

9

## מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - חיפה

שנוי תכנית מפורטת, תכנית מספר חפ/מק/1212 ג'

"אחוד וחלוקה מחדש לצורך החלפת שטחים בין החלקות 680 ו-681 בגוש 10872"

1. שם וחלות
- 1.1 תכנית זו תקרא שנוי תכנית מפורטת, תכנית מס' חפ/מק/1212 ג' "אחוד וחלוקה מחדש לצורך החלפת שטחים בין החלקות 680 ו-681 בגוש 10872" (להלן - "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנייל (להלן "התשריט").
- 1.2 התשריט הוא בקני"מ 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- 1.3 לתכנית מצורף נספח מס' 1 המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית - טבלת אזון וטבלת הקצאות.
2. יחס לתכניות אחרות
- 2.1 על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התקונים והשנויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.
- 2.2 התכנית מהווה שנוי, ביחס לשטח הקרקע הכלול בה, לתכנית חפ/1212 "תל-עמל - חליסה גוש 10872 בין דרך נוה-שאן ורחוב עמל" אשר דבר אישורה פורסם בי"פ 1696 מיום 4.2.71.
- 2.3 על תכנית זו יחולו כל הוראות התכנית חפ/1212 וכן הוראות תכנית זו.
- 2.4 במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות תכנית חפ/1212, יקבע האמור בתכנית זו.
3. המקום
- הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ברחוב יוסף וינר במורדות נוה שאן.
4. שטח התכנית
- שטח התכנית הוא 1236 מ"ר.
5. גבולות התכנית
- גבולות התכנית יהיו כמוראה בתשריט בקו כחול עבה.
6. הקרקע הכלולה בתכנית
- התכנית כוללת את החלקות 680, ו-681 בגוש 10872.

7. יוזמי התכנית

יוזמי התכנית הם: לוינשטיין ינושבסקי ושות, חברה קבלנית לבנין בע"מ, איה חי עסקי נדל"ן בע"מ.

8. בעלי הקרקע

בעלי הקרקע הם: לוינשטיין ינושבסקי ושות, חברה קבלנית לבנין בע"מ, איה חי עסקי נדל"ן בע"מ, עיריית חיפה ואחרים (הבית המשותף על החלקה 681)

9. עורך התכנית

עורכת התכנית היא ל. גרינברג, אדריכלית ומתכננת ערים.

10. מטרת התכנית

מטרת התכנית היא:

א. חלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' ובהתאם לסעיף 62 א' (א) (1) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 על מנת להפוך בעתיד את מגרש 2002 שיווצר לאתר לבנין צבורי תוך הגדלת האתר לבנין ציבורי הגובל (חלקה 711) והעברת זכויות הבניה למגורים מחלקה 680 לחלקה 703 הסמוכה.

ב. שנויים בקווי הבנין הקבועים בתכנית בהתאם לסעיף 62 א' (א) (4) לחוק.

11. באור סימוני התשריט

גבול התכנית  
אזור מגורים ב' מיוחד  
אתר לבנין צבורי (מחוץ לתכנית)  
דרך מאושרת (מחוץ לתכנית)  
שביל להולכי רגל מאושר (מחוץ לתכנית)  
קו רחוב  
קו בנין  
גבול מגרש מוצע  
גבול חלקת שומה  
גבול חלקת שומה לבטול  
מספר מגרש מוצע  
מספר חלקת שומה  
מספר חלקת שומה לבטול  
גבול גוש  
קו מים  
קו טלפון

קו כחול עבה  
שטח צבוע כחול  
שטח צבוע חום תחום חום כהה  
שטח צבוע חום בהיר  
שטח צבוע חום בהיר מטויט ירוק  
קו אדום  
קו אדום מרוסק  
קו שחור  
קו ירוק  
קו ירוק מרוסק  
מספר שחור  
ספרה ירוקה בתוך עגול ירוק  
ספרה ירוקה בתוך עגול ירוק מרוסק  
קו משוּן בכוונים הפוכים  
קו כחול מרוסק  
קו שחור מנוקד ומרוסק

שמוש בקרקע ובבנינים .12

לא ינתן היתר למבנה ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחום התכנית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות להלן.

רשימת התכליות .13

אזור מגורים ב' מיוחד מיועד למגורים כפוף להוראות תכנית זו.

