

3-3079

משרד המבחן והמבחנים, תל אביב, 1957

תכנית תכנון ע"ר חמ/1021 - 2

תחנה אג"ד בהצמלבות דרך יפו-דולמין

המחוז היקון לת.ח.ע. מס' חמ/817 א'

הוגש ע"י מפעלי תחנות בע"מ

באמצעות: אדריכלים: א. שרון, ב. אידלסון, א. פריברגר, ח.א.

ס. רוזוב, א. רוזוב, ח.א.

מודד מוססן, מ. שפירובסקי.

**רשימת המצוינים של חכניה תכנון איר של חיפה מס' חפ/1021-ב**

**חנת א.ג.ד. בהצטלבות דרך יפו-דולפין**

- א. **שם והחולצה.**
- ב. **היחס להכניוח אחרות.**
- ג. **המקום ובבולות החכניה.**
- ד. **הקרקע הכלולה בחכניה זו, בעלי הקרקע ויוזמי החכניה**
- ה. **מטרת החכניה.**
- ו. **תאור המפעל.**
- ז. **חלוקה לאיזורים וסמונז בהשריט.**
- ח. **הממוש בקרקע ובבנינים.**
- ט. **שטחי בנייה.**
- י. **תקנות בניה.**
- יא. **מקלטים.**
- יב. **מניקה וטיבוח.**
- יג. **שנכיים בחלוקה טת הקרקע.**
- יד. **הפקח שטחים לצרכי צבור.**
- טו. **קול השמל והכניה בקרבחם.**
- טז. **שרותים.**
- יז. **החיסת בעל הקרקע על בקשת בנין.**

תכנית תכנון עיר מס' חפ/1021-ב.

הוגשה ע"י סמעלי החנוה בע"מ באמצעות אדריכלים:

א. שרון - ב. אידלסון, א. פריברגר חל-אביב, ש. רוזוב - א. רוזוב, חיפה.

מודד מוסמך: מ. שפירובטקי, חיפה.

ונתקבלה ע"י הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר, חיפה.

א. השם והתחולה

תכנית זו תקרא "תכנית תכנון עיר מס' חפ/1021-ב, תחנת א.ג.ד. בהצטלבות דרך יפו-דולמין" (להלן "תכנית זו"). היא החול על השטח המותחם בקו כחול בהשריט המצורף לתכנית זו (להלן "ההשריט"). ההשריט מהווה חלק בלתי נפרד של תכנית זו, הוא צבעוני וקנה מדה שלו 1:500.

התכניות לסדרי החנועה בקנה-מדה 1:500, ערוכות ע"י אינג' א. נחשון, מראות את הטלבים "א" ו-"ב" של ביצוע סדרי החנועה; תכניות אלה מהווה נספחים מס' 3-12 לתכנית.

האדריכלים, המגישים את התכנית הזו, מצרפים אליה גם את תכנית הבנייה המפורטת בצורה הוברת, המהווה נספח מס' 1 לתכנית.

הנספחים דלעיל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

ב. היחס לתכניות תכנון עיר אחרות

1. תכנית זו, בהחומי שטח החולתה, מהווה שנוי של תכנית תכנון עיר מס' חפ/817-א, אשר מתן הוקף לה פורסם כילקוט הפרסומים מס' 635 מיום 27.11.58.

בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו לבין האמור בתכנית הנ"ל, יקבעו הפרטים הכלולים בתכנית זו.

2. תכנית זו באה במקום תכנית מס' חפ/1021 א, אשר חבוטל עם אישור תכנית זו.

ג. זמנים וגבולות התכנית

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאה במישור מערב חיפה בשטח הנחון בין דרך יפו ומסילת הברזל.

גבולותיה של התכנית הם:

מזרח: מסה"ב חיפה-תל אביב.

מערב: רחוב דולמין.

דרום: דרך יפו והצטלבות יפו-רוטשילד.

צפון: חלק מחלקה 24.

ד. הקרקע הכלולה בתכנית זו. בעלי הקרקע ויוזמי התכנית

תכנית זו כוללת בגבולותיה את הקרקע המפורטת להלן:

25	חלקה מס'	גוש 10817
26	" "	
27	" "	
28	" "	
29	" "	
30	" "	
31	" "	
32	" "	
35	" "	
36	" "	
37	" "	
38	" "	
39	" "	
40	" "	
137	" "	
138	" "	
141	" "	
142	" "	
1, 2, 3, 4, 24, 134	חלקי חלקות מס.	
6, 74	" חלקי חלקות	גוש 10821
30, 31, 32, 33, 566 (כיום	חלקי חלקות "	גוש 10825
חלקי חלקות בגושים חדשים 10916 ו-10917).		

