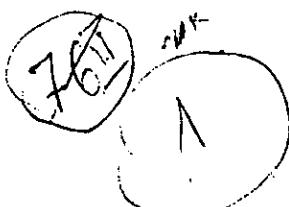


867002



חכנית חכנון עיר מפורשת מס' חפ/1025

המרכז למלוכה ולטסחר בקריה אליהו - חיפה

רשימת הטעויות:

- א. השם והמחוללה
- ב. היחס לארכיות אחרוזה
- ג. המיקום וגדלות החכנית
- ד. הקרע הכלול בחכניות זו בעלי הקרע ויוזמי החכנית
- ה. מטרת חכנית זו
- ו. חלוקה לאיזוריים ופרוש ציוני התפריט
- ז. השימוש בקרע וביבניים
- ח. רשימת החכליות
- ט. שטח החכנית וחלוקתו לשטושים שונים
- י. טנוויים בחלוקת הקרע
- יא. חפקעת השטחים לארכבי זכר
- יב. הרישת הבתיםקיימים
- יג. חשוב שטחי הבניה המוחדרים
- יד. הוראות ביזוע
- טו. ניהול הבתים
- טז. עיבודם הארכיטקטוני של הבניינים
- יע. טנוויים בקרווי השדרות, חשמל, פים, טלפון, דלק וכו'.
- יח. המרווחים, יוזם, גדרות ואופן החזקות.
- יט. בניין מקלטים, ~~בקבוק~~ בידרגנים ואופן החזקות
- כ. שרותים
- כא. הנחות

חכנית חכנון עיר מפורשת מס' חפ/1025 – הוגשה ע"י ארכ' א. מנספלד בשם היוזמים חב' "רסקו" וחב' "גב-ים" ובתקבלה ע"י הוועדה המקומית לבנייה ולחכנון העיר, חיפה.

א. השם והתחוללה

חכנית זו קראה "חכנית חכנון עיר מפורשת מס' חפ/1025" – מרכז למלאכה ולמסחר בשירות-אליהו חיפה, (להלן – "חכנית זו") והוא תחול על שטח המוחם בקוו עבה בגבע-כחול בחשראת המזרוך לחכנית והמוסמן בסיס הנ"ל (להלן – "החשראת").

השירות הוא צבוני בקנה מידה 1:500 והוא מהוות חלק בלתי נפרד מחכנית זו.

ב. היחס לחכניות אחרות

הקרקע הכלולה בחכנית זו כפופה לחקנوت חכנית המתחאר של העיר חיפה כפי שהזוקנה בחכנית חכנון עיר מס' A717 "חכנון קרייח אליהו וסביבתה" וכן להוראות המפורשות בחכנית זו. בכלל סקרה של סתייה בין האמור בחכנית A717 לבין האמור בחכנית זו יקבע האמור בחכנית זו.

ג. המקום וגבולות החכנית

הקרקע הכלולה בחכנית זו נמצא במרכז קרייח אליהו, חיפה, בפינה הצפונית של האטלאבון הדרומי שדרות רוטשילד רחוב צה"ל, בגוש 1025 ואלה הם גבולות החכנית:
במצר: לאורך הגבול המזרחי של שדר רוטשילד עד שדר המגנים הווצה את שדר המגנים ואת שדר רוטשילד עד רח' צה"ל.
מדרום: לאורך הגבול הדרומי של חלקה 514 הווצה את החלקה לאורכה עד שדר המגן.
במערב: לאורך קו מקביל לגבול המערבי של חלקה 514 הווצה את החלקה לאורכה עד שדר המגן.
מצפון: לאורך הגבול הדרומי של המגרש של בית מס' 817 בחכנית ח"ע A717.

