

7/1965

פרדס חנוון ע"פ כל ח"ת

תבנית ויכוח ע"פ ח"ת/תש"ס/תש"ס, ח"ת

פסול הנכסאים - התווה סנוי לתבנית

התבנית

גדרת הכנון ע"ד של חיפה

חברת הכנון ע"ד מס' 1730/ח. חיפה, "מגדל הנביאים",
המחנה שבני לובניא ומספר הובלה ע"י האדריכלים ח. א. א.
מ. דודוב ומספר בנין מ. יפולסקי מס' 2 - מ. דודוב, מודד
ממשלר בשם היוזמים "אספר" - חברה לבנין בע"מ ונתקבלה ע"י
הוצדה ומיוזמים לבניה ולתכנון ע"ד ח. י. מ. ה.

1. ית ובלוח

- א. חכנית זו תשרה חכנית ח.ע. מס' 1730/ח, חיפה, "מגדל הנביאים" (להלן "חכנית") ותחול על הכסף הנוחה בקו באבק כחול בהשריט המפורק לחכנית זו והמסומן בשם החכנית הנ"ל (להלן "החשריט").
- ב. החשריט מחוזה חלק בלתי נפרד מחכנית זו בכל העניינים הכלולים בחכנית ובחשריט.

2. היחס לחכניות אחרות

- א. חכנית זאת מחוזה לבני הספס לחיית חלה עליו שבני לחכנית הסתמך על העיר חיפה 229 שהודעה על מתן חוקף לה מורסבה בעתון הרשמי מס' 422 מיום 15.2.1934.
- ב. חכנית זאת מחוזה שבני לחכנית ח.ע. מפורטת להלן לבני שמה הקרקע טעליו היא חלה.
 - 1. חכנית ח.ע. מס' 423, גליון 145-150, ממה מס' 9 שהודעה על מתן חוקף לה מורסבה בעתון הרשמי מס' 825 מיום 13.10.1938.
 - 2. חכנית ח.ע. מס' 163 - גרסה מר טלובינקי, שכונה בורג" שהודעה על מתן חוקף לה מורסבה בעתון הרשמי מס' 575 מיום 27.2.1936.
 - 3. חכנית ח.ע. מס' 302 - בורג" - גרסה ניסנס, שהודעה על מתן חוקף לה מורסבה בעתון הרשמי מס' 673 מיום 18.3.1937.
 - 4. חכנית זאת מבולה עם החכנית ח.ע. מס' 730 - קירסת הדר, שדבר הפקדתה מורסבה בילקט הפרסומים מס' 168 מיום 14.6.1951.

3. תסקר

תקרקע עליה חלה חכנית זו נמצאת כמתון לבנין סולל בונה בין הרחובות חורי, מדרגות הנביאים ותכן-לוסד.

4. שטח החכנית

שטח הקרקע הכלולה בחכנית זו הוא 14700 מ"ר (בקירוב).

5. גבולות החכנית

גבולות החכנית הם:

- מזרונה - חלקה 25, 19 בגוש 10857
- מערבה - רח' חורי ורח' יבנה, וכן החלקה 18, 119, 117 בגוש 10837.
- מדרום - רח' הנביאים וחלקה 1 בגוש 10837
- מזרחה - רח' הסן שוקרי, החלקה 74, 75, 77/2, 77/1, 81, מדרגות הנביאים, חלקה 83, 143 בגוש 10837

6. בעלי הקרקע

- בעלי הקרקע הכלולים בחכנית זו הם:
- חלקה 106-113 בגוש 10837 - "מטרה" - חברה לבנין בע"מ
- חלקות 114-115 בגוש 10837 - חברת קרקעות חיפה
- חלקה 103 בגוש 10837 - גסרמללה בור

7. יורשי החכנית

יורשת החכנית הזו היא "מטרה" - חברה לבנין בע"מ.

8. מטרת החכנית

מטרת חכנית זו היא להרים ולמכור מכוניות יעניים ולחכנן את האמת הכלול בחכנית זו. לפי האמת בנין מכוניות מכוניות כחצי חנייה, גיח קולנוע, אולפנה, חניונים, מוסדון נוסע, בתי קפה, מסעדות ומסעדים.

