

3002108

תכנית תכנון עיר מס' חפ/1021 ג

תחנת אנד בהצלבות

רחוב יפו, שד' רוטשילד ורחוב חיל הים, חיפה

הוגשה ע"י מפעלי תחנות בע"מ

באמצעות האדריכלים א. שרון, א. פריכרגר, ש. רוזוב, א. רוזוב, חיפה

מודד מוסמך, מ. שמירובסקי

מרחב הכנון מקומי, חיפה

שנוי תכניה מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1021-ג, "בנין משרדים בחחנה אגד, תוספת קומות".

הוגשה ע"י מפעלי החנות בע"מ באמצעות האדריכלים א. שרון, פריברגר, ש. רוזוב, א. רוזוב מודד מוסמך מ. שפירובסקי, ונתקבלה ע"י הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר, חיפה.

1. שם ושלות

תכנית זו תקרא, שנוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1021 ג' בנין משרדים בחחנה אגד תוספת קומות" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על חלק מחלקות 35 ו-36 בגוש 10817, המהווה חלק ממגרש הבניה של חחנה אגד בצומת רחוב יפו, שד' רוטשילד ורחוב חיל הים, כמסומן בתכנית מס' חפ/1021 ב.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו כפופה לתכנית ת.ע. מס' חפ/1021 ב' "חחנה אגד בהצטלבות דרך יפו-דולפק", שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 1943 ביום 13.9.1973 במדה ולא נוגדה את ההוראות המפורשות מטה.

3. מטרת התכנית

(א) תוספת 4 קומות וקומת גג למכונות (מזוג אוויר) מעל לשמונה קומות הקיימות בבנין המשרדים.

(ב) בטול סעיף ט-2 "שטחי בניה" בתכנית מס' חפ/1021 ב' ובמקומו יבוא: "בנין משרדים יהיה בן 12 קומות וקומת גג למכונות עם שטח בניה של 7344 מ"ר."

בעל הקרקע:

היופפע/ החנות בע"מ

א. רוזוב  
ש. פריברגר  
אדריכלים בנין  
מ. שפירובסקי  
מודד מוסמך

מודד מוסמך

19.1.75

חלוקה לאזורים ופרוש ציוני התשריט

הסמון

- שטח צבוע סגול ומוחחס קו סגול כהה
- שטח צבוע חום ומוחחס קו חום כהה
- שטח צבוע צהוב
- שטח צבוע ירוק
- שטח צבוע ירוק ומוחחס קו ירוק כהה
- שטח צבוע אפור
- שטח צבוע אפור עם סיוט ירוק
- שטח צבוע ירוק ומוחחס קו חום כהה
- שטח מנוקד ומוחחס בקו צהוב
- שטח צבוע אדום עם סיוט כחול
- שטח צבוע אדום עם סיוט ירוק
- פסים אדומים ואפורים לסרוגין
- פסים אדומים וחומים לסרוגין
- פסים אדומים וסגולים לסרוגין
- פסים אדומים וצהובים לסרוגין
- פסים אדומים וכחולים לסרוגין
- פסים אדומים אלכסוניים
- ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
- ספרות אדומות ברבעים צדדיים של העיגול
- ספרה אדומה ברבע תחתון של העיגול
- קו כחול עבה
- קו עבה סגול
- קו כחול מרוסק
- קו מרוסק דק בצבע התשריט
- קו אדום לצדי הדרך
- קו אדום מרוסק בקטעים ארוכים
- שטח צבוע חום
- קו כחול דק עם ציון 18"
- קו כחול דק מרוסק עם ציון 14" 16" 4" 3"
- קו מרוסק ירוק
- קו דק סגול מרוסק
- קו חום דק
- קו אדום מרוסק עם שתי נקודות
- קו אדום מרוסק עם שלש נקודות
- קו אדום מרוסק ומנוקד
- קו מרוסק ומנוקד בצבע התשריט
- קו אדום מרוסק בקטעים קצרים מאד
- קו עבה מרוסק ירוק

