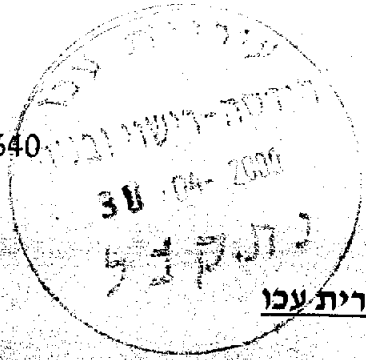


77.3.00

665 / 04640



הוכן עבור

מינהל מקרקעי ישראל - עיריית עכו

עכו - רצועת החוף הצפונית

נספח תנועה תחבורה וחניה
לתביע מסי ג/7101

דו"ח מסי 5

חודעה על ידי...
פרסום...
מיום 9.7.2000

משרד הפנים פתוח הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1985
אישור חכנית מס. 7101/14
הועדה המחוזית לתכנון לבניה תחליטה
ביום 27.5.00 לאשר את החכנית.
עיר המירה הצפון
המנהל להכינון


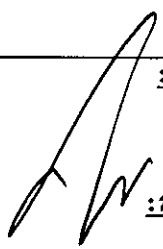


ד.א.ל. פתוח והנדסה בע"מ

תל-אביב 62031 אוסישקין 100 טל. 03-5441998 פקס 03-5466288
טירת הכרמל ת.ד. 30200 85 היוזמה 3 טל. 04-8577355 פקס 04-8527365
E-mail - Haifa: delhaifa@netvision.net.il

מרץ 2000

מעודכן לתאריך 03/03/2000

סוג המסמך:		 <p>ד.א.ל. - פתוח והנדסה בע"מ תל-אביב 62031 רח' אוסישקין 100 טל. 03-5441998 פקס. 03-5466288 טירת הכרמל ת.ד. 58 30200 רח' היוזמה 3 טל: 04-8577355 פקס: 04-8577365 E-mail - Haifa : delhaifa@netvision.net.il</p>
דו"ח		
מהדורה : 07		מסמך מס' : 04640
מחברים: משה ליבוביץ - ד.א.ל	שם העבודה: עכו - חוף צפוני	מס' העבודה: 665
 מאשר: שם: חתימה: תאריך: 03/03/2000	שם המסמך: נספח תחבורתי	
	שם המזמין: מינהל מקרקעי ישראל - עיריית עכו	
	תמצית העבודה: עדכון נספח תחבורתי לתכנית ג/7101 עכו חוף צפוני שהוכנה ע"י רונאל אדריכלים מירושלים.	
מס' עמודים: 18	תאריך: 03/03/2000	תפוצה: רונאל אדריכלים ירושלים (יעל הורוביץ) אינג' מוריס פרפיניאן - מנהל פרויקט, ת"א ממ"י חיפה ועדה מחוזית מחוז צפון (דקלה) עיריית עכו - מהנדס העיר
הערות: עדכון דו"ח מס' 5 מתאריך 05/10/99 (לפי הערות הומ"ח).		

עכו - רצועת החוף הצפוני
נספח תנועה ותחבורה וחניה לתב"ע ג/ 7101

מתכננים:

עורך התכנית: י.בלום - אדריכלים
דרך רונאל אדריכלים
רח' יד חרוצים 4, ירושלים. טל: 02-6731862
פקס: 02-6738570

יועץ תחבורה: ד.א.ל - פיתוח והנדסה בע"מ
היוזמה 3, פארק עסקים, טירת כרמל.
טל: 04-8577355
פקס: 04-8577365

עכו - רצועת החוף הצפוני
נספח תנועה תחבורה וחניה לתב"ע ג/ 7101
תוכן העניינים

1.	מבוא	
	1.1	הצגת הנושא.
	1.2	מטרת הדו"ח.
	1.3	חומר רקע.
	1.4	רשימת תכניות.
2.	מצב קיים	
	2.1	כללי
	2.2	חלוקת רצועת החוף במצב הקיים למקטעים שונים.
	2.3	מערכת הכבישים הקיימת.
3.	מערכת הכבישים לפי תכנית מיתאר.	
4.	מערכת הדרכים המוצעת בהתבסס על תכנית המתאר וקישור למערכת דרכים קיימת תוך קביעת זכויות דרך	
	4.1	מערכת הכבישים המוצעת - הסדרי תנועה.
	4.2	רוחב זכויות רצועת הדרכים.
	4.3	הקשר בין רצועת החוף לעיר המנדטורית בקטע הדרומי של רצועת החוף.
5.	פתרונות חניה במסגרת הפעילויות המוצעות במסגרת התכנית	
	5.1	כללי.
	5.2	אפשרויות החניה השונות.
	5.3	דרישות החניה בהתאם ליעודי הקרקע השונים לפי תכנית המתאר.
	5.4	דרישות החניה בעיר העתיקה.
	5.5	כמות החניה באפשרויות השונות.
	5.6	איתור שטחים נוספים לחניה.
6.	סכום ומסקנות	
		נספח
		טבלה מס' 1 - ריכוז שמושי קרקע (נתוני י.בלום אדריכלים דרך רונאל אדריכלים).
		טבלה מס' 2 - כמות החניה באפשרויות השונות.
		טבלה מס' 3 - איתור שטחים נוספים לחניה.

