

שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חמ/1517 הנקראת
"שער אופקים" חדשה על ידי אוריכל הלמנדוני מ. חיפה.
בשם ח"ה בלייכר את זיכרולץ, קבלני בנין בע"מ, חיפה, ואומנת
על ידי חקירת המקומית למבנון ובניה, חיפה.

1. השם והחלוקה:

תכנית זאת נרשמה את מס' שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חמ/1517
"שער אופקים" ותחול על חשמה המוחתם בקו כחול עבה על פני המשריט בקנה
מידה 1:500 המצורף והמחזות חלק בלתי נפרד מתכנית זאת.

2. היחס לתכניות אחרות:

א. תכנית זו סחורה לבני שטח חקירה פעלית הישם חלח, שינוי להכבירה הסומד
הסאום:

תכנית מס' חמ/229, תכנית המתאר של העיר חיפה, שמורסמה למחן חוקר
בעמרון רשמי מס' 422 מיום 13.2.34

תכנית מס' חמ/229, המדלה אחריו תכנית באזור מגורים "א" שמורסמה
למחן חוקר כ"מ. 1732 מיום 24.6.71

ב. בכל מקרה של סחירה בין תכנית זו לבין אחת מתכניות הנ"ל, יקבע האסוד
בתכנית זו.

ג. כמו-כן שמייע שינוי התכנית האסוד בשטח החולתו על התכנית המפורסמת
ור" שינוי לתכנית "החירה סמואל" שמורסמה למחן חוקר בעימרון רשמי
מס' 1154 מיום 18.12.41

ד. תכנית זו נוסלה את התכנית המפורסמת מס' חמ/787 שמורסמה למחן חוקר
כ"מ. 258 מיום 23.10.52 וחורקה על כך מפורסמת בחוק.

3. המקום:

חקירת הכלולה בתכנית זאת נמצאה בקטע המדתי בנרס 10798, מתמסר דה"מ.
סדוקה, חד מברסל, מחירה.

4. שטח התכנית:

שטח התכנית הוא: 37,586 מ" בקרוב.

5. יוזמי התכנית:

בלייכר - זיכרולץ, קבלני בנין בע"מ, חיפה.

6. רשימת החלקות והבעלי יוח:

גורם	חלקה	החלקים	הבעלים
10788	47	השלמון	בלייכר-זיכרולץ, קבלני בנין בע"מ
"	48	"	"
"	50	"	"
"	61	"	"
"	62	"	"
"	63	"	"
"	64	"	"
"	65	"	"
"	66	"	"
"	67	"	"
"	68	"	"
"	69	"	"

גוש	חלקה	החלקים	הבעלות
10796	70	בשלמות	כליידר - זיכהולץ, קבלני בנין בע"מ
"	49	"	בדונהימר (מוצע להפקעה)
"	60	"	מהללא בנין ושות'
"	77	"	עיריית חיפה
"	71	"	מהללא בנין ושות'
"	72	"	"
"	42	חלק	"
"	43	"	בולובוב
"	44	"	א. משל
"	45	"	א. משל
"	30	"	מהללא בנין ושות'
"	78	"	עיריית חיפה
"	76	"	עיריית חיפה
"	73	"	קרן קיימת
10797	60	"	קרן קיימת
"	137	"	עיריית חיפה

7. מטרת התכנית:

תכנון ספורט של השטח לשם הקמת 180 יחידות דיור מגורמים מרתמים לסופרגרעיה (מזה 108 יחידות דיור כבנינים רבי-קומות, 72 יחידות דיור בבתיים מדורגים) לאחר הקצאה שטחים: לצרכי ציבור, לגישה לחניה, למסחר ושדות ציבור.

8. גבולות התכנית:

באופן: - גבול הצפוני של החלקה מס' 47 וממשיך לאורך גבול הגוש 10796
ממזרח: - הגבול המזרחי של החלקה מס' 78 (דרך) ודרך החציה המסומנת מס' 2
על גבי התשרים.
מדרום: - הגבול הדרומי של הדרך המסומנת מס' 2 על התשרים ובהמשך הגבול הצפוני של החלקות 51, 59 וחוצה הדרך מס' 1 על התשרים.
ממערב: - קו הרחוב המערבי של הדרך המסומנת מס' 1 על התשרים וחוצה את הדרך
מכ"ל עד הגבול הצפוני של חלקה מס' 47.

