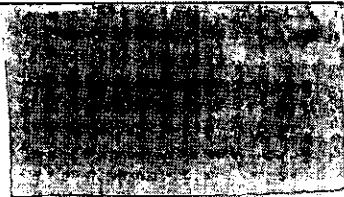


30/1973



3000680 +

מחלקת הספרים - תל אביב

שכונת תל אביב מ. ורטה, תל אביב מס' חפ/969 ב"

בנוי מבשר פריז וגוט 10839 חלקות 33, 35, 38, 39

30/1973

מרחב תכנון מקומי, חיפה
שנתי תכנית מפורטת, תכנית מס' חפ/969 ב'
בנוי בככר פריז גוש 10839, חלקות 33, 35
38, 39 חיפה הוגלה ע"י ק. רוזוב וא. רוזוב
אדריכלים ומשרד סכני מ. ימפולסקי וצבי
בר-אדון מודד מוטטר בשם היוזמים בנק הפועלים
בע"מ ויעקב פריצער וטות' חנה לבנין חיפה
בע"מ ונחשכלה ע"י הועדה המקומית לתכנון
ולבנייה, חיפה

1. קט וחלות

הכנית זו תקרא שנוי תכנית מפורטת, תכנית מס' חפ/969/ב' בנוי בככר פריז, גוש 10839, חלקות 33, 35, 38, 39 חיפה (להלן "התכנית") והיא תחול על השטחים המוחזקים בקו כחול בשני החשירים (גליונות 1 ו-2) המצורפים לתכנית זו והמסומנים בשם הנ"ל (להלן יחדיו וכל אחד בנפרד "החשירים").

החשירים (גליון מס' 1 ולגיון מס' 2) הם בקנה מדה 1:250 ומהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

א. על תכנית זו תחולנה כל חקנות תכנית המיתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והסגנויים שחלו או יחולו בה מזמן לזמן במידה ואין הם נוגדים את האסור בתכנית זו.

ב. לגבי השטח עליו חלה תכנית זו היא מהווה שינוי לתכנית מפורטת חפ/969 א' שדבר חוקמה מורסס ב.מ. 1270 מיום 5.11.70.

3. המעורבים

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בעיר התחתית בין הרחובות נתניון ושד' המגינים מזרחה מככר פריז והיא מורכבת משתי חטיבות קרקע נפרדות כמצויין בחשירים, שחיהן בגוש 10839, חטיבות הקרקע הנ"ל תקראנה להלן "השטח מס' 1" ו-"השטח מס' 2". בשני הגליונות, המהווים את החשירים, מצויין השטח מס' 1 בגליון המסומן מס' 1 והשטח מס' 2 בגליון המסומן בגליון מס' 2.

4. שטח התכנית

שטח התכנית על שתי חטיבות הקרקע עליהן היא חלה, הוא כ-15700 מ"מ, ממנו השטח מס' 1 - כ-7100 מ"מ והשטח מס' 2 - כ-8600 מ"מ.

5. גבולות התכנית

כמצויין בחשירים.

6. הקדע הכלולה בתכנית

שטח מס' 1

הגוש	החלקה	חלקי חלקה	השטח	ב ע ל ו ח
10839	33	-	629	השקעות מרכזים בע"מ (ברכישת ממינהל מקרקעי ישראל)
"	34	-	150	עיריית חיפה, דרך
"	35	-	1098	השקעות מרכזים בע"מ (ברכישת ממינהל מקרקעי ישראל)
"	36	-	210	עיריית חיפה - שביל להולכי רגל רח' נתנון
"	-	30	-	דרך
"	-	31	-	דרך
...	-	...	-	סדרות המגורים

שטח מס' 2

10839	38	-	395	השקעות מרכזים בע"מ (רכישת ממינהל מקרקעי ישראל)
"	39	-	3610	השקעות מרכזים בע"מ (רכישת ממינהל מקרקעי ישראל)
"	-	30	דרך	
10840	-	2 ד	דרך	
"	-	...	דרך העצמאות	

7. יוזמי התכנית

יוזמי הכנית זו הם:

השקעות מרכזים בע"מ
בנק המועלים, בע"מ
יעקב מריצקר וסו"ח, חברה לבניין חיפה, בע"מ
ומינהל מקרקעי ישראל

8. מטרת התכנית

מטרת הכנית זו הנם:

(1) לגבי שטח מס' 1: חכנון הקמה בנין מסחרי רב קומחי אחד שיכלול מעון בנק, משרדים ובתי קפה.

