

דקלן למכירת נדלונ
רשימת הטעיפים של ~~חסי~~ מס' הפ/971

- א. הטם והתחולה
- ב. היחס להכניות תכנון עיר אחרות
- ג. המקום וגבולות ההכנית
- ד. הקרקע הכלולה בהכנית זו, בעלי הקרקע ויוזמי ההכנית
- ה. מטרת הכנית זו
- ו. חלוקה לאזורים ושמושים וסמונם בהסריט
- ז. השמוש בקרקע ובבנינים
- ח. שטח ההכנית וחלוקתו לשמושים שונים
- ט. שנויים בחלוקה הקרקע
- י. שנויים ברשת הדרכים
- יא. הפקעת השטחים לצרכי צבור
- יב. בנין מיועד להריסה
- יג. חישוב שטח הבנייה המותרים
- יד. יעוד האחרים לבניני צבור
- טו. עיצובם הארכיטקטוני של בניני המגורים, החנויות והבנינים הצבוריים
- טז. המרווחים, יעודם, גידורם, אופן החזקתם
- יז. בנין מקלטים, התקנת הידרנטים ומניעה וטיבות בבנינים
- יח. קווי חשמל והבנייה בקרבתם
- יט. סרותים
- כ. הנחות
- כא. חתימת בעל הקרקע על בקעות בניה

תיקון לתכנית המתאר
של הפיר חיפה

3004845

תכניות תכנון עיר ~~מס~~ מס' 981/חפ המושבה הגרמנית-צפונית הוגשה ע"י רשות הפתוחה
 והתקבלה ע"י הוועדה המקומית לבנייה ולתכנון ערים חיפה

העתק מקרקעי קסנאל
 מנהל מקרקעי ישראל

1. חקרא "תכנית תכנון עיר ~~מס~~ מס' 981/חפ חיפה המושבה הגרמנית - צפונית" ("להלן תכנית זו") והיא תחול על השטח המוחסם בקו בצנע כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן "תשריט מצורף לתכנית תכנון עיר ~~מס~~ מס' 981/חפ חיפה", בקנה מידה 1:1250. (להלן "התשריט").

2. התשריט ביחד עם "הטבלה להוראות מפורטות" (להלן נספח מס' 1) וביחד עם טבלה לשטחי הקרקע ואופן נצולם" (להלן נספח מס' 2) מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

ב. בסול תכניות ויחס לתכניות אחרות

1. תכנית זו מהווה, לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה, שנוי לתכנית המחאר של חיפה שהבר מתן חוקף לה פורסם בעחון הרשמי מס' 422 ביום 15.2.34 והתכנית המחאר של חיפה (תיקון) מס' 229 שהפקדנה פורסמה בעחון הרשמי מס' 1265 מיום 6.5.43.
2. תכנית זו מבטלת לגבי השטח הכלול בה, חלקים מכל תכניות תכנון העיר שאושרו בעבר לגבי שטח תחולתה והמפורטות ברשימה "א" להלן וכן מבטלת היא בשלמותו את התכניות המפורטות ברשימה "ב" להלן.
3. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו ובין האמור באחת התכניות הנ"ל שאינן בטלות לפי תכנית זו יקבע האמור בתכנית זו.

רשימה "א" - תכניות ח"ע המבטלות לגבי שטחיהן הכלולים בגבולות תכנית זו

מס' התכנית	סוג התכנית	שם התכנית	תאריך פרסום מתן חוקף	מס' עחון רשמי
51	מפורטת	איזור מיושב של חיפה	29.3.34	431
162	"	רח' כורי - רחוב המלכים	18.7.35	525 עמ' 519
241	"	רח' כורי - רחוב אלנבי	27.2.36	575
302	"	בורג ואדי ניסנס	18.3.37	675
389	"	חבור שד' המגינים - עין-דה	10.1.38	748
421	"	התכנית המורכבת של חיפה תכנית מס' 8	29.6.39	898 עמ' 476
422	"	תכנית בנין עיר של חיפה גליון 12	28.7.37	708 עמ' 732
517	"	הרחבת שד' ג'ורג' ה-5 (מחמה עד שד' הכהמל)	2.6.38	787
761	חלוקה	חלוקת אדמות כיאט בשכונה הגרמנית	15.9.48	241
803	מפורטת	חחום, שקום מרכזי חיפה	6.9.50	108
		תכנית בעול תכניות ח"ע	7.1.54	927
		השהיח המושבה הגרמנית	8.8.63	1027

חאריך פרסום הודעה בדבר הפקדת התכנית

759	מפורטת	עצוב ארכיטקטוני של רח' כורי	1.7.47
837		קשר בין שד' הכרמל אלנבי ושבתאי לוי	18.8.50
859		הרחבת הדרכים הראשיות בחיפה	24.7.52

Handwritten initials and marks on the right margin.

Handwritten initials and marks at the bottom right.

רשימה "ב" - ווכניות ח"ע המתבטלות בשלמותו עם
מחן חוקף לתכנית זו

מס' התכנית	התכנית	התכנית	מס' עתון רשמי	מס' עתון רשמי	תאריך פרסום מחן חוקף
120	מפורטת	מרכז המושבה הגרמנית	515	עמ' 503	30.5.38
120א	חלוקה	מושבה גרמנית	518		13.6.35
519	מפורטת	הרחבת רח' ג'ורג' ה-5	791		23.6.38
תאריך פרסום ההודעה בדבר הפקדה					
716	חלוקה	חלוקה אדמות יוסף אביאד	23.1.47		
תאריך אישור המקומית בוועדה					
23	מפורטת	שדרה ראשית קטע 3	5.9.27		
219	חלוקה	אדמות בילהרץ	18.6.35		
184	"	הרמח כץ ושוח	5.2.35		
218	"	ראג'ה ראים	5.9.36		

ג. המקום וגבולות התכנית

1. הקרקע הכלולה בתכנית זו מותחמה ע"י קטעי הרחובות:
יפו - מצפון, עין דור - מזרח, אלנבי - מדרום, ויצחק שדה - ממערב.
2. **גבול התכנית מצפון**

נמשך הגבול מזרחה לאורך קו הרחוב הצפוני של רחוב הל-אביב עד לפגישתו עם קו גבול הגוש 10824 מנקודת פגישה זו נמשך הגבול צפונה לאורך קו הגבול הנ"ל עד לפגישה עם קו הרחוב הצפוני של רחוב יפו. מכאן נמשך הגבול לאורך קו הרחוב הצפוני של רחוב יפו מזרחה, עוקף את ההצטלבות עם שדרות הכרמל וממשיך הלאה מזרחה עד לפגישתו עם המשך קו הרחוב המזרחי של רחוב עין דור המורחב.

