

3000862

הכניית בניין עיר מפורטת מס' ג/581  
הצדפות צור שלום (חלק מזרחי)

1. השם והתחולה

תכנית זו תקרא "תכנית מס' ג/581 - הצדפות צור שלום ותחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו והמסופן באותו השם. התשריט והתכנית מהווים חלקים בלתי נפרדים בכל הנוגע לתכנון זה.

2. היחס לתכנית אחרת

- א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 14 א' - צור-שלום תיקון, שדבר אישורה פורסם ב-עיר 1120 מ-4.9.1941.
- ב. נוסף לתקנות אלה יהולו על התכנית הזו התקנות לתכנית מס' ג/400 - תכנית מיתאר לשטח הגלילי לתכנון עיר כחוז היפה, שדבר אישורה פורסם ב-י"ט 989 מ-10.1.1963, לרבות כל התקונים והשינויים שיוכנסו בה פדי מעט במעב.

3. המקום

הקרקע עליה חלה תכנית זו נמצאת צפונה מקריית ביאליק בין מסילת הברזל לבין כביש עכו-חיפה, וכוללת את השטחים הבאים: גוש 10421 חלקה 31; חלקי חלקות 2, 3, 29.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הינו 247 דונם.

5. גבולות התכנית

בצפון : בגוש 10421 בתוך חלקה 29 כמסופן בתשריט.  
בדרום : גבול גוש 10423 ובתוך גוש 10421 לאורך הגבול הצפוני של החלקות 12 ו-18.  
במזרח : כביש חיפה-עכו.  
במערב : בתוך גוש 10421 הגבול המערבי של חלקה 31 ובתוך חלקה 29 כמסופן בתשריט.

6. בעלי הקרקע

"צור שלום" אגודה הדדית כע"מ, הל-אביב.

7. יוזמי התכנית

כניל, באמצעות האדריכל ד"ר גדעון ג. קסינגא.

8. מטרת התכנית

לתכנן מחדש את השטח התכנית לצורכי מגורים מודרניים, תוך הפרדת שטחים ברחבים לצורכי הציבור.

צור שלום  
אגודה הדדית כע"מ  
arcadia-fc

הקדמה לאזורים ובארץ צירני התפריט

הספר

הבאר

- גבול התכנית
- אזור פגורים ג'
- שטח צבורי פתוח
- אתר לבנין צבורי
- מרכז מסחרי
- הזיית הנזירות
- דרך פוצעת או הרחבה
- קו רחוב
- מספר הדרך
- רווח צודי סינימלי
- רוחב הדרך
- גבול חלקה רחומה
- מספר חלקה רחומה
- שביל להולכי רגל
- גבול גוש
- מבנה קיים
- חניה פרטית
- מספר הקומדה בבנין
- מספר הבנין
- מספר אתר צבורי
- מבנה קיים להריסת
- גבול חלקה מוצעת
- מספר חלקה מוצעת

- 1. קו כחול עבה
- 2. שטח צבוע צהוב
- 3. שטח צבוע ירוק
- 4. שטח צבוע חום ומותחם חום
- 5. שטח צבוע אפור ומותחם אפור
- 6. קו סגול
- 7. שטח צבוע אדום
- 8. קו רצוף בצבע התפריט
- 9. מספר ברבע העליון של העגול
- 10. ספרות ברבעים הצדדיים של העגול
- 11. מספר ברבע התחתון של העגול
- 12. קו מקווקו בצבע ירוק
- 13. מספר בצבע ירוק לידו האות ה'
- 14. שטח צבוע חרום ומטויט ירוק
- 15. קו מקווקו מסונן בכיוונים הפוכים בצבע ירוק
- 16. שטח מנוקד בצבע התפריט
- 17. שטח מטויט כאלכסון בצבע התפריט
- 18. ספרה רומית
- 19. מספר בשטח בנין מוצע
- 20. אות עברית בקצה חלקה
- 21. שטח מנוקד בצבע התפריט ומוקף קו צהוב
- 22. קו בצבע שחור
- 23. מספר בצבע התפריט

שכרש בעקצרות וכבנינים 10

לא ינתן הימור להקמת בנין ולא יסמנו שום קרקע או בנין הנמצאים באחד האזורים המסומנים בתפריט והרשומים בסעיף 9 דלעיל לסוג הכליית שרש לחכליות המפורשות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

רשימת התכליות 11

האזור

התכלית

- (א) אזור פגורים ג'
- (ב) אתרים לבנינים צבוריים לא מסחריים
- (ג) שטחים צבוריים פתוחים
- (ד) מרכז מסחרי ומגורים
- (ה) מגרש ספורט
- הקמת בניני דירות בנוכחים וזורות כמפורט בתפריט.
- אתרים: א, ב, ג, בתי ספר וכל מטרה צבורית כגון גן ילדים, סועדון, בתי כנסת וכו' כפי שתקבע הרשות המקומית לכשתכונן, במסדר הועדה המקומית לתכנון ולבניה, להלן-הועדה המקומית.
- אתרים כמסומן בתפריט, למטופים שיכללו נטיעות, רחבות פרוצסות, פכילים, ספסלים, פיגומים מסחקים לילדים ומבוגרים על ציודם, תאורה לגנים, ניקוז סי גסם וכו'.
- אתר המסומן במספר 1 להקמת מרכז קניות ומסרדים כולל בתי קפה ובתי טעשונים ודירות מגורים.
- אתר 1-מגרש ספורט ובניני ספורט.