1. מבוא1.1 הצגת הנושא

המסגרת היעוץ להכנת הת.ב.ע. החדשה (מס' ג/ 7101) ברצועת החוף הצפונית בעכו נבדקה מערכת הדרכים המוצעת בהתבסס על תכנית המתאר החדשה תוך בדיקת חלופות שונות למערכת הדרכים על זכויות הדרך שלהן וכן מתן פתרונות לדרישות החניה במסגרת תפרוסת שימושי הקרקע המוצעת בתכנית.

1.2 מטרת הדו"ח

- מטרת דו"ח זה לסכם את ממצאי הבדיקה הנ"ל בהתייחס לנושאים הבאים:
- מערכת הדרכים המוצעת בהתבסס על תכנית המתאר וקישורה למערכת הדרכים הקיימות, תוך קביעת זכויות דרך לדרכים.
- הקשר בין רצועת החוף לעיר המנדטורית בקטע הדרומי של רצועת החוף.
- מציאת פתרונות חניה במסגרת הפעילויות הציבוריות והפרטיות המוצעות במסגרת התכנית.
- סיכום ומסקנות.

1.3 חומר רקע

- חומר רקע כולל:
- תכנית מתאר מקומית עכו (ג/ 849)
- דו"חות יעוץ תחבורה.
- ת.ב.ע. מוצעת ע"ר מצב קיים בקנ"מ 1:1250 של י.בלום אדריכלים דרך רונאל אדריכלים.
- מפוי פוטוגרמטרי של המצב הקיים.
- דרישות חניה לעיר העתיקה של אינג' א.גיאלצ'ינסקי, יועץ התחבורה לעיר העתיקה.

1.4 רשימת תכניות

<u>מס'</u>	<u>שם תכנית</u>	<u>קנ"מ</u>
1.1 ; 1.1A	תנוחה כללית תנועה ותחבורה ומתחמי חניה	1:1250
1.2 ; 1.2A	תנוחה כללית תנועה ותחבורה ומתחמי חניה	1:1250
1.3 ; 1.3A	תנוחה כללית תנועה ותחבורה ומתחמי חניה	1:1250
5	חתכים טיפוסיים	1:100

הערה:

התכניות A הינן על רקע מיפוי פוטוגרמטרי קיים וגושים וחלקות קיימות.

מצב קיים

.2

2.1 כללי

רצועת החוף הצפונית משתרעת מגבול תכנית המתאר המקומית של עכו כ- 350 מ' צפונית לצומת המוצעת עם הכביש לכוון שכונת הכרם בצפון ועד לחפיר של חומות עכו העתיקה בדרום ומחוף הים במערב ועד לקו גבול תכנית משתנה במזרח והנע מרח' ויצמן, רח' ז'בוטינסקי רח' ההגנה (כביש החוף) בקטע הדרומי של התכנית ועד לקו של כ- 200 מ' מזרחה מקו החוף.

ניתן לחלק את רצועת החוף הקיימת ל- 3 קטעים נפרדים כאשר כל קטע משורת

בנפרד ע"י מערכת דרכים משלו כמעט ללא קשר ביניהם וזאת כיוון שכיום כמעט ואין שום אלמנטים לאורך רצועת החוף.

2.2 חלוקת רצועת החוף במצב קיים למקטעים שונים

2.2

מקטע דרומי - הקטע התחום בין חומות העיר העתיקה בדרום, רח' בן עמי ואזור המעי"ר בצפון, הים במערב ורח' ויצמן במזרח לא כולל השטח שבין רח' ויצמן לרח' ז'בוטינסקי (מזרחית לשטח המשטרה).

בנוסף לכך קטע דרך של רחוב ההגנה מרח' הרצל ועד לרחוב בן עמי.

מקטע מרכזי - הקטע התחום בין רחוב הרצל בדרום לבין קו מקביל כ- 300 מ' מצפון לרח' חטיבת גולני בצפון. מקטע זה הינו עם בינוי דליל.

מקטע צפוני - הקטע התחום בצפון בגבול תכנית המתאר המקומית (כ- 100 מ' צפונית לגבול גושים 18043 ו- 18022) ובדרום באותו קו מקביל צפון לרח' חטיבת גולני של המקטע המרכזי. זהו שטח ב"ח מזרע.