אחד וחלוקה .14

א. גבולות החלקות שאינם זהים עם גבולות האזורים והדרכים המוצעים בתכנית זו- יבוטלו. השטח יאוחד ויחולק בהתאם לגבולות המגרשים המוצעים המסומנים בתשריט.

ב. על יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבניה במגרש 2002 להכין תכנית לצרכי רשום ולהגישה לרשויות התכנון לפני הוצאת היתר בניה.

ג. על יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבניה במגרש 2002 לרשום תשריט החלוקה בלשכת רשם המקרקעין.

רשום .15

המגרשים המוצעים לפי תכנית זו ירשמו על שם בעלי החלקות הרשומות בהתאם לנספח מס' 1 (טבלת האיזון) המצורף לתכנית זו.  
המגרש 2001 ירשם על שם בעלי החלקה 10872/ 681  
המגרש 2002 ירשם על שם בעלי החלקה 10872/ 680

שטח הבניה המותר וגובה הבנינים .16

א. שטח הבניה העיקרי במגרש 2001 וגובה הבנין יהיו בהתאם למותר בחלקה 10872/681 (מגרש 579 בתכנית חפ/1212) כולל הזכויות למגרש בין שני רחובות.

ב. שטח הבניה העיקרי במגרש 2002 וגובה הבנין יהיו בהתאם למותר בחלקה 10872/680 (מגרש 574 א' בתכנית חפ/1212) כולל הזכויות למגרש בין שני רחובות.

ג. שטח הבניה לשטחי שרות יהיה על פי תכנית חפ/ 229 י" על כל תקוניה וההשלמות שנעשו בה מזמן לזמן.

מרווחים .17

המרווחים בתכנית זו יהיו בהתאם למסומן בתשריט

העתקת קווי תשתית כגון קווי מים, טלפון וכד' יהיה על חשבון יוזמי התכנית או הבאים במקומם

חתימות

עורך התכנית

בעל הקרקע

היוזמים

לאה גראברג  
אדריכל  
מס דטיון 2949

לוינשטיין ינושבסקי ושות'  
חבר קבלנית לבנין בע"מ  
איתן עסקי נדל"ן בע"מ

לוינשטיין ינושבסקי ושות'  
חבר קבלנית לבנין בע"מ  
איתן עסקי נדל"ן בע"מ

ועדה מקומית ח'סה

אישור תכנית מס' יס' יק' 2002

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בשיבה מס' 7 ביום 15.3.99

7.6.99 12

סמוכיל תכנון יו"ר הועדה

ועדה מקומית ח'סה

הפקדת תכנית מס' תפ' 2002

הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
בשיבה מס' 108 ביום 11.5.98

8.6.98 110

(-) מצנע יו"ר הועדה

10.7.98  
12.8.99

לוח הקצאות חפ/1212'ג

שטח כפועל	שטח מניע	סיווג	מס מנרש	שטח רשום	סיווג	חלקה	גוש	כתובת	בעלים
650	650	מגורים ב'	2001	650	מגורים ב'	681	10872	דח' רינר 3	ביח מסוחף
586	586	מגורים ב'	2002	586	מגורים ב'	680	10782	ת.ת. 33242.7.א	לירנשטיין ינושבסקי ושוח' בטיס

טבלת איזון חפ/1212'ג

השלומי איזון		מצב חדש				קודם				
לשלם	לקבל	שווי מניע	שווי חדש	שטח מניע	מס מנרש	אחז	שווי יסן	שטח רשום	חלקה	גוש
		738,462	770,000		2001	0.5470085	640,000	650	681	10872
	31,538	611,538	580,000		2002	0.4529915	530,000	586	680	10872
31,538	31,538	1,350,000	1,350,000	סה"כ		1.0000000	1,170,000	סה"כ		

- \* טבלת האיזון הוכנה על פי הכללים שנקבעו בבג"צ 4914/91.
- \* טבלת האיזון הוכנה נכון ליום 6.4.98.
- \* שער המטבע לאותו היום היה 3.6 ש"ח = 1 \$.



חירפה 6.4.98

עשיתי הערכה זו למטב נסכונה. אין לי ענין בנכסים הנדונים.

ועדה מקומית חיפה  
 אישור תכנית מסי מס/תק/1212  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מסי 7 ביום 7.8.99  
 12  
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

ועדה מקומית חיפה  
 הפקדת תכנית מסי מס/תק/1212  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
 בישיבה מסי 108 ביום 11.5.98  
 110  
 8.6.98  
 (ג) מצנע  
 יו"ר הועדה