

שינוי תכנית מיתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1478 - "שטח המזלג - חלוקה חדשה", חלק מגושים מס' 10680, 10796, אחוזה הוגשה ואומצה על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה

1. שם

תכנית זו תקרא: - "שינוי תכנית מיתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1478, שטח המזלג - חלוקה חדשה" (להלן "תכנית זו").

2. מקום

הקרקעות הכלולות בתכנית זו נמצאות בהמשך רח' ווטסון (רח' מס' 952) בחלקו הצפוני.

3. חלות - שטח וחלקות

א. תכנית זו חלה על שטח של כ-84.8 דונם המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו, בקנה מידה 1:1250, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה (להלן "התשריט"), והמסומן: - "תשריט מצורף לשינוי תכנית מיתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1478".

ב. רשימת החלקות הכלולות בתכנית

גוש	חלקות	חלקי חלקות
10680	55-53, 109-104	56, 98, 99, 102, 103, 111
10796	1, 3-14, 16-45, 81-82	2, 46-47, 51-53, 75-76, 79-80

ג. חלוקת השטחים (מגורים, מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים, אתרים לבנייני ציבור, דרכים וכו'), תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

ד. נספחים לתכנית המהווים חלק בלתי נפרד ממנה: -

נספח מס' 1 - תהשימים המסבירים את התכנית (חככים אופייניים, פתרונות חנייה וכו').

נספח מס' 2 - רשימת החלקות הרשומות והמוצעות ובעליהן.

נספח מס' 2א - חישוב הסכומים מהגיעים לבעל קרקע מהועדה המקומית או לוועדה המקומית מבעל קרקע.

4. גבולות התכנית

מצפון: - חלקות 115, 110 בגוש 10797

ממזרח: - חלקות 82, 81, 80, 79 בגוש 10797
חלקות 15, 76 בגוש 10796

מדרום: - חלקות 47, 76, 51, 80, 79, 52, 53 בגוש 10796
חלקה 52 בגוש 10680

ממערב: - חלקות 56, 111, 98, 99, 102, 103 בגוש 10680
חלקות 2, 75 בגוש 10796
חלקה 11 בגוש 10795

5. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה: -

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום למתן תוקף
229	תכנית מיתאר של העיר חיפה	422		15.2.34
229ב'	הגדלת אחוזי הבניה באזור מגורים א'		1732	24.6.74

- 2 -
תכנית זו משפיעה על התכניות המפורטות הבאות: -

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' ל"פ	תאריך פרסום למתן תוקף
1	אחוזת הרברט סמואל	180		1.2.27
1	אחוזת הרברט סמואל	525		18.7.35
10	המנחיל - מנורה, הר הכרמל	246		1.11.29
181	פרצלציה הקנין	522		27.6.35
588	חלוקה חדשה של חלקות 54, 55, 56 שבתכנית ח"ע מס' 10 - המנחיל - מנורה	1191		7.5.42
718א'	פקוח על פתוח הבניה באזור מגורים א'		1554	25.9.69
1575	תכנון חדש בקצה רח' ווטסון		2114	29.5.75

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

6. יוזמת התכנית

יוזמת התכנית היא הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

7. מטרת התכנית

מטרת התכנית חלוקה חדשה של מגרשים (לפי פרק ג', סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965), על מנת לשפר את התכנון והבנון בשטח התכנית ולאפשר: -

- א. הקצאת דרכים חדשות או רחבות יותר בהתחשב בבטיחות וצרכי תחבורה.
- ב. ריכוז קרקעות לאזור בניני צבור ויצירת שטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. איחוד מגרשים בבעלות משותפת כדי לאפשר עליהם בניה מרוכזת בבנינים רבי-קומות.

8. שמוש בקרקע וכבנינים

כל היתר להקמת בנין וכל שמוש בקרקע או כבנין בתחומי תכנית זו, יהיו אך ורק למטרה שנקבעה לאותו קרקע או בנין ברשימת התכליות.

9. רשימת התכליות

אזור מגורים מ-2 כל התכליות המותרות באזור מגורים מ-2 בתכנית המיתאר של העיר חיפה.

