

117000
20
התכנית המכונה ע"ר כפי 962/הפ, היפה,
בנק לאומי לישראל בע"מ בפיקוח הרחובות
יונה ושפריהו לוי (להלן "התכנית זוי"), והיא תחול על השטח המופיע בקו
לאומי לישראל בע"מ באמצעות האדריכל
ש. דרור, המגדלים - מרדכי-מרטון מ.
ימבולסקי רצ. בר-אדון, ונתקבלה ע"י
הרעדה הממשלית לבנייה ולתכנון ע"י
ח י פ ת

התכנית להכניס
שטח נוסף

1. השטח המיועד לה

התכנית הזאת תקרא: "התכנית מבנון ע"ר כפי 962/הפ, היפה, בנק לאומי לישראל בע"מ בפיקוח הרחובות יונה ושפריהו לוי" (להלן "התכנית זוי"), והיא תחול על השטח המופיע בקו בצבע כחול בתשריט במצורף לתכנית זו והמסומן בתשריט במצורף לתכנית תיכון ע"ר כפי 962/הפ, היפה" (להלן "התכנית זוי") בקנה מדה 1:250.

התשריט כהורה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכנית אחרת

תכנית זו מהווה שנוי לתכניות תכנון ע"ר באוסרות דלהלן:

א. תכנית המתאר של העיר היפה שדבר בתן תוקף לה פורסם בעתון הרשמי כפי 422 פיום 15.2.1934.

ב. תכנית המתאר של היפה (תיכון) כפי 229 שהפקדנה פורסמה בעתון רשמי כפי 1265 פיום 6.5.43.

ג. תכנית תכנון ע"ר כפי 113, היפה ישכונת אנפורטה שופנה שדבר בתן תוקף לה פורסם בעתון רשמי כפי 432 פיום 5.4.34.

ד. תכנית תכנון ע"ר מפורטת כפי 422 "התכנית בנין ע"ר של היפה" גליון 12 שדבר בתן תוקף לה פורסם בעתון רשמי כפי 708 פיום 5.8.37.

ה. תכנית ת.ע. מפורטת כפי 429, היפה, התכנית המאוחדת כפי 9, שדבר בתן תוקף לה פורסם בעתון הרשמי כפי 325 פיום 13.10.38.

הקדקע הכלולה בתכנית זו כשונה להוראות ותקנות התכנית המתאר של העיר היפה הנזכרות בפסקות (א) ו-(ב) לעיל, לכל השנויים שחלו בתן, שכתידות לחול בתן ולא לה הפורטים להלן בתכנית זו, ובכל מקרה של סתירה בין הוראות של תכנית זו לבין ההוראות הכלולות בתכניות המפורטות בחשף הפסקות דלעיל, תקבעה הוראות התכנית זו.

5. תמורה

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת באזור-הכרמל של היסוד
מסערה לטינת הרחובות יונה ושמריהו לוי.

4. בעלי תמורה וידועים בתכנית זו

בעל הקרקע ויוזם תכנית זו הוא בנק לאומי לישראל
בע"מ. תכנית זו הוגשה בשם בעלי הקרקע ע"י ש. רוזוב
אדריכל וס. ימפולסקי - צ. בר-אדון מהנדס - מודד-מוסמך.

3. תמורה הכלולה בתכנית זו והטחה

תכנית זו כוללת את החלקות 45, 46 ו-47 בגוש 10856,
הסייכות ליוזמים, ששטחן הכולל 2417 מט"ר ושטח הדרכים
הגובלות אותן, כולל הרחבת דרכים אלו, המקיפות חלקים
מהחלקה 1/136, בגוש 10856, וחלקים כ-64, 66, 23
ו-33 בגוש 10856, כיתו ס"ח 3700 כסדר בקירוב.

6. גבולות ותמונת

מצפון: עובר הגבול לאורך קטע מזרחי (באורך של 55 מטר)
מהצד המצפוני של קו רחוב יונה הכאוסר, הוצה את
רחוב שמריהו לוי עד לטינת הקרנות וכפטיך דרומה
ב-70 מטר דרך סטח (החלקה 136/4 בגוש
10856) הנמצא ברשות הטכניון העברי לאורך הצד
המזרחי המזרחי של רחוב שמריהו לוי, הוצה ככוון
מערבה את הרחוב הזה ועובר לאורך הגבול המצפוני
של החלקה כס' 48, הגבול המזרחי של החלקות כס'
73 ו-44 בגוש 10856 והוצה את רחוב יונה.