9. הלקוחות האזורים והאזורים ציוני המדינה

ציוני המדינה	הלקוחות האזורים
--------------	-----------------

- | | |
|---|--|
| א) קו כחול עבה | - גבול החכנית |
| ב) קו צבוע חום ומותח חום כהה | - חתך לבנין צבועי - בית הרלוזורוב |
| ג) קו צבוע צהוב | - מרווח של בנין מסחרי באזור גוגרים ג |
| ד) קו צבוע אפור ומותח קוים אדומים | - חתך לבנין מסחרי |
| ה) קו צבוע פסים צהובים ומרווחים לסירוגין | - מעבר לדרך צבועים מקורה-פחמה לצמיחה לקהל - מחתך לבנין |
| ו) קו צבוע פסים חומים ומרווחים לסירוגין | - מסוויץ |
| ז) קו צבוע חום | - דרך קיימת או מאושרת |
| ח) קו צבוע אדום | - דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך |
| ט) קו צבוע כחול | - מס' הדרך |
| י) קו צבוע אדום כחול ומרווחים הצדדיים של העיב ול | - מרווח קומי |
| יא) קו צבוע אדום כחול ומרווחים הצדדיים של העיב ול | - מרווח הדרך |
| יב) קו צבוע חום | - קו רחוב |
| יג) קו צבוע מרוסק | - קו בנין |
| יד) קו צבוע כחול ומרווחים הצדדיים | - מכונית קיימת |
| טו) קו צבוע חום עם קו צבוע כחול | - מכונית מיועד להריסה |
| טז) קו צבוע מרוסק | - גבול חלקה קיימת |
| יז) קו צבוע אדום | - גבול חלקה מוצעת |
| יח) קו צבוע אדום | - מספר הקומות המכתיב |
| יט) קו צבוע אדום ובנין | - הבלטה בנין בקומות העליונות |
| כ) קו צבוע פסים צהובים ומרווחים לסירוגין | - מכונית חת קרקעי |
| כא) קו צבוע פסים צהובים ומרווחים לסירוגין | - מכונית חת קרקעי |

10. המטרה בענין ובבנינים

- א. לא יחזן רשיון להקמת בנין ולא יימכרו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשרים לטוב חבליה אלא לחבליה המסומנת ברשימת החבליה לבבני האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- ב. לא תורשה כל בנייה וכל עבודות הכנה בשטח לפני הדין במחן מוקף לחכנית.

- ג. לא תעשה כל עבודה בטכנות "לכדלית" אלא בהתאם להוראות מהנדס העיר ובאישור מיוחד מעי"ת תיטח על צורת הבנייה הסמל הכנוריה כדי להבטיח את בטחונה.
- ד. היחיד הבניה קטנה ההכנית יוצאן לתוך סגף למעוטה תערתים יקבע את הנאיך בהתאם לחוק התכנון והבניה.

11. רשימת התכליות

האורה	התכלית
א. חזור בנין מסחרי מיוחד	- מיועד לתקוח פבנה מסחרי רב קומות
ב. מבנה מסחרי רב קומות	- יסמט להבניה פרטית והסדוטים לכוננות, בית קולנוע, אולמות לנימול מסחרי וסחר, חנויות, מועדון נוער, במי קפה ומסעדות ומסדוטים.
ג. אפר לבנין צבורי	- בית מלונדורוב (בנין קיים)
ד. דרכים צבוריות	- משטנות להולכי רגל ולכלי רכב בהתאם לתקנות הכנית המתאר.

12. הבנין הייעודי

א. 2 מרחמים לחבניה ושרותים	ס"ה	7400	2b	- בקירוב
ב. מועדון נוער 2-3 קומות	ס"ה	2000	2b	"
הכסחים הנ"ל אינם כלולים בהיסוב טח הבנין המותר				
ג. מסגרים		500	2b	- בקירוב
ד. קולנוע עם יציע		1400	2b	"
ה. אולם צבורי קטן		700	2b	"
ו. קומה מסחרית (חותר בנייה יציעים)		2750	2b	"
ז. " " " " " "		2750	2b	"
ח. " " " " " "		2750	2b	"
ט. קומה צבורית למגורים, במי קפה, מסעדה		350	2b	"
י. 19 קומות מסדוטים למי 500 לכל קומה		9500	2b	"
יא. קומה כרומים				"
יב. על הגג בית-קפה - מסעדה		300	2b	"
	ס"ה	21000	2b	בקירוב

טח הבניה הכללי המותר, ללא טחפי החבניה, מועדון הנוער והמקלטים - לא יעלה על 21,000 כמ"ר.