אזור מגורים מיוחד כל התכליות המותרות באזור מגורים מ-2 בתכנית המיתאר של העיר חיפה, כפוף לתנאי סעיפים 15ב' ו-16ב' 21 של תכנית זו.

אתר לבנין צבורי כפי שמוגדר בתכנית המיתאר של העיר חיפה.

שטח צבורי פתוח כפי שמוגדר בתכנית המיתאר של העיר חיפה.

דרכים ושבילים להולכי-רגל כפי שמוגדר בתכנית המיתאר של העיר חיפה.

תחנת טרנספורמציה תשמש להקמת תחנת טרנספורמציה.

10. הפקעה ורישום

השטחים המפורטים להלן המיועדים להרכיבים ולשטחים צבוריים פתוחים לפי תכנית זו, יופקעו בהתאם לסעיף 188 של חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויירשמו ע"ש עיריית חיפה.

גוש	חלקי חלקות
10796	2, 46, 47, 51, 52, 53, 79, 80
10680	56, 98, 99, 102, 103

- א. הגבולות הנוכחיים של החלקות, המפורטות בסעיף 3ב' לעיל, והמסומנים בתשריט בקו צהוב מרוסק, בטלים.
- ב. כל שטח הקרקע הכלול בתכנית זו יאוחד ויחולק לחלקות מוצעות כמוראה בתשריט.
- ג. החלקות המוצעות תרשמה על שם בעליהן הקודמים בהתאם לרשום בנספח 2 המצורף.
- ד. השטחים המוצעים המסומנים בתשריט באותיות "א", "ב" ומסווגים כאתר לבנין צבורי, יירשמו על שם עיריית חיפה.
- ה. השטחים המוצעים המסומנים בתשריט באותיות ג. ד. ה. ו. ז. ומסווגים כשטח צבורי פתוח, יירשמו על שם עיריית חיפה.
- ו. השטחים המיועדים לדרכים לפי תכנית זו, ואינם מיועדים להפקעה לפי סעיף 10 דלעיל, יירשמו על שם עיריית חיפה.
- ז. השטחים המיועדים לאתרים לתחנות טרנספורמציה לפי תכנית זו, המסומנים כשטח צבוע סגול ואות "ט", ואינם מיועדים להפקעה לפי סעיף 10 דלעיל, יירשמו על שם חברת החשמל לישראל.
- ח. שעבוד שהיה ערב תחילת תוקפה של תכנית זו על חלקה כלשהי מהחלקות הכלולות בתכנית, הולך אחרי בעלה הקודם, וזהנה על החלקה החדשה שהוקצתה לו. שעבוד שאינו ניתן להעברה לחלקה החדשה - יבוטל.

12 ביטול דרכים מאושרות

שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למוראה בתשריט.

13 באור סימני התשריט

קו כחול עבה	גבול התכנית
קו כחול עבה מרוסק	גבול תכנית תכנון עיר מאושרת
שטח צבוע כתום	אזור מגורים מ-2
שטח צבוע כתום ומותחם כתום כהה	אזור מגורים מיוחד
שטח צבוע ירוק ואות עברית בעגול	שטח צבורי פתוח
שטח צבוע חום ומותחם חום כהה ואות עברית	אתר לבנין צבורי
שטח צבוע סגול ואות "ט"	אתר לתחנת טרנספורמציה
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע חום ומטוייט ירוק	שביל להולכי רגל - מאושר
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
שטח צבוע אדום ומטוייט ירוק	שביל להולכי רגל - מוצע
טיט אדום ניצב לקו הרחוב	דרך או שביל לביטול
סיפרה שחורה ברבע העליון של העיגול	מספר הדרך
סיפרה אדומה ברבע הצדדי של העיגול	מרווח קדמי מינימלי
סיפרה אדומה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
קו אדום	קו רחוב
קו צהוב מרוסק	גבול חלקה רשומה לביטול
סיפרה שחורה	מספר חלקה מוצעת
קו אדום מרוסק	קו בנין מינימלי
קו סגול	אתר חנויות
סיפרה רומית	מספר קומות
האות "ע"	קומת עמודים
שטח מטוייט בצבע התשריט	חנייה מוצעת
מלבן בצבע התכנית	אתר משוער של בנין

14 תכנית כינוי

האתר המוצע של בנינים מסומן בתכנית על ידי מלבן בצבע התשריט; מהנדס העיר רשאי לאשר שינוי באתר הכינוי תוך שמירה על המקביליות לאתור המוצע. במגושים בהם מוצעים 2 מבנים, לא יהיה המרחק כיניהם פחות מ- 8 מ'.