7. מטרת התכנית זו

מטרת תכנית זו היא לאחד שלש חלקות קרקע על מנת למסר
את הקמה בנין בנק לאומי לישראל בדמות של בנין בעל אופי
ארכיטקטוני הולם מוסד זה, ע"י קביעת סמלים מיוחדים לבנין,
יצירת רחבה מרוצפת לפני הכניסה אליו, הרחבת הרחובות
ומתרון בעית החנייה, צורך בנין סמלים וחנויות לצדו
המערבי, הבטחת הפסוס בחוסרי בנין בתאימים וכו'.

8. תחליף להאליטרטים ומעמד הידועים בתכנית

פרוט הציון

ציון בתמרים

- אזור מגורים מג' סינעד
לבנין בנק, סמלים וחנויות.
- מרווח המהווה חלק מאזור
מגורים מג' הנסל.

- (א) סטח צבוע צהוב
- (ב) סטח צבוע ירוק בהיר

- (ג) שטח צבוע פסים ירוקים וצהובים לסרוגין - מעבר טכוסה להולכי רגל.
- (ד) שטח צבוע חום בהיר - דרך סלולה (כביש אספלט קיים).
- (ה) שטח צבוע אדום בהיר - דרך סאוסרת.
- (ו) שטח צבוע אדום כהה - קרקע מיועד להרחבת דרך.
- (ז) שטח צבוע פסים אדומים וצהובים לסרוגין - סטיווין (ארקדה) בקומת קרקע.
- (ח) קו כחול עבה - גבול תכנית זו.
- (ט) קו ירוק דק סרוסק - גבול חלקת קרקע רשומה.
- (י) קו סגול עבה - חזית בה מותרת פתיחת חנויות.
- (יא) קו כחול סרוסק - גבול תכנית תכנון פיר סאוסרת.
- (יב) קו אדום - קו רחוב.
- (יג) קו אדום סרוסק - קו בנין.
- (יד) קו צהוב - כקיף מבנה קיים המיועד להריסה.
- (טו) ספרה שחורה ברבע מעגל עליון - מספר רשום של דרך.
- (טז) ספרה אדומה ברבע החתון של המעגל - רחוב הדרך.

9. המפר - בקרקע ובמבנים

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור מהנזכרים בפסיף 8 דלעיל והמסומנים בתשריט לפום תכלית אחרת מזו המפורטה ברשימת התכליות להלן.

10. רשימת התכליות

האזור או הסיפון בתשריט

התכליות

(א) אזור סגורים אג

ישמש להקמת שני בנינים בעלי אופי מסחרי. האחד המסומן באות "א" מיועד לבנין הבנק הלאומי לישראל ויכלול בוסף אליו משרדים והשני המסומן "ב" יכלול חנויות בקומת הקרקע ומשרדים בקומות העליונות. לא יותר המשוש למגורים בסני הבנינים האמורים מרש לדירות בודדות לשוטרי הבתים. לא תותר

שום מלאכה בבנינים האמורים
פרט למלאכות הטותרות באזורי
המגורים שאינם נחשבים המוגדרות
בתכנית המתאר של העיר היפה
(תיקון).

פיועדים לדרכים צבוריות לכלי
רכב, להולכי רגל ולחנייה.
סטחים אלה פיועדים להקעה
ויירשמו ללא תמורה ע"י
עיריית היפה.

(ב) הדרכים הסלולות, הדרכים
הפאוסרות והשטחים
הפיועדים להרחבת הדרכים

יהיו הצד פרטים, בחלקה סלולה
או פרוצמת ובחלקה מסופלת
באורה גננית ולא יותר הקמת
כל מבנה שהוא בשטח זה פרט
לסטיוויין, מעבר מכוסה להולכי
רגל במקום המסומן בתורים
הפיועד לכך או/ו מתקנים לרכוז
סחי האשפה, טפקות, פורגות,
גבניות וכדומה.

(ג) הפרווחים

11. אזור רחלי קונו על המישור

החלקות ט"ו 45, 46 ו-47 מגוש 10656 תאורחונה לחלקה
אחת ומטבנה יורשמו להרחבת הדרכים השטחים המסומנים בתור
כפלה בתורים.

