

תכנית תכנון עיר מפורטת מס' חפ/857, חיסה "גנים צבוריים במרכז הכרמל" הוגשה ונתאשרה ע"י הוועדה הממוסית לתכנית ולתכנון העיר חיסה

שם החלטה

תכנית זו תקרא "תכנית תכנון עיר מס' חפ/857, חיסה "גנים צבוריים במרכז הכרמל" (להלן תכנית זו) ותחול על השטח הכותחם בקו בחול בתסריט הסצורה לתכנית זו והמסומן "תסריט סצורה לתכנית תכנון עיר מס' חפ/857, חיסה" (להלן "התסריט"). התסריט מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתכנית ובתסריט.

יחס לתכניות אחרות

- א. תכנית זו מהווה שנוי לתכנית ת"ע מס' 424 - התכנית המאוחדת של חיסה, תכנית מס' 4 שהודעה על מתן תוקף לה פורסמה בעתון רשמי מס' 867 מ-23.2.59 לגבי השטח שעליו חלה תכנית זו.
- ב. תכנית זו מהווה שנוי לתכנית ת"ע מס' 718 פקוח על פתוח הכנייה באיזור סגורים "א" שבדבר הסקרתה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 274 סיום 5.2.53. שנוי הנ"ל מתבטא בצמצום מספר החלקות עליהן חלה חובה של ניצול שטח הבנייה הפותר שני בתים גפרדיים.
- ג. תכנית זו מהווה שנוי לתכנית ת"ע מס' 676 תכנית איזור החנויות של הר הכרמל אשר קבלה תוקף לאחר פרסומה בעתון רשמי מס' 1538 סיום 28.11.46. השנוי הנ"ל מתבטא בזה שתכנית זו כתירה פתיחת מספר חנויות נוספות.
- ד. על התכנית הזו תחולנה התקנות לתכנית המתאר של תכנון עיר חיסה משנת 1934 וכל השנויים שחלו או שיחולו בה מטעם לפעם, מכלי שהנ"ל מטעם בהנחות או/ו בהוראות הכיבודות של תכנית זו.

המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במרכז הכרמל כסביב לרחובות שכסון, אהוד, אביגיל ויוכבד וכולל קטע בהשלוחה הצפונית של ואדי-אל-עליק.

שטח התכנית

שטח התכנית הוא 233 דונם בקירוב.

צבירת התכנית

הגבול הצפוני של תכנית זו עובר סדרום לחלקה 3 ולאורך גבולותיהם המזרחיים של חלקה זו וחלקות מס' 2 מת 1 בנוש/10767, כונה מזרחה לאורך גבולה הדרומי של החלקה 32 בנוש/10808, סקיף סבוא סתום כובע יתוך החלקה 279 סאווה גוש, חוצה דרך סאווה מס' 447 ולאורך גבולה הצפוני חוצה מזרחה עד לגבול של החלקה 14 ולאורך הגבול הצפוני של החלקה 15 שתיהן בנוש/10767 עד לרחוב מס' 799, חוצה רחוב זה, סקיף מצפון מת החלקות מס' 40, 41, ו-65 וממשיך לאורך הגבול הצפוני של רחוב מס' 864 עד לגקורה שמעבר לפינה מזרחית של החלקה 14 בנוש 10770 וכונה דרום.

מזרח חוצה הגבול רחוב סס' 864 ומסעיך לאורך הגבול המזרחי
של חלק 4 ויורר עד לפינה הצפון מערבית של גוש 10772 ומסעיך
דרומה לאורך גבול גוש זה עד פנישתו עם ~~שדה גוש זה עד סגרתו~~
עם גבול גוש 10773 ולאורך גבול גוש זה האחרון עד לנקודה הדרומית
של החלק 59 מגוש 10773.

