול הפרקע לצרכי ציבור
(דרך) במקום התקעה.

18. שטח הבניה המותר

- (א) אחוזי הבניה במרכז שכונתי ע-2 הם 140%
הוספת עבור מגרש סיבתי או בין 2 רחובות הוא 14%

מח"ב
החלקה המוצעת המגיע להחזיר לבעליהן אחרי חודרת של 40% לצרכי ציבור).
1544 ברוטו (משטח)

שטח הבניה יחיד כדלקמן:

שטח פרקע המגיע לחל' המוצעת מס' 2011 = 354 מ"ר $\times$ 154% = 545 מ"ר שטח בניה ברוטו
שטח פרקע המגיע לחל' המוצעת מס' 2012 = 430 מ"ר $\times$ 154% = 662 מ"ר שטח בניה ברוטו
שטח פרקע המגיע לחל' המוצעת מס' 2013 = 354 מ"ר $\times$ 154% = 545 מ"ר שטח בניה ברוטו
שטח פרקע המגיע לחל' המוצעת מס' 2014 = 338 מ"ר $\times$ 154% = 521 מ"ר שטח בניה ברוטו
שטח פרקע המגיע לחל' המוצעת מס' 2015 = 354 מ"ר $\times$ 154% = 545 מ"ר שטח בניה ברוטו
שטח פרקע המגיע לחל' המוצעת מס' 2016 = 398 מ"ר $\times$ 154% = 613 מ"ר שטח בניה ברוטו

(כ) חלקה מוצעת מספר 2010 - חישוב שטח הבנייה:

אחוזי בנייה במרכז שכונתי ע-2 הס 140 %
 תוספת עבור מגרש פינתי או בין שני רחובות הוא 14 % (10% מאחוז הבנייה)

סה"כ 154 %

- שטח קרקע המגיע לחלקה המוצעת מס' 2010 = $154 \times 2083 = 3208$ מ"ר -
 שטח בנייה ברוטו

- שטח בנייה המגיע לחלקה 47
 בנייה ברוטו

סה"כ 4038 מ"ר שטח
 בנייה ברוטו.

(ג) בחישוב אחוזי הבנייה יכללו כל השטחים של חלקי הבניין, פרט
 לגזברים להלן:

1. השטח הפנוי של קומת עמודים, כחבאי שלפחות מחצית משטח, מפולט.
2. מפלט פינתי/מלי בחתאט לדרישות הג"א.
3. מחסנים דירתיים בקומת הקרקע או בקומת עמודים או בקומת המסד,
 בשטח שלא יעלה על 5 מ"ר לכל יחידת דיור שבבניין ובגובה שלא
 יעלה על 2.20 מטר.
4. חניית מקורה בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר ברוטו לכל מקום חניית
 נדרש, בגובה שלא יעלה על 2.20 מטר מרצפה עד חסרה.
5. קומת צנרת ע"י גובה 1.80 מטר בבית רב קומות.
6. ארובה בלתי מקורה המשמשת לאוורור חשירותים.
7. שטח הגג.
8. פיר מעלית.

(ד) מאחר וניתנה תוספת פינה (או בין 2 רחובות) בחסגרת חכבית זו
 לכל החלקות המוצעות, לא ינתנו תוספות אלו פעם נוספת בעת מחן
 תיתר בנייה.

19. גובה הבנייה

- (א) גובה הבניינים יתיר כחחאם למוראה בהשריט.
- (ב) בבניינים המוצעים על החלקות 2012, 2014, 2016 תהיה רצפת קומת
 המגורים א' כאותו מפלס של רחוב רב אלוף יעקב דורי או יותר
 גבוה, בשום מקרה לא יותר במוכה.
- (ג) האיתור המשוער של הבניין על החלקה המוצעת 2010 איננו מחייב.

20. מ ר ו ח י מ

המרווחים יחיו בהתאם למוראת בתשריט.

21. ח ב י י ת

על בעלי הפרקע הכלולה בתכנית זו לפתור בעיית החבייה בתחומי מגרשיהם בהתאם לחקן. יש לנסוע בשטח המדרכה, או החבייה עצי אל בכמות של עץ לכל 7-8 מטר לאורך החזית.

22. פ י ת ו ח ח מ ג ר ש

על בעלי הפרקע לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות חומכים, ניקוז, שמילה וכו'.

23. ג ד ר ו ת

הגדרות בתחום חבייה זו יבנו כדלקמן :

- (א) בצד הנסך של הדרך - גדר שקומה ממוטות ברזל לפי חבייה שתאושר על ידי מהנדס העיר.
- (ב) בצד הגבוה של הדרך - גדר אבן בגובה מינימלי של 50 ס"מ, האבן והחבייה יחיו מסוג שיאושר על ידי מהנדס העיר.

