תכנית: תכנון עיר מפורשת מס' חפ/1005א
"מרכז רשקו בשינה רחוב המגינים ועין-דור"
תיקון לתכנית תכנון עיר מפורשת מס' חפ/1005

3000525

מוגשת ע"י חברת "רשקו בע"מ, ונמקבלת ע"י
הועדה המקומית לבנין ולתכנון עיר, חיפה

1. **השם והמהות**

תכנית זו תקרא "תכנית עיר מס' חפ/1005א – מרכז רשקו בשינה רחוב המגינים ועין-דור", תיקון לתכנית תכנון עיר מס' חפ/1005(להלן – "התכנית זו"), ותיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו, המסומן "תכנית בנין ערים מפורשת מס' חפ/1005א" (להלן – "התשריט"). התשריט הוא צבעוני בקנה מדה 1:250 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. **היחס לתכניות אחרות**

הקרקע הכלולה בתכנית זו, בכפוף לתכנית המתאר של העיר חיפה שהודעה על מתן תוקף לה פורסמה בעתון הרשמי מס' 422 מיום 15.2.34 ולכל תיקון שחל או שיחול בה בעתם לעתם וכן למנאים המפורטים מטה בתכנית זו, תכנית זו מהווה תיקון לתכנית תכנון עיר מפורשת מס' חפ/1005, שאושרה להתן תוקף בפרסום בילקוט הפרסומים מס' 214 של הודעה המחוזית מיום 4.9.1965 ולגבי השטח הכלול בתכנית זו, באות ההוראות והתנאים המוגדרים בתכנית זו במקום אלו שהוגדרו בתכנית חפ/1005 האמורה.

3. **המקום והשטח הכלולה בתכנית זו**

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בפינה הדרום מזרחית של הצטלבות רחוב עין-דור עם שדרות המגינים והיא כוללת את החלקה מס' 27 מגוש 10834 וקטע מדרך(שד' המגינים) הגובל עם החלקה האמורה.

4. **גבולות התכנית**

מצפון – קטע מהצד הצפוני של שד' המגינים
ממזרח – דרך והחלקה 195 מגוש 10834
מדרום – החלקה מס. 236 בגוש 10834
ממערב – קטע מהצד המזרחי של רחוב עין-דור.

5. **בעל הקרקע**

שטח החלקה 27 מגוש 10834 הוא בבעלות "רשקו" חברה להחישבות חקלאית ועירונית בע"מ, והיא רשומה ע"ש "אחוזת חיפה בע"מ".

6. **מטרת התכנית**

תיקון הצעת העיצוב האדריכלי שהוצע בתכנית תכנון עיר מס' חפ/1005, והתאמתו לתכניות הבנוי שהוכנה ע"י יוזמי תכנית זו ואושרה עקרונית ע"י רשויות התכנון אשר כוללת בין היתר ניצול מרחבי הבנין להגייה ערסית, שיפור אקלים המבנים של הבנין ע"י שנוי כיוונו וכו'.

2/...

7. **אלונת חנות לאיזורים ושימושים המותרים**

השימוש המותר	הסדרה או יעוד המותר
א. קו מגדל עמד	גבול מבנים.
ב. קו ירוק מרוסק	גבול חלקה רשומה.
ג. שטח אפור	אזור בניה באיזור מסחרי.
ד. שטח צבוע חום אפורים	מחוץ מקורה בנוי מעליו, שהוא קטע מחומר דליל בנוי מחוט למחלם המדרכה ומעל גובה קומת הקרקע.
ה. שטח צבוע חום ארומים וירוקים לסרוגין	מחוץ מקורה - שהוא קטע מחומר דליל, אפר המחלם המדרכה מחוץ למעבר להולכי רגל.
ו. שטח צבוע אדום ומשולש קוים שחורים	אזור המשמשת המשמת ירידה לקומות המגיעה תחת-קרקעיים.
ז. קו סגול עבה	חזית הבנין שלאורכו ניתן לפתוח חלונות ראווה של חנויות.
ח. קו אדום דק ומרוסק	מחמי הבנין שגבהו 10 קומות מעל גוש עמוק.
ט. שטח צבוע חום בהיר או ורוד	דרך צבורים מאושרת לתנועה הולכי רגל וכלי רכב.
י. שטח צבוע אדום	שטח המיועד לחיבת דרך עם זכות ניצול המרחב תחת-קרקעי, ע"י יזמי הבנית זו.

8. **השטחים בשימוש ובבנינים**

לא המשמש מקרקע או הבנינים שמיידים להבנות עליה לטום הכלים אחרת מחבליות המפורטים מטה, או המוגדרות בטבלה המאפלית של הסעיף 7 דלעיל.

א. **בשטח אפור הבנייה באיזור המסחרי** מומר הקמת בנין רב קומתי בעל אופי מסחרי שבהחו ובקוי הבנייה שלו מוגדלים כהסרים, והמשושים בו יהיו כמוגדר בהשימות המלאכות והתעשיות לגבי איזור מגורים א' ו-ב בלבד. הנתן אפשרות לצרכי מגורים בנייה של דירת אחת בלבד עבור שומר או מנהל הבית.

ב. **בשטח המרשם של הבנין המסחרי** הנזכר לעיל ומשמש למעברים להולכי רגל ומחבר הקיימת את הבנין המגורי, יותרו המרומים בגון: מקלטים, מחסנים לשמוש בעלי המנויות שבבנין, מחסני הבנייה, חדרי מכונות לעזוב אויר, לעליות ושרותים אחרים.

