

מדינת הכנון מקומי היפה

שנוי הכנייה מיתאר מקומי, הכנייה מס' חפ/1586 - מרכז זיו
פנת רחובות ברל כצנלסון ומנדלה - גוש 11200 הוגבה ע"י
האדריכלים ד. ו-ע. חקין ומאיר פכני מ. ימפולסקי את
צ. בר-אדון מורד מוסטר בשם היוזמים מכני פלס בע"מ
חברה הנדסית לעבודות בנין - היפה ונחקקה ע"י הועדה
המקומית לתכנון ולבנייה ח"פ ה

1. שם ותלות

הכנייה זו הקרא שנוי הכנייה מיתאר מקומי, הכנייה מס' חפ/1586 - מרכז זיו - פנת רחובות ברל כצנלסון ומנדלה - גוש 11200 (להלן הכנייה זו) והיא תחול על השטח הבוחס בקו בצק כחול בהשריט הסזורף להכנייה זו וחמסומן בשט הנ"ל (להלן ההשריט). ההשריט הוא בקנה מדה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מהכנייה זו.

2. יחס לתכניות אחרות

- א. על הכנייה זו תחולנה כל הקנות הכנייה המתאר של העיר היפה, וכל השנויים והתקנות שחלו בה מוטן לזמן, בכפיפות לשנויים המפורטים בהכנייה זו.
- ב. הכנייה זו מהווה לבני שטח הקרקע שעליו היא חלה, שנוי לתכניות המתאר הבאות:
 - הכנייה מס' חפ/229 - הכנייה המתאר של העיר היפה - שמורטמח בע"ר 422 כיום 15.2.34.
 - הכנייה מס' חפ/229ב - הגדלת אחוזי הבניה באזור מגורים א' - שמורטמח בי"פ 1732 מיום 24.6.71.
 - ג. בכל מקרה של סתירה בין הכנייה זו לבין אחת התכניות הנ"ל יקבע האמור בהכנייה זו.
- הערה: - כמו כן השמיעה התכניה הזו בשטח תחולתה על התכניה המפורטת הבאה:
 - הכנייה מס' חפ/375 - פרצלציה של אדמות באולה בע"מ - שמורטמח בע"ר 1012 מיום 30.5.40.

3. המס

הקרקע הכלולה בהכנייה זו נמצאה בשכונת זיו בין הרחובות מנדלה וברל כצנלסון.

4. שטח התכניה

שטח התכניה הוא 6750 מ² בקירוב.

5. גבולות התכניה

גבולות התכניה כמוראה בהשריט הסזורף להכנייה זו.

6. הקצת הכלולה בתכנית זו

ה ג ו ש	החלקה	חלקי חלקות	השטח במ"ר	ב ע ל ו ח
11200	14	-	1000	מבני פלס בע"מ - חברה הנדסית לעבודות בנין חיפה
"	15	-	1065	מבני פלס בע"מ - חברה הנדסית לעבודות בנין חיפה
"	16	-	1000	מבני פלס בע"מ - חברה הנדסית לעבודות בנין חיפה
"	17	-	1005	מבני פלס בע"מ - חברה הנדסית לעבודות בנין חיפה
"	-	53		(רח" ברל כצנלסון) עיריית חיפה
"	-	96		(רח" מנדלה) עיריית חיפה

7. יוזמי התכנית

יוזמת התכנית זו: מבני פלס בע"מ - חברה הנדסית לעבודות בנין חיפה

8. מכירת התכנית

מכונן בנוי מרוכז ב-4 חלקות

9. הערות פירוני התארים

קו כחול עבה	- גבול התכנית
שטח צבוע כתום ומוחזק כתום	- איזור מגורים מיוחד
שטח צבוע ירוק	- שטח צבורי מחוץ
שטח צבוע חום	- דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע ורוד	- דרך חדשה או הרחבת של דרך
קו אדום שלם	- קו רחוב
קו אדום מרוסק	- קו בנין
ספירה שחורה ברבע העליון של העיגול	- מס' הדרך
ספרות אדומות ברבעים הצדדיים של העיגול	- מרווח קדמי מינימלי
ספרות אדומות ברבע התחתון של העיגול	- רוחב הדרך
קו ירוק מרוסק	- גבול חלקה קיימת
קו שחור שלם	- גבול חלקה חדשה
חל" 1	- מס. חלקה קיימת
אות עברית	- מס. חלקה חדשה
ספרות רומיות בתחומי קו הבנין	- מס. קומות
שטח מוחזק בקו מרוסק בצבע העקה	- גודל ואחוז מסווער של הבנין
קו אדום מרוסק עם שתי נקודות לסידורגין	- קו השמל
קו מגול	- חזית הנויות