מזרח:

מקום פגישה זה חוצה הגבול את רחוב יפו וממשיך בקו הרחוב המזרחי של רחוב עין דור המאושר לאורך גבול הגוש 10832, חוצה את שדרות המגינים, נמשך דרומה לאורך גבול הגוש 10833 וחוצה את רח' אלנבי הקיים.

מדרום:

חוצה הגבול את שדרות או"מ, ונמשך לאורך קו הרחוב הדרומי של רחוב אלנבי המורחב, לאורך חניית החלקות 46, 47, 44 ו-39 בגוש 10828, עובה דרך חלקות 38, 98, 36, 35, 34, 10, 9, 8, בגוש 10828, עד לנקודה בה נוגע קו הגבול של חלקה 8 של גוש 10828 בקו הרחוב המזרחי של שדרות הכרמל. מכאן חוצה הגבול את שדרות הכרמל וממשיך בקו הרחוב הדרומי של רחוב אלנבי המורחב, עובר דרך החלקות 1, 7, 6 בגוש 10828, ~~10828~~ וחלקות 15, 254, 256, 11, 10, 5, 271, 211, 2-200 בגוש 10811 וחלקה 223 בגוש 10814 עד לפגישה עם המשך קו הרחוב המערבי של רחוב יצחק שדה.

ממערב:

מנקודה דלעיל פונה הגבול צפונה חוצה את רחוב אלנבי המורחב וממשיך צפונה בקו הרחוב המערבי של רחוב יצחק שדה, חוצה את שדרות המגינים וממשיך בקו הרחוב המערבי של רחוב יצחק שדה עד לפגישתו עם קו הרחוב הצפוני של רחוב הל-אביב.

מטרת התכנית

1. מטרת התכנית זו היא תכנון חדש של השטח הכלול בה כאזור מגורים בהתאם לרעיונות התכנית כאב בקשר לצפיפות האוכלוסיה ולמערכת הדרוכים.
2. הפרדה קפדנית בין חנועה עוברת בדרוכים העורקיות וחנועה מקומית המשמשת את האוכלוסיה המקומית; צמצום וניתוח מספר דרכים פנימיות המתקשרות כיום מהכבישים העורקיים במטרה לשחרר את העורף מהחנועה המקומית וע"י כך לאפשר זרם חנועה שוטפת ובלתי מופרעת בדרוכים הראשיות.

3. ארגון הסטח ליחידות שכנות מחוך הבטחה של שטחים פתוחים ושטחים המיועדים למוסדות צבור, חנוך ומסחר הדרושים לאוכלוסייה שתגור במקום.

4. שמירה על האופי הקיים של המושבה הגרמנית המצטיין בבחי-אבן נאים בעלי קומותיים מכוסים בגגות רעפים וצמחיה עשירה ע"י השלמת המגרשים הנמצאים בסביבת שדרות הכרמל בבניינים הדומים באופים לבנוי הקיים, תכנון בניינים בני 4 ו-6 ו-8 קומות מתוך התחשבות בצורת בנוי אחידה המדגישה את הרחובות הראשיים והמשתלבת עם הקיים. תכנון בתים רבי קומות במרווחים גדולים יותר בצורת בנוי מותאמת והדגשת אלמנטים ורטיקליים.

ה. יוזמי התכנית

יוזמת התכנית/היא רשות הפתוח (להלן יוזמי תכנית זו) ועיבודה נעשה במשרד מהנדס העיר.

ו. הקרקע הכלולה בתכנית

1. הקרקע הכלולה בתכנית זו מקיפה 440 דונם בקרוב המוחחמים בתסריט בקו כחול.

קרקע זו כוללת את הגושים והחלקות המפורטים מטה בפסקא 2 דלעיל.

2. גושים - 10826, 10827, 10829, 10830, 10833, בשלמותם, גוש 10832 כולו מלבד חלקות 59-63, 65, 66, 68, 69, 87, 88, 96-99, גוש 10811, חלקים מחלקות 15, 254, 256, 11, 10, 5, 271, 2, 200.

גוש 10814 חלק מהחלקה 223.

גוש 10824 חלקה מהחלקה 64.

גוש 10825 חלק מהחלקה 583.

גוש 10828 חלקים מחלקות 38, 98, 36, 35, 34, 10, 9, 8, 7, 6, 1, 86.

גוש 10834 חלק מחלקה 236.

3. חשוב השטחים המפורטים לצרכי צבור, נצול הסטח, חלוקת הוצאות הפתוח והוראות הברוא מוגבלים ומתיחסים בשטח יחידת התכנון כמותחם ע"י קו סגול מרוסק. קו זה יכונה להלן "גבול יחידת התכנון". השטח אשר בתוך קו זה מגיע ל-372 דונם בקרוב.