(2) לגבי השטח מס' 2: חכנון מפלסי חנייה פרטית וצבורית של כלי רכב, מבנה מסחרי, וכן משאבות למלוי דלק.

9. באור סימוני התנאים

גליון מס' 1 בחסרים

גבול התכנית	קו כחול עבה
אזור מסחרי	שטח צבוע אפור
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום
שביל להולכי רגל מאושר	שטח צבוע חום עם קווים אלכסוניים ירוקים
קו בנין	קו אדום מרוסק
קו רחוב	קו אדום שלם
מס' הדרך	ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
מרווח קדמי מינימלי	ספרות אדומות ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב הדרך	ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול
גבול חלקה קיימת	קו ירוק מרוסק
	קו ירוק מרוסק עם משולשים משני הצדדים
	לסירוגין

חל. 1

גבול גוש	ספרה רומית בתחומי קו הבנין
מס' חלקה קיימת	שטח צבוע אדום
מס' קומות	קו אדום מרוסק עם שתי נקודות לסירוגין
דרך חדשה או הרחבה	שטח מוחתם בקו מרוסק בצבע העהקה
קו חשמל	קווים אדומים חוצים
גודל ואחור מסוער של הבנין	שטח מוחתם בצבע זהוב
דרך לביטול	קו כחום מרוסק
מבנה להריסה	
כבלי חשמל חת קרקעיים	

גליון מס' 2 בחסרים

גבול התכנית	קו כחול עבה
אזור מסחרי	שטח צבוע אפור
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום
קו בנין	קו אדום מרוסק
מס' הדרך	ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
מרווח קדמי מינימלי	ספרות אדומות ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב הדרך	ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול
גבול חלקה קיימת	קו ירוק מרוסק
	קו ירוק מרוסק עם משולשים משני הצדדים
	לסירוגין

חל. 1

גבול גוש	ספרה רומית בתחומי קו הבנין
מס' חלקה קיימת	קו אדום מרוסק עם שתי נקודות לסירוגין
מס' קומות	קו שחור שלם
קו חשמל	קווים אדומים חוצים
גבול חלקה חדשה	קו סגול
דרך לביטול	שטח צבוע חום ומוחתם קו כחום
חזית חנויות	קו אדום שלם
שטח למשאבות דלק	שטח צבוע ירוק
קו רחוב	שטח צבוע חום ובצבע האזור לסירוגין
שטח צבורי פתוח	קו כחום מרוסק
סמויין	
כבלי חשמל חת קרקעיים	

10. שכונת בקרקע ובבנינים

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא יישמשו כל קרקע או בנין בחחומי התכנית לכל חכלית שהיא, אלא לחכלית המפורטת ברשימת החכליות לגבי האיזור או המקום שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות

שטח מס' 1 : ישמש להקמת מבנה רב קומתי שיכלול מעון בנק, בתי מסחר, בית קפה ומסרדים.

שטח מס' 2 : ישמש להקמת מבנה חנויות, מפלסי חנייה לכלי רכב ותחנת דלק שתכלול שתי משאבות ללא טיכה ורחיצה - הכל לפי המיקום כמצוין בחסרית. חחנת הדלק חופעל על ידי גכה או גכי צח"ל בלבד.

השטחים מס' 1 ומס' 2 - כוללים גם דרכים צבוריות.