מדרום מערב מסעיך הגבול לאורך גבולם הדרומי של חלק סס' 59 מגוש
10773 חוצה את רחוב אביר ואת החלקות 38, 39 מגוש הג'ל ופונה מערבה
לאורך הגבול בצפוני של חלקה סס' 33 וצפון מערבה לאורך גבולם הצפוני
מזרחי של החלקות סס' 19, 20, 21, 24, 25, 28, 31, 64 ונגולם המזרחי של החלקה
סס' 16, מגוש 10767.
סכמן מסעיך הגבול צפונה לאורך גבולותיהם המזרחיים של החלקות 50, 51,
52, ונגבולותיהם הצפון מזרחיים של החלקות 53, 54 ו-38 כולן מגוש
10767, סקיף מצפון את החלקה סס' 36 ופונה מערבה לאורך גבולותיהם
הצפוניים של החלקות סס' 34, 35, 36, 33 ו-30 מגוש 10767, חוצה את
רחוב סוריה ופונה צפון מערבה לאורך קטע מגבול המערבי של רחוב זה פסול
לבנינים סס' 55 את 57.

הקדמם הכלולה בתכנית זו
תכנית זו כוללת את כל ארצת גוש השומא סס' 10770 פרט לחלקות סס' 81,
12, 11, 10 וחלקים מהחלקות 1-7, 13 את 73, וכן כוללת התכנית את
החלקות סס' 4 - 20, 24 - 29, 37, 55 - 67, 76, 81 את 82 בשלשותן
וחלק מהחלקות 71, 73 מגוש 10767 ואת החלקות 1 - 15, 22, 23, 26, 27,
29, 30, 40 - 59, מגוש 10773 וחלקים מהחלקות סס' 38, 39 מאותו
גוש והחלקות 39 - 41, 65 וחלקים מהחלקות 68, 64 מגוש 10768, וחלקים
מהחלקות 279 ו-283 מגוש 10808.

מטרת התכנית
מטרת תכנית זו היא להגדיל את השטחים המיועדים לבנים צבוריים, ליצור
רצועות גטועות לאורך הדרכים, להבטיח אפשרות להטקיף על הגוף סקסע של
רחוב שפסון.

חלוקה לאזורים ובאור ציוני המסרים
שח הקרקע הכלולה בתכנית זו תחולק לאיזורים כמפורט טטה בעמוד השמאלי
ופיסונים בתסרים יהיה כפתור בעמוד הימני.

<u>פרוש הציון</u>	<u>ציון בתסרים</u>
מזור סבורים "א"	1) שטחים הצבועים בצבע כתום
פרווחים	2) שטחים הצבועים בצבע ירוק בהיר המקיפים את המטבנות הכתומות
שטח צבורי פתוח	3) שטחים הצבועים בצבע ירוק בהיר או ירוק כהה סטויט קוים ירוקים כהים
שבילים גטועים להולכי רגל דרך מאושרת	4) שטחים הצבועים פסים אפורים ומסיים ירוקים לסרובין
שביל להולכי רגל מאושר	5) שטחים צבועים בצבע אדום בהיר
דרך סוצעת או הרחבת דרך	6) כג'ל עם סיוט ירוק
שביל להולכי רגל סוצע	7) שטחים צבועים בצבע אדום כהה
אלר לבנין צבורי	8) כג'ל עם סיוט ירוק
	9) שטח צבוע צהוב עם סיוט חום

8. (הסדר)

<u>פרוש הי"ן</u>	<u>צ"ן במסרים</u>
קו חזית חנויות	קו סגול עבה (10
קו רחוב	קו אדום (11
קו בנין	קו אדום סרוטק (12
גבול החלקה דשומה	קו סרוטק בצבע העתקה (13
גבול חלקה פוצע	קו שחור דק (14
שטח כפוף להגבלת בנייה	שטח מסוים קוים בצבע העתקות שמש (15
דרך או שביל סנוטלים	שטח מסוים קוים אדומים (16
דרך סלולה קיימת	שטח צבוע חום בהיר (17
בנין קיים	שטח סגור (18
קו רחוב סנוטל	קו צהוב (19
חובת בנין שני בנינים על החלקה	עגול אדום סביב מספר החלקה (20
פעול איסור של תכנית עיוב ארכיטקטוני	שטח סוף בקורות אדומות (21