הבעלים: מינהל מקרקעי ישראל.  
 התוכרים: מפעלי חנוכה בע"מ  
 יוזמי תכנית זו: מפעלי חנוכה בע"מ.

ה. מטרת התכנית

לאחר הכנת התכנית המאושרת 1021-א הלו שנויים בתכנון אשר מחייבים במכנה שנויים כדלקמן:

- 1) חוואי דרך יטו הועתק דרומה במטרה להתאימו לקטעים במערב שאושרו בהתאם לתכניות אחרות.
- 2) צורת הבנין הראשי השתנתה וקו בנין חוקן בהתאם.
- 3) אתור מגדל המשרדים שונה וכן צורתו ומספר הקומות.
- 4) חזנייה התת-קרקעית מהוכננה כעת בשתי קומות במקום קומה אחת.
- 5) בנין הנהגים הועתק וצורתו שונתה.
- 6) השטח המיועד לתחנת שאיבה למי שומכין הוקטן.
- 7) המוסך שבחלק המערבי של התכנית סומן כפי שאושר ע"י רשויות התכנון. שטחו 3303 מ"ר.
- 8) רציף ההורדה של הרכבת הוגדל.

ו. תאור וזמפל

1. כללי

המפעל ישחרע על שטח של כ 71 דוג. הקרקע כבדה המצריכה בניה על כלונסאות בטון ונחציה ע"י קוי ביוב מרובים וכבל חשמל תת קרקעי.

תחנת שדות של "פז", הנמצאת באמצעו של השטח הועברה לקצהו המערבי. לתחנת השאיבה למי שומכין הקיימת בפנה הצפונית מזרחית יוקצה שטח מתאים, אשר יאפשר את הגישה אליה מרח" דולפיין.

2. בנינים ומתקנים

אולם הנוסעים יבנה בחלקו המזרחי של השטח; החלק המערבי מיועד למוסכי עזר של התחנה.

הבנין הראשי של תחנת הנוסעים יוקם לאורכו של רח' יטו עם תזית באורך כ 211 מט. רוחבו של בנין זה יגיע ל 36 מט. מעל הבנין הראשי יבולט מגדל של 8 קומות, המיועד למשרדים. בקומה המרתף חבנה חניה בשני ממלסים, בכל מפלט כ 2000 מ"ר.

לאורכה של מסילת הברזל תיועד רצועת קרקע לרציף הורדה של נוסעי הרכבת, אשר יוכלו להמשיך את נסיעתם באוטובוסים. בבנין הראשי יותקנו מחלקת חבילות, חנויות, אולם קולנוע<sup>8</sup> שרוחבים וכו'.

מאחורי הבנין הראשי, בינו ובין פסי הרכבת יוקם בנין הנהגים.

א הקולנוע יתוכנן בצורה כזו, שאם יוכח שהפעלתו מהווה מטרד, אפשר יהיה לבטל את רשיון הפעלתו ולהפכו לסימוש אחר.

**3. תפעול תחנת הנוסעים**

האוטובוסים יכנסו לתחנה מצומת יפו-רוטשילד; היציאה הראשית מהתחנה תהיה במקביל לרחוב דולפין לרחוב יפו. בחזית הבניין הראשי, לצד רח' יפו, יבנה הרציף העירוני להעלאה ולהורדת הנוסעים של הקוים העירוניים. המסלול הגובל ברציף העירוני יכלול גישה לשטח המוסכים ובצמוד לו נהיב גישה מיוחדת אל התחנה התת קרקעית. כן יכלול מסלול זה גישה מיוחדת אל הרמפה להורדת נוסעים מקוים בין עירוניים.

הנוסעים היוורדים ברציף העירוני יעברו דרך התחנה אל רציף "השניים", הנמצא מצדו הצפוני של בנין התחנה וסם יוכלו לעלות על אוטובוסים של תנועה בין עירונית ולפרברים.

האוטובוסים של התנועה הבינעירונית והפרברים יכנסו לתחנה ברמפה עולה עד לגובה של 4.50 מט' מעל לרציף השניים. שם יוכלו הנוסעים לרדת במדרגות לרציף השניים ולעבור לרציף העירוני. הנוסעים לא יצטרכו באף מקרה לעלות במדרגות. מהרמפה הנ"ל יורדים האוטובוסים ברמפה יורדת לתחניון אוטובוסים ולרציף השניים.

**4. שלב הכצוע של סדרי התנועה מסביב לתחנה**

תכנית זו מכוססת על שני שלבים:

שלב "א" עם פתיחת התחנה לנוסעים.

