

מרחב תכנון מקומי, חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מספר חפ/1444 ג'
 "מגורים דרוםית לצומת גשר תז - חלוקה חדשה"

חוגשה ואומצה על יד הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה

שם החלטה

(1)

תכנית זו תקרא: "שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מספר חפ/1444 ג'
 "מגורים דרוםית לצומת גשר תז - חלוקה חדשה" (להלן: "תכנית זו") וקיא
 תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בהשריט המצורף לתכנית זו ותסומן
 בשם הנ"ל (להלן: "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה: 1:500 ומחזרה חלק
 בלתי נפרד מתכנית זו.

נספחים

(2)

לתכנית זו מצורפים נספחים המפורטים חלק בלתי נפרד.
 נספח מס' 1 - "טבלת איזון".
 נספח מס' 2 - נספחים של החלקות הרשומות.
 נספח מס' 3 - תכנית בינוי

יחס לתכניות אחרות

(3)

א. תכנית זו מחזרה לגבי שטח וקרקע שעליה היא חלה, שינוי לתכניות
 המתאר הבאות:

מספר התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"ת	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/229	תכנית המתאר של העיר חיפה 422				15.2.34
חפ/1400	תכנית מתאר מקומית של מרחב התכנון של תלמה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה	2642		3.7.80	
חפ/1444	תכנון צומת גשר תז עט דרך בר יחודה	2010			23.5.74
חפ/1444א'	תקון קרי רחוב בצומת גשר תז	2389			24.11.77

ב. כפר כן משמיעה תכנית זו על התכניות המפורטות הבאות:-

תאריך פרסום למתן תוקף	תאריך פרסום להקדח	מס' י"פ	מס' ע"ר	שם התכנית	מס' התכנית
27.1.38			753	אדמות כיאט- הליטה	214
15.6.70		1634		צומח גשר פז - חיפה גוש 10878	חפ/1094
5.11.70		1670		חפ/1131 א' בינורי על חלקות -114, 180,179,169,170,115 גוש 10878	-

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

4) ה ט ק ר ט

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בגוש 10878, דרומית לגשר פז, בין הרחובות אלוף יעקב דורי, כפר יוסף, וחטיבת בלמלי.

5) שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא 8378 מ"ר בקירוב.

ב. חלוקת השטחים (אזור מגורים ב', אזור מסחרי, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, דרכים שבייל לחולכי רגל). אחיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

6) גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למוראח בקו כחול עבה על התשריט.

7) יודמית התכנית

יודמית התכנית חזו היא הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה.

8) מטרת התכנית

א. תכנון מפורט על חלקות מוצעות בתכנית חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ובהתאם לחוראות התכנית המאושרת מספר חפ/1444.

- ב. שינוי סדרג של חלק מחשטחים המסווגים כשטח ציבורי פתוח לדרך עם מכוני סתום, שהשמש גישה לחלקות המוצעות לבנייה.
- ג. ריכוז חלקות רשותות ובעלות אחידה מפורזות על ידי יצירת חלקה מוצעת בשטח אחיד (חלקה מוצעת מספר 2002).
- ד. שינוי סדרג של חלק מחלקה מספר 475 בבגלות חברה החשמל לישראל המסווגת כאזור מגורים ב', לאזור מסחרי, ושינוי של חלק מחלקה 74 המסווגת כשטח ציבורי פתוח, לשטח פרטי פתוח (חלקה מוצעת מספר 2007/1) כחשטמה לחלקה המוצעת מספר 2007 מבחינת קרקע.
- ה. אפשרות בנייה ללא מרווחים צדדיים בהתאם לחוראות התכנית המאושרת מספר חפ/1444.