9. חלוקה לאזורים ובאור סימון התשרים:

הסימון	הבאור
1. קו כחול עבה	גבול התכנית
2. קו מדומה בצבע ירוק	גבול החלקה רשומה
3. שטח צבוע כחום כהיר ומוחזק כחום כהה	אזור מגורים "א" מיוחד
4. שטח צבוע חום כהיר מוחזק חום כהה	אזור לבנין ציבורי
5. שטח צבוע ירוק כהיר	שטח ציבורי פתוח
6. שטח צבוע חום כהיר	דרך מאושרת
7. שטח צבוע אדום כהיר	דרך מוצעת ו/או הרחבת הדרך
8. שטח מקוקו קוקו אדום	דרך לביטול
9. שטח צבוע חום כהיר או אדום כהיר מקוקו ירוק	שכיל להולכי רגל מאושר ומצוץ
10. שטח מקוקו קוקו מרוסקים	חניות - וחזית חניות
11. שטח מקוקו קוקו מרוסקים	מוסדה ושדות ציבור
12. שטח מקוקו קוקו כצבעים מרוסקים	חניה מקורה בקומות

הכאור

הסימן

- | | |
|---|------------------------|
| 13. קו בצבע שחור | גבול חלקה מוצע |
| 14. קו אדום | קו רחוב |
| 15. קו אדום מרוסק | קו בנין |
| 16. הספרה בשחור ברבע העליון של העיגול מספר הדרך | |
| 17. הספרה באדום ברבעים הצדדיים של העיגול | מרווח קידמי |
| 18. הספרה באדום ברבע העיגול החתוך | רוחב הדרך |
| 19. הספרה שבסימן אחרי המגורים בצבע החשירי | מספר הדירה בבנין |
| 20. הספרות והאותיות תחת הנ"ל | מספר הקומה בבנין |
| 21. קו שתי נקודות לסרגין בצבע אדום | קו מחס שכ"ן |
| 22. שטח צבוע כחום בהיר | אזור מגורים "א" |
| 23. שטח חחום בקו בצבע החשירי | אחור משוער לבנין מוצע |
| 24. קו מרוסק בצבע צהוב | גבול חלקה רשומה לביטול |
| 25. מספר בצבע ירוק | מספר חלקה רשומה |
| 26. מספר בעיגול בצבע החשירי | מספר חלקה מוצע |

הענין בקשר לבנינים: 10.

- א. לא ינתן רשיון בניה ולא חשמש שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בחשירים לכל תכלית אלא לזר המפורטה ברשימת התכליות להלן לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- ב. לא ינתן רשיון בניה אלא אם כן חשט התכנית את החיטה בעל הקרקע.

רשימת התכליות: 11.

ת ת כ ל י ת

ת א ז ו ר

מיועד לאקמה:

אזור מגורים "א" מיוחד

- א. 108 דירות ב-2 בנינים בני 14 קומות מגורים (בתוך זה קומת פנטהוז) מעל קומת עמודים ו-4 קומות מדחף, ובהן: מקלט, מחסנים, חניה מקורה, מרכז ציבורי מסחרי.
- ב. 72 דירות ב-6 בנינים מדורגים, עם 12 דירות בכל אחד, בני 6 קומות מעל קומת עמודים חלקית.
- הירידה והעליה בבנינים המדורגים בקומת הכניסה לא תעלה על 3 קומות: קומת הקרקע של הבנינים המדורגים תהיה על סדר שבובה לא יעלה על 1.75 מ' או על קומת עמודים חלקית בגובה פנימי של 2.20 מ'.

כמפורט בחשירים או כל שימוש ציבורי שעירית חיפה תחליט עליו.

אחרים לבניני ציבור

ה ת כ ל י ת

ה א ז ו ר

- א. ישמש כאחד לבנין ציבורי שירשם ע"ש עיריית חיפה ללא השלום וישמר למטרת התקנת: מרמאה, גנרן, מועדון נוער ובית כנסת וכן יותר בו השמוש לצרכי בנין מסחרי בגודל של 200 מ'ר אשר ישאר בבעלות היוזמים.
- ב. וכן ל-200 מקומות חניה בקומות תוך ניצול הפרש הגבה של המדרון.
- ג. וכן תחנות טרנספורמציה בהתאם לדרישות חברת החשמל, שתרשם על של חברת חשמל.

מבנה תת-קרקעי מתחת לרחבה
המחברת את הבנונים 2,1.

הפקעה ורישום: 12.