ז. חלוקה לאזורים סימונם בתסריט ופרוטם

סמון בתסריט	הגדרה
קו כחול עבה	1. גבול תכנית זו
קו סגול מרוסק	2. גבול יחידת התכנון
קו עם משולטים צמודים לשני הצדדים	3. גבול הגוש
קו שחור מרוסק	4. גבול חלקה קיים ונטאר
קו שחור דק	5. גבול חלקה חדש
קו ירוק	6. גבול חלקה מבוטל
קו אדום מרוסק	7. גבול בנין
שטח כחול כהה	8. בנין בן 2 קומות
שטח צהוב כהה	9. בנין בן 3 קומות
שטח חום	10. בנין בן 4 קומות
שטח חום כהה	11. בנין בן 6 קומות
שטח חום עם פסים כחולים	12. בנין בן 6 קומות על קומת עמודים

בנין בן 8 קומה על קומת עמודים -	שטח חום כהה עם פסים כחולים
בנין בן 12 קומה על קומת עמודים -	שטח סגול-הירוק עם פסים כחולים
שטח סגול בנקמת הקרקע	פסים כחולים בהירים על רקע-צבע הבנין
אזור מגורים כפוף להגבלות ולתנאים-מיוחדים	שטח כחול בהיר
חלקה לבנין צבורי ללא אופי מסחרי -	שטח צהוב עם טיוט אדום
חלקה לבנין צבורי ללא אופי מסחרי -	שטח צהוב עם טיוט אדום במסגרת ירוקה
בצלוח העירייה	
1. שטח שמור לבניני דת	שטח צהוב עם טיוט אדום מוקף במסגרת חומה.
20. חלקה לבנין צבורי בעל אופי מסחרי -	שטח אפור עם טיוט צהוב
21. חלקה לבנין בעל אופי מסחרי -	שטח אפור
22. שטח צבורי פתוח	שטח ירוק בהיר עם טיוט ירוק
23. דרך סלולה קיימת	שטח חום בהיר
24. דרך מאוסרת	שטח ורוד
25. דרך מוצעת	שטח אדום
26. דרך מבוטלת	קוקו אדום ניצב לדרך
27. שטח חנייה צבורית	שטח אדום עם אות ח'
28. קו החוב	קו אדום
29. מספר הדרך	מס' שחור ברבע העליון של מעגל
30. מרחק מינימלי בין בנינים לקו החוב-	מס' אדום ברבעים הצדדים של המעגל
31. רוחב הדרך	מס' אדום כרבע-תחתון של המעגל
32. מבנה קיים	מסגרת ונקוד בחוכה
33. מספר של חלקה לבנין צבורי	מספר רומי
34. מספר של חלקה קיימת ונטארת	מספר שחור
35. מספר של חלקה חדשה	מספר אדום
36. מספר של חלקה קיימת ומבוטלת	מספר ירוק
37. חזית חנויות	קו סגול
38. גבול מבנה להריסה	קו צהוב
39. חזית חנויות למסגל	קו צהוב מנומק עבה
40. הגבלת בנייה	טיוט שחור
41. שטח ניתן להכנון אלטרנטיבי	שטח צבוע פסים כחולים
42. שטח פרטי פתוח	שטח ירוק בהיר ומוחחס קו ירוק כהה.
43. דרך סתהפן להביל נסוע בעתיד	קוקו אדום ניצב לדרך ונקודת גדולה אדומה.
44. שטח הדורס הכנון בעתיד	שטח סגול כהה
45. שטח המיועד לאתר בית החייל	שטח מוחחס בצבע שחור ומסומן במספר רומי XLIV

טיוט בקרקע ובבנינים

1. לא ינחן רטיון לקמת בנין ולא יסמטו טוים קרקע או מבנה הנמצאים בחזוט הכנרת זו והמסומנים בחסריט לפני סעיף "ג" אלא להכלית המפורטת ברטימת החכליות לגבי האזור טבו נמצאים הקרקע או הבנין.
2. לא תורטה הקמת כל בנין חדש אלא אם בנין כזה ממלא בכל המובנים אחרי החקנות של החכנית הונאת וטום הוספה לא תורטה להעשות לאיזה בנין קיים אלא אם בנין כזה יחד עם הוספות אלו ימלא אחרי החקנות האלה והמתיחסות לבנין הנוגע בדבר.

ס. רשימת התכליות

1. אזור מגורים - ישמש לכל הסמוכים המוגדרים בתכנית המתאר של חיפה כאזור מגורים ג' בחנאי שחנניות הותרנה רק לאורך קו החזית המסומנים בצבע סגול או במגורסים הצבועים בצבע אפור, וכמו כן מוגבל הסמוס במרווחים כאמור בסעיף י"ט' דלהלן, והבנייה כפופה לתנאים המיוחדים המפורטים להלן בתכנית זו ובנספחים המצורפים לה.
2. סמט צבורי פתוח - סמט נופס - ישמש לכל המטרות המוגדרות בתכנית המתאר.
3. דרכים קיימות ומנוצעות - ישמשו לכל המטרות המוגדרות בתכנית המתאר.
4. סמט דרך מבוסלת - ישמש למטרות בהתאם למוראה בתרטים.
5. סמט לבנין צבורי וללא אופי מסחרי - ישמש לבניני צבור סאינס בעלי אופי מסחרי ושמוסס יהיה בהתאם לאמור בסעיף טז'.
6. סמט לבנין צבורי בעל אופי מסחרי - ישמש לבנין צבורי בעל אופי מסחרי ללא שלוב בניינים אלה עם דירות למגורים. פרט לדירה בודדה לשומר או מנהל הבנין ושמוסס יהיה בהתאם לאמור בסעיף י"ז.
7. סמט שמור לבניני דת - ישמש לבניינים ללא אופי מסחרי המוקדסים לפולחן הדת ו/או לבתי-ספר דתיים בהתאם לאמור בסעיף י"ח.
8. סמט הניתן להכנון אלטרנטיבי - ישמש לפי התנאים בסעיף ט/1, "אזור מגורים" והמפורטים להלן, בסעיף י"ט/4.
9. סמט פרטי פתוח - ישמש למגורס חניה דלק שמוטר יהיה לגדרו בהתאם לדריסות משרד העבודה.
10. סמט דרך שתהפך לשביל נסוע בעתיד - ישמש כדרך, לכל המטרות המסומנות בתכנית המתאר, כל עוד שהרשות המוסמכת מטהה לפי שקולה את בצוע סגירת הדרך לכלי רכב. עם סגירת הדרך לתנועה כלי רכב תהפך הדרך לשביל הולכי רגל נסוע.