חקר קרקע הכלולה בתכנית זו

(9)

גוש 10878 - חלקות: 492, 477, 72, 71, 70, 69, 68, 67, 66, 65
 חלקי חלקות: 493, 475, 432, 114, 113, 74, 73

באור סימני התשריט (10)

- | | |
|------------------------------------|------------------------|
| קו מחול עבה | גבול התכנית |
| שטח צבוע כחול | אזור מגורים ב' |
| שטח צבוע ירוק ואות עברית בעגול | שטח צבורי פתוח |
| שטח צבוע חום כהיר | דרך קיימת או מאושרת |
| שטח צבוע אדום | דרך מוצעת או הרחבת דרך |
| שטח צבוע חום ומטויט ירוק | שביל לחולכי רגל מאושר |
| שטח צבוע אדום ומטויט ירוק | שביל לחולכי רגל מוצע. |
| קווים אדומים מקבילים | דרך לביטול. |
| ספרה שחורה ברבע העליון של העגול | מספר הדרך |
| ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול | מרווח קדמי |
| ספרה אדומה בכבוע התחתון של העגול | רוחב הדרך |
| קו אדום | קו רחוב |
| קו ירוק מרוסק | גבול חלקה קיימת |
| קו מרוסק צהוב | גבול חלקה לביטול |
| קו שחור | גבול חלקה מוצעת |
| ספרה ירוקה | מספר חלקה קיימת |
| ספרה שחורה | מספר חלקה מוצעת |
| קו אדום מרוסק | קו בנין |
| ספרה רומית | מספר קומות |
| אות "ע" | קומת עמודים |
| שטח מנוקד בצבע צהוב | מבנה להריסת |
| קו אדום מרוסק ומנוקד | קו חשמל |
| קו אדום מרוסק ומנוקד עם קווים | קו חשמל לביטול |
| אדומים מקבילים. | |

קו חשמל מוצע
גבול תכנית ת"ע מאושרת
אזור מסחרי
שטח פרטי פתוח

קרויט אדומים
קו כחול עבה מרוסקט
שטח צבוע אסור
שטח צבוע ירוק ומותחם בקו ירוק

11. שמוש בקרקע צבבנינים

לא בנתן היתר לחקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל הכלית שחיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

12. רשימת התכליות

אזור מגורים ב' -

צבבנינים למגורים שט כל התכליות המותרות בתכנית המתאר של חיפה, וכפוף לתנאי הסעיפים 14, 19, 21 לתכנית זו.

אזור מסחרי -

בנין עם כל השימושים המותרים בתכנית המתאר של חיפה וכפוף לתנאי הסעיפים 14, 20, 21 לתכנית זו.

שטח פרטי פתוח -

כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה וכפוף לתנאי סעיף 20 לתכנית זו

שטח ציבורי פתוח -

כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה

דרכים ושבייל לחולפי רגל -

כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה

13. ת ס ק ע ה

השטחים המפורטים להלן, המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, תשל"ח - 1965 וזירשמו על שם עיריית חיפה.

גוש 10878	-	חלקה 492
גוש 10878	-	חלקי חלקות: 113, 114, 493.

14. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות המוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם על ידי קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט וכטמורט לחלן.