השטח הפיועד להרחבת הדרכים הוא 675.5 מטרים בקירוב.

12. שטח הבנייה הממוזר

(א) כפצוי עכור הוצאות המיוחדות של בצוע תכנית זו דהיינו,
הריסת הבתים הקיימים בשטח החלקות 45 ו-46, הפרשת שטחים
לצורך הרחבת הרחובות, הבטחת שטחי חנייה לשי הדרישות
פתוגדרנה, השכוס בצפוי אבן בחזיתות הבנינים, סלילת
הרחבת הדרכים וכו' תאושר לבעלי החלקות 45, 46 ו-47
שטח בנייה כולל של 2916 מטרים אשר 1956 מהם ינוצלו
בשני האגפים, הנמוך והגבוה, של הבנין המסומן באות "א"
הפיועד לבנק ו-960 מטרים בבנין המשרדים והחנויות המסומן
באות "ב".

(ב) שטח הבנייה הנ"ל הוא המקסימום וינוצל אך ורק בגבולות
גוסי הבנין המוגבלים ע"י קווי הבנייה המסומנים בתורים
ומטפרי הקופות טגבתם הוגדר וסומן בתורים סכמתיים הכלולים
בתורים. לא יותר שנוי מדות הבנין החיצוניות עקב אי
יכולת ניצול מלא של שטח הבנייה הנ"ל במסגרת הקבועה
לגוסי הבנין.

(ג) קומות סדרתף לא תכללנה בחישוב שטח הבנייה במדה שטחים
לא יחרוג מהסדרט דהלן:

אוצר הבנק (טיפים) וחדרי עזר לקהל הקטורים בו, חדרי
מהסנים, ארכיונים, חדר למכונות השפל ומכונות קרור,
חדרי המדרגות והפעליות.

13. חריטת המבנים הקיימים על החלקות 45 ו-46.

(א) יודטי התכנית מתתייבים להדוט על הסכנבם ובשלמותם את
הבנינים הקיימים על החלקות 45 ו-46 בגוש 10856.

(ב) הבנין העומד על החלקה 46 ייהרט לפני התחלת בנייתו
של בנין "א".

(ג) הבנין העומד על החלקה 45 ייהרט לפני התחלת בנייתו
של בנין "ב".

14. גבה הבנינים והרבת פעליות.

(א) הבנין "א" ייבנה בשני גבהים, האגף הצפוני יהיה בן
שבע קומות עם קומת סדרתף והאגף הדרומי בן שתי קומות
וסדרתף, הטיועדים לאולמי הבנק הראשיים.

(ב) הבנין "ב" יהיה בן שש קומות מעל קומת סדרתף.

(ג) לא ינתן היתר בנייה לבנינים האמורים לעיל בסדרם
הנוכח התקנת כעליות גתן ולא ינתן היתר לשיטוט
בקומות מעל לחטיטית בבנינים אלה בסדרם הנוכח
פעולתן התקינה של הטעליות הדרושות.

(ד) במקרה של הטסקת פעולתן התקינה של הטעליות לתקופת
העולה על שלטת חדטים רצופים יהיה מהנדס העיר זכאי
לאכריו על הקומות שמעל לחטיטית בבנינים האמורים
כיסבנים שהטמוט בהם מדיק לבריאות המבורט ולאסור
את הטמוט בקומות האלו.

15. השפוט בגגות הבנינים.

(א) גגות הבנינים ישכשו אך ורק להעמדת מכונות קרור,
מכונות הטעליות ומרגולות דקורטיביות הפאחדות את
חדרי המבנים הנ"ל לשט השלמת קו העליון של הבנינים.

(ב) המבנים הנ"ל לא יכללו בחישוב שטח הבנייה וכן לא
יותר ביצול עורף שטח בנייה כל שהוא בטטח קומות
הגג האמורים.