2.3 מערכת הכבישים הקיימת

2.3

כאמור במערכת הכבישים הקיימת כל מקטע של רצועת החוף בהתאם לחלוקה שנעשתה בסעיף הקודם משורת בנפרד ע"י מערכת דרכים משלו.

המקטע הדרומי הגובל בעיר המנדטורית משורת על ידי כל הכבישים המאספים והמקומיים מזרח- מערב של העיר המנדטורית הנשענים על כביש דרך ההגנה (שכוונו צפון- דרום), החל מרח' שלמה בן יוסף דרך רח' בן עמי, רחוב אנילביץ, לוחמי הגיטאות, דוד נוי, רח' העצמאות, ועד לרחוב הרצל, כאשר המאספים הראשיים מזרח- מערב (בן עמי, עצמאות, הרצל) וצפון - דרום (ההגנה) מהווים את המערכת התחבורתית העיקרית לאזור החוף.

המקטע המרכזי משורת על ידי כבישים מאספים ומקומיים מזרח- מערב, רח' הרצל רח' ששת הימים וחטיבת גולני כשמהם יוצאים רחובות מקומיים פנימיים צפון- דרום שמהווים למעשה כבישי חניה ללא מוצא. קטע זה הינו בעל בינוי דליל ביותר ושאר הדרכים בשטח הן דרכים לא סלולות שנוצרו עם הזמן על ידי גורמים שונים לצורך נגישות למבנים המפוזרים בשטח.

הקשר בין הרחובות מזרח- מערב הנ"ל הוא ע"י מאסף צפון- דרום רח' הרב הרצוג.

המקטע הצפוני שהוא למעשה איזור בייח מזרע משורת עיי כביש כניסה
שכוונו מזרח- מערב מכביש חיפה- נהריה (צפון - דרום) ובתוך שטח
בייח בכביש טבעת בהיקף השטח המתחיל ונגמר בכביש הכניסה לבייח.

3. מערכת הכבישים לפי תכנית מתאר

רשת הכבישים המוצעת מבוססת על תכנית המתאר לפיה עוברים כביש עורקי מצפון לדרום לאורך חוף הים וכן עורק משני לאורך שכונת המגורים הסמוכה לחוף, החל מרחי חטיבת גולני צפונה. כמו כן קיימים כבישים מאספים משניים ממזרח למערב הנשענים על המאסף הראשי (כביש החוף - דרך ההגנה, כביש מס' 17) והם רחי שלמה בן יוסף (כביש מס' 13) בהמשך כביש הנוף, רחי לוחמי הגטאות, רחי העצמאות, רחי הרצל (כביש מס' 74), רחי חטיבת גולני (כביש מס' 171), דרך מס' 172. כמו כן נשענים על דרך החוף גם הכבישים המקומיים המגיעים מהעיר המנדטורית כפי שיפורט בהמשך.

4. מערכות הדרכים המוצעת בהתבסס על תכנית המתאר וקישור למערכת הדרכים הקיימות תוך קביעת זכויות דרך לדרכים

4.1 מערכת הכבישים המוצעת - הסדרי התנועה

רשת הכבישים המוצעת שונה במקצת מתכנית המתאר בכך שכביש החוף מחולק לשני קטעים: קטע דרומי מהעיר העתיקה ועד לרחי חטיבת גולני כביש דו מסלולי בזכות דרך של 27.0 מ' ולא רוחב דרך 30.0 מ' כמסומן במתאר (כביש מס' 17). קטע צפוני מרחי חטיבת גולני צפונה שיהווה דרך חופית לאורך חוף הים ככביש מאסף משני חד מסלולי ברוחב דרך משתנה 24 - 16 מ' (כביש מס' 170). במקביל לקטע הצפוני של דרך החוף תעבור דרך עורקית ראשית לאורך שכונת המגורים הסמוכה לחוף שתהווה המשך לדרך החוף מהקטע הדרומי. דרך זו תהיה דו מסלולית ברוחב רצועה של 27.0 מ' ולא 30.0 מ' כמסומן במתאר (כביש מס' 17). הקשר בין הדרכים הנ"ל יהיה על ידי כבישים מאספים משניים מזרח-מערב - רחי חטיבת גולני בדרום (כביש מס' 171), ודרך מס' 172 בצפון (כביש הגישה לבי"ח מזרע כיום). כבישים מאספים משניים מזרח - מערב ישמשו כביש הנוף המתחבר לרחי שלמה בן יוסף (כביש מס' 13), ורחי הרצל (כביש מס' 74), לוחמי הגיטאות והעצמאות. כבישים אל משמשים גם את העיר המנדטורית ועל הקשר בין עיר המנדטורית ורצועת החוף הצפונית נדון בהמשך הדו"ח. בהתאם לתכנית המוצעת נשמרת האופציה להמשך הדרכים צפון-דרום לכוון צפון (אל חצרות יסף) במסגרת תכניות מפורטות אחרות מצפון לגבול תכנית המיתאר המקומית של עכו. בתכנית המוצעת הנגישות מצפון נעשית מדרך עורקית מס' 172 ברוחב דרך 22 מ' המשמשת כיום ככניסה לבי"ח מזרע.