שלב "ב" הקמת הגשר מעל למסילת הברזל ברח' דולפין.

**5. שלב "א"**

כבר בשלב זה יבוטל מעגל התנועה, אשר תוכנן בהכנית ת.ע. חפ/817-א בצומת יפו-רוטשילד. הפתרון המוצע מתבסס על צומת, אשר התנועה בה תווסת ע"י תמרורים ורמזורים.

דרך יפו במערב וחלק מרח' יפו במזרח יהוו למי התכנית המוצעת דרך בעלת שני מסלולים, כ"א בעל שני נתיבים עם אי הפרדה ביניהם ברוחב 2 מט. פרט לקטע הגובל בבנין תחנת הנוסעים. בקטע זה, בין הכניסה והיציאה מתחנת הנוסעים יסללו שני מסלולים בני שלסה נתיבים על אחד.

הכניסה לתחנת הנוסעים גדרום הארץ תהיה מדרך יפו באמצעות נהיב מיוחד לאוטובוסים אשר בצומת יפו-רוטשילד וזאת על מנת למנוע פניות שמאליות מדרך יפו אל חוף התחנה.

רחוב דולפין יורחב בחלקו הקרוב אל הצומת, הגובל בתחנת הנוסעים עד ל-26 מט. היציאה מתחנת הנוסעים תחלק לשניים:

תנועה פרברית, בין עירונית ועירונית תחא ביציאה מיוחדת במקביל לרח' דולפין, דרך רח' יפו. לעומת התנועה העירונית בכוון לטידה ויציאה מהתחניון התת קרקעי תוכננה באמצעות נתיבים מיוחדים (נתיבי האצה) לדרך יפו בכוון למערב.

**6. שלב "ב"**

שלב זה מכוססת על שני גורמים: הקמת גשר מעל מסילת הברזל ברח' דולפין והוספת נתיבים לסני המסלולים ברח' יפו עם הרחבת האי המרכזי משני מט. לארבעה מט. בקטע הנמצא מערבית מקצהו המערבי של בנין התחנה.

כתוצאה מבניית גשר ברח' דולפיין סקל למסה"ב השונה היציאה מהתחנה והחמזג בנתיבים מיוחדים בשטח רח' דולפיין. (פרט לנתיב האוטובוסים היוצאים מהתחנה בכיוון לדרום הארץ). לאוטובוסים, אשר מגמתם דרום העיר חיפה (הדר הכרמל דרך שד' רוטשילד) ייועד נתיב הנועה מיוחד, אשר יתחיל במנהרה מחתה לרח' דולפיין ויתמזג בתעלה פחותה עם התנועה אשר בצומת. אוהו דין לגבי האוטובוסים, אשר מגמתם העיר התחתית או לכיוון מזרח.

רהוב דולפיין יורחב ל 22 מט'. הוא יתיה בעל שני מסלולים עם שני נתיבים לכל אחד ואי הפרדה ברוחב של 4 מט' ביניהם; בחלקו הגובל בתחנה הנוסעים והקרוב אל צומת יורחב רח' דולפיין עד 31 מט'. התשרים כולל את הרחבת הרחובות יפו ודולפיין בהתאם לתכנון המלא של התנועה בשלב "ב".

7. הרחבת נוספת של דרך יפו (שלב "ג").

גלקח בחשבון לעתיד הפתרון, אשר יהיה מבוסס על הפרדת התנועה העוברת מהתנועה המקומית ע"י הטבעת שני מסלולים דרך יפו לצרכי התנועה העוברת; מסלולים אלה, אשר יהיו בני שני נתיבים כל אחד, יעברו מחתה לצומת יפו-רוטשילד.

לשם כך מורחבים קטעים של דרך יפו לאורך כ-300 מט' בס"ה משני צדי הצומת יפו-רוטשילד כ-7 מט'. אולם בתכנית זו מקיף התכנון של סדרי התנועה את שני השלבים הראשונים "א" ו-"ב" בלבד.

ז. חלוקה לאיזורים והסמונים בתשריט

סמון בתשריט

1. בפסים אטורים באלכסון ומוחחס כחום כהה
2. שטחים צבועים חום בהיר
3. שטחים מוקפים קו רצוף ירוק
4. שטחים צבועים אדום
5. צבע אפור מוחחס חום כהה
6. פסים סגולים באלכסון ומוחחס חום כהה
7. סמרה שחורה ברבע העליון של העגול
8. סמרה אדומה ברבעים הצדדיים
9. סמרה אדומה ברבע החתונ של העיגול
10. קוים אדומים אלכסוניים
11. קוים אדומים ישרים.
12. קו מרוסק בצבע העחקוה אור ובאמצעו עגולים
13. קו אדום
14. קו מרוסק אדום
15. קו ירוק מרוסק
16. קו בצבע העחק אור מומסק ע"י משולשים
17. קו כחול
18. קו אדום מרוסק ומנוקד