13. פנאים פיוורטים

- א. מועדון הנוער ייסטר ע"י היוזמים ללא סלום לעיריית תיכה למי הסכם בכתב בין העירייה והיוזמים, והוא לא יסמט אולם להבנות.
- ב. חודיכל הבנין מחויב לעצב קצוב ארכיטקטוני של הבנין לעביעה רצון מהנדס העיר
- ג. נוסף למקלט גמר יבנה לצרכי הבית יבנו ע"י היוזמים גם מקלט צבורי אשר יוכל להתבצע על ידי היזוק מחמים של אחד מן האולמות המומעים או בחלק אחר של הבנין כפי פיוסמט עם מהנדס העיר.

הוקם על ידי היוזמים חברת גיהנום לבנין עם מעמד הזקן כלפי יוסידי
ועל מחזיקי הבנין ללא הכחמה ממעמדו המקימה.

היוזמים יהיו חייבים להשיב טעם מהמים במתח המעמד על הבנין -
עם הקריסה מרובים זאת - למניעת זיהום במעמד כל עוד לא נפרצה הדופן
המחכה מריחה.

גם יהיה הדבר זרוע לדעתו של מהנדס העיר - יוממן מעמד מה-קרקעי
להולכי רגל כמתח לרמ"ל חורי שיחבר עם המערכת של רחוב הגביעית מן
הצדדים לפי מפתח סימנים על ידי מהנדס העיריה.

על היוזמים לסגור כלילת חוצות השחוח בגבולות התכנית.

החלקה מס' 153 בגוש ב"מ 10835 והחלקה מס' 49 בגוש 10858
מיועדות בזה להקמת לדמי הרחבה רחוב חורי.

הישר הבניה יוגד סביב קליים שהרחובן אהם יהיה להקמת סלונת הקומות
על המבנה הפסיסי מעל למשרים והטלג הבנין להקמת המגדל סיפורים מעל
למבנה הבנין-המ"ל.

למ יבנה המימד בטלג הרחובן עד הגר יפשיחו היוזמים עם המבן הטלג להקמת
סביב והריסת המבנים מעל החלקות המעוררות במספר קטן מ"ל לקייל ובמבנה
המ"ל.

על הוצרת המקומים להולכים עם המעקה ולעיל כולל סיבוי המבנים סיעודו
לחריטון עם יחזור פחד עד להשלמה הבניה קלביה יבנה החימר בטלג הרחובן.
ג"ר א-סלס ויחן מקדוש

במקרה והוטלס המעקה מוך הזמן הג"ל והיוזמים לא ימלאו את התחבובותיהם
לפנונה ולבמון מינוי והריסה המבנים על החלקות הג"ל סיעודו לחריטה
בהתאם למפור במספר קטן מ"ל לקייל - למ יבנה החימר לבניה בטלג הבנין.

על היוזמים לרחוב לחונה סדוכמורמאיה מסימנים בהתאם עם חברת הובל לישראל בע"מ

כלי למבוסס במתוך לעיל לבני החלקות הג"ל במלפונתן הררי עם יהיה חדרו
מחן לבסוס לעמק של מתחם הקיסי, המקיס הוצרת המקומים להבנון ובניה
רק את חתום המוח סמוך החלקות הג"ל סיעודו למקמה להחבונה המנוב הג"ל לבמקרה זה
יסמו סיעודים בכל הוצרות המקמה המוח סיעודו והריסה חותם המבנים עד חלקם
המבנים על המוח המועק.

גם לא בנית לדעתו של מהנדס העיר-הוצרות להקיס רק את חתום המוח
במחן החלקות סיעודו לחתום המנוב הג"ל למקמה מומי יהיה לזקמה המקומים
למכונן ובניה להקיס את החלקות הג"ל במלפונתן ובמקרה זה יסמו היוזמים
בכל הוצרות המקמה הג"ל וכן בהוצרות הריסה כל המבנים סיעודו.
עם החולכה הוצרות סיעודו זו הוצרותם לבניהם הבניים המעוררות לאתי החלקות
הג"ל בחלקות פנויות על ידי הוצרת המקומים להבנון ובניהם לרבות היוזמים
סימיו ולמים לבחלן לבניהם במקום זאת סיעודו קליס המוח בין היוזמים והוצרת
הג"ל.