ד. הקרקע הכלולה בחכנית זו, בעלי הקרקע ויוזמי החכנית

הבעלים	מספר החלקות	גוש
רשות הפטוחה בית גלנט בית – רשות הפטוחה	10825 135, 134, 131, 26(חלק) , 25(חלק) 136 137	
רשות הפטוחה רשות הפטוחה רשות הפטוחה בית פרלשטיין	138, 139, 142-148, 149(חלק) , 50(חלק) (חלק) 157 158-163 237 441	" " " "
רשות הפטוחה דרך	521-533 (חלק, כולל מבנה) 571	" " "

יוזמי חכנית זו הם חב' "רסקו" חברה להתיישבות קלאית ועירונית בע"מ
וחב' "גב-ים" לשיקועה בע"מ

ליוזמי חכנית זו פוקנה משאש המוחם בקוו יrox מростק, בחשראת.

ה. מטרת חכנית זו

מטרת חכנית זו להגדיר את תנאי הבניה והפתחה של המרכז למלאכה ולמסחר לפי קווי החכנון שנבחרו בדרך של החרורה פומבייה בין אדריכלים ממוננה בת.ח.ע. A717, לפרט ולשפר את חכנון של גוש קרקע בעל 63.0 דונם הכלולים בקריוו אליהו להבטיח את פחוותו ובינויו הסדרי מוחן מגמה לייזור יחידת חכנון מושלמת מבחינה פונקציונלית, ארכיטקטונית, ואסתטית אחת. ~~בהתאם~~

ו. חלוקה לאזרורים ופרוש ציוני החדרית

הפטון
שפח צבוע סגול ומטוחם קו סגול כהה
שפח צבוע חום ומוחכם קו חום כהה
שפח צבוע זהוב
שפח צבוע ירוק
שפח צבוע ירוק ומטוחם קו ירוק כהה
שפח צבוע אפור
שפח צבוע אפור עם טויט ירוק
שפח צבוע ירוק ומוחכם בקו זהוב
שפח מנוקד ומוחכם בקו זהוב
שפח צבוע אדרום עם טויט כחול
שפח צבוע אדרום עם טויט ירוק
פסים אדומים וחומים לטרוגין
פסים אדומים וסגולים לטרוגין
פסים אדומים ואזהובים לטרוגין
פסים אדומים וכחולים לטרוגין
ספרה שורה ברבע העליון של העיגול
ספרות אדומות ברכען ברבעים זדדיים של העיגול
ספרה אדומה בربع החthon של העיגול
קו כחול עבה
קו עבה סגול
קו כחול מרוזק
קו מרוזק דק בעכע החשראית
קו אדום לצדי הדרך
קו אדום מרוזק בקטעים ארוכים
שפח צבוע חום
קו כחול דק עם ציון "18"
קו כחול דק מרוזק עם ציון "16"
קו ~~טפחים~~ ירוק
קו דק סגול מרוזק
קו חום דק
קו אדום מרוזק ומנוקד
קו אדום מרוזק עם שלש נקודות
קו מרוזק ומנוקד בעכע החשראית
קו אדום מרוזק בקטעים קצרים מאד
קו צבע מרוזק ירוק

הפטוש בקרע זביבניים

לא ישמשו קרקע או בניין הכלולים באזורי חמורות לשום חכלית אלא לזו המפורטה בראשitem התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין בכפיפות לשאר תנאי תכנית זו.

ח. רשימת התכליות

האזר (האזר

המקליהם

אזר בתי מלאכה

לתקנת בתי מלאכה וחנויות

אתריך 7,8

אזור לבנייני מסחרי

להקמת סופרמרקטים וחנויות	אתה מס' 1
להקמת חלונות דאוח (וסדריגות)	אתה מס' 2
להקמת חנויות או משרדים ובנקים	אתה מס' 4
להקמת חנויות ובנקים, דאר, משרדים	אתה מס' 5, 6, 9

אזור לבנייני אבור בולי אופי מסחרי

להקמת ביתם, קולגוז, אולמות, חנויות ומשרדים.	אתה מס' 9
------------------------------------------------	-----------

אזור לבנייני מגורים רביעי קומות

אתה מס' 3

להקמת בניין מגורים בן 18 קומות מגורים
על לשתי קומות הכוללות כניסה כניסה,
משרדים, בית קפה, חנויות ובן ילדים
בקומת הקרקע.