ג. שטח המחוץ המקורה והמחוץ הבנוי מעליו אשר מחשב לחזית המנויות יחשב לחבוקה הולכי רגל ויחשב מנויים למעבר המקל לשאיתום.

ד. לבניית חדירת מי מטר לתחתיים, יומר לבנות את מחסני הירידה לתחתיים בגג בעל מבנה קל או שקוף.

9. **תנאי בנייה מיוחדים בשטח הבנית זו**

א. שטח הבנייה מוחר בשטחי הבנית זו לא יעלה על 3700 מ2, והוא ינוצל בהסגרת קוי הבנייה המסומנים בשרטוט המגובה גוש הבנייה בחתכי הקו המדרם המרוסק מגיע ל-10 קומות מעל קומת הקרקע או העמודים שבחתיתם.

ב. שטח הגג של קומת המנויים מחוץ מחוץ מרפסת רחבת מדחנית בהגבלת המשמש של קומת ג' של בנין המגדל, למטרה שהמחיה ביצול המרפסת המגורה והמגיעה על הקומה ונקיבה(כגון מטעים, בית קפה וכו').

ג. הארקה המגיעה לרח' המגיעים המשמש לארקה של המלקה הגבולה מחדרה לשביעה ראינו של המנהל העיר.

3/...

ד. המגרשים מצד רח' עין-גדי המוכנן בשבוי הגובה לשביעה רצונו של מהנדס העיר.

ה. המיסעות י,ח,ו,ז,ט של סעיף 9 המכניות חא/1005 יישארו בתוקפם לגבי שטח תכנית זו.

10. **הגבלת המבנה הציבורי**

לא יבנה היתר בנייה לבנין במתחמי תכנית זו כל עוד לא יובטח הסדרת פרוצי הבנין לצרכי הציבור בהתאם לתכנית של 25 מ"ר לכל 80 מ"ר בנייה ברוטו, וכל עוד לא יוקמו סידורים נאותים לכניסה וליציאה של כלי רכב פרטי אליהם.

11. **הקצאת דרכים שטחים לצרכי צבור**

חלק מחלקה 27 תיועד לדרך נתון להפקעה ויועבר ע"מ עיריית חיפה.

12. **שונות**

א. סידורים היומיים יישאר ע"י יוזמי תכנית זו להבטחה ניקוז קומות המרתפים והמחסנים של המעברים למגלכי ריצל.

ב. לא תבנה עמודת שרות בבנין המוקם בשטח תכנית זו, בתיש יאשר מהנדס העיר שהעיצוב שבבנין והחיבור שלה עם מערכת העיצוב הצבורית נעשתה לשביעת רצונו.

ג. הקמת בית לבנין המוקם בתחומי תכנית זו תהיה מרשת הקמת בית של עיריית חיפה או מרשת הקמת אחרת בהוראת ע"י מהנדס העיר.

ח ת י מ ה

כל המעוניין בתוכנית תכנית זו לא הובאו בחשבון תנאים מסויימים המצדיקים מתן הנחות מסויימות מתקנות המוגדרות בה, רשאי להגיש בקשה לועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר חיפה, לקבלת הנחה כזאת, והועדה בשורר הרשות המוגדרת תהיה רשאית לאשר או לדחות הבקשה לתן הנחה כזאת.

"רסקו"
חברה להתישבות וקלוטים ועידודית בע"מ
"RASSCO"
RURAL RAPID SUBURBAN SETTLEMENT CO. LTD.

חתימת יוזמי התכנית ובעלי הקרקע

הוועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר - חיפה
תכנית ת.ע.ה. מס' חא/1005 מ'
הוסלק להפקדה
בישיבה ה' 53 ב- 23.9.62
(-) י.כ.ר.
מהנדס העיר
ע"מ אברא תושי
יושב ראש הועדה

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

הועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר – חיפה

תכנית ח.ע.ח. מס' חפ/1005 א'
הומלץ למתן תוקף
בישיבה ה' 68 ב' 20.10.63

מהנדס העיר
יושב ראש הועדה

[illegible]

משרד הפנים
פקודת בנין ערים 1936
ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים
מחוז חיפה
מרחב תכנון עיר עיר חיפה
תכנית תקון לתכנית מתאר מס' חפ/1005 א'
הועדה המחוזית בישיבתה ה 304
מיום 11-5-65 החליטה לתת תוקף
לתכנית הנקובה לעיל
יושב ראש הועדה
סגן מנהל כללי לתכנון

משרד הפנים
פקודת בנין ערים 1936
ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים
מחוז חיפה
מרחב תכנון ערים עיר חיפה
תכנית תקון לתכנית מתאר מס' חפ/1005 א'
הועדה המחוזית בישיבתה ה 243
מיום 11-12-62 החליטה להפקיד
את התכנית הנקובה לעיל
יושב ראש הועדה
סגן מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' חפ/1005 א' פורסמה למתן תוקף בילקוט
הפרסומים מס' 1186 מיום 27-5-65 עמוד 2011

תכנית מס' חפ/1005 א' פורסמה להפקדה בילקוט
הפרסומים מס' 1015 מיום 6-6-63 עמוד 1295

כ ה באייר תשכה