- א. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו: לדרכים, שבילים ציבוריים, אחרים לבניני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, נדעדים להפקעה, בהתאם לסעיף 188 של חוק התכנון ותכנית חשכ"ח 1965, ירשמו על שם עיריית חיפה, ללא תמורה.
- ב. החלקות 50,49 וחלק מחלקה 60 המסווגת כשטח ציבורי פתוח, מעוררת הפקעה ורישום בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון ותכנית ועל יוזמי התכנית תחול חובה פתוח כל השטחים הציבוריים כגון ציבורי כולל: פגוש משתקים ומגוש כדור-סל עם תאורה ולשביעה רצונו של מאגנס העיר.
- ג. יתרת החלקה 60 בשטח של כ-דונם אחד המסווגת כאחד לבנין ציבורי, מיועדת לבנין בן-יילים כז 2 כיתות שירשם ללא השלום על שם עיריית חיפה. ע"ר היוזמים.
- חלוקה מתושה: 13.

- א. כל החלקות בגבולות התכנית יאוחדו ויהולקו מחדש בהתאם למפורט בחשירים פרט לו: חלקות 71, 72, שלאורכן ישנו הדרכים כמפורט בחשירים.
- ב. חלקים מחלקה 77 הרשומה כדרך וההומלים בכח חכנית זו לאומת בניה, ירשמו על שם היוזמים.
- ג. הדרך החדשה המסומנת מס' 2 על החשירים באה במקום הדרך המאושרת והמסומנת בחלקה 78 הקטעים המתבטלים יסורגו שטח ציבורי פתוח כמפורט בחשירים.
- ד. החלקות: 47, 68, וחלק מ-67 יאוחדו כאחד לבנין ציבורי המסומן בחשירים במס' 9.

חניה: 14.

- החנית תת-קרקעית תבטיח מקום חניה צמוד לכל דירה (180 ביחד) נוסף 20 מקומות חניה למרכז.

א. שטח הבניה ברוטו המחושה לפי 85% מחלקות 49 ו-60 יצורף לשטח הבניה המגיע ליוזמים בלי שמספר הדירות (180) בשטח התכנית יגדל, לפיכך שטח הבניה הסותר המגיע ברוטו יהיה 18,630 מ'² שהם 85% משטח החלקות שהוא 21,914 מ'².

בשטח הבניה ברוטו לא יכללו כל מבני העזר שבבנינים כמפורט להלן: מבולי כסחון, חדרי חסקה, חדרי סניטוריום, חדרי מגורים לגנרטורים ליצור חשמל, חדרי להתקנת מערכת החשמל, חדרי מצברים, חדרי שהיו מיועדים למכבסות מרחפות לדיירי הבית, חשמים להתקנת מתקנים להורדת אשפה, מחסנים דייריים בקומת המסד עד גובה 1.90 מ' או מחסנים בקומת צנרת באחד הגובה וכן חשמים המיועדים לחדרי מדרגות (למעט 20 מ'²).

ב. שטח הדידה בבתיס הסדורגים לא יעלה על 110,0 מ'² ברוטו.

ג. כבנינים הגבוהים 1, 2, יותקנו שרונים מיוחדים משוחפים לדיירים כהתאם לדרישה מהנדס העיר.

16. מס השבחה:

היוזמים חייבים לשלם מס השבחה כחוק.

17. השטחים הפנויים מסביב לבנינים:

א. לא תותר הקמת מבני-עזר כל שהם מסביב לבניני המגורים.
ב. כשטחים מסביב לבנינים יתוכננו גינות, גינות ויוחאסו לשטחי הגן הצבורי שיוחקן על החלקות 49, 50, דמלק 50-77 במסגרת היוזמים ובבנין.
ג. היוזמים יבטיחו על ידי חוזים עם רוכשי הדירות החזקה חקינה של תחצרות.

18. איחוד הבנינים בקרי הבנין:

איחוד הבנינים המסומן בחשדים הוא האיחוד המועדף של הבנינים. תותר כגבולות קרי הבנין המסומנים דחון התחשבות בסופוגרמיה ובגישת הנדסה ובמראה לבוף, ססיה קלה.

19. גובה הבנינים:

א. גובה הבנינים בחכניה כמפורט בחשדים.
ב. מעל קומת המגורים העליונה תותר הקמת מבנה חדר מכונות למעליות, חדר ניקוי מתקן אשפה, מיכל חרום למים, ארובה חסקה ומבנה חסקה מפיח וזיהום, משטח מרגן ליבוש שטחים, אנפנה מרכזית.

20. הגישת לבנינים:

א. הגישת לבנינים (1)(2) מרחוב מס' 3 או מהחניון המקורה.
ב. הגישת ליחוד הבנינים (3)(4)(5)(6)(7)(8) משבילי הגישת מס' 5, 6, מהחניון המקורה או מקומת החניויות ושרותי חציבור באמצעות מדרגות או רמפות.