12. אחוד וחלוקה

יותר אחוד וחלוקה מחדש של החלקות 33 ו-35 בגוש 10839 למגרש בנייה אחד לפי המסומן בחסרית והקמת בנין אחד שעליהן ו/או על המגרש שיתקבל מן האיחוד וחלוקתן מחדש.

13. ביטול דרך שאוהדת

שטח הדרך המבוטלת יוחקר ע"י העיריה ללא חמורה לפי שמינהל מקרקעי ישראל יחכיר או ימכור את החלקות בהן גובל שטח הדרך המבוטלת.

14. שטח הבנייה המותר

בשטח מס' 1:

2מ	1220	קומת בנק מפלס - 4.50
"	1220	קומת בנק מפלס + 0.00
"	150	קומת ביניים - בית קפה
"	4620	12 קומות מסרדים כל קומת 385 מ
"	250	בקומת גג בית קפה
2מ	7460	סה"כ

בנוסף למפרט לעיל, ולא לצרכי חסוב שטח הבנייה המותר חוך מחן היחר בנייה, חוחרנה:

2מ	1220	קומת מקלט ומרתפים
"	150	קומת כניסה
"	235	קומת ביניים וצנרה
"	135	בקומת הגג - להחקנת מכונות ומעליות

בשטח מס' 2 :

שטח הבנייה המותר הכללי במבנה החנויות יהיה 1250 מ"ר.

בנוסף לאמור לעיל, ולא לצרכי חסוב שטח הבנייה המותר חוך מחן היחר חבנייה, חוחרנה:

מ"ר	200	בשטח כ-	גלריה בשטח החנויות
"	420	כ-	חנייה צבורית במפלס + 6.0 -
"	780	כ-	חנייה צבורית במפלס + 11.0 -
"	590	כ-	חנייה צבורית מקורה במפלס + 8.0 -
"	450	כ-	חצוגה פרטית מקורה במפלס + 8.0 -
"	1000	כ-	חנייה צבורית מקורה במפלס + 5.0 -
"	2700	כ-	חנייה פרטית מקורה במפלס + 2.0 -

הותר העברה שטחים מקומה לקומה ומפלס למפלס
בגבולות של 15% בחנאי שטח הבנייה המותר לא יגדל.

X

15. גובה הבניין

הבנין בשטח מס' 1 יהיה גבהו כמוראה בתשרים ואילו מבנה החנויות בשטח מס' 2 יהיה בן קומה אחת מעל לרחוב המגינים.

16. קרי בנין - בשטח מס' 1

- הבנין המוראה בתשרים בצבע העתקה מתאר את הרעיון התכנוני בלבד.
- באחור הבנין הסופי ועיצובו המפורט מותרים שנויים בחנאי שלא יחרבו בגבולות קרי הבנין.

17. פתוח האשח

- על היוזמים ו/או בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות פתוח האשח שמדובר בהן בחקנות אלו לרבות: הקמת מפלסי החנייה הצבורית, סלילת דרכים, החקנת האורה, חבורים לרשת הסים והביוב, סדורי ניקוז, גיזון וסדורים למניעה ו/או כיבוי שריפות הכל לפי שפורס בחקנות אלו להלן, כולל חקנה זו.
- הרחבה שבין המבנים של האתר המסומן בתכנית חס/969"א כאחר ד' ובין סדרות המגינים חותקן בשליש משטח (לצד גן העצמאות) כרחבה צבורית מחוץ ובשני שליש משטח חיועד לחנייה צבורית לפי חכנית שתאושר על ידי מהנדס העיר (מפלס חנייה + 11).
- על יוזמי החכנית לשאח בהוצאות החקנת סדרי הבטיחות בצומח עם רח' העצמאות לרבות סערכת הרמזורים בהתאם לדרישת מטרד התחבורה והעירייה.