1. החלקה המוצעת מספר 2001 תרשם על שם בעל החלקה 477, בגוש 10878
 החלקה המוצעת מספר 2002 תרשם על שם בעל החלקות 72,70,69,68 בגוש 10878
 החלקה המוצעת מספר 2003 תרשם על שם בעל החלקה 71, בגוש 10878
 החלקה המוצעת מספר 2004 תרשם על שם בעל החלקה 68, בגוש 10878
 החלקה המוצעת מספר 2005 תרשם על שם בעל החלקה 67, בגוש 10878
 החלקה המוצעת מספר 2006 תרשם על שם בעל החלקה 66, בגוש 10878
 החלקה המוצעת מספר 2007 תרשם על שם בעל החלקה 475, בגוש 10878
 החלקה המוצעת מספר 2007/1 תרשם על שם בעל החלקה 475 בגוש 10878
- ד. השטחים המוצעים המסומנים באותיות א' ב' בתשרית ומסורגים כשטח ציבורי פתוח, יירשמו על שם עיריית חיפה.
- ה. השטח המוצע כדרך חדשה מספר 2346 והשביל להולכי רגל מס' 527, יירשמו על שם עיריית חיפה.
- ו. חלק מחלקה 33 בגוש 10878 הצורף ותרשה על שם בעל החלקה המוצעת מס' 2002.
- ז. שעבוד שהיה ערב החילה על תכנית זו על חלקה כלשהי מחלקות הכלליות בתכנית חולך אחרי בעלון הקודם, ויחיה על החלקה החדשה מחוקקתה לו.
15. ביטול דרכים מאושרות
 שוחי הדרכים המבוטלות יסודגו בהתאם למוראת בתשרית ויצורפו לחלקות הגובלות.
16. שטח ציבורי פתוח
 בעלי חקרקת הכלולה בתכנית זו חייבים לשאת בהוצאות פתוח השטחים הציבוריים והפתוחים הכלולים בתכנית זו בהתאם לתכנית מפורטת שתאושר על ידי מנהל העיר הפתוח יכלול שבילים, ספסלים, פינות משחקים לילדים ומבוגרים על ציודם, תאורה וכד'.
17. שטח עתיקות
 שטח תכנית זו נמצא בשטח עתיקות - לא יוצא היתר בניה אלא בחטמת מחלקת העתיקות.

תכנית בילורי .18

תכנית בשטח תכנית זו תחיה בהתאם לנספח מס' 3 - "תכני בילורי"

שטח הבניה המותר .19

- א. אחוז הבניה מאיזור מגורים ב' הוא 85% ברוטו + 10% (בין שני רחובות).
דהיינו: סה"כ 93.5% ברוטו משטח החלקה המוצעת המגיע להחזיר לבעליהן
אחרי הורדתה של 40% לצרכי ציבור.
- ב. שטח הבניה יהיה כדלקמן:
- שטח קרקע המגיע לחלקה המוצעת מס' 2001 - 719 מ"ר א 93.5% = 672 מ"ר שטח
הבניה ברוטו
- שטח קרקע המגיע לחלקה המוצעת מס' 2002 = 1618 מ"ר א 93.5% = 1513 מ"ר שטח
בניה ברוטו
- שטח קרקע המגיע לחלקה המוצעת מס' 2003 = 433 מ"ר א 93.5% = 405 מ"ר שטח בניה
ברוטו
- שטח קרקע המגיע לחלקה המוצעת מס' 2004 = 353 מ"ר א 93.5% = 330 מ"ר שטח
בניה ברוטו
- שטח קרקע המגיע לחלקה המוצעת מס' 2005 = 352 מ"ר א 93.5% = 329 מ"ר שטח
בניה ברוטו
- שטח קרקע המגיע לחלקה המוצעת מס' 2006 = 400 מ"ר א 93.5% = 374 מ"ר שטח
בניה ברוטו.
- ג. לא תינתן פעם נוספת תוספת פיגה בעת חוצאת חיתרים מאחר והיא ניתנה כבר
בתכנית זו.

חלקות 475,74 בגוש 10878 .20

- א. החלקה 475 בגוש 10878 היא בבעלות חברת החשמל לישראל.
- ב. חלק מהחלקה הנ"ל בשטח של כ-634 מ"ר בקירוב כלול בגבולות התכנית.
- ג. מוצע לשנות סדוגה מאזור מגורים ב' לאזור מסחרי עם כל השימושים המותרים
בהתאם לתכנית המתאר של חיפה.
- ד. החלקות המוצעות מספר 2007 - 2007/1 יירשמו על שם בעלי החלקה 475
בהתאם לחישובים המצויינים בנספח מס' 1 - "טבלת איזון"
- ה. שטח הבניה יהיה 315 מ"ר ברוטו בקירוב בבנין של 3 קומות על עמודים
עם 6 מקומות חניה.

