

3000518

שדחב תכנון מקומי, חיפה

שדחב תכנית מיוחדת מקומית תכנית מס' תמ/730 ב"

"מנדל הנביאים" - גוש 10837

מרחב תכנון מקומי חיפה
שנתי הכנית מיוחד מקומית, הכנית מס' חמ/730 ב'
"מגדל הנביאים" גוש 10837 הוגשה ע"י האדריכל
א. רונן ומשרד סכני מ. ימפולסקי את צ. בר-אדון
מנכ"ל מוסד בשם הירזמים מרחב מגדל הנביאים בע"מ
ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חיפה

1. שם ואלות

הכנית זו תקרא: שנתי הכנית מיוחד מקומית, הכנית מס' חמ/730 ב'
 "מגדל הנביאים" גוש 10837 (להלן "הכנית זו") והיא תחול על השטח המוחתם
 בקו בצבץ כחול בהשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "המשריט").
 המשריט הוא בקנה מידה 1:500 ומחווה חלק גלתי נפרד מהכנית זו.
 לתכנית זו מצורף נסמח מס' 1 המראה את התוכנון בכללי של החנייה במסלם +45.0 ו-+48.0.

2. יחס לתכניות אחרות

- הכנית זו מהווה לבני השטח עליו היא חלה, שנוי לתכניות המיוחד הבאות:
 - א. חמ/229 הכנית המיוחד של העיר חיפה שפורסמה למתן תוקף ב-ע.ר. מס' 422 מיום 15.2.34.
 - חמ/229א הכנית המיוחד של העיר חיפה (תיקון) שפורסמה להפקדה ב-ע.ר. 1265 מיום 6.5.43.
- בכל מקרה של סתירה בין הכנית זו לבין אחת מהתכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.
- ב. הכנית זו מכילה ובאה במקום התכנית חמ/730א מגדל הנביאים שפורסמה למתן תוקף ב-ע.ר. מס' 1439 מיום 21.3.69.
- ג. כמו כן משפיע שינוי התכנית האמור בשלל תחולתו על התכנית המפורסמת הבאה: חמ/428 הכנית מורכבת של חיפה: גליון 150 - 145, פשה מס' 9 שפורסמה למתן תוקף ב-ע.ר. 825 מיום 13.10.39.

3. המסומ

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת מצפון לבנין סולל בונה בין הרחובות חורי, מדרגות הנביאים ואבן רוטר.

4. שטח התכנית

- א. שטח התכנית הוא 13700 מ² בקירוב.
- ב. חלוקת השטחים תהיה בהתאם לסבלה המסומנת בהשריט.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם כמוראה בקו כחול עבה בהשריט.

6. השרקע הכלולה בתכנית זו

הגוש	החלקה	חלקי חלקה	השטח במ2	בעל ח
10837	106		3000	חברה מגדל הנביאים בע"מ
"	107		479	"
"	108		472	"
"	109		511	"
"	110		509	"
"	111		643	"
"	112		501	"
"	113		806	"
"		114		חברה קרקעות חיפה
"	103			נפראללה כודי - חינוהל לקרקעי רשואל
"		74		
"		75		
"		77/1		
"		77/2		
"		81		
"		83		
"		89		
"		116		
"		117		
"		119		
"		18		
"		19		
"		123		עיריית חיפה - דרך
"	125			
"		126		
"		131		
"		145		
"		148		

7. יזומי התכנית

יזומת מכנית זו היא אכרת מגדל הנביאים בע"מ.

8. כפרת התכנית

כפרת הכנית זו היא הקמת בנין מטחרי עם משרדים שמחתמיו עקברה דרך חדשה תוך ביטול הכנית היכונן עיר המ/730 א' ושינוי התכנון המוצע בה.