י"א. סמטי קרקע בתכנית ואופן נצולם

סמטי חכנית זו ואופן נצולם מפורטים בנספח מס' 2 המצורף לתכנית זו, ולא ינתן היתר לסמוס אחד בסמטי חכנית זו מזה המוגדר בנספח מס' 2 בלי אסור של הועדה המחוזית.

י"ב. סנויים בחלוקת הקרקע

1. בחלוקה הקיימת של הטסה לחלוקה חדשה יחול סנויה בגלל הרחבת הדרכים, יצירה הגנים, בניני צבור ומגרסי בניייה חדשים.
2. גבולות החלקות הקיימות אשר בחלקיהם, או כשלמותם סומנו בקו ירוק יבוטלו והחלקות תקבלנה את צורתיהן המחוקנות ע"י קווי רחוב או חנייה חדשים ע"י גבולות חלקה קיימים ונסארים ו/או ע"י גבולות חלקה חדשים. החלקות הקיימות והנסארות סומנו בתרטים במספרים שחורים. החלקות הקיימות והנסארות סומנו בתרטים במספרים שחורים. החלקות החדשות סומנו בתרטים במספרים אדומים (החל ממספר 200 ואילך).
3. סמטי החלקות ואופן הרכבתן ממוארים בעמודות 14-1 טל חלק א' "חלוקת הטסחים בהתאם לתכנית" בנספח מס' 1 המצורף לתכנית זו. (הטסחים האמורים חוטבו באופן גרפי טעל גבי התרטים ודיוקס יחסי לצורת חטוב דאח).

(א) לא ינתן השיון בנייה על חלקות קיימות ונסארות המסומנות בתרטים במספר שחור-אלא אם בעל החלקות הנ"ל יציע בירור על שם העירייה ללא חטלום את חלקי החלקות המיועדים לצרכי צבור המוגדרים בסעיף ט"ב, יג', והמסומנים בתרטים המפורטים בנספח מס' 1.

(ב) לא ינתן רטיון בנייה על חלקות חדשות המסומנות בתסריט במספר אדום והמורכבות מחלקות ו/או חלקי חלקות מבוטלות, אלא אם בעלי החלקות החדשות (1) יעבירו על שם העיריה ללא תשלום את הטסחים המיועדים לצרכי צבור המוגדרים בסעיף ט(2)(3) ו-(5) כמסומן בתסריט והמורכבים מחלקי חלקות המבוטלות שנכללו בחלקה חדשה לפי הפרוט בנספח מס' 1; (2) יפקידו בידי העיריה את יפוי הכח להעביר חלקים של החלקות המבוטלות הכלולות בחלקה החדשה להשלמת חלקות בנייה שכונות. (3) יבצעו את פעולת הרפרצלציה בהתאם לאמור לעיל וירטמו את החלקה החדשה בספרי האחוזה.

(ג) לא ינתן רטיון בנייה על חלקות מבוטלות המסומנות במספר ירוק. בעליהן של חלקות אלה יקבלו זכויות בנייה בחלקות החדשות בהתאם למפורט בנספח מס' 1; בעלי חלקות מבוטלות שכל טסחן יועדו לצרכי צבור ולא קבלו כל זכויות בנייה בחלקות החדשות יפוצו בהתאם לפקודת בנין ערים.

בלות בנייה

לא ינתן רטיון בנייה כל שהוא על החלקות המוזכרות בעמודות 1 או 2 בנספח מס' 1 בטרם מלא בעל החלקה את האמור בעמודות 4-14 של חלק א' בנספח מס' 1 הנוגע לאחוז הטסחים, והחנאים המפורטים בעמודות 28-34 של חלק ג' - "החנאים למחן רטיון בנייה" בנספח מס' 1.

לא ינתן היתר בנייה לבנין כל שהוא על אחת החלקות המסומנות בתסריט כל עוד לא הובטחה סלילת הדרך הפנימית המקטרת את המגרס עם דרך עורקית קיימת. לא תסגר התנועה בדרכים קיימות המיועדות לבטול כל עוד לא תסלל הדרך החדשה המסדירה את התנועה בהתאם לתכנון.

לא ינתן רטיון בנייה לבנינים שבגבהם עולה על 4 קומות שמעל קומת עמודים נמוכה שרצפת הקומה הראשונה לא תעלה על 2,5 מטר מסף הכניסה לבית כל עוד לא הובטחה בהם התקנת מעלית או מעליות אחדות בהתאם לנפח התנועה של הבנין לצורך עליה לכל אחת מהדירות שבקומות העליונות.

לא ינתן רטיון בנייה כל שהוא לחלקות XI בגו' 10830, 207, 208 ו-209 בגו' 10826 בטרם תאושר תכנית תכנון עיר מפורטת לסטח הנ"ל.

פקעת טסחים, הוצאות התכנית ומס הטבחה

כל הטסחים המיועדים לפי תכנית זו לדרכים, לטבילים להולכי רגל, לחנייה, הטסחים הצבוריים הפתוחים, הטסחים המיועדים לבניני צבור ללא אופי מסחרי המסומנים במספרים רומיים III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX, XXI, XXII, XXIII, XXIV, XXV, XXVI, XXVII, XXVIII, XXIX, XXX, המסומנים בצבע של בנין צבורי מוקף במסגרת ירוקה מיועדים להפקעה וירטמו על שם עיריית חיפה ללא תשלום.

ההוצאות הכרוכות ברכישת הטסחים הצבוריים, טסחי הדרכים והחנייה, טסחי הגנים הצבוריים והטסחים המיועדים לבניני צבור ללא אופי מסחרי המפורטות בפיסקא דלעיל הכלולים בתכנית זו, תראינה כחלק מהוצאות ביצוע התכנית כמוגדר בסעיף 31 פיסקא (1) של פקודת בנין ערים, 1936.

לטם כסוי הוצאות התכנית וביצועה תסילל הועדה המקומית מס הטבחה בהתאם לפקודת בנין ערים על אותם האנשים אשר בטעת מתן תוקף לתכנית זו או אחרי כן יהיו מזמן לזמן בעלי רכוש שערכו הוגדל ע"י הכנת תכנית זו וביצועה.