24. ש מ י ר ת ע ל ח צ ו ר ה ח ח י צ ו נ י י מ ש ל ח ב י י נ י י מ

- (א) לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של חביינים כולל פתחי מרפסות וחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- (ב) לא תותר התקנת דורי שמש לחמום מים על חגגות חביינים אלא אם יוחקנו לפי חבייה כללית מפורטת המאושרת על ידי מהנדס העיר.
- (ג) לא תורשה התקנת זרועות למחלי כביסה על המרפסות וחלונות חביינים.
- (ד) לא יוחקנו חוטי טלפון על קירות חיצוניים של חביינים.
- (ה) לא יותקנו ארובות לחצור חמום בחזיתות חביינים, מיכלי דלק יוחקנו רק במקומות שיוורשו על ידי מהנדס העיר.
- (ו) לא תורשה התקנת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה ודירה, אלא אנטנה מרכזית שאלוה החובר כל דירה.
- (ז) לא תורשה חיבור חשמל לחביינים אלא בעזרת כבל חת-פרקעי.

25. מ ב נ י י מ ל ח ר י מ ת

- (א) כל המבנים המסומנים כצהרה, נועדים להריסה.
- (ב) לא יוצא היחר בנייה על כל חלקת אם קיים בת מבנה שנועד להריסה, יש להרוס מבנה זה לפני קבלת היחר הבנייה.

26. היטל השבחה

בעלי הקרקע הכלולים בחכנית זו יהיו חייבים לשלם היטל השבחה בתחום לחוק.

27. סלילת הדרכים

- (א) בעלי הקרקע הכלולה בחכנית זו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בה. בסלילה בכללות המדרכות, החקנת ניקוז למי גשם, טחילה ותעמקת עמודי חשמל. הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בניינים על הגרשיהם ובין שלא הוקמו.
- (ב) לא תהיה גישה לחלקות המוצעות לכלי רכב מהרחובות יגור ורב אלוף יעקב דורי, הגישה תהיה רק מחשבתי הסתום המוצע מספר 2549.

28. תאורת

בעלי הקרקע הכלולה בחכנית זו חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, ככרות, שילוט ושטחים ציבוריים סמוכים, כולל עמודים ומנפים.

29. איסור בנייה מחתה ובקרבת קו חשמל

- (1) לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מחתה לקו חשמל עילי. בקרבת קו חשמל עילי, ינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | |
|--------------------------|------------|
| ברשת מתח גבוה | 2 מטרים |
| בקו מתח גבוה 22 ק"ו | 5 מטרים |
| בקו מתח גבוה 110-150 ק"ו | 9.50 מטרים |
- (2) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל חוץ-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מבהלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל חוץ-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל לישראל.

30. חחנות טרנספורמציות

לא תורשנה חחנות טרנספורמציות על עמוד בשטח חכנית זו, על מגישי בקשות חכניות לכלול בחכיותיהם חחנות טרנספורמציות פנימיות, בתחום לדרישות חברת החשמל לישראל.

31. מקלט לים

לא יוצא היתר בנייה בשטח (חכנית) אלא אם כלולה בו חכנית למקלט בתחום לחוק הישראלי ולא תוצא תעודת שמוש בבניין, אלא אם המתקן בוצע לשביע רצונו של יועץ הג"א.

(ג) כִּיבּוּי - לא תתן מעודה לשמש בכניף למגי שיחבור לכיבוי הציבורי הקיים ולמגי מחן אישור מנהל אגף התברואה כי תחככות חנוגעה לכניף כוצעה לשביעת רצונו.

(ד) הידרנטים - על בעל חדרקע לתתקין על אדמתו הידרנטים לכיבוי אש, למי דרישת מכבי אש ולשביקת רצונם.

33. קביעת השלומים לסי סעיף 122(3) לחוק התכנון והבניה, תשי"ח - 1965.

- א. לתכנית זו תצורף תכנית מודד מוסמך אשר חכלול את שטחי החלקות
הקיימות ותמוצעות, הרישום במשרדי המקרקעין ייעשה בהתאם לתכנית
אשר עליה תחליטה הועדה המחוזית בעת הדיון באישור התכנית.
ב. טבלת האיזון המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, קובעת לגבי יחסיות
תרכיבית בלבד ואילו גובה התשלומים אשר ישולמו במועל יחיד במוסוף
ליחסיות הנ"ל וסעודט יקבע על פי החלטה הועדה המקומית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנון ת.ע. מס' חפ/ 1444 ב'

הומלץ להסקדה

בישיבה ה- 6 ב-20.2.84
10.4.84

(-) א. ינוביץ'
מהנדס העיר

(-) א. גודאל
יושב ראש הועדה

[Handwritten signature]

RECEIVED
JAN 19 1968

JAN 19 1968

JAN 19 1968

[illegible]

1. The first step in the process of the investigation is the identification of the problem. This is done by the investigator who is responsible for the study. The next step is to collect data. This is done by the investigator who is responsible for the study. The next step is to analyze the data. This is done by the investigator who is responsible for the study. The next step is to interpret the data. This is done by the investigator who is responsible for the study. The next step is to report the results. This is done by the investigator who is responsible for the study.

'...the first time I had ever seen him'.

DATE OF PREPARATION OF THIS REPORT: 10/20/88

'A. H. J. de Jongh'.

THE UNITED STATES DEPARTMENT OF JUSTICE

0122-76 04 05 000000 0000 0 208 00000 00000 0 000 00

1013 2018 48672 2018 2018
 1013 2018 48672 2018 2018

[illegible]

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED

[illegible][illegible]