להקמת בניין מגורים בן 10 קומות מעל
לקומות עמודים הכוללת כניסה כניסה,
חדר תרבות
ושירותים ומועדון בוגרים.

כמוגדר בתחום המהאר של העיר חיפה.
לגובה נוי, גוש, משקדים ורחובות בתיה.
כאמור בתחום המהאר של העיר חיפה.
ישמו כבש מרוצף או גנני לאנונע הולכי
רגל בו יקבעו בתחום מפורשת פינוי
משחקים, ישיבה וכו'.

שטח צבורי פתוח (א, - חלק סה שטח היה מיועד
לחרד גן. יפה)

שטח פרטני פתוח

דרכים

ככרות ושבילים להולכי רגל

שטחי חניה

אתה מס' 17

אתרים מס' 15, 16

אתה לסתור מס. 13

ט. שטח החקנית וחלוקתו לשטושים שונים

1. שטח החקנית הזו בגבולות הקו הכחול הוא 63.000 דונם בקרוב.

2. שטח יחידת החקנון 48.800 דונם בקרוב.

השטח של יחידת החקנון האמורה מחלק כדלקמן:

57,76% (14,63%) מהוים משפח יה' הchnzn 5,28% (5,54%) המהוים משפח יה' המchnzn 4,24% (4,07%) פרטיה המהוים משפח יה' הchnzn 28,07% (28,07%) המהוים משפח יה' המchnzn 6,76% (6,24%) המהוים משפח יה' המchnzn 1,95% (1,95%) המהוים משפח יה' הchnzn 33,53% (33,53%) צבורייה 100,00%	7128 מ"ר בקרוב לבנייני מסחרי 2580 מ"ר בקרוב לבנייני מלאכה 2722 מ"ר בקרוב לבנייני צבור בولي אופי מסחרי 2070 מ"ר בקרוב לבנייני מגורים 13700 מ"ר בקרוב לשטח פרטני פתוח וחניה פרטיה 3300 מ"ר בקרוב לשטח צבורי פתוח 950 מ"ר בקרוב לאתר לסתור 16350 מ"ר בקרוב לדריכים, ככרות, שבילים להולכי רגלי וחניה צבורייה
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ג. חלוקה חדשה ורשום

1. החלוקות הכלולות בגבולות אכנית זו חבוטנה ומחולקנה מחדש לחלקות לפי המתוואר בחרסית.
2. שטחי הדריכים המסומנים בחסרית עט ציוט בקיים אדריכים יבוטלו כדריכים צבוריות, והמשמש בהן יהיה כמסומן בחסרית וירשםו ע"ש יוזמי התכניה.
3. בהתאם לחלקם של החלוקות החדשנות המוצעות לבניה שבסמוך מונחים קווים שרותים שונים כבון צנור דלק, כבל טלפון וכו', שלא יועברו למקום הנוכחי, תרשס בספרי האחודה זכות מעבר לצמתות לבני אוותם קו שרותים.

יא. הפסקה והשתלים לצרכי צבור

כל שטחי הדריכים, השבילים, הכבישות והמעברים להולכי רגל והחניה, פרט למפרטים להולכי רגלי הבניינים מעלייהם ולחניה פרטיה, נחוגים להפסקה וירשמו ללא משולם על שם עיריית חיפה. השתלים הצבוריים הפתוחים נחוגים להפסקה וירשמו ללא תשלום ע"ש העירייה.

יב. הרישת בתים קיימים

הbatisים קיימים ומבנים הארעיים קיימים בשטח אכנית זו, והמופורטים ברשימה דלהלן ואשר הוקפו בקו צהוב בחסרית, יפוננו ויהרסו ע"י יוזמי התכניה או על חשבונם.