4.2 רוחב זכויות רצועת הדרכים

בטבלה הבאה רוכזו הרחובות המתוכננים על זכויות הדרכים שלהם תוך השוואה לתכנית המתאר:

הערות	מפורטת		מיתאר		כוון	שם הרחוב	מס' כביש
	רוחב	תפקוד	רוחב	תפקוד			
	20	מאסף משני	25	מאסף ראשי	מזרח-מערב	הרצל	5
בשלב ב' יהפוך למדרחוב	20	מאסף משני בשלב א'	30	מאסף ראשי	מזרח-מערב	בן עמי	6
המשך כביש הנוף	20	מאסף משני		מאסף ראשי	מזרח-מערב	שלמה בן יוסף	13
כביש החוף	27	מאסף ראשי	30	מאסף ראשי	צפון-דרום	דרך ההגנה קטע דרומי	17
מקביל לכביש החוף	27	מאסף ראשי	30	מאסף ראשי	צפון-דרום	דרך ההגנה קטע צפוני	17
בקטע בן עמי לדרך הנוף	12	מקומי			צפון-דרום	זיבוטינסקי	132
מקביל לכביש החוף קטע דרומי	10	מקומי			צפון-דרום	דב גרוני (קטע דרומי וקטע צפוני)	140
כני"ל ליד אזורי חניה	8.5	מקומי			צפון-דרום	דב גרוני (קטע אמצעי)	140
מקביל לכביש דרך ההגנה מדרום לחט' גולני	15	מקומי			צפון-דרום	אח"י אילת	150
מקביל לכביש דרך ההגנה מצפון לחט' גולני	15	מקומי			צפון-דרום	השיטה (קטע צפוני)	151
	11	מקומי			צפון-דרום	השיטה (קטע דרומי)	151
מחבר לדרך ההגנה	14	מקומי			מזרח-מערב	(-)	152
דרכים מקומיות מסתעפות מכביש 17	12	מקומי			מזרח-מערב	(-)	153 157
	16	מאסף משני			מזרח-מערב	האילן	159
כביש החוף	16 24	מאסף ראשי	18	מאסף משני	צפון-דרום	(-)	170
	30	עורק	25	עורק	מזרח-מערב	חט' גולני	171
כניסה כיום לבי"ח מזרע	22	מאסף ראשי	30	עורק	מזרח-מערב	(-)	172
	16	מאסף משני			מזרח-מערב	(המשך 172 למערב)	173

4.3 הקשר בין רצועת החוף לעיר המנדטורית בקטע הדרומי של רצועת החוף

קיים קשר הדוק בין העיר המנדטורית לרצועת החוף בחלקה הדרומי כאשר כל הכבישים המאספים והמקומיים מזרח - מערב של העיר המנדטורית נשענים על כביש החוף (דרך ההגנה) החל מרח' שלמה בן יוסף שהוא המשכו של כביש הנוף, דרך רח' אנילביץ, לוחמי הגיטאות, דוד נוי ועד לרח' העצמאות. ההחלטה כי רחוב בן עמי כולו כולל הקטע שבין רח' ויצמן לבין רחוב ההגנה ישמש כמדרחוב, תחייב את ביצוע המשך כביש הנוף מעבר לרחוב וייצמן עד להתחברות לרח' שלמה בן יוסף שבתחום רצועת החוף ובזכות דרך של 20 מ' לפחות כאשר בשלב ראשון ניתן לסלול מסלול אחד אך יש לשמור רזרבה קרקעית למסלול נוסף. לאור העובדה כי כביש החוף (דרך ההגנה) משמש כעורק תנועה ראשי נתון צומת מלאה או צומת מעגלית בהתחברויות עם המאספים המשנים בלבד דהיינו רח' שלמה בן יוסף, לוחמי הגיטאות העצמאות והרצל ואילו לכבישים המקומיים המשמשים גם כרחובות חניה לעיר המנדטורית ינתנו צמתים עם פניות ימניות בלבד.