10. עבודת הקדש והבנינים

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בהחומי החכנית לכל חכלית שהיא, טלא לחכלית המפורסת ברישומת החכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת החכליות

- א. איזור מגורים מיוחד
 - ב. שטח צבורי פתוח
 - ג. דרכים מאושרות
- ישמש להקמת בנין מגורים
בן 3 קומות מעל קומת מרתף, שיכלול
גן ילדים ובחזית סומרטקט ובית ספר
(למשושים המותרים באיזור
מגורים א')
- כפי שמוגדר בהכנית המיוחדת
- כפי שמוגדר בהכנית המיוחדת

12. הפקת וריסום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לשטח צבורי פתוח ודרכים נועדים להפקת ורישמו ע"ש עיריית חיפה ללא הטלות.

13. החלוקה המרחבית

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בהכנית זו בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות פוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד המוחסם ע"י קו רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- ג. חלוקה משנה של החלקות המוצעות הנ"ל חותר לצרכי רשום במשרד רישום המקרקעי, רק על יסוד חכנית חלוקה הטעונה אשור רשויות החכנון.

14. שטח צבורי פתוח

על יוזמי החכנית לשאח בהוצאות פתוח השטח הצבורי הפתוח בהחום חכנית זו בהתאם לחכניות מפורטות שיאושרו ע"י כנסדס העיר.

15. אספת הבנייה המשותפת

א. שטח הבנייה המשותפת

	2b	707	בקומה הקרקע - סופרמרקט
	"	123	בקומה הקרקע - בית משתד
	("	245	קומה א' - 3 דירות בשטח
ס"ח 1470 ע"ד) "	490	קומה ב' - 6 דירות ודירה אחת נוספת בשטח הכללי
	("	490	קומה ג' - 6 דירות ודירה אחת נוספת בשטח כללי
) "	245	קומה ד' - 3 דירות ודירה אחת נוספת בשטח כללי
	<u>2b</u>	<u>2300</u>	

ב. לא נכלל בשטח הבנייה המשותפת

2b	319	קומה הקרקע מחסנים ומקלט
"	100	בקומה א' - בן ילדים
"	70	בקומה א' - מחסנים ומקלט

מוחדר להעביר שטח מקומה לקומה בגבולות 15% בתנאי שהשטח הכללי המוחדר לא ישחנה.

16. גובה הבניינים

גובה הבניין כמוראה בהשריט

17. קני בנין

- א. הבניין המסומן בהשריט בצבע העמקה מתאר את הרעיון החכנוני בלבד.
- ב. באיחור חסומי של הבניין ועצובו המפורט מותרים חריגים בתנאי שלא יחרגו מגבולות קני הבניין המסומנים בהשריט.

18. תנאים מיוחדים

- א. בבניין יבנה בן ילדים שיועמד ויועבר לבעלות העירייה.
- ב. מקומה המרפסות בדירות המדורגות יבוצעו ארגזי מרחים ברוחב של 20 ס"מ לפחות.

19. שמירה על הצורה החיצונית של הבניין

- א. לא יוחקצו צנורות בז על הקירות החיצוניים של הבניינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, מנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר החקנת דודי שמש לחמום מים על גבות הבניינים אלא אם יוחקצו לפי חכמים כלליה שמורסת האושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה החקנת זרועות למחלי כגיפה על המרפסות וחלונות הבניינים.
- ד. לא יוחקצו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.

- ה. לא יוחקנו ארוכות לתנורי חמום כחזיתות הבניין, מיכלי דלק יוחקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא חורשה הקמה אנטנה לסלויזיה לכל דירה אלא אנטנה מרכזית שאליה מחובר כל דירה.
- ז. לא יורשה חבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל הת-קרקעי.
- ח. החקנה שרסומאנחלונות ראוה תהיה טכונה אשור מיוחד סל מהנדס העיר.

20. פתוח המגרש

על יוזמי החכניה לבצע את כל עבודות הפתוח בהחום אדמותיהם, כולל קירות חומכים, נקוז, שחילה וכו'.

21. מבני עזר במרונות

לא תותר הקמה מבנים במרונות הבנינים פרט למטסחי חנייה טרטיה.

22. גדרות

הגדר בין חלקה הבנייה ושטח צבורי פתוח - גדר רשה.

23. מס השבחה

היוזמים חייבים לשלם את מס השבחה בהתאם לחוק.

24. חנייה

החנייה כמוראה בחש"ט. לכגורים מקום חנייה אחד לדירה.

25. סליפת דרכים

יוזמי החכניה חייבים להשתתף בהוצאות סליפת הדרכים שבחכניה זו, בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

26. תאורה

יוזמי החכניה חייבים להחקיין על השכונם תאורה הרחובות והשטח הצבורי הפתוח כולל עמודים ופנסים.