האיזור ו/או הפרוש

- חצר לבנות מלאכה רב קומות
- אזור בתי מלאכה
- שטח לבניני צבור בעלי אופי מסחרי
- אזור לבניני מגורים רבי קומות
- שטח צבורי פתוח
- שטח פרטי פתוח
- אזור מסחרי
- חצר של בניין מסחרי
- אתר לספורט
- מבנה להריסה
- שטח חניה
- ככרות ושבילים להולי רגל
- מעבר להולכי רגל מכוסה ע"י בנין מסחרי
- מעבר להולכי רגל מכוסה ע"י בנין צבורי
- בעלי אופי מסחרי.
- מעבר להולכי רגל מכוסה ע"י בנין מלאכה
- מעבר להולכי רגל מכוסה ע"י בנין מגורים
- רב קומות
- רמפה או גשר תלויים
- בטול דרך מאושרת
- מספר הדרך
- מרווח קידמי מינימלי
- רוחב הדרך
- גבול התכנית
- חזית חנויות
- גבול יחידת התכנון
- גבול חלקה רשומה
- קו רחוב
- קו בנין קומת קרקע
- דרך מאושרת או קיימת
- צנור מים 18"
- צנורות מים 14" 16" 4" 3"
- קווי ביוב ותעול
- קו דלק תת קרקעי
- קו טלפון תת קרקעי
- כבל תת קרקעי חשמלי מ.ג.
- כבל תת קרקעי חשמלי מ.ג.
- קו חשמל מ.ג.
- קו בליטה בגוונים
- קו בנין לקומות העליונות בלבד
- גבול הבעלות של יוזמי התכנית

השמוש בקרקע ובבנינים

לא ישמשו קרקע או בנין הכלולים באזור בתשריט לשום חכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין בכפיפות לשאר תנאי תכנית זו.

רשימת התכליות

התכלית

האזור (האתר)

אזור בתי מלאכה

אזור לבניני מסחר

להקמת סופרמרקט וחנויות	אתר מס' 1
להקמת חלונות ראוה (וסרינות)	אתר מס' 1א
להקמת חנויות או משרדים ובנקים	אתר מס' 2
להקמת חנויות ובנקים	אתר מס' 4
להקמת חנויות, בנקים, דאר, משרדים	אתר מס' 5, 6, 9א

אזור לבניני צבור בעלי אופי מסחרי

להקמת בית עם, קולנוע, אולמות, חנויות ומשרדים.	אתר מס' 9
---	-----------

אזור לבניני מגורים רבי קומות

להקמת בנין מגורים בן 18 קומות מגורים מעל לשתי קומות הכוללות כניסות, שרותים, משרדים, בית קפה, חנויות וגן ילדים בקומת הקרקע.	אתר מס' 3
--	-----------

להקמת בנין מגורים בן 10 קומות מעל לקומות עמודים הכוללת כניסות, חדר הרבות ושרותים ומועדון ג'וקר.	אתר מס' 10
---	------------

כמוגדר בתכנית המתאר של העיר חיפה. לגנות נוי, נופש, משחקים ורחבות כתי קפה.

כאמור בתכנית המתאר של העיר חיפה.

ישמשו כשטח מרוצף או גנני לחנועת הולכי רגל בו יקבעו בתכנית מפורטת פינות משחקים, ישיבה וכו'.

שטח צבורי פתוח (ג) - חלק מהשטח הזה מיועד לחצר גן ילדים)

שטח פרטי פתוח

דרכים

ככרות ושבילים להולכי רגל

שטחי חניה

מגרש חניה צבורי לחנית כלי רכב, פריקה וטעינת סחורות. <del>כניסת מכוניות</del> דיני התעבורה יחולו על אתר זה כמו על דרך ציבורית.	אתר מס' 17
מגרשי חניה פרטיים לחנית כלי רכב, פריקה וטעינת סחורות. בשטחים אלו יתוותר תנית כלי רכב לצורך משאר ברכב. השכרת רכב או תקנים ברכב. כמפורט בת.ח.ע. א.817.	אתרים מס' 15, 16
	אתר לספורט מס. 13

ס. שטח התכנית וחלוקתו לשמושים שונים

- שטח התכנית הזו בגבולות הקו הכחול הוא 63.000 דונם בקירוב.
- שטח יחידת התכנון 48.800 דונם בקירוב.

השטח של יחידת התכנון האמורה מחלק כדלקמן:

המהוים משטח יח' התכנון (14,63%)	מ"ר בקרוב לבניני מסחר	7128
57,76% (5,28%)	מ"ר בקרוב לבניני מלאכה	2580
ברשות פרטית (5,54%)	מ"ר בקרוב לבניני צבור בעלי אופי מסחרי	2722
(4,24%)	מ"ר בקרוב לבניני מגורים	2070
(28,07%)	מ"ר בקרוב לשטח פרטי פתוח וחניה פרטית	13700
42,24% (6,76%)	מ"ר בקרוב לשטח צבורי פתוח	3300
(1,95%)	מ"ר בקרוב לאתר לספורט	950
(33,53%)	מ"ר בקרוב לדרכים, ככרות, שבילים להולכי רגל וחניה צבורית	16350
100,00%		