5 פתרונות החניה במסגרת הפעילויות המוצעות בתכנית

5.1 כללי

לא ינתן היתר לבנית מבנה כלשהו אלא בתנאי שתוכנן ותבוצע בשטח המגרש, חניה לכלי רכב בכמות הנדרשת עפ"י תקן החניה הארצי בהוצאתו העדכנית כפי שפורסם ברשומות, ולא פחות מדרישת החניה כמפורט בנספח תחבורתי זה. במקרה של תוספת בניה קיימת תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת בניה בלא תכנית חניה כנדרש באין מקום לכך ובתנאי שבעל הנכס ישלם כופר חניה כפי שיקבע מראש ע"י הרשות המקומית.

5.2 אפשרויות החניה השונות

- ינתנו מקומות חניה על המאסף הראשי - דרך ההגנה (דרך מס' 17), להוציא אותם מקומות בהם לא ניתן הדבר מבחינת מרווחים בין צמתים קרובים וזכות דרך.
- בדרך החוף ינתנו חניות מקבילות וב- 45° לאורך הכביש בהתאם לזכות הדרך.
- החניות שלא בתחום המגרשים ינתנו בעיקר בחניונים לאורך כביש החוף בהתאם ליעודי הקרקע השונים ו/או כפי שיפורטו בהמשך בנספח מס' 1 ו/או לאורך דרך ההגנה בחניה במקביל או ב- 45° משני צידי הכביש.
- בנוסף לכך ינתנו חניות בחניונים ציבוריים במסגרת פרויקטים מסחריים חדשים כאשר מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לגודל הפרויקט.
- בשטח שממוקמת בו היום המשטרה ניתן להקים חניון קומות של 300 מקומות חניה לקומה. ישולב עם הפרוייקט של העיר המנדטורית.
- ברחובות המאספים המשניים תותר חניה.

5.3 דרישות החניה בהתאם ליעודי הקרקע השונים המוגדרים

על פי תכנית מתאר

- טבלה מס' 1 המצורפת בנספח לדו"ח מרכזת את שימושי הקרקע העתידיים למסחר, מגורים, בילוי נופש וכו' - עפ"י הנתונים שנמסרו לנו ע"י משרד י. בלום אדריכלים דרך משרד רונאל אדריכלים.

- מתוך הטבלה הנ"ל רכזנו בטבלה שלהלן את מספר מקומות החניה הנדרשים לאור הגדרת שימושי הקרקע השונים.
- מקומות החניה הדרושים חושבו על פי ההצעה לתקן חניה חדש (1994) לפי הנחיות משרד התחבורה ומהנדס העיר עכו.
- לצורך האמדן הראשוני הגדרנו חניה תפעולית למשאית או אוטובוסים כשווה ל- מקומות חניה לרכב פרטי.

פרטי	משאיות	אקוילנטי פרטי	
2,145	--	2,145	פרטי
--	38	114	תפעולית (משאיות ואוטובוס)
322	--	322	צבורי (פרטי) 15%
2,467	38	2,581	סה"כ

5.4 דרישות החניה בעיר העתיקה

- בהתאם לתנאי הועדה המחוזית המחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון למצוא פתרונות לבעיות החניה שבתכנית וכן לבעית החניה בעיר העתיקה נתקבלו נתונים לדרישות החניה בעיר העתיקה ממשרד אברהם גיאלצינסקי היועץ התחבורתי לתכנית הפיתוח לעיר העתיקה במסגרת החברה לפיתוח עכו העתיקה.
- דרישת החניה לפי היעודים המתוכננים והאלמנטים הקיימים בעיר העתיקה הינה לכ- 1000 מקומות.
- במסגרת הפרויקטים המתוכננים בעיר העתיקה יסופקו כ- 650 מקומות.
- מכאן שיש להסדיר התכנית לרצועת החוף הצפונית (וכן בתכנית למתחם ויצמן) פתרונות חניה לכ- 350 מקומות נוספים על הכמות הנדרשת בסעיף 5.3.

5.5 כמות החניה באפשרויות השונות

- 5.5.1 טבלה מס. 2 המצורפת בנספח לדו"ח מרכזת את מספר מקומות החניה במסגרת רצועת החוף כמסומן בתכניות.
- 5.5.2 מתוך הטבלה הנ"ל עולה כי כמות מקומות החניה האפשרית ברחובות ובחניונים שאותרו היא כ- 1,308 מקומות ציבוריים שהם כ- 50.7% מסה"כ החניה הדרושה לתכנית החוף הצפונית בלבד וכ- 44.6% מסה"כ החניה הדרושה בתוספת הדרישה מהעיר העתיקה (סה"כ 2,931).
- 5.5.3 כמות החניה לאורך הטיילת (דרך ההגנה בקטע בין חומות העיר העתיקה לבין הדרך החופית מס' 170, ולאורך הדרך החופית מס' 170) הינה כ- 630 מקומות, מתוכן כ- 340 מקומות בצד המערב של הכביש הצמוד לטיילת (כ- 54%).