חי הבנייה המותרים

על כל אחת מחלקות הבנייה ועל האחרים המיועדים לבניני צבור הכלולים בתכנית זו תותר הקמת בנין חדש או תוספת קומות לבנין קיים בהתאם למפורט בעמודות 27-15 שבחלק ב', "הבנייה המותרת וצורתה" בנספח מס' 1 המצורף לתכנית זו, כפוף לאופן נצול טסחי הבנייה המפורט בפיסקא ב' של סעיף זה.

2. שטח הבניין יחולק בין כל הקומות בצורה שתבטיח בנוי קומות שלמות וקריבוח בשטחן זו לזו פרט לקומת הקרקע שבה יותר צמצום שטח הבניין בגלל יעוד שטחים לחדרי כניסה ושרותים, הפטורים בחלקם מהכללה בשטח הבנייה.

3. באחס המקרים שבעל הקרקע לא חוייב להרוס את הבניין הקיים על חלקו ו/או ניתן לו להוסיף את הקומות הנוספות המותרות על הבניין הקיים, והבעל האמור מרצונו מעוניין להרוס את הבניין ולבנותו מחדש, ינתן היחר הבנייה במגרש הנדון במספר הקומות המוגדר בעמודה מס' 17 של נספח מס' 1 ושטח הבנייה הכללי המותר לכל הקומות ביחד לא יעלה על 57,5% משטח החלקה ובתנאי נוסף של שמירה על מרווחים צדדיים של 4 מטר מינימום למרווח אחורי של 6 מטר מינימום.

ט"ו. בנינים מיועדים להריסה

1. כל המבנים המותחמים בתהיט בצבע צהוב והמפורטים 29-30 בעמודות שחלק ג' בנספח מס' 1 מיועדים להריסה, והריסתם תבוצע ע"י בעלי המגרשים המפורטים בעמודה 31 ובנספח זה במועד בעמודה 32 בנספח הנזכר בזה.

2. באם יוצר הכרח להרוס בנין הנמצא באחד השטחים המיועדים להפקעה וטרם בוצעה הריסה זאח ע"י בעלי המגרש הבנייה הנקוב לעיל, לאחר ארכת זמן שיוחלט עליה ע"י ועדת בנין ערים, תהיה העיריה רשאית להרוס בנין זה ולבעל מגרש זה לא יוצא רשיון בנייה בשטח המגרש הנדון בטרם החזיר את ההוצאות הכרוכות בהריסה האמורה לעיל.

ט"ז. השטחים לבניני צבור ללא אופי מסחרי וייעודם

1. האחרים המסומנים במספרים רומיים בתהיט יהיו מיועדים לבניני צבור כמפורט ברשימה דלהלן וכל שנוי מן האמור בה יהיה טעון אישור הועדה המקומית.

I, II, בחי כנסה III הסניחה מים עירונית -I בית חולים
XX - XXI, גני ילדים, II, מרכז נוער, X, הרחבה לבית-חולים.
XXII - XXXII בחי ספר, V, VI מרפאות

2. האחר המסומן במספר III בגבולות המותחמים בצבע שחור נועד ל"בית החייל" וחלק לשטח צבורי פתוח לפי התנאים שבהחלטת הועדה המחוזית משיבה 215 מיום 10.10.1964.

י"ז. האחרים לבניני צבור בעלי אופי מסחרי

האחרים המסומנים במספרים דלהלן יהיו מיועדים לבנינים צבוריים בעלי אופי מסחרי ברשימה דלהלן וכל שנוי מן האמור בה יהיה טעון אישור הועדה המקומית.

266	בית קולנוע
267	חנויות ובית קפה
XI	מרכז מסחרי כפוף לתכנון ארכיטקטוני
261	בגוש 10830 (
23	" (10829) - בחי מלון
69	" (10829)
X	חנויות ואולם

י"ח: שטח שמור לבניני דת

האחרים המסומנים בתהיט במספרים רומיים X, XI ו- XII יהיו מיועדים לבנינים המוקדטים לפולחן דת ו/או לבחי ספר דתיים, לא ינתנו רשיונות בנייה בשטחים בטרם תוגש ותאושר תכנית בנוי שחקבע בין השאר את המרווחים לצדי הרחובות הגובלים ואת סדורי החנייה.

חנאים מיוחדים לבנוי סטחי המגורים .ט"

1. מפת קו הבניין

הואיל והתסרגט המצורף לתכנית זו הוא בקנה-מידה קטן סאינו מאפשר דיוק באיחור הבנינים, תחליט הועדה המקומית מידי פעם על איחורם המדויק של כל אחד מהבנינים לפני או ביחד עם אישור בנייתו וחציין לפני מתן הרשיון אח גבולות הבנין שלו על יפת השטח, מדודה וחחומה על ידי מודד מוסמך בקנה מידה 1:250 שתוגש לה ע"י מבקש רשיון הבנייה. מפת מדידה כנ"ל תקרא להלן "מפת קו בנין".

2. הנחות ביחס לחנאי קו הבנין

מהנדס העיר יהיה רשאי לאשר הבלטת חלקי בנין טונים כגון מרפסות, בליטות של חדרי מדרגות וכדומה, מחוץ לגבולות הבנין המסומנים במפת קו הבנין הנ"ל ושנויים קלים במידות ואחור הבנין כפוף לחנאים הבאים:

- (1) סכוון הבנין בכללו יסארמסומן במפת קו הבנין.
- (2) שהמרחק המינימלי בין הבנין לקו הרחוב יסאר כפי סנקבע בחסריט.
- (3) שטנוי אורך הבנין יהיה בגבולות 5% בלבד מן האורך הכללי סנקבע בחסריט.
- (4) שיסמר מרחק מינימלי של 8 מטר מגוש בנין או חלק בולט ממנו אל גוש בנין סכנ או חלק בולט ממנו.