י. חלוקה חדשה ורשום

1. החלוקה הכלולות בגבולות חכנית זו חבוטלנה ותחולקנה מחדש לחלקות לפי המתואר בתשריט.
2. שטחי הדרכים המסומנות בתשריט עם שיוט בקוים אדומים יבוטלו כדרכים צבוריות, והשמוש בהן יהיה כמסומן בתשריט וירשמו ע"ש יוזמי החכנית.
3. באותם חלקים של החלקות החדשות המיועדות לבניה שבהם מונחים קווי שרותים שונים כגון צנור דלק, כבל טלפון וכו', שלא יועברו ממקומם הנוכחי, תרשם בספרי האחוזת זכות מעבר לצמיתות לבעלי אותם קווי שרותים.

יא. הפקעת השטחים לצרכי צבור

כל שטחי הדרכים, השבילים, הככרות והמעברים להולכי רגל והחניה, פרט למעברים להולכי רגל הבנויים מעליהם ולחניה פרטית, נתונים להפקעה וירשמו ללא תשלום על שם עיריית חיפה. השטחים הצבוריים הפתוחים נתונים להפקעה וירשמו ללא תשלום ע"ש העירייה.

יב. הריסת בתים קיימים

הבתים הקיימים והמבנים הארעיים הקיימים בשטח חכנית זו, והמפורטים ברשימה דלהלן ואשר הוקפו בקו צהוב בתשריט, יפוננו ויהרסו ע"י יוזמי החכנית או על חשבונם.

- |                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| 1. הבנין בחלקה 441       | 3. הבנין בחלקה 163         |
| 2. הבנין בחלקות 136, 137 | 4. המבנה הקיים על חלקה 571 |

מועדי הריסת הבתים יקבעו ע"י רשויות התכנון על יסוד האמור בתנאי רכישה הקרקע על ידי היוזמים מידי רשות הפתוח.

יג. חשוב שטחי הבניה המותרים

סה"כ שטח בנוי	שטח בנוי בקומות העליונות	שטח בנוי בקומת הקרקע	מס' הקומות	בבנין על אחר מס'
1466 מ"ר	-	1466 מ"ר	1	1
" 50	-	" 50	1	א1
" 1500	750 מ"ר	" 750	2	2
	278,18 x 1 361,53 x 15 316,23 x 1 399,76 x 2 10,00 x 2	" 153,75	20	3
	6990,63			
" 6948,63	1,00 x 42	מטבחים		
" 797,2	342,8	" 454,4	2	4
" 329,13	85,71	" 243,42	1 + יציע	5
" 971,51	422,49	" 549,02	1 + יציע	6
" 890		" 890	1	7
" 977,29	25	" 952,29	1 + יציע	8
" 1980		" 1980	1	9
" 450		" 450	1	א9
" 4728	10 x 1 520 x 7 480 x 2	" 118	11	10

" 21087,76

ה ע ר ו ת :

המספרים דלעיל נחונים לשנויים קלים בהשפעה התכנון המפורט של הבנינים. במידה שיופתחו השטחים של אחד הבנינים נחץ יהיה להגדיל בנין אחר בשטח דומה.

בחישוב שטחי הבניה של בניני המרכז ינחנו הנחות דלהלן ושפור השרותים השונים: (החשוב הנחון בסבלה דלעיל מבוסס על ההנחות האמורות)

1. חדרי מדרגות וחדרי כניסה לבנינים יחשבו כ-10 מ"ר לכל קומה בלבד.
2. (בלריות) יציעים ששטחם אינו עולה על שליש משטח החנות או האולם לא יכללו בחישוב השטחים.
3. מבני עזר כגון מקלטים, מחסנים ושרותים אחרים המצויים במרתפים או בקומות של הבנינים לא יחשבו כשטח בניה מנוצל לצרכי חישוב אשר בסבלה הנ"ל, במידה ושטחם בקומות (פרט למרתף) לא עולה על 10% משטח המנוצל בבנינים.