18. אמירה על הצורה החיצונית של הבנין

- לא יוחקנו חוסי מלפון על הקירות החיצוניים של הבנין.
- לא יוחקנו ארובות לחצורי המוס בחזיתות הבנין, מיכלי דלק לחמוס יוחקנו רק במקומות שיוורשו ע"י מהנדס העיר.
- לא יורשה חבד השמל לבנין אלא בעזרת כבל תח קרקעי.
- יומרו מחקני פרסומה על גגות הבנין בחנאי שצורתם האושר על ידי מהנדס העיר.

19. מבנים להריסה

כל המבנים המסומנים בחשירט כנועדים להריסה יפוננו ויהרסו על ידי העיריה והיוזמים ישפכו את העיריה עבור הוצאותיה בבין פנויים והריסתם.

20. ט ט ו ו י נ

- א. השטח המסומן כסטווין ישמש להולכי רגל.
- ב. זכות מעבר חופשי לצמיחות לצבור הרשום בממרי האחוזה.
- ג. בעלי הקרקע הגובלים יהיו אחראים להתקן חקירה של הסטווין.

21. ח נ י י ה

- א. הקבח מפלסי החנייה הצבורית והפרטית בשטח מס' 2 יהווה אחד התנאים שיכללו בהיתר הבנייה להקמת הבניין בשטח מס' 1 והם יבנו בו זמנית.
- ב. בגין הקמת הבניין בשטח מס' 1 לא ידרשו שטחי או מקומות חנייה בנוסף לאלה שבמפלסי החנייה שבשטח מס' 2.
- ג. החנייה במפלס 2.0 + - יהיה שטח חנייה פרטית המיועדת לשמושם של הבעלים או החוכרים לדורותם של שטחי בניין המיועדים לבנק, ולמשרדים שיכללו בשטח התכנית.
- ד. (1) אה שטחי החנייה במפלסים 5.0 + - 6 + - 8.0 + - ו-11 יש להחכיר בחכירה ל-49 שנים ובדמי חכירה סמליים של 1.- (לירה אחת), לעיריית חיפה. הבטחת רישום חכירה זו יהווה אחד התנאים בהנאי ההיתר להקמת הבניין בשטח מס' 1.
- (2) השמוש המותר בשטחי החנייה שמדובר בהם בפיסקה זו הנו חניית כלי רכב בחשלוס.
- (3) העיריה תקנה ליוזמי חכנית זו או למי מהם או למי שהיוזמים יורו זכיון לניהול עסק של חכנית כלי רכב בשטח החנייה שמדובר בהם בפיסקה זו אף זאת כתמורה סמלית של 1.- ל"י (לירה אחת) ולחקופה כחקופת החכירה שתחשם על סם העיריה כאמור לעיל.

22. סלילת דרכים

בעלי הקרקע הכלולה בחכנית חייבים להשלים את סלילת כל הדרכים הכלולות בחכנית ולשאת בהוצאות סלילתן כדין. בסלילה גכללות המדרכות, החקנה הניקוז, העתקה עמודי חשמל ושהילה.

23. ת א ו ר ה

בעלי הקרקע הכלולה בחכנית חייבים להקפין על חשבונם תאורת הדרכים הכלולות בחכנית כולל החקנה עמודים ופנטים.

24. תחנת טרנספורמציה

על יוזמי התכנית להחקין על חשבונם בחוץ הבנין, לפי דרישת
חברת החשמל, תחנת טרנספורמציה אשר חשבת את הבנינים הכלולים
בתכנית בלבד.

כדי לאפשר לחברת החשמל למדק את העמוד עם תחנת הטרנספורמציה
הקיים בשדרות המגינים, ולשם התקנת החליף לעמוד ומחנק הטרנספורמציה
הנ"ל, יעמידו היוזמים לרשות החברת החשמל מקום נוסף בו תחקין חברת
החשמל את החליף כאמור בתנאי שחברת החשמל תישא בכל ההוצאות הכרוכות
בכל האמוד לעיל לרבות ערך בניית המקום הנוסף.