א. אזור מגורים מ2

1. בחלקה המוצעת המסווגת למגורים יותר שטח בניה כולל של 60%, משטח החלקה (או החלקות) לפי חישוב המתבסס על השטח ברוטו בהפחתה של 40% לצרכי ציבור, הכוללים בתוכם 12% שהופרשו בתכנית קודמת. (תכנית ת"ע מס' 10).

2. בחלקה המוצעת כנ"ל והגובלת ביותר מדרך אחת ואשר בעליה שלם את חלקו בהוצאות סלילת הדרכים הגובלות יותר שטח בניה של 66% מהשטח הנ"ל.

ב. אזור מגורים מיוחד

1. החלקות המוצעות 209, 213, 220, 221, 230, 237 חסווגנה כאזור מגורים מיוחד. שטח הבניה הכולל המותר בחלקה 230 יהיה 66% הכוללים 60% כחלקה באזור מגורים מ2 ותוספת של 6% עבור התקנת מעלית; הבנין המוצע הוא בגובה של 5 קומות מעל קומת עמודים.

שטח הבניה הכולל המותר בחלקות 209, 237, יהיה 72% הכוללים 60% כחלקה באזור מגורים מ2, 6% תוספת כמגרש פינתי ותוספת של 6% עבור התקנת מעלית; הבנין המוצע הוא בגובה של 5 קומות על קומת עמודים.

שטח הבניה הכולל המותר בחלקה 213 יהיה 72% הכוללים 60% כחלקה באזור מגורים מ2, תוספת של 6% כמגרש פינתי ועוד 6% תוספת עבור איחוד מגרשים בשטח העולה על שלושה דונם.

שטח הבניה הכולל המותר בחלקות 220, 221 יהיה 78% הכוללים 60% כחלקה באזור מגורים מ2, 6% תוספת כמגרש פינתי, 6% תוספת עבור התקנת מעלית, 6% תוספת עבור איחוד של מגרשים בשטח העולה על שלושה דונם.

חישוב שטח הבניה ייעשה משטח החלקה ברוטו בהפחתה של 40% לצרכי ציבור, הכוללים בתוכם 12% שהופרשו בתכנית קודמת (תכנית ת"ע מס' 10).

הערה: החלקה המוצעת 220 מורכבת מחלקות רשומות 10, 12, 81, 82; חישוב שטח הבניה ייעשה רק משטח החלקות 10, 12 (חלקות 81 ו-82 מסווגות כשטח פרטי פתוח והובאו בחשבון רק לצורך חישוב שטח החצר המגיע בגין הבעלות עליהן.

2. צורת הכינוי ופתרון החנייה במגרשים הנ"ל, ייעשו בתאום עם משרד מהנדס העיר.

3. בחלקות 209, 221 המוצעות חובה לבנות חנויות בקומה אחת בשטח של כ-100 מ"ר בכל חלקה; שטח החנויות יהיה בנוסף על שטח הבניה המותר למגורים בחלקה הנדונה, ואיתורן ייקבע בתאום עם משרד מהנדס העיר, בעת הגשת בקשה להיתר בניה.

שטח הבניה של אתרים לבנייני צבור יהיה כפי שיאושר על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה-חיפה.

ג. בנייני צבור

16. גובה הבנינים

א. באזור מגורים מ-2 יהיו הבנינים בני שלוש קומות הכוללות קומת עמודים מלאה או חלקית (כאשר בחלק מקומת העמודים תתוכנן דירת מגורים) על מסד שגובהו לא יעלה על 1.75 מ' במקום הנמוך של הקרקע.

ב. באזור מגורים מיוחד יהיה גובה הבנינים עד שמונה קומות מעל לקומת עמודים חלקית.

ג. גובה בניינים לצרכי צבור ייקבע בתאום עם משרד מהנדס העיר.

ד. גובה הגגות הסופי יאושר לכל מקרה ומקרה לאחר שתוגש ותאושר תכנית מהידה.

