

45 I

מרחב תכנון מקומי, חיפה

שינוי תכנית מיחאר מקומית, תכנית מס' חפ/1444 - "תכנון צומת גשר פז עם דרך בר-יהודה" הוגשה ואומצה על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו חקרא: "שינוי לתכנית מיחאר מקומית תכנית מס' חפ/1444 "תכנון צומת גשר פז עם דרך בר-יהודה" (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 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

- א. הקרקע הכלולה בתכנית זו כפופה לתקנות תכנית המיחאר של העיר חיפה שהודעה בדבר אישורה פורסמה בעתון רשמי 422 מיום 15.2.1934 ולכל התקונים והשינויים שחלו או יחולו בה מפעם לפעם, במידה ואינן נוגדות את התקנות המפורסות מטה, בתכנית זו.
- ב. תכנית זו משפיעה לגבי הקרקע הכלול בה, על ~~התכנית המפורסות הבאות:~~ מס' חפ/285 - "אדמת סעדיה", שהודעה בדבר אישורה פורסמה ב-14634 ב-ע"ר 708 מיום 15.6.70. 5-8-1937.

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

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במורדות נוה שאנן בסביבת גשר פז.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 38,5 דונם בקרוב.

5. גבולות התכנית

מצפון : גובל עם החלקה 44 בגוש 10902, חוצה את גשר פז, ועובר בחלקה 23 בגוש 10877, חוצה את דרך בר-יהודה ועובר בחלקות 108,23,24,4, 14,15,16,17,18,19,20,21,22 בגוש 10878.

ממזרח : גובל עם החלקה 46,177,50 בגוש 10925 עובר בחלקות 39,473,469, 34,33,41,468 בגוש 10878 גובל עם החלקות 177,51 ו-134 בגוש 10925.

מדרום : עובר בחלקות 57,58,59,60,61,62 בגוש 10878, גובל עם חלקות 142, 180,141 בגוש 10883 וגובל עם חלקה 432 בגוש 10878 ועובר בחלקות 73 ו-74 באותו הגוש.

ממערב : עובר בחלקות 102,50,49,54,52,53. בגוש 10878 גובל עם החלקה 75 באותו הגוש וחוצה את דרך בר-יהודה.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש	חלקה	חלק מחלקה	בעלות
10877		22	
"		23	
10878	1		
"	2		
"	3		

<u>ש"ס</u>	<u>חלקה</u>	<u>חלק מחלקה</u>	<u>בעלות</u>
10878		4	
"		14	
"		15	
"		16	
"		17	
"		18	
"		19	
"		20	
"		21	
"		22	
"		23	
"		24	
"	25		
"	26		
"	27		
"	28		
"	29		
"	30		
"	31		
"	32		
"		33	
"		34	
"		39	
"		41	
"	42		
"	43		
"	44		
"	45		
"	46		
"	47		
"	48		
"		49	
"		50	
"		52	
"		53	
"		54	
"	55		
"	56		
"		57	
"		58	
"		59	
"		60	
"		61	
"		62	
"	63		
"	64		
"	65		
"	66		
"	67		
"	68		
"	69		
"	70		
"	71		
"	72		
"		73	
"		74	
"		102	
"		108	
"	109		

<u>גוש</u>	<u>חלקה</u>	<u>חלק מחלקה</u>	<u>בעלות</u>
10878		468	
"		469	
"		473	
10902		17	
"		47	

7. יוזמי התכנית

יוזמת התכנית הזו היא עיריית חיפה.

8. מטרת התכנית

מטרות התכנית הן:

- (1) התווית דרכים שיחברו את צומת גשר פז עם הדרך העוקפת שמחברת את שכונת זיו עם דרך בר יהודה, תוך כדי הרחבת הרחובות יגור וכפר יוסף, דרך בר-יהודה מערבית לגשר פז.
- (2) התווית דרך עזר שתחצה חלקות 3, 4, 24 בגוש 10878.
- (3) שנוי סווגן של חלקות 1, 2, 3, 4, 24, 25, 47, 48 מאדמת בנין לדרך ציבורית וחפצתן בהתאם לחוק.
- (4) קביעת אזור עסקים שימוש כמרכז שכונתי כולל מגורים.
- (5) קביעת שטח הסעון חכנית מפורטת וחלוקה חדשה.
- (6) בטול תוואי קודם של רח' כפר יוסף.