הערה:

- שטח הבניה בתכנית זו הוא אותו שטח שהיה אפשר לנצל בתכנית המאושרת
ח/1131 א'. החלקה הנ"ל המוּיָה על ידי קרי חשמל מ.ג. דבר הגורם
להגבלה בניצול שטח הבניה.
- ו. בתכנית זו מוצע לשנות סדוגה של החלקה 74 בגוש 10878 משטח ציבורי
מתוך לשטח פרטי מתוך (חלקה מוצעת מספר 2007/1)

ז. לא תהיה גישה לרכב חנ"ל, חגישה תהיה רק לחולכי רגל.
לחלקה

ח. בנוסף לשימושים המצויינים בתכנית המתאר של חיפה, מותר לחקיס קיוסקים על החלקה חנ"ל.

21. גובה הבניינים

- א. גובה הבניינים יחיה בהתאם למוראה בתשריט
- ב. מספר הקומות המתייחס לקומת טגוריום, על קומת עמודים וקומת מסד שתשמש למקלטים ומחסנים.

22. מ ר ו ז ח י מ

המרווחים יחיו בהתאם למוראה בתשריט.

23. ח נ י ה

על בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו לפתור בעליות החניה בתחומי טגרייהם בהתאם לחקן. יש לנטוע בשטח אטמדרכה או החניה עצי על בפמות של עץ לכל 7-8 מטר לאורך חזית.

24. פיתוח חטגרש

על בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפתוח במחוס אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'.

25. ג ד ר ר ת

הגדרות במחוס תכנית זו יבנו כדלקמן:

- א. בעד הנמוך של הדרך : גדר שקופה ממוטות ברזל לפי תכנית שתאושר על ידי מהנדס העיר.
- ב. בעד הגבוה של הדרך : גדר אבן בגובה מינימלי של 80 ס"מ האבן והבניה יחיו מסוג שיאושר על ידי מהנדס העיר.

26. תנאים מיוחדים

- א. לא יוצא חיתר בניה על שום חלקה מועעת בתכנית כל עוד לא הועתק קד החשמל מתח גבוה החוצה את החלקות הרשומות 65, 66, 67.
- ב. העתקת חקו החשמל הנ"ל תעשה בהיאום ובהסכמת חברה החשמל לישראל.

ג. כל התוצאות הנובעות מהעמקת קו החשמל הנ"ל יהיו על השבון בעלי הקרקע הכלולים בתכנית.

ד. הגישות למגרשים הכלולים בתכנית זו, יהיו רק מדרך מס' 2546.

27. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

א. לא יותקנו צינורות גז על הקירות החיצוניים של הבניינים כולל פתחי המרפסות וחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.

ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחטום מים על חגגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאשרת על ידי 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 לתכורי המוט בהזיתות הבניינים. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו על ידי מהנדס העיר.

ו. לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.

ז. לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.

28. מבנים להריסה

א. כל הסבבים המסומנים בצבע עהוב, נועדים להריסה.

ב. לא יוצא היתר בניה על כל חלקה אם קיים בה מבנה שנועד להריסה, יש להרוס מבנה כזה לפני קבלת היתר בניה.

29. מט השבחה

בעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו יהיו חייבים לשלם מט השבחה בהתאם לחוק.

30. סלילת דרכים

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו חייבים לתוציא לעדל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בה. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת ניקוז למי גשם ושתילה והעתקת עמודי חשמל. הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שחוקמו בניינים על סגריהם ובין שלא חוקמו.

31. מאורה

בעלי הקרקע הכלולה בהכנית זו חייבים להתקין על חשבונם מאורה הרחובות ככרות, שבילים ושטחים ציבוריים מתוחים, כולל עמודים ופנסים.