17. אתרים לבניני צבור

- א. חלקות א' ו-ב' המוצעות הינן אתרים לבניני צבור, מהות השמוש בהן ייקבע ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.
- ב. אתר ב', המוצע, יצורף לאתר לבנין צבורי. הגובל בו והמאושר בתכנית ת"ע חפ/1575.

18. חניה פרטית

- א. בכל חלקה המיועדת למגורים יש להתקיף חניה בשעור של מקום חניה אחד לכל דירה.
- ב. יש לנטוע עצי צל בשטח חנייה בלתי מקורה בשעור של עץ אחד כל 7-8 מ'.
- ג. פתרון החניה המפורט יהיה תלוי בשפוע המגרש לפני הכביש: -
 1. בחלקות שבהן הקרקע הטבעית היא במפלס הדרך, או בהפרש גבהים המאפשר כניסה לתוך המגרש, בחלקות שמספריהן: 208-204, 212-210, 222, 231-236, 243-238 תתוכנן החניה בקומת העמודים ו/או בחצר האחורית, אך לא כחזית המגרש.
 - על מנת לאפשר כניסת הרכב למקום החניה, יהיה אחד המרווחים הצדדיים דרכו יכנס הרכב בן 5 מ' ואילו המרווח הצדדי הנגדי בן 3 מ' בלבד, כמוראה בתשריט.
 2. בחלקות הנמצאות בתחת לפני הכביש תתוכנן החניה בתחום המגרש, כחזית הבנין כפי שמוראה בתשריט ובנספח 1.
 3. בחלקות הנמצאות מעל לפני הכביש תתוכנן החניה בתחום המגרש בתוך הקיר התומך כפי שמוראה בתשריט ובנספח 1.
 4. בחלקות המוצעות 209, 213, 220, 221, 230, 237 והמסווגות כאזור מגורים מיוחד תוגש תכנית של פתרון החנייה (בתחומי המגרש) לאישורו של מהנדס העיר ולשביעת רצונו.

19. הגבלות בניה

- א. לא ינתן היתר בניה על כל חלקה הכלולה בתכנית זו כל עוד לא הופרשו ממנה ונרשמו על שם עיריית חיפה אותם שטחי הקרקע המיועדים לדרכים ולצרכי צבור בהתאם לתכנית זו.
- ב. לא ינתן היתר בניה על כל חלקה הכלולה בתכנית זו, כל עוד לא אושרה תכנית מדידה.

20. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים, כולל פתחי המרפסות, החלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למחלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורים חילומים בחזיתות הבתים; מכללי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה ודירה, אלא אנטנה מרכזית אחת לכל בנין אליה תחובר כל דירה.
- ז. לא יורשה חיבור חשמל לבנינים אלא באמצעות כבל תת-קרקעי.
- ח. גגות הבנינים בתחום תכנית זו יהיו שטוחים.
- ט. התקנת מדגני אויר תהיה בחזיתות הבתים בצורה אחידה, כחלק בלתי נפרד מהחזית.

21. הוראות בדבר פקוח ארכיטקטוני

- גמר הבנינים רכי הקומות על חלקות 209, 213, 220, 221, 230, 237 טעון עיבוד ארכיטקטוני מפורט (כולל צפוי חוץ) לשביעות רצונו ואישורו של מהנדס העיר.

22. פיתוח החלקה

על בעלי הקרקע ו/או חוכריה לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילת עצים בכמות של 5-10 בכל חלקה.

23. מבני עזר במרווחים

לא חותר הקמת מבנים במרווחי הבנינים, פרט למוסכים פרטיים בצורת מכנה שיהיה חלק מהבנין או מהקיר התומך בחלקו העליון של הכביש.

24. גדרות וקירות תומכים

א. הגדרות בתחום תכנית זו יבנו כדלקמן:

1. בצד הנמוך של הדרך: גדר שקופה ממוטות ברזל לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

2. בצד הגבוה של הדרך: גדר אבן בגובה מינימלי של 50 ס"מ, האבן והבניה יהיו מסוג שיאושר ע"י מהנדס העיר.

3. לאורך אתר לבנין צבורי: בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

4. בין חלקות בניה ושטח צבורי פתוח: גדר רשת לפי פירוט מח' הגנים.