16. צבלי קירור: היצרניים של הבניינים באבן

- (א) כל קירותיו החיצוניים של גוף הצמודי, הגובה של בניין "א" יבנו או יצופו אבן טבעית. בקטע הפרוכזי של החזית הצפונית כהגוש הביל יותר שלוש קורות ועמודים מבטון עם טשטות מצומות אבן.
- (ב) החזית לצד רחוב יזכה וזו הפונה לרחוב שמריחו לויין של גוף הבניין "ב" וכמו כן אותם החלקים של החזית המערבית שאליהם לא יוצמד בניין העמיד להבנות צמוד אליו, יבנו או יצופו בולן אבן טבעית לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

17. חנייה לבלק רב

- (א) יוזמי התכנית חייבים לספק שטחי חנייה עבור מספר פכוניות טיקבע ע"י מהנדס העיר לפי הצרכים המקובלות.
- (ב) בעייה חנייה זו חייבת להפתר טופית לפני פתן היתר חנייה לבנין "ב".

18. עמוד שטח הכפר המזרחי

הכפר הפרטי שבהינת הרחובות יזכה ושמריחו לויין בחזית בניין הבנק הרוצף פלשות אבן עם איי ירק. יעשה באמצע מיוחד שלא לפגוע בטלסת הדקלים הצומחים בטטח הרחוב בחזית פכר זו. תכנון הכפר יעשה בשתוף עם גבן העיר ולשביעת רצונו.

19. התפלדת בנייני

- לא ינתן רשיון חנייה לבנין "א" בטרם יובטח:-
- (א) אחוד החלקות מס' 45, 46 ו-47 והעברת ע"ש העיריה חלקיהם הפיזעזים להרחבת הדרכים.
- (ב) הריסתו של הבנין העומד על החלקה מס' 46.
- (ג) העתקו של קו המגנז העובר לאורך הצד הצמודי של החלקה מס' 47 לפקום חדש והפעלתו לשביעת רצונו של מהנדס העיר.
- לא ינתן רשיון חנייה לבנין "ב" בטרם:
- (א) ייחרס הבנין העומד על החלקה מס' 45.
- (ב) תפתר בעיית החנייה לשביעת רצונם של רשויות התכנון.
- (ג) ינתן תוקף לתכנית זו.

20. בנייה בקרבת קו חצ"ל.

אין לבנות בניינים פתחת לקווי חשמל קיימים ואין להקים שום בנין או חלק בולט בסמוך בערוץ פחות מ-3 מטר מקו אנכי שסוף אל הקרקע מהחוט הקרוב ביותר של קו החשמל בן 6,3 ק"מ (מתח גבוה) וחמשה מטרים במקרה של קו חשמל בן 66 ק"מ (מתח גבוה) ושני מטרים אם הקו הוא בן מתח נמוך.

21. חלוקת גלילים וזכרי פרטומת

לא ינתן היתר לתלות שלטים, דברי פרטומת בצורה כל שהיא פרט למקומות מצוינו לשם כך בתכניות הבנין המפורטות המקוריות שתאושרנה ע"י רשויות התכנון.

22. גן יציב

(א) גן יציב מי גשם

מי הגשם יבוקצו ע"י חלחול לקרקע או ע"י זריכת עליה או ע"י מערכת תיעול ספוגית פנימית תכנונית עובר השטח הכלול בתכנית זו לפי מפרטים שיקבעו ע"י מהנדס העיר ולשביעת רצונו ע"י יוזמי התכנית ו/או על חשבונם.

(ב) גן יציב

לא ינתן רשיון לבנייה בשטח תכנית זו בשטח גורמט העתקת קו הביוב העובר בקרבת הגבול הצדדי של החלקה מס' 47 למקום חדש אשר יחבר אותו לרשת הביוב העירונית הקיימת. העברת קו ביוב זה ייעשה לפי מפרטים מאושרים ע"י מהנדס העיר, לשביעת רצונו ע"י יוזמי התכנית ו/או על חשבונם. וכן לא ינתן רשיון בנייה לבנין כל שהוא בשטח תכנית זו בשטח יובטח שהבנין יצויד במערכת ביוב מנימית המחוברת לרשת הביוב העירונית. ולא ינתן היתר לשפוט בבנין בשטח יאסר מהנדס העיר שמערכת הביוב האסורה נבנתה בהתאם למפרטים המאושרים על ידו ולשביעת רצונו.

(ג) סלילת דרכים

לא ינתן רשיון בנייה לבנין כל שהוא בשטח תכנית זו בשטח מסללנה הרחבות הדרכים הקיימות הנוספות בשטח הגובל ו/או הסופרס פאדמות היוזמים. סלילת דרכים אלו תעשינה בהתאם למפרטים מאושרים ע"י מהנדס העיר, לשביעת רצונו על ידי יוזמי תכנית זו ו/או על חשבונם.