21. דרכים וקירות חומכים:

א. על היוזמים למצע על חשכונס סלילת הדרכים והשבילים כחחום התכניה ברוחבם המלא כולל המדרכות וחנטיעות.
ב. היוזמים יבנו על חשכונס הקירות החומכים שידרשו לשם ביצוע הדרכים והשטחים הפנויים סביב הבנינים.

15. שש הבניה וחלוקתו:

א. שטח הבנייה ברוטר הממוצע לפי 85% מהחלקות 49 ו-60 יצורף לשטח הבנייה המביע לירותים בלי שבספר הדירות (180) בשטח החכמית יגדל, לפיכך שטח הבנייה הסותר המביע ברוטר יהיה 18,630 מ"ר שהם 85% משטח החלקות שהוא 21,914 מ"ר.

בשטח הכניח בחדשו לא יכללו כל מבני העזר שבבנינים כמפורט להלן:
מבדלי כסחון, חדרי חסקה, חדרי סדנספורטטורים, חדדים לגנרטורים
ליצור חשמל, חדדים להתקנת מערכת החשמל, חדרי מצברים, חדדים
שהיו מיועדים למכבסות מרחפות לדיירי הבית, חשמלים להתקנת מחסנים
להורדת אשפה, מחסנים דירתיים בקומת המסד עד גובה 1.90 מ' או מחסנים
בקומת צנרת באותו הגובה וכן חשמלים המיועדים לחדרי מדרגות (למעט 20 מר').

ב. שטח הדיחה בבתי הסדורים לא יעלה על 110,0 מ"ר ברוטו.

ג. בכנינים הגבוהים 1, 2, יוחקנו שדוחים מיוחדים משדפים לדיריט בהתאם לדרישה מהנדס העיר.

16. מס השבחה:

היורזמים חייבים לשלם מס השבחתי כחוק.

17. השטחים הפנויים מסביב לבנינים

- א. לא תוחר תקפת מבני-עזר כל שחם מסביב לבניני המבדרים.
- ב. בשטחים מסביב לבנינים יתוכננו גינות בגובה יותאמו לשטחי הגן הצבורי שיוחקן על החלקות 49, 50, דמלק פ-80 ו-77 במסדן היוזמים וכבצוצעם.
- ג. היוזמים יבטיחו על ידי תוזים על רוכשי הדירות התזקה חקינה של תחצרות.

18. איחוד הבנינים בקו' הבנין:

איתרה הבנינים המסומן כחשדים הוא האיתור המסומן של חבנינים. תורה בגבולות קרי הבנין המסומנים ודרך התחשבות בסופגרימית ובגישת הנדחה ובמראה לנרף, סטיה קלח.

19. גובה הבניינים:

א. גובה הכנינים בחכניה כמפורט בתשרים.
ב. מעל קומת המצודים העליונה חוחר הסקת מבנה הדר מכונות למעליות,
חדר ניקרי מחקן אשפה, מיכל חרום למים, ארובת חסקה ומבנה הסקת
מפיה וזיהום, משטח מובן ליבוש שטחים, אנטנה מרכזית.

20. הג'ישה לבני ימים:

א. הבישה לבנינים (1)(2) מרחוב מס' 3 או מהחניון המקורה.
ב. הבישה ליחיד הבנינים (3)(4)(5)(6)(7)(8) משבילי הבישה מס' 5, 6, מהחניון המקורה או מקומת החנויות ושרותי הציבור באמצעות מדרכות או רמפות.

21. דרכים וקירות תומכים:

א. על היוזמים למצו על השכונות סלילת הדרכים והשבילים באחרות התכנית ברוחבם המלא כולל המדרכות והנסיעות.

איטור בניה מתחת ובקרבת קרי השמל:

22.

א. לא ינתן היחד בניה לבנין או חלק כולל סמנו מתחת לקרי השמל עיליים. בקרבת קרי השמל עיליים ינתן היחד רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קרי השמל לבין החלק הכולל ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

סוג קרי השמל: ברשת מתח נמוך 2,0 מ'

ברשת מתח גבה עד 22 ק"ו 5,0 מ'

ברשת מתח עליון עד 110 ק"ו 8,0 מ'

ברשת מתח עליון עד 150 ק"ו 10,0 מ'

ב. אין לבנות בנינים מעל כבלי השמל חת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2,0 מ' מכבלים אלה, אין לחפור מעל ובקרבת כבלים חת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברה החשמל.

שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים:

23.

א. העיצוב הארכיטקטוני של כל החזיתות יעשה לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

ב. עבוד חזיתות הבנינים הגבוהים יעשה מפלסות אבן או מפלסות גרנוליט לבן לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

ג. לא יורשה כל שינוי שהוא בצבע החיצוני של הבנין כדלל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות עירות בלוקים חלולים וכו'.