י ד. הוראות ביצוע

1. בשלב ראשון לבצוע תכנית יכללו רב הבנינים למסחר ולמלאכה ובנין הסופרמרקט. ואילו יתר הבנינים יבוצעו בשלבים יותר מאוחרים.
2. עם בצוע שלב ראשון כנ"ל על המבקשים יהיה לבצע את עבודות הפתוח כדלקמן:
  - א. סדור הכר המרכזית וכל המעברים, בין אם זה סלילה ובין אם זה גנון.
  - ב. החניה אשר משני צדי בתי מלאכה ומאחורי החנויות וכן סדור והשלמת החניה הקיימת מצד צפון ע"י זיפוח.
  - ג. סדור התאורה בכל שטח התכנית לפי תכניות תאורה מיוחדת, שחאשר ע"י מהנדס העיר.
  - ד. לבצע את השינויים במערכת קווי ביוב מים סלפון וחשמל (עיליים או תתחיים) על חשבונם מחוץ תאולם והסכם עם הנוגעים בדבר וכאשר מהנדס העיר.
  - ה. לבצע את הרחבת הרחובות כולל סלילת מדרכות של הדרכים הגובלות וניקוזם.
  - ו. שטחי הגינון המוצעים הן ציבוריים והן פרטיים ינסעו ע"י היוזמים ועל חשבונם לפי תכניות שחאשרנה ע"י מהנדס העיר כמו כן ישתתפו בהוצאות החקנה השדרה מש"ד רוטשילד באפן יחסי לחלקם.
  - ז. השטחים אשר יבנו בטלב, ב' וקטרו ויועבדו בצורה נאותה (בתקופת ביו"א) לפי הוראות מהנדס העיר.
10. ניהול הבתים

יוזמי התכנית יהיו חייבים לדאוג לסידורים מתאימים לניהול גושי הבנינים המוצעים בשטח חכנית זו. הדבר יובטח בחוזה החכירה עם כל אחד מהם מחכרי המבנים שבשטח התכנית.

מ ז. עיצובם הארכיטקטוני של הבנינים

1. עיצובם הארכיטקטוני של הבנינים יתבסס על תכניתו של האדריכל, כפי שהיא מוצגת בחשריט המצורף לתכנית זו.
2. בחירת החמרים החיצוניים תעשה ע"י האדריכל תוך תאום עם היוזמים.
3. הכרות ושטחי הגנים הצמודים יתוכננו ע"י או בפיקוחו של האדריכל.
4. שלוט, עמודי פרסומת, ספסלים, פחי אשפה, עמודי וגופי תאורה, מעקות וכדומה יתוכננו ע"י האדריכל.
5. כמו כן תתוכנן על ידי האדריכל תכנית התאורה הכוללת את התאורה החיצונית של הכיכר והמעברים והתאורה הקשורה לחזיתות הבנינים.
6. לא יורש"ר כל מובילי חשמל אויריים בשטח תכנית זו.
7. פרטים ארכיטקטוניים וחומרי הבניה של המבנים החזיתות טעונים אישור מיוחד של מהנדס העיר.

יז. שנויים בקווי השרותים, חשמל, מים, טלפון, דלק וכו'

1. לא יוצא רשיון בנין לבנין הנמצא על שטח תפוס ע"י קו שרותים חת קרקעי, כל עוד לא הובטחה העברתם של המובילים החת קרקעיים לסוגיהם למקום חדש המאושר ע"י מהנדס העיר.
2. קווי חשמל הקיימים בשטח חכנית זו יוחאמו לצרכי החכנית בתאום עם חברת החשמל ועם המדור לחשמל של העיריה.
3. כל שנוי בתווי קווי החשמל, צנורות המים, והביוב בגבולות שטח בעלות היוזמים, שיהיו הכרחיים בקשר לבצוע חכנית זו יעשו ע"י היוזמים ו/או על חשבונם.

יח. המרווחים, יעודם, גדורם ואופן החזקתם

השטחים המסומנים בחשרים בצבע אפור והמהוים חצרות משק לסופרמרקט ולחנויות וכן השטחים המסומנים בסגול והמהוים חצרות משק לבתי-מלאכה יהיו כפופים לכללים דלהלן # בעלי החנויות ובתי מלאכה יהיו חייבים להחזיקם במצב תקין שיניח את דעתו של מהנדס העיר. לא חותר הקמת גדרות כל שהן בשטח הפרוזהים הנ"ל אפרט לגדרות שיכללו בחכנית הארכיטקט, לא חותר הקמת מבנה עזר כל שהף בשטח החצרות הצמודים לבניני החנויות.

יט. בנין מקלטים, התקנת הידרנטים ומניעת רטיבות בבנינים.