9. שמוש במרקעות ובבנינים

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן במסרים לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת בדשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

10. דשימת התכליות

התכלית

האזור

בתי סגורים ובנינים עזר עם היתר לפתיחת חנויות במקומות המסומנים בקו סגול, כל הנ"ל בהתאם לאסור בתכנית המתאר ותוך התחשבות עם האסור בטעיסים הנאים של תכנית זו.

(1) סגורים "א"

יהיה סיועד לבנים צבוריים, סגוריים מסחיים צבוריים ותותר בהן הקמת בניני צבור - סתאטיים הקשורים לשטחי גונים באסור סיוחד של רשויות התכנון.

(2) שטח צבורי פתוח

ישמש להקמת בנין צבורי שאינו כעל אופי סתארי ותכנון יקבע ע"ד רשות המקומית.

(3) אחר לבנין צבורי

ישמשו לתנועת הולכי רגל בלבד

(4) שטחי מרכיבים הקיימות והסומנות

ישמשו לתנועת הולכי רגל בלבד

(5) שטח השבילים ושטחי השבילים הגומעים

סיועדים לבניני סגורים לאחר שתותאם חלוקת השטח לחלקות בנות צורה וגודל סתאטיים.

(6) שטחים כפומים להגבלות בנייה

סיועד לבניני סגורים ואגף חנויות אינו כפוף להגבלות גובה בגבולות שטח הבנייה הכללי המתאר.

(7) פעול איסור של תכנית עיוב ארכיטקטוני

11. בניני עזר

א. על אף האסור בתכנית המתאר של העיר לא תותר הקמת כבני עזר כל שהם באותם הפרוטים של החלקות שצולעותיהם גובלים עם השטחים הצבוריים הפתוחים.

ב. תותר הקמת מוסכים חצובים בסלע בתוך שטח המיועד לשביל נסוע מתנאי שגג הסוסך לא יעלה יותר מ-2 1/2 מטר מעל פני הרחוב לא יפריע להעברת שביל סלול לאורך גדרות החלקות שמאחוריו, ונג סוסך זה יוגן בעזרת מעקה שקוף לצד הרחוב. מוסכים אלה יבוצעו לפי מפרטים מאושרים ע"י משרד ההנדס העיר ובמקום הסוסון בתסריט באות "מ" או במקום אחר שיאושר על ידו.

ג. השטח המיועד כנ"ל למוסכים יוחכר לבעל המגרש ע"י העירייה בחכירת משנה ללא תשלום ל-99 שנים בזמן בעברת השטחים ע"ש העירייה, כהתאם לאסור בסעיף 13 להלן.

12. שטח הבנייה המותר

שטח הבנייה המותר על החלקות הכלולות בתכנית זו, אשר גודלן צופגם עקב הרחבת הדרכים או השטחים הצבוריים ופתוחים, ותתורי קרקע לטובת השכנים בהתאם לאסור בסעיף 14 להלן, יאשר גודלו כפי שהיה מניע לבעל החלק בהתאם לתכנית ת"ע מאושרת שקדמה לתכנית זו, ובתנאי שבכל מקרה מיוחד בו זוכה בעל החלקה כיתרון של הגדרת חלקתו כמגרש סיבה לפי תכנית זו, סבלי שזכות זו עמדה לו קודם, יזכה הוא בתוספת 10% משטח הבנייה המותר באם יקח בחשבון את גודל החלקה החדשה, אבל לא יקבל את 10% התוספת האסורה באם יבחר בחישוב המנוסט על שטח החלקה המקורי.