3. עצוב ארכיטקטוני של בניני המגורים

- (1) לפי המצוין בעמודה 19 בחלק ב' של נספח מט' 1 יכוסו גגות הבנינים ברעפים או יבנו בגגות סטוחים.
- (2) חזיתות הבנינים יחוככנו ויבוצעו לשביעת רצונו של מהנדס העיר,
- (3) לא יותרו מגדלי גג, הבלטת חדרי מדרגות וכד' מעל לגובה העליון של כרכוב הבנין פרט לצנורות האוררות. ארובות סגבהן לא יעלה על מטר אחד מעל פני הגג ואנטינות תתהיינה לכל בנין מספוס אחיד מאוטר ע"י מהנדס העיר. בבנינים סגובהם עולה על חמש קומות יותרו הבלטות חדרי מדרגות ומחפני המעליות מעל לגג העליון בחנאי סגובהם לא יעלה על 2,30 מטר מעל לפני הגג.
- (4) חלקי הבנין הבולטים מעל לגג יורחקו פנימה לפחות 1,50 מטר מפני חזיתות הבנין.
- (5) לא חותר חלית שלטים או דברי פרסומת אחרים מעל קירות או גגות בניני מגורים פרט לשלטים סגודלם אינו עולה על 25x40 ס"מ ובמרחק שלא עולה על מטר אחד מדלת כניסה לחדר המדרגות ולא יותר משלט אחד לכל דירה.
- (6) גובה מסדי הבנינים לא יעלה על 80 ס"מ מעל לגובה פני המדרכות הסמוכות ולא יותר מ-1,60 מטר מעל פני הקרקע הטבעי של המקום.
- (7) לשם הבטחת הביצוע הארכיטקטוני הנאה והאחיד של גוסי הבנין בשטח חכנית זו יפקח מהנדס העיר על השמוש בחומרי הבנין המקובלים ועבור פרטי הבנין החיצוניים ויהיה רשאי בעת הגשת רשיון הבנייה להחנות חנאים עם בעלי הבקשה לבנייה להגשת חכניות מפורטות ודוגמאות של חומרי בנייה אשר השמוש בהם יותר רק בהסכמתו ויעשה לשביעת רצונו.
- (8) הבנינים בחזית סדרות הכרמל ייבנו מאבן טבעית מוחאמת לעבוד שלחבניניק הקיימים בשדרה זו. צפוי חזיתות הבנינים בשדרות המגינים יהיה בהתיעצות עם משרד מהנדס העיר.

4. שטח בו מותר תכנון אלטרנטיבי

על השטח הכולל את החלקות 21, 22, 24, ו-48 בגוש 10833 והמסומן בחסריט בפסים כחולים יהיה מותר להגיש הצעת בנוי אלטרנטיבית לדיון נפרד של רשויות התכנון.

המרווחים ויעודם

- (1) הטטחים המסומנים בחסריט כצבע כחול בהיר המקיפים את המטבצות המסמנות את אתר בניית המגורים להלן ("המרווחים של אזור המגורים") ישמשו כשטח גנני פרטי.
- (2) בעלי הקרקע או חוכריה יהיו חייבים ביחד עם בניית הבניינים להתקיף גינות בשטח המרווחים הנ"ל בהתאם לתכנית גינון מאושרת ע"י מהנדס העיר ולהחזיק את הגינות במצב שיניח את דעתו של הנ"ל.
- (3) חכנית גינון הנ"ל חוגש ע"י מגיסי בקשת הבנייה צמוד לבקשת רשיון הבנייה, והיא תחווה את שבילי הגישה בין הדרך הצבורית לבנייני המגורים, את המקומות לרכוזה פחי האשפה וחלית הכבסים, פרוש הצמחים ומקום נטיעתם, נקודת השטח, סוג הגדרות וצורתם, קירות תומכים וכו'.
- (4) לא תותר הקמת מבני עזר כל שהם בשטח המרווחים של אזור המגורים אלא בהסכמתו המפורשת של מהנדס העיר.

ס ר ו ח י מ1. נקודת מל-גטם

- (א) השטח הכלול בתכנית זו- גינון ממ-גטם בעזרת רשת תעלות וצנורות ניקוז בהתאם לתכנית מעובדות ע"י משרד מהנדס העיר ולשביע רצונו.
- (ב) בעלי הקרקע המיועדת לבנייה או חוכריה יהיו חייבים לסאת בהוצאות עבודות הניקוז הכללי של השטח, שתחולקנה ביחס ישר לשטחי הבנייה המותרים.

2. הספקת מים

- (א) הספקת מים לבניינים בשטח חכנית זו תעשה ממערכת הספקת מים של עיריית חיפה או מכל מערכת הספקת מים אחרת המאושרת ע"י העירייה ורשות הבריאות הממשלתית.
- (ב) לא ינתן היחר בנייה לבניין שלא הובטח לו האספקה של מים ממקורות הנ"ל.

3. סלילת דרכים

- (א) סלילת דרכים כמשמעותה בחוק עזר לחיפה (סלילת רחובות) חסי"ג - 1952 וכן סלילת שטחי חנייה יבוצעו בכל זמן שהוא אחר מתן תוקף לתכנית זו. העבודה תבוצע בהתאם למפרטים של עיריית חיפה, סלילת כל דרך תבוצע ברוחב אשר עליו תחליט הועדה המקומית.
- (ב) רחוב המגינים המורחב, רחוב אלנבי המורחב ורחוב עין-הנור המורחב, הכלולים בתכנית זו הן דרכים עורקיות עירוניות והוצאות ביצוע הדרכים מגבולות החדשים של החלקות הכלולות בתכנית זו עד למרכז הדרך המורחבת תחלקנה בצורה הבאה:
1. בעלי החלקות הגובלות עם הדרכים הנ"ל (כולל את העירייה לגבי חלקות שתעבורנה לרשותה לפי חכנית זו המיועדות לבניינים צבוריים) יהיו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת חלק של הדרך ברוחב הקבוע בחוק.

2. 25% ביחרת הוצאות ביצוע הדרך תשא העירייה ויתר 75% של היחרת יתחלקו בין כל בעלי החלקות הכלולות בתכנית זו (כולל את העירייה לגבי חלקות שתעבורנה לרשותה בהתאם לתכנית זו), ביחס ישר לשטחי הבנייה המותרים עליהן.