9. באור סימוני החברים

- | | |
|------------------------|-------------------------------------|
| גבול התכנית | קו כחול עבה |
| מבנה מסחרי | שטח צבוע אפור |
| דרך מאושרת כמחה לבנין | שטח צבוע אפור וחום לסירוגין |
| הרחבת דרך - מחחה לבנין | שטח צבוע אפור וורוד לסירוגין |
| סטויין | שטח צבוע חום כחה וחום בהיר לסירוגין |
| דרך קיימת או מאושרת | שטח צבוע חום |
| דרך מוצעת או הרחבת דרך | שטח צבוע ורוד |
| קו רחוב | קו אדום שלם |
| קו בנין | קו אדום מרוסק |
| מס' הדרך | סמלה שחורה ברבע העליון של העיגול |
| מרווח קדמי מינימלי | סמלה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול |
| תחב הדרך | סמלה אדומה ברבע התחתון של העיגול |
| מס' חלקה קיימת | סמלה ירוקה |
| גבול חלקה קיימת | קו ירוק מרוסק |
| מס' קטע קומות | סמלה רומית בתחומי קו הבנין |
| מבנה קיים | שטח מוחטט ומנוקד |
| אחור משוער של הבנין | שטח מוחטט בקוים מרוסקים בצבע העתקה |
| מבנה תח קרקעי | שטח צבוע אפור וצהוב לסירוגין |
| ציר הכרמליה | קו כחול דק ומרוסק |
| דרך לביטול | קוים אדומים מקבילים |
| קיר מיועד להריסה | קו צהוב |

10. גילוי בקרקע וכבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יסמנו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל הכליה שהיא, אלא להכלייה המפורטת ברשימת החכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע או הבנין.

11. רשימת החכליות

- | | |
|------------------------|---|
| א. מבנה מסחרי רב קומות | ישמש להגנייה ושרותים ומכונות, אולמות לניצול מסחרי, חנויות, בתי קפה, מסעדות ומשרדים. |
| ב. דרכים צבוריות | המשמנה להולכי רגל ולכלי רכב בהתאם לתקנות תכנית המיחאר |

12. המקשה ורישום

- א. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו להרחבת דרכים, דרכים חדשות (תכנית צבורית נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 180 של חוק התכנון והבנייה תשכ"ה (1965)) וירשמו על שם עיריית חיפה.
- ב. חלקה 103 המיועדה לדרך תופקע ע"י העירייה במימון היוזמים לפני תחילת הבנייה.
- ג. שטח הדרך העוברת בתוך הבנין יוחזר לעיריית חיפה לפי ^{שיוכם} ~~שטחם~~ בין עיריית חיפה והיוזמים.
- ד. בכל שטחי היוזמים שמחוץ לבנין תרשם זכות מעבר להלכי רגל לצבור לצמיחתו, וכך בחדר המדרגות שבפנת רח' מדרגות הגביאים והדרך התחתית.
- ה. שטח הדרך המבוססת ימסר ליוזמים כחילומים לשטחים שימסרו לעירייה.

13. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזהים עם גבולות המזורים והדרכים הקבועים בהכניה זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירה חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד הסותחם ע"י קו רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בהשריט.
- ג. חלוקה משנה של החלקות המוצעות הנ"ל תהיה לצרכי רסום בספרי האהוזת רק על יסוד הכניה חלוקה הטעונה אסור רשויות ההכנון.

14. שטח הבנין רייעודו

מ"ב	325	+ 48.00	קומה I - שטח למסחר בממלס
"	2472	+ 51.00	קומה II - שטח למסחר בממלס
"	4281	+ 54.00	קומה III - קומה מסחרית בממלס
"	2709	+ 58.50	קומה IV - קומה מסחרית בממלס
"	1820	+ 62.30	קומה V - קומה יציע מסחרית בממלס
"	2781	+ 65.80	קומה VI - קומה מסחרית בממלס
"	6129		8 קומות משרדים
"	478		קומה הגג-כית קפה
מ"ב	20994		סה"כ

לא גבול בשטח הבנייה המותר

מ"ב	1600	+ 41.00	קומה מקלס בממלס
"	3561	+ 45.00	קומה חנייה בממלס
"	2647	+ 48.00	שטח חנייה בממלס
"	745	+ 51.00	שטח לאחד מכוונות בממלס
"	478	+ 69.80	קומה צנרת בממלס
מ"ב	9031		סה"כ

מותר להעביר שטח מקומה לקומה בגבולות של 15% בהנאי ששטח הבנייה המותר הכללי לא ישחנה.