13. שטחים מיועדים להפקעה

כל שטחי הדרכים, שבילים והשבילים הנסועים להולכי רגל, כל השטחים הצבוריים הפתוחים המיועדים לצבור והשטחים המיועדים לבניני הצבור, יהיו מעוניים להפקעה וירסמו על שם עיריית חיפה.

14. הגבלות בנייה

א. לא ינתן היתר בנייה על כל חלקה שהיא מהכלולות בתכנית זו כל עוד לא הופרשו מסנה ונרסמו ע"ש העירייה אותם שטחי הקרקע המיועדים לצרכי צבור בהתאם לאסור בסעיף 13 דלעיל.

ב. לא ינתן היתר בנייה על החלקות 15, 17, 18 סנוש 10767, החלקה 42 סנוש 10773, ובחלקה סס' 57 סנוש 10770, כל עוד לא הסכימו בעלי החלקות האסורות לחלוסי הקרקע המפורטים מטה.

1. בעל החלקה סס' 15 יותר על סולש הקרקע הסוסון בתסריט באות "ד" לטובת בעל החלקה סס' 18.

2. בעל החלקה סס' 17 יותר על סולש הקרקע הסוסון בתסריט באות "ו" לטובת בעל החלקה סס' 15 ועל סולש הקרקע הסוסון בתסריט באות "ה" לטובת בעל החלקה סס' 18.

3. בעל החלקה 18 יותר על חלק מהקרקע הסוסון בתסריט באות "ח" לטובת בעל החלקה סס' 17.

4. בעל החלקה סס' 57 יותר לטובת בעל החלקה 56 הגובלת אתה סוסון על סולש הקרקע הסוסון בתסריט באות "ס". העברה זו באה להשוות את אחוזי הקרקע ששני בעלי החלקות הנ"ל חויבו להעביר ע"ש העירייה לצרכי הגן הצבורי שתוכנן סמוך לחלקותיהם.

5. בעל החלקה 42 סנוש 10773 יותר לטובת בעל החלקה סס' 40 הגובלת אתו על השטח הסוסון באות "א" בתסריט בהתאם לאסור בת"ע 840, ח"פה.

הגברה על וותור בלתי חוזר המבוקש לעיל והפקדתה כירי עיריית חיפה לסוכת הצד השלישי הנקוב לעיל תבטל באופן אוטומטי את ההגבלה - המפורטת בסעיף טענה זה.

ג. שנוי סוג החלקות מס' 41, 42, 43 בנוס 10770 מאתר לבנין צבורי לאזור ספורים "א" כפוף לתנאי תכנית ת"ע מס' 872, חיפה, ולא תותר הבנייה לספורים על חלקות אלו עד אשר יסולאו תנאי החבנית הנ"ל, והיינו בחלקות מס' 14, 15 בנוס 10770 ו-556, 557 בנוס 10809 תישנה ללא תשלום ע"ש עיריית חיפה.

15. שיחום החלקה מס' 68 מנוס 10770

בעל החלקה מס' 68 מנוס 10770 יקבל תכנית חלקתו זו שאותה יעביר ע"ש העירייה את השטח המסומן במספר 68 בספרות שכנות שעל חלק מהחלקה 45 מאתו גוש ביהוד עם גפרוח הצבוע ירוק והסוקף נקודות אדומות. בעל החלקה הזו יקבל זכות לשת"ח חנויות בקומת הקרקע של הבנין לאחר שיניש לוועדה המקומית תכנית עזוב ארכיטקטונית של הבנין ותבוצו ישיע את רצונה של הוועדה.

16. שיחום החלקה מס' 40 מנוס 10773 והגבלת הבנייה על החלקה 42 מנוס זה

הגבול הדרום מזרחי של החלקה מס' 40 מנוס 10773 יועתק מזרחה ע"ש צירוף השטחים המסומנים בתשריט באותיות "א" את "ב" בהתאם לאמור בתת"ע מס' 840 חיפה.