9. ביאור סימוני התשריט

הסימון התשריט

קו כחול עבה
שטח צבוע כחול
שטח צבוע בפסים כתום חום לסרוגין
שטח צבוע חום בהיר
שטח צבוע אדום
שטח צבוע אדום או חום ומקווקו בצבע ירוק
שטח מותחם בקו אדום מרוסק
שטח מותחם בקו סגול מרוסק
קווים מקבילים בצבע אדום
קו אדום
שני קווים מרוסקים מקבילים
ספירה שחורה ברבע העליון של העגול
ספירה אדומה ברבע התחתון של העגול
ספירה ערבית בצבע התשריט
קו מרוסק בצבע ירוק
מספר רומי בצבע שחור
שטח מותחם בצבע צהוב
קו מרוסק עם נקודה בצבע אדום
קו מרוסק עם נקודותיים בצבע אדום

פרוש הסימון

גבול התכנית
אזור מגורים ב'
מרכז עסקים משני
דרך מאושרת
דרך חדשה ו/או הרחבת הדרך
שביל להולכי רגל מוצע ו/או מאושר
שטח לחלוקה מחדש
שטח חובת הגשה של חכנית
מפורטת-עצוב ארכיטקטוני
דרך לביטול
קו רחוב
אספלט קיים
מספר הדרך
רוחב הדרך
מספר חלקה רשומה
גבול חלקה רשומה
מספר סדורי של האתר
מבנה קיים להריסה
קו חשמל מתח נמוך
קו חשמל מתח גבוה

10. שמוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי התכנית לכל חכלית שהיא, אלא לחכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות

אזור מגורים "ב"
כפי שמוגדר בתכנית המיתאר של חיפה וכפוף
לסעיף 15 דלהלן.

מיועד למרכז שכונתי שיכלול עסקים
בקומות הקרקע ומגורים בקומות העליונות
כמוף לסעיף 16 דלהלן.

מרכז עסקים משני

כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.

דרכים ושבילים להולכי רגל

12. הפקעה ורשום

- א. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ושבילים להולכי רגל נועדים להפקעה בהתאם לחוק וירשמו על שם עיריית חיפה.
- ב. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בסלים.
- ג. החלקה המוצעת מס' III לשעבר דרך, תסווג כפי שמוראה בתשריט, ותצורף לחלקות הרשומות מס' 61, ו-62 בגוש 10878 ליצירת חלקת בניה אחת.

13. בטול דרכים מאושרות

שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למוראה בתשריט.

14. שטחים לחלוקה חדשה

- השטחים המותחמים על ידי קו אדום מרוסק והמסומנים מספר II מיועדים לתכנון וחלוקה מחדש בתנאים הבאים:-
1. שטח הבנייה המותר יהיה בהתאם לתכנית המתאר לגבי אזור מגורים ב' ויחשב משטח הרשום של החלקות.
 2. גובה הבניינים לא יעלה על 4 קומות מעל קומת עמודים.
 3. תותר בניה ללא מרווחים צדדים בכל חלקה אך לא יבנה בנין שיכלל יותר משלושה חדרי מדרגות.
 4. לא יוצאו היתרי בניה בשטח זה בטרם תאושר תכנית מפורטת כנ"ל, אשר תראה גם פתרון החנייה.
14. א. בינוי בשטח מס' IV :
1. הבינוי בשטח מס' IV הכולל את החלקות 63, 64 בגוש 10878, יהיה טעון אישור מיוחד של הועדה המקומית אשר תקבע את גובה הבניינים, המרווחים וכו'.
 2. שטח הבניה המותר יהיה בהתאם לתכנית המתאר באזור מגורים ב' ויחושב משטח הרשום של החלקות.

15. שטח לעתירות

שטח התכנית נמצא בשטח עתירות ולא יוצא היתר בנייה אלא בהסכמת מחלקת העתירות.

