

31

שנוי חכנית מחאר מקומיה - חכנית מס. חפ/1323 חיפה  
"בנוי ברחוב וולפזון פינת קלר גוש 10808 חלקה 85"  
הוגשה ע"י אדריכל ש. גלעד בשם היוזמים, חברה מאוחדת  
לבנין פתוח והשקעות בע"מ, ונחקבלה ע"י הועדה המקומית  
לבניה ולתכנון עיר חיפה.

1. שם וחלות

חכנית זאת חקרא: שנוי חכנית מחאר מקומית חכנית  
מס. חפ/1323 "בנוי ברחוב וולפזון פינת קלר גוש 10808  
חלקה 85", ותחול על השטח המוחחט בקו כחול בתסריט  
המצורף לחכנית זאת בק.מ. 1:250 והמסומן?  
"תסריט מצורף לשנוי חכנית מחאר חכנית מס. חפ/1323  
חיפה" בינוי ברחוב וולפזון פינת קלר גוש 10808 חלקה 85  
שיקרא להלקא "התסריט".  
התסריט מהווה חלק בלתי נפרד מן החכנית הזאת בכל הענינים  
הכלולים בחכנית ובתסריט.

2. יחס לתכניות אחרות

- א. חכנית זו בתחומי תחולתה מהווה שנוי לחכנית המחאר  
של העיר חיפה מס. 229 שדבר מתן חוקף לה פורסם בעתון  
הרשמי מס. 422 מיום 15.2.34 ולחכנית המחאר של חיפה  
(חיקון) מס. 229 א' שהפקדה פורסמה בעתון הרשמי  
מס. 1265 מיום 6.5.43 ובכל מקרה של סתירה בין האמור  
בחכנית זו לבין האמור באחת משתי החכניות הנ"ל יקבע  
האמור בחכנית זו.
- ב. שנויים קלים בתחומי האזורים, הדרכים או האיתורים האחרים  
הכלולים בכל חכנית מפורטת נוספת שתאושר כחוק אהיו מותרים  
ודבר זה לא יחשב כשנוי לחכנית המתאר.  
הערה: חכנית זו משנה לגבי הקרקע הכלולה בה את החכניות  
המפורטות להלן:

1. מס. 160 שטצקמט-אלישר חיפה  
שדבר מתן חוקף לה פורסמה בעתון הרשמי מס. 466 מיום  
13.9.34

2. מס. 635 ביטול רחוב מס. 446 (רחוב אולפנט).  
שדבר מתן חוקף לה פורסמה בעתון הרשמי מס. 1232  
מיום 5.11.42

שטח התכנית 3.

שטח התכנית הוא 7986 מ<sup>2</sup> בקרוב.

גבולות התכנית 4.

גבולות התכנית הם:

- מצפון - חלקות 303, 304 חלק מרחוב קלר, חלקה 40 וחלק מחלקה 219
- מדרום - רחוב וולפזון.
- ממזרח - רחוב וולפזון - פינת רח' מוריה
- ממערב - רחוב קלר.

ירומי התכנית 5.

חברה מאוחדת לבנין פתוח והשקעות בע"מ.

בעלי הקרקע 6.

- חברה מאוחדת לבנין פתוח והשקעות בע"מ, גוש 10808 חלקה 85
- משפחת בן - ציון, גוש 10808 חלקה 160
- דרך, גוש 10808 חלקה 219 (חלקה)

מטרת התכנית 7.

מטרת התכנית היא קביעת תכנית בינוי לשטח הכלול בתכנית הזאת, כולל עיצוב ארכיטקטוני של גושי הבנין.

חלוקה לאזורים ובאורי ציוני התסריט 8.

סמון בתסריט

פרוט הציון

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| 1. שטח צבוע כתום מוחתם סגול                  | אזור מגורים מיוחד.         |
| 2. שטח צבוע חום                              | דרך קיימת או מאושרת.       |
| 3. שטח צבוע ירוק                             | שטח צבורי פתוח.            |
| 4. שטח מטויט בקוים אופקיים מקבילים בצבע אדום | דרך לבטול.                 |
| 5. קו מרוסק בצבע ירוק                        | גבול חלקה רשומה.           |
| 6. קו עבה בצבע העתקה                         | קו גובה בהפרש 1 מטר.       |
| 7. מספר אדום ברבע צדדי של העגול              | קו בנין מינימלי.           |
| 8. מספר שחור ברבע עליון של העגול             | מספר דרך                   |
| 9. מספר אדום ברבע תחתון של העגול             | רוחב הדרך.                 |
| 10. קו צהוב                                  | מבנה להריסה.               |
| 11. קו מרוסק אדום                            | קו בנין.                   |
| 12. קו אדום                                  | קו רחוב, חחומי הדרך הצבורי |
| 13. קו כחול עבה                              | גבול התכנית.               |

9. שמוש בקרקע

לא ינתן רשיון בניה, רשות קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בחסריט שלא לשמושים שיפורטו לחלן:

אזור מגורים א': גוש A, בנין בן 3 קומות מגורים על קומת

עמודים שקופה, המשמשת בחלקה לחניה.