15. גובה הכנייה

גובה הבניין כמוראה מוצהר.

16. שמירה על הצורה החיצונית של הבניין

- א. לא יוחקנו תוכני שלטון על הקיר והחיצונית של הבניין.
- ב. לא יוחקנו ארובות להגזרי המזג בחזיתות הבניין, מיכלי דלק יוחקנו במקומות שיושרו ע"י מהגזם העיר.
- ג. לא יורטה תכור השמל אלא בעזרת כבל חת קרקעי.^{לבנין}
- ד. המקנת ברטמת וחלונות ראווה תהיה מעונה אשור מיוחד של מהגזם העיר.
- ה. לא הורטה הקפת אננות שלויזיה נפרדות אלא אנטה מרכזית אחת.
- ו. החזיקות יצופו בחומר עמיד לשביעות רצון מהגזם העיר.

17. כסול הדרכים מאושרות

שטחי הדרכים המבוסלות יסווגו בהתאם למוראה בחשרם.

18. יסמ צבורי פתוח

יוזמי התכנית חייבים להשתתף במחנה ההשחיים הצבוריים הפתוחים בסביבה לפי הכניה המיתאר.

19. תנאים מיוחדים

- א. לפני מתן היתר בנייה תוגש תכנית מפורטת של הבניין לאשור הועדה המקומית.
- ב. היוזמים ידאבו להקטת תבנה לניהול הבניין ואחזקתו שחיה בעלת קעמד חוקי כלפי בעלי העסקים שבבניין.
- ג. ביצוע כל החובות הנוגעות מתקנות הכניה זו מיטל על היוזמים.
- ד. זכות מעבר הפסי לצמיתות לקהל בחדר המדרגות שלבד מדרגות הנביאים, חרשם כספרי האחוזה.
- ה. תאריך גמר בצוע התכנית יהיה 5 שנים מיום אשורה, וששה חדשים מיום האישור יהיה תאריך התחלת הבניה הלכה למעשה. במקרה של אי פילוי תנאי זה תהיה הועדה המקומית רשאית ליוזם ביטול התכנית ולא ייתבעו כל מיצויים.
- ו. הגדר המקיפה את האתר תהרס לפני תחילת הבניה.
- ז. הקירות הסוגרים את סטויין בית ארלוצורוב יהרסו ~~ממלא~~ עם סלילה הדרך התחתית ע"י בעלי הבניין.

20. סטוויין

- א. השטח הנסומן בסטוויין ישמש להולכי רגל.
- ב. זכות מעבר המצוי לצמימות לקהל מרשם בספרי המחוזות.
- ג. הנהלת ביה ארלוזורוב אחראית להחזיקה תקינה של הסטוויין.

21. פזוח המגרש

על יוזמי החכניה לבצע את כל עבודות הפזוח בפתום אדמותיהם, כולל קירוח תומכים, ניקוז, שתילה וכו'.

22. חנייה

- א. מס' מקומות החנייה בבניין יהיה כמוראה בגספח החנייה הכצורף.
- ב. משטחי החנייה והמדרכות למבונות הינם מרשיים.
- ג. החנייה תופעל בהתאם לתקן החנייה של חכניה המיחאר חס/1400 המומקדת.

23. מעליות

במגרש רב הקומות תותקנה מעליות לפי התקן של בניין רב קומתי לשביעות רצון מהנדס העיר.