16. שטח שחלה עליו חובת הגשה של תכנית מפורטת עצוב ארכיטקטוני

- על השטח המותחם בקו סגול מרוסק והמסומן במספר רומי I חלה חובת הגשת תכנית מפורטת עצוב ארכיטקטוני ואישור היתר בניה לא ינתן בשטח הנ"ל אלא בהתאם לתכנית מפורטת עצוב ארכיטקטוני. על השטח הנ"ל יוקם מרכז שכונתי בו ישולבו גם מגורים.
- תכנית העצוב הארכיטקטוני תוכל להיות מוגשת גם לגבי מחצית השטח האמור. מספר הקומות וגובה הבניינים יקבע בתכנית מפורטת - עצוב ארכיטקטוני אשר גם תראה פתרון לחנייה.
- שטח הבנייה המותר יהיה 12% משטח החלקות הרשומות. השמושים המותרים כפי שמותר באזור מסחרי א'.

17. בניינים להריסה

כל המבנים המסומנים בתשריט בצבע צהוב נועדים להריסה בכל זמן שייקבע ע"י מהנדס העיר.

18. סלילת דרכים

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או חוכריה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בה והרחבתם בהתאם לחוקי העזר העירוניים. בסלילה נכללות המדרכות, החקנת הנקוז למי גשם ושחילה והענקת עמודי חשמל הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.

19. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל

- א. לא יותרו בשטח תכנית זו החקנת קווי חשמל עיליים מ.ג., אלא רק כבלים תת-קרקעיים.
- ב. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מן אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:
- | | |
|-------------------------|--------|
| ברשת מתח נמוך | 2 מטר |
| בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו | 5 מטר |
| בקו מתח גבוה עד 110 ק"ו | 8 מטר |
| בקו מתח גבוה עד 150 ק"ו | 10 מטר |
- ג. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מטרים מכבלים אלה.
- ד. לחברת החשמל זכות הכניסה וגישה חוקית לרשת ולעמודים הקיימים בשטח פרטי.
- ה. עמודי קווי החשמל שיימצאו בכבישים יוגנו מפגיעות ע"י איים שיוחקנו סביבם על חשבון היוזמים בתאום עם חברת החשמל או יועתקו מחוץ לתחום הסלילה של הכביש.

20. תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו, על מגישי בקשות בנייה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

21. מקלטים

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

22. שירותים

א. גןזן מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח בצוץ גיקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר ושיבוצעו לשביעת רצונו.

ב. אספקת מים

אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו, תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

ג. ביוב

לא ינתן היתר בנייה בשטח תכנית זו בטרם אישר מהנדס העיר תכנית לביוב צבורי. לא תנתן תעודת לשמוש בבנין לפני שיחובר לביוב הצבורי ולפני מתן אישור מהנדס העיר כי תכנית הביוב הנובעת לבנין בוצעה לשביעת רצונו.

ד. הידרנטים

על בעל הקרקע להחזיק על אדמחו הידרנטים לכבוי אש, לפי דרישת מכבי-אש ולשביעה רצונם.

ה. הנחיות 23.

כל המעוניין המוצא שבהכנת תכנית זו לא הובאו בחשבון חנאים המצדיקים מתן הנחות מסוימות מתקנות המפורטות בה, רשאי להגיש בקשה לוועדה לתכנון ולבניה של העיר חיפה לקבלת הנחה כזו והוועדה המקומית חיה רשאית באשור הוועדה המחוזית לאשר או לדחות בקשה זו.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה - חיפה	
תכנית מס' 1444/מס' 1444	
הוועדה לתכנון ולבניה	
בישיבה מס' 28 ב- 9.8.71	
מנהל העיר	יושב ראש הוועדה

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה - חיפה	
תכנית מס' 1444/מס' 1444	
הוועדה לתכנון ולבניה	
בישיבה מס' 28 ב- 9.8.71	
מנהל העיר	יושב ראש הוועדה

תכנית מס' 1444/מס' 1444	מורטמה לחקירה בילקוט
מיום 1784	מיום 9-12-71 עמוד 529

משרד הפנים	
חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965	
מחוז חיפה	
מרחב תכנון מקומי	
תכנית מס' 1444/מס' 1444	מס' 54
הוועדה המחוזית בשיבתה ח	
מיום 19-12-72	החליטה לתת תוקף
לחברת הנזכרת לעיל.	סגן מנהל כללי לתכנון
יושב ראש הוועדה	

תכנית מס' 1444/מס' 1444	מורטמה למחן תוקף בילקוט
מיום 2010	מיום 23.5.74 עמוד 1465

ב' 10/7/74