17. בניי החלקות 10, 11 את 44 מנוס 10773

לא ינתן ביתר הבנייה על החלקות 10, 11 את 44 מנוס 10773 כל עוד לא נתאסרה ע"ש הוועדה המקומית תכנית עזוב ארכיטקטונית שספרותה; 1. לשפר את צורת הסעבר שהרחוב מס' 859 לשטח הצבורי העתות, 2. לפתח מרכז טענה לחנויות הספקה הרצויות בקרבת בתי הספורים על אחת או יותר מהחלקות האסורות לעיל, תותר הפרדת החנויות בביתן בעל קומה אחת מקורב לדרך גישה ומבן בעזרת סטווין או גג כולם מעל המדרגה, על קבל הקונים. לא תהיה התנגדות לבעמיד בקרבת ביתן החנויות, בנין הספורים בעל מספר קומות העולה על שתיים לשם יצירת דגש ארכיטקטוני במקום ובין תותר סילוב ניצול אחוזי הבנייה הסותרים בין החלקות האסורות.

18. בטול חלקי דרכים מאוחדות

השטחים המסוייטים בקוים אדומים בתשריט הם חלקי דרכים מבוטלות. קרקע של הדרכים המבוטלות הללו המסומנת באותיות "צ" ושאינה בבעלות הפרט תצורף לחלקה הצמודה אליו ללא תשלום לאחר או בזמן שבעל החלקה הסתאימה יעביר ע"ש בעירייה את השטחים הנתונים להפקעה בהתאם לאמור בסעיף 13 דלעיל.

19. חובה רזכות לבנין הני בנייה על חלקה אחת

א. בהתאם וכרוגמת האמור בתכנית מס' 718 חיפה, ובאופן בלתי תלוי בגורל התכנית האסורה חייבים יהיו בעלי החלקות מס' 15, 16, 4-57-66, 67, 66 מנוס 10767, מס' 21, 22, 26, 46-53, 62-66, 75, 78 מנוס 10770 ומס' 15, 22, 51-59 מנוס 10773 לנצל את אחוזי הבנייה החלקותיהן סזכים אותם בשני בנינים בתנאי:

- 1. שבגודל שהם ינוצל לא יותר מ-55% שטח הבנייה העומד לרשות בעל הקרקע.
- 2. הפרחק ביניהם לא יקטן מ-8 מטר.

כ. כל בעל חלקה אחרת מהכלולות בתכנית זו זכאי לכנות שני בתים על חלקתו בשם יהיה באפשרותו לקיים את שני התנאים האחרונים הנזכרים בפסקה א' של סעיף זה.

20. חובת כסוי גגות הבתים ברעפים אדומים

לא ינתן היתר בנייה בטוחה תכנית זו אלא בתנאי שבגגות הבתים יכוסו רעפים אדומים.

21. גדרות מבן וחורבן בטיעת עצים

- (א) לא ינתן היתר בנייה בטוחה תכנית זו כל עוד לא הבטיחו בעלי הקרקע להקים גדר מבן סבועה לאורך החזיתות החלקה הסוגרת לרחוב ובגדר מבן סבועה או קיר תוכך סרסה לאורך גבול האחורי של החלקה הבנוי מבן בביל סבועה.
- (ב) לא ינתן היתר בנייה בטוחה תכנית זו כל עוד לא התחייב בעל החלקה לנסוע או לשמור על צמח 20 עצים ביחס לכל 1000 מט"ר קרקע נטו של חלקתו. בטיעת העצים בטרזורים הפונים לרחוב ו/או הפונים לצד השטחים הנזכרים הפתוחים תעשה בהתייעצות עם משרד מהנדס העיר לשם שלטת אסתטית לשטחים הירוקים.

22. בנייה בסדמת כרמי חשמל

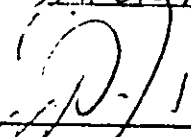

אין לכנות בניינים סדמת לקוי חשמל קיימים ואין להקים בניין או חלק בולט ממנו בסדמת קטן ס-3 מטרים סבחוט החשמל הקרוב ביותר כסדמת החשמל בו קבא 6.8 או 22 קו"ו, ושני מטרים אם הסדמת בו הוא נמוך.