ד) הספקת מיני דקביעת הידרנט

הספקת מיני תהיה מרשה הסלים הקיימת במסביבה. לא ינתן
היתר בנייה לכנין כל שהוא בשטח תכנית זו בטרם
הובטח ההקנת הידרנט למי דרישות מכבי האש באם
תצוין דרישה כזאת במפורט ע"י האחראים לבשתון
במבי אש.

ה) סקלטים

כל אחד מהמבנים שייבנו בשטח תכנית זו יצויד
בסקלטים אנטי אויריים בהתאם לדרישות המקובלות.
ולא ינתן רשיון בנייה לכנין כל שהוא בשטח תכנית
זו בטרם הובטח בנין הסקלס הדרוש ביחד עם הקנתו
של הבנין, למי המפרטים והתקנים המאושרים ולסביעת
רצונו של יועץ הגיא סלמי עיריית חיפה.

..... יוזמי התכנית

..... האדריכל

השרד מכבי
מ. יצחקי
צ. גולן
מנהל אזהרת סודד מוסד
חיפה, טל 2693

..... הסודד המוסד

..... תאריך

המ. ה. פקודת בנין ערים 1936
תקן לתכנון ערים
 חכנית מס' 962/מ
הומלץ להפקדה
 בישיבה ה- 53 ב- 14.4.55
 (חתימה) **אברהם לוי**
 יושב ראש הועדה
 (חתימה) **י. כהן**
 מהנדס העיר

המ. ה. פקודת בנין ערים 1936
תקן לתכנון ערים
 חכנית מס' 962/מ
הומלץ למתן חוקף
 בישיבה ה- 22 ב- 26.5.57
 (חתימה) **י. כהן**
 מהנדס העיר
 (חתימה) **אברהם לוי**
 יושב ראש הועדה

המ. ה. פקודת בנין ערים 1936
 ועדה מחוזית לבנייה ולתכנון ערים
 מחוז חיפה
 מרחב תכנון עיר **א"כ חוסר**
 תקן לחכנית מתאר: חכנית מס' **962/מ**
 בק **אמרי א'לטר** חוסר
 הועדה המחוזית בישיבתה ה- **101**
 מיום **9.4.57** החליטה להמליץ בפני השר לתת
 חוקף לחכנית התקופה לעיל
 (חתימה) **י. כהן**
 מהנדס העיר
 (חתימה) **אברהם לוי**
 יושב ראש הועדה

פקודת בנין ערים, 1936.
 סטח בנין ערים **חיפה**
 חכנית **תקן ע"מ** מס' **962/מ**
 אני מרשה בזה להקנות חוקף לחכנית הנ"ל.
 תאריך **23.3.58**
 חתימה **י. כהן**

המ. ה. פקודת בנין ערים 1936
 ועדה מחוזית לבנייה ולתכנון ערים
 מחוז חיפה
 מרחב תכנון ערים **א"כ חוסר**
 חכנית **אמרי א'לטר** מס' **962/מ**
 הועדה המחוזית בישיבתה ה- **92**
 מיום **12.4.55** החליטה להפקיד
 את החכנית הנ"ל לעיל
 (חתימה) **י. כהן**
 מהנדס העיר
 (חתימה) **אברהם לוי**
 יושב ראש הועדה

~~המ. ה. פקודת בנין ערים 1936
 ועדה מחוזית לבנייה ולתכנון ערים
 מחוז חיפה
 מרחב תכנון עיר **א"כ חוסר**
 חכנית **אמרי א'לטר** מס' **962/מ**
 הועדה המחוזית בישיבתה ה- **121**
 מיום **9.4.57** החליטה לתת חוקף
 לחכנית התקופה לעיל
 (חתימה) **י. כהן**
 מהנדס העיר
 (חתימה) **אברהם לוי**
 יושב ראש הועדה~~

חכנית מס' **962/מ** פורסמה להפקדה בילקוט
 הפרסומים מס' **456** מיום **29.12.55** עמוד **1100**

חכנית מס' **962/מ** פורסמה למתן חוקף בילקוט
 הפרסומים מס' **596** מיום **23.4.58** עמוד **866**