24. סלילה ודרכים

- א. יוזמי החכניה חייבים להוציא לפועל על השבונם את סלילת הדרכים הכלולות בה. מ בסלילה נכללות המדרכות, התקנה הניקוז לפי גשם ושחילה וחתקת עמודי השמלץ הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה במפורש לעיל, בין שהוקמו בנינים על בגרשיהם ובין שלא הוקמו.
- ב. יוזמי החכניה או בעלי הקרקע הבובלים אתה חייבים להשתתף בהוצאות הרחבת הדרכים שבחכניה זו, בהתאם לחוקי העזר העירוניים.
- ג. יוזמי החכניה חייבים לבצע את סלילת הרחוב המואק מתחת לבניין - לפי חכניה סנסיה שתקבע על ידי מהנדס העיר.

25. תאורה

יוזמי החכניה חייבים להתקין על השבונם תאורת הרחובות, ככרות ושכילים כולל עמודים ופנסים.

26. איסור בנייה מחוץ דרישת ק"י השמל

1. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק מסגנו מחוץ לק"י השמל כיליים. בקרבת ק"י השמל עיליים. יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה בקו אנכי מסוך אל הקרקע בית החיל הפיצוני והקרוב ביותר של ק"י השמל לבין החלק הכולט / או הקרוב ביותר של המבנה.

פונג קו השמל

<u>מ ר ת ק</u>			
מטרים	2	ק"ו	ברשת מחה נמוך
"	5	ק"ו	בקו מחה גבוה עד 22
"	9.50	ק"ו	בקו מחה עליון עד 110 ו-150

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי השמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו. ואין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת מחברת השמל.

27. חתנת טרינספורמציה

על מנישי בקשה הבנייה לכלול בתכניתיהם חתנת טרינספורמציה פנימית, בהתאם לדרישות חברת השמל לישראל.

28. מקלטים

לא יוצא כל רישיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט, בהתאם לחקן הישראלי ולא הוצא העודת שמוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

29. טרונות

א. בקווי מי גשם

לא ינתן היתר בניה בסרט הובטה בצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף התחבורה ושיבוצע לשביעות רצונו.

ב. אספקת מים

1. אספקת המים לבנינים בשטח הבניה זו תעשה ממערכת המים של עיריית חיפה.
2. למני הוצאת כל רישיון בניה בשטח בו עובר צינורמים, על בעל בקשה הבניה להחשף עם מהנדס העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירת על שלמות צנור המים הקיים או העתקו למקום אחר אם ידרש הדבר.

ג. ביוב

לא תנתן העודה לשמוש בבנין למני שיחובד לביוב הצבורי הקיים, ולמני מחן אישור מנהל אגף התברואה כי תכנית הביוב הנוצעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

ה. ה י ד ר נ ש י מ

על בעל הקרקע להקדין על אדמתו הידרונמים לכבוי אש, לפי דרישת סכבי אש ולשביערה לצונם.

ה. ה י ד ר נ ש י מ

גורר מלוק האשפה וסדרו המחננים הסניטריים בבנין סנינים אשר מטרד הבריאות.

מודד מוסמך

123-92-138

משרד ספני
המ. ימבולמקי
צ. בר-אדון

מחדם אדרי, מודד מוסמך
חיפה

האדריכל

א. יוזוב

בעלי הקרקע והיוזמים

הנהל הנביאים בע"מ

חברה מגדל הנביאים בע"מ

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

חכנית ת. פ. מס' חפן/730 ז

הוסלק לפתן תוקף

בישיבה ה' 42 ב' 26.11.79

מחוזס העיר

יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

חכנית ת. פ. מס' חפן/730 ז

הוסלק לתסקרה

בישיבה ה' 94 ב' 16.2.77 ; 3.11.77

104-2 ; 18.4.77 ; 29.6.77

מחוזס העיר

יושב ראש הועדה

חכנית מס' חפן/730 ז

מחוזס העיר

מחוזס העיר

מחוזס העיר

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

תבנית מחוזס העיר מס' חפן/730 ז

הועדה המחוזית בישיבתה ה' 12

מיום 8.4.80 החליטה לתת תוקף לתבנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון

יושב ראש הועדה

חכנית מס' חפן/730 ז

מחוזס העיר

מחוזס העיר

מחוזס העיר

ס. (אשר)