5.6 איתור שטחים נוספים לחניה

- טבלה מס' 3 המצורפת בנספח לדו"ח מרכזת את מספר מקומות החניה הנוספות שניתן לספק במסגרת יעודי השטחים.
- מתוך הטבלה הנ"ל עולה כי ניתן לספק כ- 700 מקומות חניה נוספים לדרכי ציבור בשטח מגרש המשטרה כיום (מגרש 701) ובחניון תת"ק ברצועה ממערב לדרך ההגנה (במגרש 1301).

6. סכום ומסקנות

- 6.1 רשת כבישים המוצעת לרצועת החוף שונה מהמתאר:
- 6.1.1 העורק הראשי של דרך החוף כדרך זו מסלולית יהיה מחומת העיר העתיקה ועד לרח' חטיבת גולני, ברוחב 27 מ' (כביש מס' 17).
- 6.1.2 מהצומת עם רח' האילן תמשיך דרך החוף כדרך נופית, חד מסלולית ברוחב 16 24 מ' (כביש מס' 170).
- 6.1.3 במקביל לדרך הנופית תעבור מרח' חטיבת גולני לכוון צפון, לאורך שכונת המגורים הסמוכה לחוף, דרך עורקית ראשית ברוחב 27.0 מ' (כביש מס' 17 - המשך).
- 6.1.4 רח' הרצל שאינו נכלל בת.ב.ע זו אך מתחבר אליה יהיה ברוחב דרך של 20 מ' במקום 25 מ' כמופיע בתכנית המתאר (כביש מס' 74).
- 6.2 הפיכת כל רח' בן עמי (כביש מס' 5) כולו בתחום העיר מנדטורית למדרחוב מחייבת סלילת כביש הנוף לכל אורכו, כמוצע בתכנית המתאר, עד להתחברותו לרח' שלמה בן יוסף (כביש מס' 13), יש להבטיח את כל רוחב זכות הדרך (20.0 מ') לכביש זה גם אם בשלב הראשון יבוצע הכביש כדרך חד מסלולית.
- 6.3 קיים קשר הדוק בין העיר המנדטורית בחלקה המערבי ובין רצועת החוף בחלקה הדרומי כאשר כל הכבישים המאספים המשניים והמקומיים מזרח - מערב נשענים על דרך החוף. קשר זה מתהדק ע"י שילוב של פרויקטים שונים ברצועת החוף עם העיר המנדטורית.
- 6.4 חניה -
- 6.4.1 היתר לבנית מבנה ינתן רק בתנאי שתוכנן ותבוצע בשטח המגרש חניה לכלי רכב בכמות הנדרשת עפ"י תקן החניה הארצי העדכני ובכמות שלא תפחת מהדרישות המפורטות בנספח זה.
- 6.4.2 עבור תוספת לבניה קיימת במידה ואין מקום לחניה כנדרש בתחומי המגרש ישולם כופר חניה שיקבע מראש ע"י הרשות המקומית לפיתוח חניונים ציבוריים.
- 6.4.3 חניה על המאספים הראשיים והעורקים הראשיים תותר פרט למקומות בהם לא ניתן הדבר מבחינת מרווחים בין צמתים קרובים וזכות דרך.
- 6.4.4 חניות שלא בתחומי המגרשים ינתנו בחניונים לאורך כביש החוף בהתאם ליעודי הקרקע השונים כפי שיפורטו בדו"ח וכן ברחובות בהתאם למסומן בתכניות.
- 6.4.5 כמות החניה הנדרשת בהתאם ליעודי השטח היא כ- 2,259 מקומות. כל אלה אמורים למצוא את פתרונם במסגרת המגרשים המתוכננים. כמות החניה בחניונים הציבוריים וברחובות כ- 1260 מקומות. בהנחה שכ- 15% מסה"כ החניה יספיק לחניה ציבורית - ניתן יהיה לפתח בכספי כופר החניה - כ- 600 מקומות חניה שיהיו חניונים בשכר.

- 6.4.6 במידת הצורך ניתן יהיה להגדיל כמות החניה בחניון בשכר ל-800 ע"י חניה בשני מפלסים (חניה על מגבה הידראולי) כפי שקיים במקומות שונים בת"א.
- 6.4.7 חניות נוספות יתכנו בחניונים תת"ק בשטח מגרש 701 (המשטרה כיום) ובשטח מגרש 1301, כ-700 מקומות.
- 6.4.8 כ-350 מקומות חניה נוספים הנדרשים לפתרון בעית החניה בעיר העתיקה ימצאו פתרון במסגרת תכנית זו ותכנית מתחם ויצמן כמפורט בסעיפים 6.4.5, 6.4.6, 6.4.7.