32. איסור בניה טתחת ובקרכת קרי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה לסבנח או חלק מטגו טתחת לקרי חשמל עיליים, בקרכת קרי חשמל עיליים, ידנתן היתר בניה רק כשרחקים המפורטים שטה:

טקו אנכי טטוך אל הקרקע ביד התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קרי החשמל	
לביד החלק הכולט מ/או הקרוב ביותר של הטבנה.	
ברטת טתח נטוך	2 מטרים
נקו טתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים
נקו טתח גבוה 110-150 ק"ו	8.50 מטרים

2. אין לבנות מבנים טעל לכבל חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים טכגלים אלו, ואין לחפור טעל ובקרכת כבל חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכטת טחברת החשמל.

33. תחנות טרנטפורטציה

לא תורטנח תחנות טרנטפורטציה טל עטוד בטטח התכנית הזו, טל טגישו בקטות תכנית לכלול בתוכניתותחם תחנות טרנטפורטציה פנימיות, בתחטם לדרישות תברת החשמל.

34. מקלטים

לא יוצא היתר בניה בטטח התכנית, אלא אט כלולח בו תכנית לטקלט בתחטט לתקן היטראלי ולא תוצא תעודת טטוס בבנין, אלא אט התתקן בוצע לשכיעת רצונו טל יועץ תג"א.

35. שירותים

א. ניקוז טת גטט

לא ינתן היתר בניה ~~טת~~ בטרט חובטח בידוע ניקוז חטטח בתחטט לתכניות תמארטרות טל ידי טתחל אגף תתחבורה וטיכועטד לשביעת רצונו.

ב. אספקת המים

1. אספקת המים לבניכים בשטח התכנית חזר תיעשה טמערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

2. למני הוצאת כל חיתור בניה בשטח התכנית בו עובד צינור מים, על בעל בקשת הבניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני ולקבלת חוראות בקשר לשמירה על שלמות הצנור הקיים או העתקתו למקום אחר עם ידרש הדבר.

ג. ציב

לא תנתן מעודה לסטוט בבנין לפני שיחובר לביוב העבורי הקיים ולפני מתן אישור מנהל אגף חפברואה כי התכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לטביעת רצונו.

ד. חידרנטים

על בעל חקרקע להתקין על אדמתו חדרנטים לכבוי אש לפי דרישת מכבי אש ולטביעת רצונם.

36.

א. קביעת תשלומים לפי סעיף 122 (3) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 לתכנית זו תצורף חכנית מודד מוסמך אשר תכלול את שטחי החלקות הקיימות וחמוצעות. הרישום במשרדי המקרקעין ייעשה בהתאם לתכנית אשר עליה החליטה הועדה המחוזית בעת הדיון באשור התכנית.

ב. טבלת האיזון המחווה חלק בלתי נפרד התכנית, קובעת לגבי יחסיות ומרכיבה בלבד, ואילו גובה התשלומים אשר ישולמו כפועל יחום כפופים ליחסיות חנ"ל ושעורם יקבע על פי החלטת הועדה המקומית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה	
חכנית ת. ע. ססי חנ"ל / 21444	
הומליץ למתן תוקף	
בישיבה ה' 2 ב- 26.12.83	
14.2.84	
ינשב ראש הועדה	מקדס וניד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה	
חכנית ת. ע. ססי חנ"ל / 21444	
הומליץ להסקרה	
בישיבה ז' 179 ב- 30.8.82	
14.10.82	
ינשב ראש הועדה	(-) א. א. ינוביץ
מקדס העיר	

חכנית מס' תכ/ 21444
2165 / 19.10.83
2034

משרד הפנים	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
מחוז	
מרחב תכנון מקומי	
חכנית מס' תכ/ 21444	
הועדה המחוזית בישיבתה ה'	
מיומם 8.11.84	

חכנית מס' תכ/ 21444
פורסמה למוון תוקף בילקוט
המסומים מס' 3805 מיום 28.5.85
2506