- (ג) הוצאות הביצוע של כל יתר הדרכים (בהתאם לפרוט בפסקא (א) דלעיל תחולקנה על בעלי החלקות הכלולות בתכנית זו (כולל העירייה בקשר לשטחים שיצברו לרשות העירייה בהתאם לתכנית זו ואשר מועדנים לבניינים צבוריים) בהתאם לחוק ובעלי החלקות יהיו חייבים לשלם בעד סלילת הדרכים, בין שהוקמו בניינים על חלקותיהם ובין שלא הוקמו, אסור יהיה להקים בניין כל שהוא בטרם הובטחה סלילת הדרך המיועדת עליו.

2. הספקת מים

(א) הספקת מים לבניינים בטטה תכנית זו תעשה ממערכת הספקת מים של עיריית חיפה או מכל מערכת הספקת מים אחרת המאושרת ע"י העירייה ורשות הבריאות הממשלתית.

(ב) לא ינתן היתר בנייה לבניין שלא תובטח לו האספקה של מים ממקורות הנ"ל.

3. סלילת דרכים

(א) סלילת דרכים כמשמעותה בחוק עזר לחיפה (סלילת רחובות) חסי"ג - 1952 וכך סלילת שטחי הבנייה יבוצעו בכל זמן שהוא אחר מתן חוקף לתכנית זו. העבודה תבוצע בהתאם למפרטים של עיריית חיפה, סלילת כל דרך תבוצע ברוחב אשר עליו תחליט הועדה המקומית.

(ב) רחוב המגינים המורחב, רחוב אלנבי המורחב ורחוב עין-הדור המורחב, הכלולים בתכנית זו הן דרכים עורקיות עירוניות והוצאות ביצוע הדרכים מגבולות החדשים של החלקות הכלולות בתכנית זו עד למרכז הדרך המורחבת תחלקנה בצורה הבאה:

1. בעלי החלקות הגובלות עם הדרכים הנ"ל (כולל את העירייה לגבי חלקות שחעבורנה לרשותה לפי תכנית זו המיועדות לבניינים צבוריים) יהיו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת חלק של הדרך בהתאם הקבוע בחוק.

2. 25% ביחידת הוצאות ביצוע הדרך תשא העירייה ויתר 75% של היחידה יתחלקו בין כל בעלי החלקות הכלולות בתכנית זו (כולל את העירייה לגבי חלקות שחעבורנה לרשותה בהתאם לתכנית זו), ביחס ישר לשטחי הבנייה המותרים עליהן.

(ג) הוצאות הביצוע של כל יתר הדרכים (בהתאם לפרוט בפסקא (א) דלעיל תחולנה על בעלי החלקות הכלולות בתכנית זו (כולל העירייה בקשר לשטחים שיעברו לרשות העירייה בהתאם לתכנית זו ואשר מועדים לבניינים צבוריים) בהתאם לחוק ובעלי החלקות יהיו חייבים לשלם בעד סלילת הדרכים, בין שהוקמו בניינים על חלקותיהם ובין שלא הוקמו, אשר יהיה להקים בניין כל שהוא בטרם הובטחה סלילת הדרך הסמוכה אליו.

המשפחה 9

(ד) חלקה כל שהיא בגבולות תכנית זו שכינה לבין דרך מפרידה רצועת ירק בשטח צבורי פתוח (ושאינה עולה כרחבה על 20 מטר) תראה כגובלת עם הדרך ועליה תחולנה כל ההתחייבויות הנובעות מפסקות קודמות (א, ב, ג) בסעיף זה.

(ה) ההוראות האמורות בעמודה 28 של נספח מס' 1 באו להוסיף להוראות פסקות (א), (ב), (ג), (ד) דלעיל ולא לגרוע מהן.

(ו) בהסתעפות דרכים שרוחבן 10 מטר יהיה רדיוס הסבוב של קו הרחוב 10 מטר לפחות. בהסתעפות דרכים שרוחבן מ-15 עד 32 מטר יהיה רדיוס הסבוב של קו הרחוב בין 12 ל-15 מטר. בהתאם לסימון שינתן בקווי הבניין.

10/

4. התקנת השטחים הצבוריים הפתוחים - שטחי נופש

השטחים הצבוריים הפתוחים הקבועים בתכנית זו יוחקנו כגנים צבוריים, טיילות, מגרסי משחקים, מעברים להולכי רגל וגיטות לבנינים הגובלים עם שטחים אלה. הוצאות הכשרת השטחים האמורים והתקנתם תחולקנה לפי האמור בתכנית המתאר לחיפה בסנוי כדלהלן: במקום חלוקת ההוצאות ביחס לשטחי החלוקה תבוא חלוקה ביחס לשטחי הבנייה המותרים עליהן.

5. ב י ב

כל המבנים שיוקמו בשטח תכנית זו יצוידו במערכת צנורות וכלים סניטריים ולהרחקת מי-השופכין והדלוהים מחוכם, המחבורות למערכת הביוב העירונית. לא ינתן היתר בנייה בטרם יובטח ביצוע מערכת הביוב כאמור לעיל ולא ינתן היתר השמוש בבנינים בטרם יובטח שמערכת הפנימית והתיכורים שלה לרשת הביוב העירונית בוצעו לשביעת רצונו של מהנדס העיר ומחלקת הבריאות.

6. מניעת רטיבות

לא יורשה להקים בניין או חלק ממנו (מקלט כחוך זה) בשטח הבנייה הזו אלא אם כן ישחמטו באמצעים מחאימים לשביעת רצונו של מהנדס העיר כדי למנוע בעד עליה הרטיבות לחוך הבניין או הדירות או לתוך המקלט.