נספח

טבלה מס' 1 - ריכוז שימושי קרקע - נתונים של משרד אדר' יוסף בלום (10/1/95), מעודכנים ע"י משרד רונאל אדריכלים (20/12/99).

מס' מגרש	יעוד	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בנוי עיקרי לפי % בניה (מ"ר)	יחיד או חדרים	חלוקה של מרכזים מסחריים	מקומות דרושים לחניה לפי תקן החניה הארצי	הנחיה	הערות נוספות
203	מגורים ג'	3,804	4,320	36 יח"ד		60	בתחומי המגרש	חניה ל- $1/2 \div 3/4$
204	מגורים ג'	341	390	4 יח"ד		7	בתחומי המגרש	כניל
207	מגורים ג'	6,495	10,320	86 יח"ד		145	בתחומי המגרש	כניל
208	מגורים ג'	5,355	8,400	70 יח"ד		115	בתחומי המגרש	כניל
209	מגורים ג'	4,670	8,400	70 יח"ד		115	בתחומי המגרש	כניל
210	מגורים ג'	4,435	8,400	70 יח"ד		115	בתחומי המגרש	כניל
301	מגורים ב'	3,300	1,550	13 יח"ד		24	בתחומי המגרש	כניל
302	מגורים ב'	620	420	3 יח"ד		5	בתחומי המגרש	כניל
303	מגורים ב'	1,315	920	10 יח"ד		17	בתחומי המגרש	כניל
304	מגורים ב'	725	520	6 יח"ד		10	בתחומי המגרש	כניל
305	מגורים ב'	515	360	4 יח"ד		7	בתחומי המגרש	כניל
306	מגורים ב'	2,750	1,920	16 יח"ד		26	בתחומי המגרש	כניל
401	מגורים מיוחד ג'	5690	6,720	56 יח"ד		90	בתחומי המגרש	כניל
402	מגורים מיוחד ג'	11,600	13,800	115 יח"ד		185	בתחומי המגרש	כניל
403	מגורים מיוחד ג'	9,120	10,200	85 יח"ד		135	בתחומי המגרש	כניל
404	מגורים מיוחד ג'	7,775	9,600	80 יח"ד		130	בתחומי המגרש	כניל
405	מגורים מיוחד ג'	13,935	17,760	148 יח"ד		235	בתחומי המגרש	כניל
601	איזור מסחרי	2,050	1,250		1250 מ"ר אולם שמחות. 1000 מ"ר, בית קפה - 250 מ"ר	125 תפעולי 3 אוטוב'	בתחומי המגרש (כולל חניה תפעולית)	

מס' מגרש	יעוד	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בנוי עיקרי לפי בניה (מ"ר) %	יחיד או חדרים	חלוקה של מרכזים מסחריים	מקומות דרושים לחניה לפי תקן החניה הארצי	הנחיה	הערות נוספות
602	איזור מסחרי מיוחד	885	680		340 מ"ר מסעדה/ בית קפה	34 1 תפעולי	בתחומי המגרש (כולל חניה תפעולית)	
					340 מ"ר מסחר	14 1 תפעולי		
603	איזור מסחרי מיוחד	585	550		270 מ"ר מסעדה/ בית קפה	27 1 תפעולי	בתחומי המגרש (כולל חניה תפעולית)	
					280 מ"ר מסחר	11 1 תפעולי		
604	איזור מסחרי מיוחד	1,280	1,100		430 מ"ר מסעדה/ בית קפה	43 2 תפעולי	בתחומי המגרש (כולל חניה תפעולית)	
					670 מ"ר מסחר	27 2 תפעולי		
701	מלונאות	13,205	20,000		150 יחיד של 50 מ"ר	40 2 תפעולי 3 אוטובי	בשטח המגרש ובתוך המבנה בקומות (כולל חניה תפעולית וחניה לאוטובי)	חניה תת"ק נוספת 400 מקומות לצרכי ציבור
					250 חדרי מלון	63 3 תפעולי 5 אוטובי		
					1000 מ"ר מסחר	40 3 תפעולי		
					500 מ"ר בתי קפה	50 2 תפעולי		500 חניות ב- 3 קומות
801	מסחר ומגורים מיוחד	1,725	1,600	12 יחיד		20 16 תפעולי	בתחומי המגרש (כולל חניה תפעולית)	
					400 מ"ר מסחר	2 תפעולי		
901	מיבני ציבור, מוסדות חינוך, דת, בריאות (ותרבות)	3,645	3,000			38	בתחומי המגרש	יקבע באופן מפורט במסגרת בקשה להיתר שתוכנן לפי יעוד המבנה במגרש