1. הבניין בחלקה 441
2. הבניין בחלקה 136, 137
3. הבניין בחלקה 571
4. המבנה קיים על חלקה

מועד הרישת הבתים יקבע ע"י רשותה החכונה על יסוד האמור בתנאי רכישת הקרקע על ידי היוזמים מיד רשותה המשפטית.

יג. שטב שטחי הבניה המותרים

מספר סדר	שטח בניו בקומה העליונה	שטח בניו בקומה הקרקע	מספר הקומה	בנייה על אחר מס'
ר' 1466	-	ר' 1466	1	1
" 50	-	" 50	1	א1
" 1500	750 מ"ר	" 750	2	2
	278,18 × 1 361,53 × 15 316,23 × 1 399,76 × 2 <u>10,00 × 2</u> ח' מדרגות	" 153,75	20	3
" 6948,63	1,00 × 42 מטבחים			
" 797,2	342,8	" 454,4	2	4
" 329,13	85,71 ($\frac{1}{3}$ ק' קרקע)	" 243,42 ($\frac{1}{3}$ ק' קרקע)	+ 1 יוציא	5
" 971,51	422,49 ($\frac{1}{3}$ ק' קרקע)	" 549,02 ($\frac{1}{3}$ ק' קרקע)	+ 1 יוציא	6
" 890		" 890	1	7
" 977,29	25 ($\frac{1}{3}$ ק' קרקע)	" 952,29 ($\frac{1}{3}$ ק' קרקע)	+ 1 יוציא	8
" 1980		" 1980	1	9
" 450		" 450	1	א9
" 10 × 1 520 × 7 480 × 2		" 118	11	10
" 4728				
" 21087,76				

ה ע ר ו ת :

המספרים דלעיל נחוגים לשוניים קלים בהשפעת המכון המפורסם של הבוגרים. במידה שיטרחו השוחטים של אחד הבוגרים נתן יהיה להגדיל בכך אחד בשטח דומה.

בחישוב שטחי הבניה של בניין המרכז ינתנו הנחות דלהן וsharp שטחים השונים השוניים: (החוון הנתון בחלוקת דלעיל מבוסס על ההנחות האמורות)

1. חורי מדרגות וחדרי כניסה לבניינים. ייחסו כ-10 מ"ר לכל קומה בלבד.
2. (גדריות) יציעים שטחים איננו עולה על שליש משטח החוגה או האולם לא יכללו בחישוב השטחים.
3. מבני עזר כגון מקלטים, מחסנים וארונות אחרים המצוירים במרחפים או בקומות של הבוגרים לא ייחסו כטח בניה מעורב לארבי היישוב אשר בטבלה הבא, במידה ושטחים בקומות (פרט לפרט) לא עולה על 10% משטח המנזר לבוגרים.

יד. הוראות ביזוע

1. בשלב ראשון לבזע מכנית יכולו רב הבוגרים למסחר ולמלאכה ובניין הסופרמרקטים. ואילו ימ"ר הבוגרים יבזעו בשלבים יותר מאוחרים.
2. עם בזוע שלב ראשון כמו על המבוקשים יהיה לבצע את עבודות הפתוחה כדלקמן:
 - א. סדרור הכביש המרכזית וכל המעברים, בין אם זה סלילה ובין אם זה גזוז.
 - ב. החוגה אשר שני צדי بحي מלאכה ומתחורי החוגיות וכן סדרור והשלמת החוגה הקיפה מגד צפון ע"י זיפות.
 - ג. סדרור התאורה בכל שטח התכנית לפי תכניות תזרורה מיוחדת, שאושדר ע"י מנהלת העיר.
 - ד. לכצע את השיגנויות במערכת קווי ביוב מים טלפוז וחשמל (עיליים או חתתיים) על חשבוגם מתוך אווואט והסתמם עם הגוגעים בדבר ובאשר מנהלת העיר.
 - ה. לבצע את הרחבת הרחובות כולל סלילה מדורכו של הדריכים הגובלות וניקוזם.
- ו. שטחי הבינוי המוציאים הן ציבוריים והן פרטניים ינטפו ע"י היוזמים ועל חשבוגם לפי תכניות שאושדרנה ע"י מנהלת העיר כמו כן ישתפות בהזאות המקנה השדרה מחד, רושילד בטנק יחש לחלקם.
- ז. הטריחים אשר יבנו בטנק "ב. ירושדו" ויעובדר בצדיה נאותה ובתקופת הבוגרים טבר הוראות מוחלט בעיר.