**התכלית**  
 בנינים המיועדים להריסתם יחרטו במועד  
 דרך ותנאים כפי שיקבעו ע"י הועדה  
 המקומית.

**הצוור**  
 בנינים להריסתם

12. שטח הבניה המותר

(א) שטח הבניה המותר הכולל באזור מגורים ג' יתחלק בין הבנינים השונים כלהלן:

שטח בניה בכל הקומות במ"ר	שטח בניה בכל קומה במ"ר	מס' דירות בכל בנין	מס' הבנין	מס' הקומות
2112	704	24	1	3 ק'
2112	704	24	3	"
2112	704	24	5	"
2112	704	24	7	"
2112	704	24	9	"
2112	704	24	11	"
3520	880	40	2	4 ק'
3520	880	40	4	"
3520	880	40	6	"
3520	880	40	8	"
3520	880	40	10	"
3520	880	40	12	"
1408	352	16	13	"
2816	704	32	14	"
2816	704	32	15	"
2816	704	32	16	"
2816	704	32	21	"
2816	704	32	22	"
2816	704	32	23	"
2816	704	32	24	"
2816	704	32	25	"
2816	704	32	26	"
3001.5	375.2	32	17	8 ק'
3001.5	375.2	32	18	"
3001.5	375.2	32	19	"
3001.5	375.2	32	20	"
<b>72550</b>		<b>316</b>		<b>סה"כ</b>

(ב) שטח הבניה הכללי כפרטו המסומן ייקבע ע"י הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר הגלילית באזור הועדה המחוזית עם הבניה בנין עיר פפורטת.

(ג) שטח הבניה המותר באזורים לבניני צבור יקבע ע"י הועדה המקומית עם מתן היתרי בניה.

13. חלוקה מחדש

החלוקה הרשומות הסופיות בתשרי האחרון ותחולקנה מחדש בהתאם לחלוקה המוצעת בתשרי. שום מגרש לא יהיה קטן יותר מדונם אחר.

14. השתתפות הפנויים בסביבת לבנינים

(א) לא תותר הקמת מבני עזר כלשהם בשטחים הפנויים שבנין לבנינים בגבולות הבניה זו.

(ב) יוזמי הבניה יהיו חייבים להתקין ביניה גוי, פסטהים לרכוש פתי אספה, שבילי גישה, מקומות לחניה כבישה בשטחים הפנויים פצמודים לבנינים בהתאם לתכנית המוצעת על ידי היוזמים והממוסדת ע"י מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה (להלן "מהנדס הועדה").

(ג) יוזמי הבניה יתקינו מקומות חניה לסכונות בגבולות חלקותיהם בהתאם לדרישת מהנדס הועדה.

(ד) בעלי הדירות אחראיים להחזקה תקינה של הגינות והמתקנים הכלולים בשטחים הפנויים סביב הבנינים לטעיות רצונן של מהנדס הועדה.

ה) צורת הגדרות, נכחם והזמרי הכנייה יקבעו לשביעות רצון מהנדס הועדה.

15. גובה הכנייהם ורפטיים על גגות הכנייהם

א) גובה הכנייהם בשטח הכנייה זו יהיו לפי מעיף 11 ובהתאם למסובן בהשרייה. כל בנייה המגודרים של אזור מגורים ב' פרט לאלה הכוללים חנויות, יוקמו על עמודים שגובהם יהיה 2.20 מ' - 2.40 מ'.

ב) לא יותרו מגדלי גג, חדרי מדרגות או כל מבנה אחר בולט מעל הכנייה העליון של הבנייה מרם לצנורות אווירודור ואנשנות שהתרכזה לפי יוזמה אחידה לכל הבנייה, ככנייה עליונים עבור מעליות ופנטים לתאורה חדרי מדרגות.

ג) התקנת דודי שפט על גגות הבנייה תאסר, אלא אם יותאן מסך המסתיר קבוצת דודים וקולותיהם, הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה.

16. כסחים ציבוריים שנתחיים, שפילל גישה ותאורה

א) יוזמי התכניה יהיו חייבים להשתתף בחוצאות נשיעת השטחים הציבוריים המתוחים אסר בגבולות התכניה הזו במקובל.

ב) על יוזמי התכניה לתקין שפילל גישה לכל הבנייה ורשה השפל לתאורה.

17. שטירה על הצורה החיצונית של הבנייה

א) לא יורשה כל שינוי שהוא בעבע החיצוני של הבנין כולל מרפסות והחלונות בלי איסור מהנדס הועדה.

ב) לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנייה וסיכלי הגז יוספו על המרפסות בלבד או בחוף חלל קומת העמודים או במקע ליד המסד, כשהם מוכשרים על ידי קיר נמוך שגובהו במינהל לשפ כף.

ג) לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבנייה.