מס' מגרש	יעוד	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בנוי עיקרי לפי % בניה (מ"ר)	יחיד או חדרים	חלוקה של מרכזים מסחריים	מקומות דרושים לחניה לפי תקן החניה הארצי	הנחיה	נוספות הערות
1501	שרותי חוף/מזנוני ס/בתי קפה/ע"ר/מלתחות/שרותים/מחסנים	750	900			27 1 תפעולי	לאורך הכבישים ובמגרשי חניה סמוכים כמפורט בסעיף 6.4 בנספח	
1502	שרותי חוף/מזנוני ס/בתי קפה/ע"ר/מלתחות/שרותים/מחסנים	695	400			12 תפעולי	כניל	
1503	שרותי חוף/מזנוני ס/בתי קפה/ע"ר/מלתחות/שרותים/מחסנים	1,385	800			24 1 תפעולי	כניל	
1504	שרותי חוף/מזנונים / בתי קפה / ע"ר / מלתחות / שרותים / מחסנים	695	400			12 1 תפעולי	כניל	שמורות טבע (שונות)
1701	מסחר מיוחד (מסעדה) / בתי קפה / מועדוני ספורט	3,390	1000		500 מ"ר / בית קפה / מסעדה	50 1 תפעולי ----- 10 2 תפעולי	בתוך המגרש	
1702	מסחר מיוחד (מסעדה) / בתי קפה / מועדוני ספורט	4,520	1000		500 מ"ר / בית קפה / מסעדה	50 1 תפעולי ----- 10 2 תפעולי	בתוך המגרש	
1703	מסחר מיוחד (מסעדה) / בתי קפה / טרסות (מקורות)	3,655	1000		500 מ"ר / בית קפה / מסעדה	50 1 תפעולי ----- 10 2 תפעולי	בתוך המגרש	

הערות נוספות	הנחיה	מקומות דרושים לחניה לפי תקן החניה הארצי	חלוקה של מרכזים מסחריים	יח"ד או חדרים	שטח בנוי עיקרי לפי % בניה (מ"ר)	שטח מגרש (מ"ר)	יעוד	מס' מגרש
	בתחומי המגרש (במידת הצורך)					6,440	מתקנים הנדסיים	2601
		2,145 38	סה"כ פרטיות סה"כ תפעולית (משאיות ואוטובוסים)					

הערה : החניות למגרשים 1501-1504 יהיו בחניות לציבור לאורך הכבישים.

טבלה מס' 2**כמות החניות באפשרויות השונות (ספירה גרפית)**

* כל החניות הללו הן ציבוריות ואינן נחשבות לצורך מקומות החניה במגרשים

מקום	מס' מקומות חניה	הערות
רח' שלמה בן יוסף (כביש מס' 13)	30	חניה במקביל לדרך שני צדדיו
רח' ההגנה (כביש מס' 17) קטע הרצל-גבול צפוני של התכנית	320	חניה במקביל לדרך בשני צדדיו
חניון מגרש 2501	54	
רח' דב גרונר (רח' מס' 140)	---	
רח' הרצל (רח' מס' 5)	15	חניה במקביל לדרך בשני צדדיו
רח' אח"י אילת (רח' מס' 150)	38	חניה ניצבת בצד אחד
חניון במגרש 2502	68	
חניון במגרש 2503	49	
חניון במגרש 2504	41	
חניון במגרש 2505	30	
כביש מס' 170	365	חניה במקביל וב- 45°
רח' ההגנה (כביש מס' 17) קטע הרצל - חומות עיר עתיקה	148	חניה במקביל וב- 45°
כביש 151 רח' השיטה (קטע צפוני)	60	חניה בניצב לדרך בצד אחד
כביש 151 (רח' השיטה קטע דרומי)	10	חניה במקביל לדרך בצד אחד
ז'בוטינסקי (כביש מס' 132)	13	חניה במקביל לדרך בצד אחד
כביש מס' 173	14	חניה במקביל לדרך שני צדדיו
רח' בן עמי (כביש מס' 6)	30	חניה ב- 45° בשלב א' בשלב ב' הרחוב יהפוך למדרחוב
חניון במגרש 2004 (ברחוב דב גרונר כביש 140)	14	
כביש מס' 155	4	חניה במקביל לדרך בצד אחד
כביש מס' 157	6	חניה במקביל לדרך בצד אחד
סה"כ	1308	

טבלה מס' 3
איתור שטחי חניה נוספים

מקום	מס' מקומות חניה	הערות
אופציה לתוספת בחניה תת"ק (מגרש 1301)	300	בפיתוח נוסף מצפון לככר הים
חניה לצרכי ציבור בשטח המגרש 701 (משטרה) תת"ק	400	במסגרת הבינוי המוצע למגרש
סה"כ	700	