טו. ניהול הבתים

יוזמי המבנה יהיו מייבאים לדאגה לטידורים ממאיימים לניהול גושי הבוגרים המוציאים בשטח חוגה זו. הדבר יובטח בחוזי החכירה עם כל אחד מהכר המבוגרים שכטח החוגה.

טז. עיצובה הארכיטקטוני של הבוגרים

1. עיצובה הארכיטקטוני של הבוגרים יחפט על חכיתו של האדריכל, כפי שהוא מוצגת בחשיבות המזרך לחוגה זו.
2. בחירת החדרים החיאוגיים מעשה ע"י האדריכל תוך ח祖ם ע"י היוזמים.
3. הרכבות ושתי הוגים הוציאים יתוכנו ע"י או במיקומו של האדריכל.
4. שלוט, עמודי פרסומת, טפסלים, פחי אשפה, עמודי וגובה חאה, מפקח וכדומה יתוכנו ע"י האדריכל.
5. כמו כן תומכו על ידי האדריכל חכית המאורה הכוללת את המאורה הייזוני של הכיכר והמעברים ולהתאורה הקשורה לחזיות הבוגרים.
6. לא יודשגו כל מוכלי חשמל אויריות בשטח חוגה זו.
7. טריטיס ארכיטקטוניים וחומיי הבניה של המבוגרים החזיותם טעונים אישור מיוחד של מנהלת העיר.

יב. שנויים בקוו הדרותים, חשמל, מים, טלפון, דלק וכו'

1. לא יונצא רשיון לבניין הנמցא על שטח חפוז ע"י קו שדרות מה קרקע, כל עוד לא הובסה העברתם של המוביילים החת קרקעם לסוגיהם למקום חדש ע"י מהנדס העיר.
2. קווי חשמל הקיימים בשטח חכנית זו יוחאמו לברכי החכנית בהתאם עם חברת החשמל ועם המדור לה滴滴 של העירייה.
3. כל שנוי בחוו קווי החשמל, צנורות המים, והביוב בגבולות שטח בעלות היוזמים, שייהיו הכרחיים בקשר לככוע חכנית זו יעשו ע"י היוזמים ו/או על השבונס.

יח. המר惋ים, יעוזם, גדרות ואופן החזקתם

השאחים המסתומים בחדרית בצע אפור והמהוים חזרות משק לסתורמרק ולחנויות וכן השאחים המסתומים בסגנון ומהוים חזרות משק לבתי-מלאה יהיו כפויים לכללים דלהלן # בעלי החנויות ובתי מלאה יהיו חייבים להחזיקם במצב תקין טינתי או דעומם של מהנדס העיר. לא חותר הקמת גדרות כל שמן בשטח הפרויקט הנ"ל אפרט לגדירות שיכלו בתכנית הארכיטקט. לא תומר הקמת מבנה עוזר כל שמן בשטח החדרות הגדרות לבנייני החנויות.

יא. בניית מקלטים, התקנת הידרגטים ומגניעת רטיבות בבניינים.