5. בין חלקות בניה באזור מגורים: גדר רשת וגדר חיה.

ב. הקירות התומכים בתחום תכנית זו יבנו מאבן; האבן והבניה יהיו מסוג שיאושר ע"י מהנדס העיר.

25. סלילת דרכים

בעלי הקרקעות הכלולות בתכנית זו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים והשבילים הכלולים בה. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת ניקוז למי-גשם, ויתקן הפרטים המפורטים בחוק העזר לחיפה (סלילת רחובות). הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.

26. ת א ו ר ה

בעלי הקרקע חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, השבילים והשטחים הציבוריים הפתוחים, כולל עמודים ופנסים.

27. פתוח שטחים צבוריים פתוחים

בעלי החלקות חייבים לשאת בהוצאות פתוח השטחים הפתוחים הכלולים בתכנית זו, כולל התקנת מגרשי משחקים לילדים ומבוגרים, ותאורה בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

28. אספקת חשמל והגבלת בניה

א. אספקת חשמל לבנינים תהיה רק על ידי כבלים תת-קרקעיים.

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה; אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור מחברת החשמל.

ג. תחנות טרנספורמציה תוקמנה באחרים המסומנים בתשריט (שטח צבוע סגול ואות "ט"), וכן בתחום החלקות המוצעות שמספריהן 209, 213.

ד. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מדודים מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה: -

ברשת מתח נמוך	2 מ'
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5 מ'
בקו מתח עליון עד 100 ק"ו	8 מ'
בקו מתח עליון עד 220 ק"ו	10 מ'

29. מקלטים

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי, ולא תוצא תעודת שמוש לבנין אלא אם המקלט בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

30. ש ר ו ת י מ

א. ניקוז מי-גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר ואשר יבוצעו לשביעות רצונו.

אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תיעשה ממערכת המים של עיריית חיפה.

ג. כיוב

לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מהנדס העיר תכנית לכיוב צבורי. לא תנתן תעודה לשמוש בבנין לפני שיחובר לכיוב הצבורי, ולפני מתן אישור מהנדס העיר כי תכנית הכיוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

ד. הידרנטים

על בעלי הקרקע ו/או חוכר הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת שרותי הכבאות ולשביעות רצונו.

31. הוצאות עריכת התכנית ומס השבחה

א. על יוזמת התכנית, הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה, לשאת בהוצאות עריכת התכנית רישומה. הוצאות אלו כולליות: תכנון, תכניות מדידה, שמאות, רישום.

ב. בעלי הקרקעות הכלולות בתכנית זו ומסווגות כאזור מגורים ישלמו מס השבחה כחוק לועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה, לפני קבלת היתר בניה.

32. קבלת התשלומים לפי סעיף 122 (3) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

א. לתכנית תצורף תכנית מודד מוסמך אשר תכלול את שטחי החלקות הקיימות והמוצעות. הרישום במשרד המקרקעין ייעשה בהתאם לתכנית אשר עליה תחליט הועדה המחוזית בעת הדיון באשור התכנית.

ב. טבלת האיזון המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית קובעת לגבי יחסיות מרכיביה בלבד ואילו גובה התשלומים אשר ישולמו בפועל יהיו כפופים ליחסיות הנ"ל ושעורם יקבע על פי החלטת הועדה המקומית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה	
תכנית ת.נ.מ. מס' 1478	
הזמלת לתת תוקף	
בישיבה ה-137	9.8.78 (5.6.78)
47	31.2.80 (31.12.79)
יועץ ראש הועדה	

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה	
תכנית ת.נ.מ. מס' 1478	
הזמלת לתת תוקף	
בישיבה ה-116	5.9.77
33	6.8.75
יועץ ראש הועדה	

תכנית מס' 1478/מ	מועצה לתת תוקף בליקט
2718	11.6.81
1975	עוד

משרד הפנים	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
מחה	
מרחב תכנון מקומי	
תכנית 1478/מ מס' 63	
הועדה המחוזית בישיבתה ח	
מיום 18.5.82	
החליטה ליתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.	
סגן מנהל כלל התכנון	

תכנית מס' 1478/מ	מועצה לתת תוקף בליקט
2819	16.9.82
3006	עוד