23. שרותים


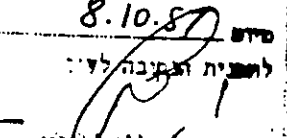
- (א) גסון פי גסם
סי הגסמים יגוקזו ע"י החזול לקרקע או ע"י זרימה עלית או ע"י מערכת העול סאוסרת סיוחדת, הבנויה בשביל בעלי(חוכרי) הקרקע שבגבולות התכנית ועל חשבונם.
- (ב) גיוב
לא ינתן כל רסיון בניין בתוך שטח התכנית כל עוד לא יוכסח כי יחוגר הבניין למערכת גיוב צבורית המצוידת בסבנים לטהור וסלוק סי שופכין והבנויה בשביל כל השטח או חלקו או בשביל כל כגורס וכגורס. לא יודשה להשתמש בטום בניין סרם שסערכת הביוב הדרושה הוחקנה, ולא ינתן רסיון לשטוח בבניין בסרם יסוכנע מהנדס העיר, כי סתקני הסלוק בבנו כאופן סשבוע רצון.
- (ג) הספקת סים
הסים לסגורשים שבתכנית זו יסוקמו ססערכת הספקת סים של עירית חיפה, הספקת סים בהנהלת הרשות האחראית או סקוי צנורות של ספעל הספקת סים סקומי המאוסר ע"י רשויות הבנייה ותכון העיר.
- (ד) סלילת הדרכים
בעלי המגורשים הכלולים בתכנית זו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילתן של כל הדרכים, ביחד עם הנחתם של כל צנורות התעול בכל זמן שהוא אחרי סתן תוקף לתכנית ועליהם לבצע את העבודה בהתאם לספרטים של עירית חיפה ולסלול כל דרך באותו רוחב אשר עליו תחלים הועדה המקומית לבנייה ולתכנון העיר חיפה. בעלי המגורשים יהיו חייבים לשלם בעד סלילת הדרכים בין שהוקמו בניינים על מגורשיהם ובין שלא הוקמו, מסוד להקים כל בניין על כל מגורס שהוא הכלול בתכנית, בסרם נסללה הדרך הסמוכה אליו.

(ה) חובת בנין סקלטים
לא יורשה להקים בנין בשטח התכנית הזו אלא אם כן הוכחח לשביעה
רצונו של מהנדס העיר ביצוע בנינו של סקלס לתושבי הבית בהתאם
לתקני ישראל המאושרים ודרישות פקיד הג' א המוססן.

הנחות .24
כל מעוננין המוצע בי בהכנת תכנית זו לא הוכחו בחשבון הנאים סטויסיים
הסצויסיים הנחה פהתקנות הכלולות בה, רשאי להניש בקשה לועדה הסקוסיים
לבנייה ולתכנון העיר היטה לקבלת הנחה בזאת. לועדה אנ'ל תגייה הסמכות
לאחר שתבחן את כל סטיבות הסקרה, להעניק או לסרב את ההנחה בסבוקסת.

רבייה ולתכנון העיר - חיפה	
תכנית ת.ע.ח.מס' 857/ט	
הומלץ למתן חוקף	
בישיבה הי' 55 בי 8.57 (24.6.57)	
	
מהנדס העיר	יושב ראש הועדה

ס/ב

מסדר הפנים	
תקודת בנין פדים 1956	
ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים	
מחוז חיפה	
ע"כ חוספה	
מרחב תכנון עיר	מס' 857/ט
תבנית	מס' 129
ועדה המועצה בידיבה ת	מס' 8.10.57
החליטה לתת חוקף	לחניית והקנינה לצי
	
יושב ראש הועדה	יושב ראש תכנון

תבנית מס' 857/ט	מס' 627
מורסמה לטוון	מס' 16.10.58
146	