לקומה זו לא יותר כל מבנה, פרט לח' מדרגות

ומקום להעמדת מחנני הגז.

גוש B, בנין בן 8 קומות על קומת עמודים גבוהה.

קומת מרתף חלקית תשמש לחניה תת קרקעית.

הבנין הגבוה יתוכנן תוך התחשבות עם כל הדרישות

הסניטריות (בריכת מים על הגג, תחנת טרנספורמציה

פנימית, אם יהיה צורך בכך) לשביעת רצונו של

מהנדס העיר.

שטח צבורי פתוח השטח הצבורי הפתוח ישמש את הציבור כגן וחורשה.

הוא יבוצע בשלמותו ע"י היוזמים כולל סידור גינה.

בתכנון יחוננו בחאוס עם משרד מהנדס העיר גישות

נוספות לבנין.

10. שטח הבניה המותר - וגובה גושי הבנין

שטח הבניה המותר בכל הקומות הוא 3860 מ<sup>2</sup>.

בשטח זה לא נכלל שטח החניה, המקלטים והמחסנים.

גובה הגוש A לא יעלה על 305.70 מ', גובה אבסולוטי.

גובה הגוש B לא יעלה על 8 קומות מגורים מעל לקומת עמודים

מוגבהת ומעל 324.00 מ', גובה אבסולוטי.

לא כלול במגבלה זו מגדל מעליות, מיכלי מים, אנמנות וכו'

בהתאמה עם חוקי בניה.

11. פתוח מסביב לבנין

א. יוזמי תכניה יהיו חייבים ביחד עם הקמת הכנין לפתוח את המרוח

החפשי מסביב לבנין ושטח חניה, לעבד את גישות הולכי הרגל

ולבצע עבודות גנון לשביעות רצון מהנדס העיר.

ב. היוזמים יהיו אחראים לאחזקה תקינה של הגינות והמקנים

הכלוליים במרווח הפנוי מסביב לבנין במשך תקופה של שנתיים.

לאחר מכן יהיו בעלי הדירות אחראיים לאחזקה הנ"ל.

ג. אסוף האשפה והוצאתה מהמגרש יתוכנן בהתאם עם מחלקת הנקיון

של העירייה; לא ינתן רשיון בניה בשטח התכנית לפני שמיחקן

האשפה יאושר ע"י לשכת הבריאות המחוזית.

12. העצוב הארכיטקטוני - צורת הגג, מרפסות וצבע בנין

א. ה ג ג

הגג יהיה שטוח ולא יותר עליו כל מבנה לרבות דודי שמש לחמום המים, פרט למגדלי מעליות, מיכלי מים וכו' שיתוכננו ע"י האדריכל. האנטנות למלביזיה ורדיו יתוכננו אף הן בצורה מאורגנת ע"י האדריכל.

ב. מ ר פ ס ו ח

המרפסות יסגרו ע"י תריסים שיתוכננו ע"י האדריכל לשביעת רצונו של מהנדס העיר. תליה כביסה תתוכנן במקומות המיועדים לכך, ע"י האדריכל בצורה שהכביסה לא תראה מהרחוב. במקרה של סדור תליית כביסה ליד המרפסות יחוסף שטח תליה הכביסה לרוחב המרפסת ולא יילקח בחשבון בחישוב שטח המרפסות. ובחנאי שישמר המרחק בין הבנינים כפי שמסומן בחסריט.

ג. צ ר ע ה ב נ י ן

צבע וחמרי גמר הבנין יקבעו ע"י האדריכל תוך התייעצות עם מהנדס העיר ולא יורשה כל שינוי בצבע ובגוון פרט לחידוש בחומר המקורי. הגבלה זאת חלה גם על חלקים פנימיים של המרפסות.

13. ח נ י ה

- א. החניה היא בחלקה חניה פתוחה בשמוש חלקי של קומת העמודים של בית A ובחלקה חניה מקורה. חניה זו תספק את חניה הדיירים באופן שיהיה מקום חניה לכל דירה. החניה תחת קרקעית התוכנן עבור כ- 2/3 מהמכוניות. פרטי החניה כולל כניסות ויציאות יעובדו בהתייעצות עם משרד מה"ע ולשביעת רצונו.
- ב. משטח החניה במקורה יהיה מאורזר ותוסדר בו תאורה מתאימה.
- ג. על היוזמים להתקין את החניה הדרושה ולא יוצא רשיון בניה לפני שתובטח ביצועה.

14. מ ק ל ט י ם

מקלטים לשעת חרום בהתאם לדרישת המוסדות המוסמכים לשביעות רצונם ייכנו בתוך הבנין על ידי היוזמים.

15. שמירה על הצורה חיצונית של הבנין

א. לא יורשה כל שינוי בצורה החיצונית של הבנין, כולל פתחי המרפסות, החלונות, פנים המרפסות, קירות מבלוקים חלולים וכו'.