ב. קוי חשמל והבנייה בקרבתם

1. אין לבנות בנינים מתחת לקוי חשמל ואין להקים בניין או חלק בולט ממנו במרחק פחות מסלשה מטרים מקו אנכי מסוך אל הקרקע מהחוט הקרוב ביותר של קו החשמל בין 3, 6 או 22 ק"ו (מתח גבוה) ושני מטרים במקרה של קו בעל מתח נמוך.
2. לא יחצו קוי חשמל עליונים את הדרכים העורקיות, השדרות, והשטחים הפתוחים בצורה העלולה לפגוע במראה האסטטי של הסביבה ובכל מקרה של מפגע אסטטי כנ"ל ~~ל~~ יועברו קווי החשמל באמצעות כבל חת-קרקעי לפי דרישת מהנדס העיר.
3. אין לבנות בנינים מעל קוי חשמל חת-קרקעיים ובמרחק יסן משני מטר מקוויים אלה.

ג. בניית מקלטים

לא יתנו רשיון להקמת בניין כל שהוא בשטח תכנית זו אלא אם נכללה התקנת מקלט בתכנית הבנייה של אותו בית או מבנה שתהיה מבוססת ותבוצע בהתאם לחקנים ישראלים. לא ינתן היתר שמוש בטרם אישר יועץ הג"א שהמקלט נבנה והוסלם לשביעת רצונו.

ה. ה נ ח ה

כל המעוניין המוצא שבהכנת תכנית זו לא הובאו בחשבון תנאים המצדיקים מתן הנחות מסוימות מתקנות המפורסות בה, רשאי להגיש בקשה לועדה המקומית לבנייה ולתכנון העיר חיפה, לקבלת הנחה כזאת והועדה המקומית תהיה רשאית באישור הועדה המחוזית לאשר או לדחות בקשה זו.

ו. גדרות אבן

כל רשיון בנייה אשר ינתן בשטח תכנית זו יחייב את בעלי בקשת הבנייה להקים גדרות מסכיב למגרשו בתחומין המוגדרים בתכנית חוך חובת השמוש באבן בקטע הגדר הפונה לדרך צבורית או שטח צבורי פתוח. ~~הגדרות~~ הגדרות תבוצענה בהתאם למפרטים מאושרים ע"י מהנדס העיר. ברחובות שרוב מגרשיהם גודרו יוחאמו הגדרות המוצעים לאלה הקיימים.

חוספת בנייה על בנינים קיימים

כו

עצובם הארכיטקטוני של המבנים שייבנו בטטח תכנית זו כהשלמה לבנינים קיימים בצורת חוספת קומות או אגפים יבוצעו תוך התאמת חומרי הבנייה, הצפוי וסגנון הבנייה למבנים הקיימים לשביע רצונו של מהנדס העיר.

חזית חנויות

כז

1. חנויות מותרות על מגרשים הצבועים אפור או שחזיתם סומנה בקו סגול בחריט, השמושים המותרים בחנויות יהיו מוגבלים לאלה המותרים באזור מגורים א' ו-ב' לפי תכנית המתאר לחיפה, השטח שבין חזית החנויות לרחוב שאר חופטי, ובלתי מפותיע למעבר לצבור ויוחקן כמדרכה או שטח גנני נטוע לפי תכניות שתאושרנה ע"י מהנדס העיר.
2. חנויות קיימות על סמך היתר בנייה בבנינים קיימים על מגרשי בנייה שבתחומי תכנית זו ואשר לא סומנו בצבע אפור או קו סגול כנוצר בסעיף 1 לעיל תבטלנה במקרים הבאים:
 - (א) אם יהיו חלופין במחיצת החנות.
 - (ב) אם השמוש בהם הוא כנגוד לשמוש המותר באזור מגורים א' ו-ב' לפי תכנית המתאר.
 - (ג) אם תוצע בנייה מחדש לאחר הריסת הבנין הקיים.

החברה המבנית יזמה - חיספה	
תכנית ת.ע.ח. מס' 981/ס' 981/ס'	
הומליק לתתן חוקר	
בישיבת ה- 34 ב- 17-9-61 (14-1-62)	
יושב ראש הועדה	מהנדס העיר

החברה המבנית יזמה - חיספה	
תכנית ת.ע.ח. מס' 981/ס' 981/ס'	
הומליק לתתן חוקר	
בישיבת ה- 104 ב- 31-1-60	
יושב ראש הועדה	מהנדס העיר

מינהל מקרקעי ישראל
בשם רשות הפתוח

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז חיפה והצפון
דרך העצמאות 13

מינהל מקרקעי ישראל
בשם רשות הפתוח

מורה השלח הסמך ממויני הרישוי (מנהל)
באשר על העסקה (חלק)

החברה המסוימת לבניה והצמחן המגיד - חיפה

הכניח ת.ע.ח. מס' 981/מב

חומליץ להפקדה

בישיבה ה-104 ב-31-1-60

יושב ראש הוועדה (ח) אבא חילי

מנהלים העיר (א) י. כהן

החברה המסוימת לבניה והצמחן המגיד

הכניח ת.ע.ח. מס' 981/מב

חומליץ להפקדה

בישיבה ה-34 ב-14-1-62

יושב ראש הוועדה

מנהלים העיר

הכניח מס' 981/מב מרשמה להפקדה בלוק

המסוימת מס' 833 מיום 23-3-61 בעד 1026

משרד הפנים
פקודת בנין ערים 1936
ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים
מחוז חיפה

מרחב תכנון עיר זיר חיפה

תקון לתכנית מתאר מס' 981/מב

מיומני המועצה המקומית - זיר

הועדה המחוזית בישיבתה ה-13

מיום 13-3-62 החליטה להפליג בסני השר לחת

תוקף לתכנית התקובה לעיל

יושב ראש הוועדה

משרד הפנים
פקודת בנין ערים 1936

מרחב תכנון עיר זיר חיפה

תכנית מתאר מס' 981/מב

תקון לתכנית מתאר מס' זיר חיפה

אני מרשה בזה להקנות תוקף לתכנית הנ"ל

תשנ"ו 2.9.12.65

שר הפנים

הכניח מס' 981/מב מרשמה להפקדה בלוק

המסוימת מס' 1256 מיום 20-1-66 בעד 1094

כח חלק מה