1. לא ינתן רשיון להקמת בנין כל שהוא בשטח חכנית זו אלא אם הובטחה הקמת מקלט צבורי או פרטי המתאים לחנאי המקום.
2. לא ינתן היתר בניה לבנינים הכלולים בחכנית זו בשרם יובטח# ע"י בעל הקרקע, התקנת מספר מסויים של הידרנטים או סדורים אחרים להספקת מים לשם כבוי דלקות בהתאם לדרישות הרשויות הממונות על הבטחון נגד דליקות במקומות שיסופנו על ידם בשטח חכנית זו.
3. לא יורשה להקים בנין או חלק ממנו (כולל מקלטים) בשטח חכנית זו אלא אם כן יובטחו האמצעים למניעת עליית הרטיבות לתוך הבנין ואי חדירותו לתוך המקלט - לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

כ. שרותים

1. ניקוז מי גשם

- א. השטח הכלול בחכנית זו ינוקז ממי גשם בעזרת תעלות וצנורות ניקוז בהתאם לחכנית ניקוז מאושרת ע"י משרד מהנדס העיר המבוצעת לשביעת רצונו.
- ב. התקנת רשת ניקוז של השטח תעשה והוצאות בצועה תחולנה על בעלי הקרקע או יוזמי החכנית.

2. הספקת מים

הספקת מים בשטח חכנית זו תעשה ממערכת הספקת המים של עיריית חיפה.

3. ביוב

כל המבנים שיוקמו בשטח חכנית זו יצוידו במערכת צנורות וכלים סניטריים להרחקת מי השופכין והדלווחין מתוכם, המחוברים למערכת הביוב העירונית, בעלי המבנים ו/או החוכרים הנ"ל יהיו חייבים לבצע את רשת הביוב בהתאם לחכנית ולמפרטים המאושרים ע"י מהנדס העיר ולשביעת רצונו.

4. התקנת הגנים בשטחים הפרטיים הפתוחים

בשטחים הפתוחים הפרטיים יותקנו גנים על ידי היוזמים ועל חשבונם בהתאם לחכנית גנון מפורסת מאושרת ע"י מהנדס העיר.

כא. הנחות

כל המעוניין המוצא שבהכנת חכניה זו לא הובאו בחשבון הנאים מסויימים המצדיקים מתן הנחות מסוימות מתקנות מפורטות בה, רשאי להגיש בקשה לוועדה המקומית לבניה ולהכנון העיר חיפה לקבלת הנחה כזאת והוועדה המקומית תהיה רשאית באשור הוועדה המחוזית לאשר או לדחות בקשה זו.

המרה לתת שטח קרקע  
R.A.S.C.O.  
RURAL AND SUBURBAN DEVELOPMENT

חתימת יוזמי חכניה זו

חיפה, 27.2.68

אל מנכ"ל, אדמיניסטרציה  
חיפה, דרך ארבעה וחצי ק"מ 5

חתימת האדריכל

המרה לחתימת בעל הקרקע  
R.A.S.C.O.  
RURAL AND SUBURBAN DEVELOPMENT

חתימת בעל הקרקע

של מר ז' ק

חתימת המורד המוסמך:

מורד מוסמך  
שד' גולומב 33 חיפה

12.3.65



התפקיד: **המפקד להפקדה**

מס' ת. ע. מס' חפ"ו: 1021

**המפקד להפקדה**

בטייבה ה' 65 ב' 17.9.73

יח"ב ראש הועדה: י. א. א. א.

מנהל חפ"ו: י. א. א. א.

מנהל חפ"ו

התפקיד: **המפקד להכונן ולבנות - חיפה**

מס' ת. ע. מס' חפ"ו: 1021

**המפקד להכונן ולבנות**

בטייבה ה' 14 ב' 24.9.74

יח"ב ראש הועדה: י. א. א. א.

מנהל חפ"ו: י. א. א. א.

מנהל חפ"ו

**מסדר הפנים**

**חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965**

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: חיפה

תכנית: לשני חלקי חקלאות מס' 1021/א

הועדה המחוזית בשיבתה ה' 95

מיום: 5.11.74 החליטה להת' תוקף

להכמת הטכרת לעיל. י. א. א. א.

סגן מנהל כללי לתכנון: י. א. א. א.

יח"ב ראש הועדה

**מסדר הפנים**

**חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965**

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: חיפה

תכנית: לשני חלקי חקלאות מס' 1021/א

הועדה המחוזית בשיבתה ה' 73

מיום: 4.12.73 החליטה להפקיד את

התכנית הנזכרת לעיל. י. א. א. א.

סגן מנהל כללי לתכנון: י. א. א. א.

יח"ב ראש הועדה

תכנית מס' 1021/א מורטמת לפחו חוקי בילקום

מס' 2114 מיום 29-5-75 עמ' 1753

תכנית מס' 1021/א מורטמת להפקדה בילקום

מיום 10.3.74 עמ' 1082

61 מ/א 1021

לשכת תכנון מחוזית, מחוז חיפה

**העתק משרדי**

1021/א

לא להוציא מחיק מס'