ב. לא יוחקנו צנורות הגז על הקירות החיצוניים של הבנינים ומיכלי הגז יושמו בתוך חלל שיוחקן במיוחד לכך.

16. ת א ו ר ה

יוזמי התכנית יהיו חייבים להתקין תאורה צבורית ברחובות ו/או במדרכות הצבוריות לפי דרישת מהנדס החשמל על עיריית חיפה ולשביעה רצונו, במדה ולא קיימת. כמו כן עליהם להתקין תאורה מתאימה בתוך שטח המגרש.

17. ס ל י ל ת ד ר כ י מ

יוזמי התכנית יהיו חייבים להוציא לפעולה על חשבונם את סלילת הדרכים מסביב לבנין, על כל תעלות הנקוד בהתאם למפרטים ומאשרים ע"י מהנדס העיר ולשביעות רצונו. הרחובות יבוצעו ברוחב מלא כולל המדרכות.

18. ה פ ק ע ה

כל השטחים המיועדים לדרכים ושטח צבורי מחוץ יועברו ללא תשלום על שם עיריית חיפה. היוזמים ירכשו ו/או יממנו את הפקעת חלק מהחלקה 160 הגובלת, עד לרחוב מוריה בשטח של 440 מ<sup>2</sup> בקרוב. למטרה זו עליהם להפקיד בקופת העירייה סכום מסף בשווי ערך הקרקע שיקבע ע"י שמאי מוסמך וזאת לפני מתן תוקף לתכנית.

19. מ ס השבחה

היוזמים ישלמו מס השבחה לפי החוק.

20. ש ר ו ת י מ

1. נ ק ו ז מ י ג ש ט

א. נקוז מי הגשם יהיה ע"י הלחול או ע"י נקוז מבעי או ע"י השת של נקוז לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

ב. לא ינתן רשיון בניה לפני שעבודות נקוז מי הגשם תיעשנה ע"י בעלי הקרקע בתוך שטח התכנית ועל חשבונם.

2. ב י ו ב

א. לא תינתן תעודת היתר בניה לפני אשור מהנדס העיר לתכנית הביוב ולפני שיובטח לשביעות רצונו של מהנדס העיר שהבנין שעומדים להקים יחובר לקו ביוב צבורי.

אשרת ויחסי חובת חובת

**3. הספקת מים והידרנטים**

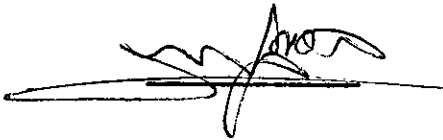
הספקת המים תהיה מרשת אספקת המים של עיריית חיפה או מרשה צנורות מקומית שאושרה על ידי ממלאם העיר. יוזמי התכנית יתקינו הידרנטים לכבוי אש לפי מפרטי שרות מכבי אש ולשביעות רצונם.

**4. הספקת חשמל**

הספקת החשמל תעשה ע"י כבל תת-קרקעי ובהתאם לדרישות חברת החשמל.

אשרת ויחסי חובת חובת  
אשרת ויחסי חובת חובת  
אשרת ויחסי חובת חובת

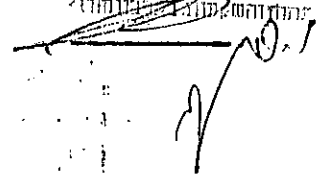
חתימת המודד



האדריכל

  
שם גלעד ארכיטקטים בע"מ

היוזמים

אשרת ויחסי חובת חובת  
אשרת ויחסי חובת חובת  
אשרת ויחסי חובת חובת  


הקומיט לבניה ולתכנון העיר - חיפה

ת.ע. ח. מס' 1323/מס' -

**הוּמַלֵּךְ לְהַפְקֵדָה**

בישיבה ה- 48 ב- 27.5.68

מנהל העיר: י. כ. כ. / מהנדס העיר

יושב ראש הוועדה: 1489

הוועדה הפיקומית לבניה ולתכנון העיר - חיפה

ת.ע. ח. מס' 1323/מס' -

**הוּמַלֵּךְ לְמַתָּן תוֹקֵף**

בישיבה ה- 55 ב- 13.5.69

מנהל העיר: י. כ. כ. / מהנדס העיר

יושב ראש הוועדה: 1489

ת.ע. ח. מס' 1323/מס' - מורסמה להפקדה בילקוט

מס' 1489 מיום 5.12.68 עמוד 392

**משרד הפנים**

**חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965**

מחוז: חיפה

מרחב התכנון מקומי: חיפה

חכנית: 1323/מס' א.א.א. א.א.א. א.א.א.

הועדה המחוזית בישיבתה זו: 7.6.

מיום: 27.5.69 החליטה לתת תוקף

לתכנון והמגדרת לעיל.

סגן מנהל: י. כ. כ. / יו"ר

ת.ע. ח. מס' 1323/מס' - מורסמה למתן תוקף בילקוט

מס' 1652 מיום 13.8.70 עמוד 2730

יא' חט רא'

33