החוק החדש

- א. המנייה והירומים לבכוננים יומקנו ק"י היוזמים במנייה בבנין במתי קומות במספר ונמשך על כך יוכרז כמחויבות מחדר למי הכנון פאורס.
- ב. כמחויבות המנייה והירומים לבכוננים היבום סיעודים.
- ג. דרכי הצדקה להניין וככנון יקבעו על ידי מועדמי המבונה.
- ד. מוחי המנייה סבבנין לא יסמך לדרכי פאור ו/או המכרים רבא.

15. מכניס להדיסטה

כפוף לאמור בטעף 13 ע' לא יוצא רשיון לבנייה במסגרת החכנית כל עוד קיים בגבולות החכנית מבנה המיועד להדיסטה.

16. התקנת מקלע

על יוזמי הבניה זו לכלול בהכנית הפניה הקמת מקלע בהתאם להוראות החכניות והתקן למקלעים ומקוטרת פתחה.

17. מעליות

בבנין רב הקומות הסודרנה מעליות בהתאם לתקן של בנינים רבי קומות, ולטביעת כגון מהנדס העיר.

18. חלוקה מחדש של המטח

החלוקה הכלולות בהכנית זו מאוחדת ומחולקת מחדש כפי שמסומן בתשרים בקו צרופס בגבע סטור.

19. הפקעת שטחים

השטחים המיועדים להרחבת הרחבים, לדרכים חדשות וחנויה עבורית סמוכים להפקעה ועל היוזמים להבטיח לעיריה את מפתן ההפקעה את לפי הטוק יהיה צורך בזה.

20. סלילת דורכנים

א. יוזמי החכנית מחויבים לבצע את סלילת הרחוב המובע מתחת לבנין - לפי חכנית סופית לחקבע ע"י מהנדס העיר.

ב. בעלי הקרקע הכלולים בחכנית זו חייבים להוציא לפועל על האבונט את סלילתן של כל הדורכנים ביות עם הנחתן של כל העלות הנקוד בכל זמן אחרי סתן חוקף להכנית, ועליהם לבצע את העבודה בהתאם למטרסים של עיריית חיפה ולסלול כל דרך בעושה חותב אשר עליו מחליטה ועדת הבניה והכנון עיר מקומית.

ג. בעלי הקרקע יהיו חייבים לשלם בעד סלילת הדרכים בין שהוקמו בנינים על מגרסיהם ובין שלא הוקמו.

ד. לא תהאן מעודה הימר לבניה לפני שבוצעה סלילת הדרך הגובלת עם החלקה שעליה יוקם הבנין וסלילת הכביש המהיר את הדרך לכביש אספלט הקרוב אליו.

ה. לא תותר סלילת כביש לפני אשר רמת הנקוד לשאר החכנית.

21. סדר ת"ט

(1) נקוד מי גטם

א. נקוד מי גטם ע"י לחולל את ע"י נקוד טבעי ע"י רשת של נקוד לפי הבניה סתמוסר ע"י מהנדס העיר.

ב. לא ינתן רשיון בנין לפני שבבוצעה נקוד מי הגטם היקטנה ע"י בעלי הקרקע בתוך כשא החכנית על השבונס.

(2) בנין

א. לא תהאן מעודה הימר לבניה לפני אשר מהנדס העיר של הבניה הכינוב

הועדה המקומית לבניה ולהכון העיר - חיפה

תכנית ת.ע.ת. מס' ת/כ/730 א'
הוסלף להפקדה
 בישיבה ה' 96 ני- 3.6.65

יושב ראש הועדה _____
 מהנדס העיר _____

הועדה המקומית לבניה ולהכון העיר - חיפה

תכנית ת.ע.ת. מס' ת/כ/730 א'
הוסלף למתן תוקף
 בישיבה ה' 15 ני- 12.66

יושב ראש הועדה _____
 מהנדס העיר _____

תפיה מס' ת/כ/730 א' מורסמה להסקה בילקוט
 התורמים מס' 1294 מיזם 4.8.66 עמוד 2066

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי חיפה
 תכנית סניף תל אביב יפו מס' ת/כ/730 א'
 הועדה המחוזית בישיבתה ה' 20
 מיזם 13.6.66 החליטה לתת תוקף
 לחכונת המזכרת לעיל.
 שם מנהל כללי לחכונת _____
 יושב ראש הועדה _____

תפיה מס' ת/כ/730 א' מורסמה לתת תוקף בילקוט
 התורמים מס' 1438 מיזם 21.3.68 עמוד 1097

כ"ז אב תשל"ח