מרוס הסמון

- איזור לתחנה אטובוסים מרכזית
- דרך סלולה, קיימה או מאוסרה
- חניה פרטיה, תת קרקעית
- דרך חדשה והרחבת דרך.
- שטח מסילת הכרזל.
- שטח חחנת השאיבה למי שומכין.
- מספר הדרך.
- מרוח מינימלי הקדמי בין הרחוב לבין.
- רוחב הדרך.
- דרך לבטול.
- בטול הרחבת שטח מסה"כ.
- קו ביוב או חעול עם האי בקורה.
- קו רחוב.
- קו בנין.
- גבול חלקה קימה.
- גבול גוש.
- גבול החכניה.
- קו חשמל



**ה. תאמוש בקרקע ובבנינים**

לא ישמשו הקרקע והבנינים, הכלולים באיזור שבתכנית זו כמפורט בעמוד הימני של הטבלא בסעיף ז' הקודם, אלא לאותה חכליה, המפורטת בעמוד השמאלי של הטבלא הנ"ל ובכפיטוח לשאר תנאי הכנית זו.

**ט. שטחי הבנייה**

1. הבנין הראשי יכיל שתי קומות מרתף וקומת קרקע; השטח של קומת המרתף התחתונה 3558 מ"ר, קומת מרתף עליונה 4105 מ"ר וקומת קרקע 1750 מ"ר.
- בקומות המרתף יוקצו 4000 מ"ר לחניוה בשני מפלסים - ככל מפלט כ-2000 מ"ר.
- קומת הקרקע הכיל חנויות, מסערה, אולם קולנוע\*, ו-מחלקת חבילות. במפלס רציף השניים תהיינה חנויות, קיוסקים ושרותים.
2. בנין המשרדים יהיה בן 8 קומות עם שטח בנייה כולל של כ 4900 מ"ר.
3. בנין הנהגים יהיה בן 2 קומות; הוא יכיל אולם ריכוז התנועה, חדרי טקסים וסדרנים של החנועה, חדרי חיקים וחדר מנוחה. שטחו של בנין זה יגיע ל 1260 מ"ר בערך.

**י. תקנות בניה**

1. החומרים לצפוי החזיחות של הבנינים טעונים אישור מהנדס העיר.
2. לצורך הספקת זרם חשמלי לשעה חרום להפעלת המעליות ומאור לחדר המדרגות ולטרנדורים של בנין המשרדים יסודר גנרטור.
3. סדורי הרחוקת האשמה לבנין המשרדים בשטח REFUSE CHUTE יש לבצע לשביעת רצונו של מהנדס העיר.
4. לבנין המשרדים חסודרנה שתי מעליות, המבטיחות שרות יעיל.

**יא. מקלטים**

בבנין הראשי יגיע השטח של המקלטים ל 970 מ"ר. בבנין הנהגים ייבנה מקלט בשטח של 40 מ"ר. בבנין המשרדים יוחקנו מקלטי קומה בהתאם לדרישות הג"א.

**יב. מניעת רטיבות**

בזמן הקמת הבנינים או חלק מהם, כולל מקלטים בשטח הכנית זו יש לנקוט באמצעים למניעת העליה של הרטיבות להוך הבנינים או המקלטים לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

**יג. שנויים בחלוקת שטח הקרקע**

חלקות קרקע, הכלולות בשטח המיועד לתחנת האוטובוסים, האוחדנה עד כדי יצירת חלקה אחת, חוך הפרשת השטחים המיועדים לצרכי צבור.

\* - ראה סעיף ו' 2 לעיל.

יד. השקעת השטחים לצורכי ציבור

השטחים המיועדים לדרכים צבוריות ירשמו ללא תמורה בשם עיריית חיפה. השטח של חחנה השאיבה למי שופכין כמוראה על התשרים יוחזר ע"י היוזמים לעיריית חיפה תמורת דמי חכירה סמליים.

תנתן זכות מעבר לעובדים ולמכונות של העירייה אל חחנה השאיבה הנ"ל מרח' דולפין דרך משטח אספלט, שיטלל ע"י מפעלי החנוה בע"מ בין רח' דולפין וחחנה השאיבה. השטח המיועד לרציף הרכבות ירשם בשם מדינת ישראל.