ד) התקנת כוכבים בבנין תורשה אך ורק לפי תכניה אחידה למומו הבנין, כמו כן תריסים מחוללים או אחרים יותקנו לפי תכניה וצבע אחידים.

ה) לא תורשה העברת צנורות מדודי שפט בחזיתות הבנייה.

אזור בנייה מתחת ובצדקת קוי השפיל

1. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו לקוי השפיל עליונים, בקרבה קוי השפיל עליונים, ענתון היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן, בין מבני שטוח אל הקרקע בין המסל הקיצוני והקירוב ביותר של קוי השפיל, לבין המסל ו/או הקירוב ביותר של המבנה.
- בין מבני עליון עד 110 ק"ו - 8 מטרים
- בין מבני עליון עד 150 ק"ו - 10 מטרים
- בין מבני גובה עד 22 ק"ו - 5 מטרים
2. לא יינתן היתר בניה מעל לכבלו המסל או שקרניים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלה.

19. השטחים

השטחים המיועדים לורכים הדקות כולל שפילים להולכי רגל ולחנייה ציבורית, השטחים הציבוריים המתוחים והשטחים המיועדים לבנייה צבור לא מסחריים, ירשמו על שם "צור שלומ" צנודה חודית בעים ויועברו ללא המורחעים הרשות המקומית, לכשתכונן בשטח התכניה.

20. סלילה דרכים ושטחי חנייה

שטחי הדרכים הכלולות בתכניה זו בייחד עם המדרגות, שטחי החנייה השפילים להולכי רגל וכל תפלות הנקוד, יותקנו עיי יוזמי התכניה בהתאם למפרטים המפורטים עיי מסוד מהנדס הועדה ולשביעות רצונו. כל דרך הסלל כרוחב ובזמן עליהם יופכט עם מהנדס הועדה.

צויר שפיל  
אנודה חודית בעים  
2012

21. שירותים

(א) בקרו מי גמל

מי הגמלים ינוקדו ע"י הלחול לקרקע או ע"י זריכה עלית או ע"י מערכת היעול באוסרת סיווגת הכנויה בכביל בעלי הקרקע שנגבולות התכנית ועל השכונם.

(ב) כיוון

- (1) לא ינתן תעודת היתר לתכנית לפני אשרור לשכת הכריאה המחוזית לתכנית כיוון צנורי לחותו הסכס ו לפני סיווגת לשביעות רצון לשכת הבריאות המחוזית שהכנין העוכרים להקימו יחובד לקו כיוון צנורי.
- (2) לא תנתן תעודה לשטוח בגנין לפני ספחנדס הועדה יאטר כי תכנית טכיוב הנוגעת לגנין בודעה לשביעות רצונו הוא ולשביעות רצון לשכת הבריאות המחוזית.

(ג) אספקת מים

רשת אספקת המים תהיה הרשת של הרשות המקומית, לכשתכונן או כל רשת אחרת שאושרת על ידה. כן יתקינו היוזמים הידרנטים בכמות ובמקום שיקבע ע"י סחנדס הועדה.

(ד) פקלטים

יוזמי התכנית ידאגו לתקנות פקלטים לשעת הרוס בתוך הכנינים בהתאם לדרישות הכוסדות הסוסטכיים ולשביעות רצונם.

22. כס התכנית

בעלי הקרקע או יוזמי הכנית יסלמו פט השכחה בהתאם לפקודת חוק בגנין ערים 1936 ותקוניו.

23. הגירת פרטיות

לא ינתן היתר כל עוד לא יוכסחו על הפורט מקומות חניה בטיפור סל מקום חניה לכל יחידת דיור. כמו כן תכלל מדרכה כרוחב סל לפחות 1.20 מ' בפלס שיהיה מורס כפפלט החנית.

המחבני

יוזמי התכנית

בעלי הקרקע

לייד מכתב גזעין א. קמניצקא

19 7/11/72  
חיצת, רח' העש"ט 78 - עק 6354

צוד טלום  
אגורח תודית בעים

יוזמי אילמאס

צוד טלום  
אגורח תודית בעים

יוזמי אילמאס

**משרד הפנים**  
**חוק התכנת והכניה תשכ"ה-1965**

מחוז: חיפה

מרחב תכנת מקומי: 15/מ

תכנית: 581/2 מס' 165

הועדה המחוזית בשיבתה ח' 40

מיום: 16-5-72 החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנת: י. אילת

יחב ראש הועדה

**משרד הפנים**  
**חוק התכנת והכניה תשכ"ה-1965**

מחוז: חיפה

מרחב תכנת מקומי: 15/מ

תכנית: 581/2 מס' 165

הועדה המחוזית בשיבתה ח' 28

מיום: 26-10-72 החליטה להפקיד את התכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנת: י. אילת

יחב ראש הועדה

תכנית מס' 581/2 מורסכה למתן תוקף בילקום  
הפרוטמים מס' 1875 מיום 9-11-72 עמוד 467

תכנית מס' 581/2 מורסכה להקרה בילקום  
הפרוטמים מס' 1795 מיום 13-1-72 עמוד 840

עמ' 100 א"ש