מקום חדש לתחנת הטרנספורמציה הפנימית אשר תכיל את הטרנספורמטור
סעל העמוד, יהיה במרחק מקסימלי של 40.0 מ' מעמוד הטרנספורמטור
המיועד לפירוק.

25. איסור בנייה מתחת ובקרבת קוי חשמל

א. לא ינחן היתר בנייה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
בקרבת קוי חשמל עיליים ינחן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו
אנכי מסוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין
החלק הכולס או הקרוב ביותר של המבנה:

מטרים	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

ב. אין לבנות בנינים מעל לכלי חשמל חת קרקעיים ולא במרחק קטן
מ-2 מטרים מכלים אלו ואין לחסור מעל ובקרבת כבלי חשמל
חת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת איסור והסכמה מחברת החשמל.

26. מ ק ל ט

לא יוצא כל רשיון בנייה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט
בהתאם לתקן הישראלי.

27. ו ו ר ת י מ

א. ניסיון מי גשם

לא ינחן היתר בנייה בטרם הוכחה בצוץ ניסיון השטח בהתאם לתכניות
מאוסרות ע"י מהנדס העיר ושיבוצעו לסביעת רצונו.

ב. אספקת מים

אספקת מים לבנין בשטח תכנית זו, תעשה ממערכת אספקת מים של
עיריית חיפה.

ג. ב י ו ב

לא חנתן תעודה לשמוש בכנין לפני שהכנין. יחובר לביוט הצבורי ולסני
מתן אשור מהנדס העיר כי תכניה הכיוט הנוגעה בוצעה לסביעה רצונו.

ד. הירגסית

על היוזמים להתקין על אדמתם הירגסית לכבוי אש, לפי דרישה מכבי אש
ולסביעה רצונו.

בשלי הרקע:

הסקעות מרכזים בע"מ
(רכיטה ממינהל מקרקעי ישראל)

היוזמים:

בשלי הרקע מרכזים בע"מ

בשלי הרקע מרכזים בע"מ

יעקב פריצקר וסוח'
חברה לבנין חיפה בע"מ

מינהל מקרקעי ישראל

אדריכל:

ש. רוזוב א. רוזוב-אדריכלים

מורד מוסמך:

מסרד טכני
מ. ימפולסקי
צ. בר-אדון
מהנדס אזרחי, מורד מוסמך, חיפה

הועדה המקימית לתכנון ולבניה - חיפה	
תכנית ח.ע. מס' חפ/ <u>2969</u>	
הוסר להפקדה	
בישיבה ה- <u>1</u> ב- <u>5/5/74</u>	
(כ) י.אלמוג	(-) ס.אור
יושב ראש הועדה	מהנדס העיר

הועדה המקימית לתכנון ולבניה - חיפה	
תכנית ח.ע. מס' חפ/ <u>2969</u>	
הוסר לתת תוקף	
בישיבה ה- <u>35</u> ב- <u>6/8/75</u>	
יושב ראש הועדה	מהנדס העיר

חבריה מס' <u>2969</u> חפ/	מורמח להפקדה בילקוס
הפרסומים מס' <u>2077</u> מיום <u>13.3.75</u> עמוד <u>333</u>	

משרד הפנים	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
מחוז: <u>נ"ס</u>	
מרחב תכנון מקומי: <u>נ"ס</u>	
תכנית ח.ע. <u>2969</u> מס' <u>חפ/</u>	מס' <u>נ"ס</u>
הועדה המחוזית בישיבתה ה- <u>9</u>	
מיום <u>7.10.75</u> החליטה לתת תוקף	לתכנית והצבת לעיל
סגן מנהל כללי לתכנון	יושב ראש הועדה

חבריה מס' <u>2969</u> חפ/	מורמח לתת תוקף בילקוס
הפרסומים מס' <u>2209</u> מיום <u>1.4.76</u> עמוד <u>1533</u>	

א' דניאל ג'טא