1. לא ינתן רשיון להקמת בניין כל שהוא בשטח חכנית זו אלא אם הובטה הקמת מקלט צבורי או פרטי המתחאים לחנאי המkos.
2. לא ינתן היתר לבניה לבניינים הכלולים בחכנית זו בפרט יובטח ע"י בעל הקרקע, התקנים מסויים של הידרגטים או סדרים אחרים להספקת מים לשם כבוי דלקות בהתאם לדרישות הרשות הממונה על הבטחן נגד דליקות במקומם שיטופנו על ידם בשטח חכנית זו.
3. לא יורשה להקים בניין או חלק منه (כולל מקלטים) בשטח חכנית זו אלא אם כן יובטחו האמצעים למניעת עלית הריסכה לחוץ הבניין ואי חדרתו לפוך המקלט – לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

כ. אדרותים

1. ניקוז מי בסיס

- א. השטח הכלול בחכנית זו ינקזו מי גשם בעזרת צנורות וצנורות ניקוז בהתאם להחניהם ניקוז מואודת ע"י משרד מהנדס העיר המבוצעת לשביעת רצונו.
- ב. התקנת רשת ניקוז של השטח תעשה והזאות בזעעה תחולנה על בעלי הקרקע או יוזמי התכנית.

2. הספקת מים

הספקת מים בשטח חכנית זו תעשה ממתקנת הספקת המים של עיריית חיפה.

3. ביוב

כל המבנים שיוקמו בשטח חכנית זו יוציאו במערכת צנורות וכלים סנטיריים להרחקה מי השופכין והדלקין מחוכם, המוחברים למערכת הביוב הירונית, בעלי המבנים ו/או החוכרדים הנ"ל יהיו חייבים לבצע את רשות הביוב בהתאם לחייבות ולמפרטם המואודים ע"י מהנדס העיר ולשביעת רצונו.

4. התקנת חנונים בשאחים הפרטיים הפתוחים ✓

בשאחים הפתוחים הפרטיים יוחקנו גנים על ידי היוזמים ועל השבונות בהתאם לתכנון גנו מפורטם מואודת ע"י מהנדס העיר.

כא. הנקודות

כל המונונים המוצא שבכונה חכנית זו לא הוכאו בחשבון חנאים מסוימים המצדיקים מטען הנחות מסוימות מחקנו מפורשות בה, רשאי להגיש בקשה לוועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר חיפה לקבלת הנחה בזאת ווועדה המקומית תהיה רשאית באשר הוועדה המחויזית לאשר או לדוחה בקשה זו.

הבראה להומינין ולחטאותיהם בפניהם

חתימת יוזמי תכנית זו

27.2.65, חיפה

~~אל. מנשפלד, ארכיטקט
חיפה. הרצליה מילוי צלד 5~~

חתימת האדריכל

בגבורת לוחמת צדקה

חתימת בעל הקרקע

הציגם מודד פאונדר:

19.3.65

גופת המקרקעין לבניה ולחכון חיפה - חיפה

חכונה ת. ט. ה. ס. 1025/11
הוּמְלָקָעַ כְּתֹתֶן תּוֹקֵף
1-12-63 72 ניירם נס ציון

מקרקעין שדר

רשות רשות הדואר

חכונה ת. ט. ה. ס. 1025/11
הוּמְלָקָעַ לְהַפְּקָדָה
בישיבת הי. 48 ב. 20-5-62

(מלה) 12.7.1
סגן מושב ראש הוועדה
מושב ראש הוועדה

חכונה 1025/10
מזהה לתוקף בילוט
1108 25-4-63 1007
מזהה 1025/10

משרד חוץ
סקודת בניין מס' 1936
גדרה פחוות לבניה ולחכון ערדים
סח'ן חיפה

מזהה חכון עיר 1025/10
מזהה 1025/10
אכנא 304, 267

מזהה הפחוות ביציבותה
11-5-65 3-12-63 המליצה לתוקף
מזהה תוקף לעיל

רשות רשות הדואר

חכונה 1025/10
מזהה לתוקף בילוט
2286 1-7-65 1196
מזהה 1025/10

X' 1000 1000 1000