טו. איטור בניה פתחת ובקרבת קוי השמל

1. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מחחה לקוי השמל עיליים. בקרבת קוי השמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי השמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

כרשה מתח נמוך	2 מ'
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5 מ'
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו	8 מ'
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו	10 מ'

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי השמל חת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה ואין להמור מעל ובקרבת כבלים חת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

טז. שדוחים

1. נקוז מי גשם

(א) השטח הכלול בהכנית זו לצורך הקמת בנינים ומחנקים ינקוז בעזרת העלות וצנורות נקוז בהתאם להכנית נקוז של משרד מהנדס העיר.

(ב) הוצאות להקמת רשת ניקוז של השטח תחולנה על יוזמי ההכנית.

2. ביוב.

הבנינים, אשר יוקמו בשטח הכנית זו יצוידו במערכת צנורות להרחקת מי שופכין ודלוחין מחוכו, המחברים למערכת ביוב עירוני. לא יוקם בנין על קוי הביוב הקיימים פרט לשטח ריצוף שיכיל סדור לגישה אל קו הביוב במקרה הצורך. יוזמי הכנית זו יהיו חייבים לבצע את רשת הביוב בהתאם להכניות ולמפרטים, המאושרים ע"י מהנדס העיר.

3. הדרכים וסלילתם

יוזמי הכנית זו ישתתפו בסלילת הדרכים של שלב "א" כרחובות ימו-דולפין בקטעים הגובלים עם החחנה ובכלל זה מדרכות להולכי רגל, מעברי מיים ושתילה בהתאם לחוק. סלילת הדרכים תעשה בהתאם למפרטים, שאושרו ע"י מהנדס העיר.

העירייה תעשה להשתתפות מע"צ בסלילת רחוב יפו כנ"ל כנהוג לגבי כבישים עורקיים, החוצים תחומי רשות מקומית.

היוזמים לא ישתתפו ולא ירשו להשתתף בהוצאות הכרוכות בכצוע החלק השקוע של דרך יפו וכן בבנית מסלול עליון ברח' דולפין מעל פסי הרכבת.

3. מעברת קרקעי

יוזמי התכנית מקימים מקלט צבורי, שימש כמעברת תח קרקעי מרציף הרכבת אל המדרכה הדרומית של דרך יפו.

4. הספקת מים

הספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה כמערכת הספקת מים של עיריית חיפה או כל מערכת הספקת אחרת, המאושרת ע"י רשויות התכנון והכריאות.

5. החקנה הידרנטים

על יוזמי התכנית להקנין הידרנטים בהתאם לדרישות שרוחי מכבי אש העירוניים.

6. תאורה

התאורה תיוון בפנים ההחנה ממערכת כבלים תח קרקעיים בכל שטחה והיא תבוצע ע"י יוזמי התכנית. היוזמים ישאו בשלוב "א" במחצית הוצאות ההתקנה של התאורה ברחובות, לאורך חזיתות ההחנה.

7. סלוק האשפה

הארובה לסלוק האשפה תבוצע בהתאם למפרטים, שיאושרו ע"י משרד מהנדס העיר.

יז. חתימת בעל הקרקע על בקשת רישון בנייה

לא יותר רישון בנייה אלא אם כן תהיה הבקשה לרישון החומה ע"י בעל הקרקע.

הועדה לתכנון ומבנה - חיפה

חברות ת. מ"מ ת"א 1021/73

היוזמים: מ"מ ת"א 1021/73

בישיבה ה' 43 ב-17.6.73

מזכיר: מ"מ ת"א 1021/73

חברות ת. מ"מ ת"א 1021/73

היוזמים: מ"מ ת"א 1021/73

בישיבה ה' 53 ב-19.3.73

מזכיר: מ"מ ת"א 1021/73

בעל הקרקע:

*אוריאל קרויז*

מינהל מקרקעי ישראל

ממוז חיפה

אדריכל:

*אוריאל קרויז*

מודד מוסמך:

*אוריאל קרויז*

הועדה לתכנון ומבנה - חיפה

חברות ת. מ"מ ת"א 1021/73

היוזמים: מ"מ ת"א 1021/73

בישיבה ה' 53 ב-19.3.73

מזכיר: מ"מ ת"א 1021/73

חברות ת. מ"מ ת"א 1021/73

היוזמים: מ"מ ת"א 1021/73

בישיבה ה' 53 ב-19.3.73

מזכיר: מ"מ ת"א 1021/73

מזכיר: מ"מ ת"א 1021/73

חברות ת. מ"מ ת"א 1021/73

היוזמים: מ"מ ת"א 1021/73

מזכיר: מ"מ ת"א 1021/73

חברות ת. מ"מ ת"א 1021/73

היוזמים: מ"מ ת"א 1021/73