ד. לא יותקנו צינורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים ומיכלי גז יושמו על המרפסות בלבד או בחוף תלל הבנין שיוחקן במיוחד לשם כך. חומר גם החקנת מערכת הספקת גז מרכזית.

ה. לא תורשה התקנת חרורות למחלי בביתם על המרפסות חתמים והחלונות החקנת סוככים בבנין חורשת אך ורק למי חכניה מאושרת לאחר בנין.

ו. לא תותר החקנת דודי-שמש על גבות חתמים אלא אם יותקנו למי חכניה מפורטת ומאושרת על ידי מהנדס העיר.

ז. השטח העליון של גבות הבנינים יוחזק על ידי בעלי הדירות בצורה תקינה ונקיה ולא תורשה החטנת או הנחת הפצים או חומרים כל שהם על גבות אלה.

שרותים:

24.

א. ניקוד מי-גשם:

1. מי הגשמים ינקדו על ידי חילחול לקרקע או על ידי זרימה עילית או על ידי מערכת תיעול מאושרת מיוחדת חבורה על ידי מבישי התכנית ועל חשבונם.

2. חיוזמים חייבים להביש חכניה לתיעול מי-גשם לבצע אותה ועל חשבונם.

ב. ביוב:

1. לא תינתן חקורת היחד לכניה לפני הוצאת ומתן אישור ע"י מהנדס העיר שחכנין שעומדים להקימו יחברו לקו ביוב ציבורי.

2. לא תינתן חקורת השימוש בבנין לפני שיאשר מהנדס העיר כי חכניה חביוב נוגעת לבנין כווצעה לשביעות רצונו או של מהנדס השרותים הרפואיים או של בא-כוחו מהחום שטח חכנון העיר חיתה.

ג. הספקת המים:

1. תחיה מרשת הספקת המים של עיריית חיפה, או כל רשת אחרת מאושרת על ידה,

כן יתקינו חיוזמים הדרגתיים ככמות ובמקום שיקבע ע"י מהנדס העיר.

2. חיוזמים חייבים לשאת בהוצאת כל השינויים חורשיים ברשת המים הקימת בשטח חכניה.

ד. סילוק אשפה:

סילוק האשפה יעשה ע"י השירות העירוני, היוזמים יתקינו מקומות ריכוז האשפה ודרך בישה לכלי הרכב העירוני, הגובה לא יהיה פחות מ-3,5 מ', במקרה של בישה מקורה, ולפי אישור מיוחד של משרד הבריאות לפני אישור התכנית.

ה. מקלטים:

לא יוצא רשיון כניסה בשטח התכנית אלא עם כלולה בו תכנית מקלט מאושרת על ידי הג"א. לא תוצא העודת שימוש בבנין אלא עם כרוצ המקלט לשביערת צורך הידוע של הג"א.

חתימה:

המתכנן:

בעלי הקרקע והיוזמים:

אדריכל אלמוזניני ש.

רחוב הנביאים 24, חיפה.

שמי אלמוזניני

מהנדס - ארציטקט

חיפה, דרך הנביאים 24, טל. 63263

מס' רשוי 05450

בלייכר את זיכהולץ, קבלני בנין בע"מ

רחוב הנביאים 20, חיפה

בלייכר זיכהולץ
קבלני בנין בע"מ

חיפה, 15.12.75

64

החברה	
לתיכון ולבניה - חיפה	
1517	
הוסלף לחברה	
בישיבה ה' 15	24.9.74
24	19.3.75
סגן ראש הועדה	
יושב ראש הועדה	

החברה	
לתיכון ולבניה - חיפה	
1517	
הוסלף לחברה	
בישיבה ה' 89	29.12.76/25.1.77
104	29.6.77/18.4.77
סגן ראש הועדה	
יושב ראש הועדה	

החברה	
לתיכון ולבניה - חיפה	
1517	
הוסלף לחברה	
בישיבה ה' 22/1	29.12.76/25.1.77
49	29.6.77/18.4.77
סגן ראש הועדה	
יושב ראש הועדה	

החברה	
לתיכון ולבניה - חיפה	
1517	
הוסלף לחברה	
בישיבה ה' 49	29.12.76/25.1.77
49	29.6.77/18.4.77
סגן ראש הועדה	
יושב ראש הועדה	

החברה	
לתיכון ולבניה - חיפה	
1517	
הוסלף לחברה	
בישיבה ה' 2385	29.12.76/25.1.77
388	29.6.77/18.4.77
סגן ראש הועדה	
יושב ראש הועדה	

החברה
לתיכון ולבניה - חיפה
1517