27. איסור בנייה מחוץ ובקרבת קווי החשמל

1. לא ינתן היתר בנייה לבניין או חלק ממנו מחוץ לקווי החשמל עיליים, בקרבת קווי החשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים טטה, מקו אנכי כסוף אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה

מסרים	2	ברשת מתח נמוך
"	5	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
"	8	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
"	10	בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

2. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

28. החנות סרנסמורמצייה

לא חורשינה החנות סרנסמורמצייה על עמוד בשטח חכניה זו, על יוזמי החכניה לקחה בהשבון אמדוח לדרישה חברה החשמל לחקטת החנות סרנסמורמצייה מנימיה, כהתאם לדרישות חברה החשמל לישראל ולשביעה רצון מהנדס העיר.

29. מ פ ל ס י ם

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח החכניה, אלא אם כלולה בו חכניה למקלט בהתאם לחקן הישראלי ולא הוצא תעודה שמוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעה רצונו של יועץ הב"א.

30. פ ד ו ת י ם

א. ג מ ו ז מ י ג ש מ

לא ינתן היתר בנייה בטרם הובטח כצוע ניקוז הטטה בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר ושיבוצעו לשביעה רצונו.

ב. א ס פ ק ת ה מ י ם

1. אספקת המים לבניינים בשטח חכניה זו, תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

2. לפני הוצאת כל רשיון בנייה בשטח בו עובר צינור מים, על בעל בקשה חכנייה לחקשד עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשד לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחד אם יורש הדבר.

ג. ג י נ י ם

א. לא תנתן תעודה לשמוש בבנין לפני שיחובר לביווב הצבורי הקיים, ולפני מתן אישור מהנדס העיר כי חכניה הביווב הנוצעת לבנין בוצעה לשביעה רצונו.

ב. לא ינתן היתר בנייה בשטח חכניה זו בטרם אישר מהנדס העיר חכניה לביווב צבורי.

ד. הידרנטים

על בעל הקרקע להחזיר על אדמתו הידרנטים לכבוי אש, למי דרישה מכבי-אש ולשביעה רצונה.

31. הנחות

כל המעוניין המוצא שבהכנת חכניה זו לא הובאו בחשבון תנאים המצדיקים מתן הנחות מסויכות מתענוח המפורטות בה, רשאי להגיש בקשה לועדה להכנון ולכניה של העיר חיפה לקבלת הנחה כזו והועדה המקומית תהיה רשאית באשור הועדה המחוזית לאשר או לדחות בקשה כזו.

מועד מוסמך

אדריכל

בעלי הקרקע והינזמים

מבני פלס בע"מ
חברה הנדסית לעבודות בנין ומתוח
ח"פ לסי 554
חיפה, דרך העצמאות 4
טל. 644251-644252

28 92-1000

[Handwritten signature]

משרד סכני
ס. ימפולסקי
א. בר-אדון

ד. ו-ע. חבקין
אדריכלים

מבני פלס בע"מ
חברה הנדסית לעבודות בנין חיפה

מהנדס אזרחי, מועד מוסמך
חיפה

הועדה המקומית לתכנון ולכניה - חיפה
חכנית ת.ע. מס' חפ/1586
הוסלק למתן תוקף
בישיבה ה' 18 ב' 24.2.76
ינשב ראש הועדה
מהנדס העיר

הועדה המקומית לתכנון ולכניה - חיפה
חכנית ת.ע. מס' חפ/1586
הומלץ להפקדה
בישיבה ה' 18 ב' 4.12.74
ינשב ראש הועדה
מהנדס העיר

700

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז..... חיפה

מרחב תכנון מקומי..... חיפה

תכנית..... שני מתני מקלות מס' תכ/1586

הועדה המחוזית בשיבתה ה..... 23

מיום..... 23.3.76 החליטה לתת תוקף
 לתכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון..... [חתימה]
 יושב ראש הועדה..... [חתימה]

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז..... חיפה

מרחב תכנון מקומי..... חיפה

תכנית..... שני מתני מקלות מס' תכ/1586

הועדה המחוזית בשיבתה ה.....

מיום..... 22.4.75 החליטה להפקיד את
 התכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון..... [חתימה]
 יושב ראש הועדה..... [חתימה]

תכנית מס' תכ/1586 שורמה לתת חוקף בילקוט
 המרסומים מס'..... מיום..... עמוד.....

תכנית מס' תכ/1586 שורמה לחקרה בילקוט
 המרסומים מס' 2156 מיום 16.10.75 עמוד 265