

38/1

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/1741

הומלץ להפקדה

בישיבה ה" 89 ת"ג 14.7.99

מ"צ/ש

יושב ראש הועדה

מ"ר (-) ס

מהנדס העיר

26.03.98
 עדכון I : 01.09.98
 עדכון II : 04.10.98
 עדכון III : 16.02.99
 1749/1172

26.8.23

ח.ו.1.0

חיפה - קרית הממשלה

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה
 מחוז חיפה

17-1-2002

נתקבל

תיק מס'

חודעה על הפקדת תכנית מס. 1741/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4918

מיום 5.9.00

נספח תחבורה

1. כללי

נספח תחבורה זה מתייחס לתכניות התביע מוגשות במסגרת פרוייקט קרית הממשלה כמפורט:

- חפ/1741 - תחנת רכבת בית המכס
- חפ/2071 - קרית ממשלה מבנה ראשי
- חפ/2067 - דרכי גישה

2. מטרת הנספח

מטרת נספח זה לבחון את הנושאים הבאים:

- א. גישות של רכב פרטי מאל המתחמים השונים בפרוייקט והשתלבותם במערכת התדרכים באזור.
- ב. בחינת מערכת התחבורה הציבורית.
- ג. קביעת כמות מקומות חניה נדרשים.
- ד. בחינת מערך תנועה להולכי רגל.

3. תאור מערך התחבורה

3.1 מערך הכבישים הקיים

פרוייקט קרית הממשלה תחום בין 2 רחובות עורקיים מרכזיים (בכוון מזרח/מערב) בעיר התחתית של חיפה כדלקמן:

שד' הפליים עובר מצפון למתחם בתי המשפט ובטוח לאומי ומדרום לבנין האוצר ולבנין קרית הממשלה הראשי.

דרך העצמאות עובר מצפון לבנין האוצר ולבנין קרית הממשלה - מבנה ראשי ומדרום לבית המכס ולתחנת הרכבת.

שד' הפליים ודרך העצמאות מתחברים בככר פייסל במבואות המזרחיים של העיר. כמו כן, מחוברים שד' הפליים ודרך העצמאות ע"י רח' נתנון בכיוון תנועה חד סטרי מככר פריז לדרך העצמאות.

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה
 מחוז חיפה

1741/א אישור תכנית מס.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 12.6.01 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון

י"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס.

פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

מיום

3.2 מערך כבישים מתוכנן

3.2.1 כללי

במערך כבישים במתחם קרית ממשלה מוצעים שינויים כפי שמוצגים בתשריט ובנספחי תנועה מצ"ב.

3.2.2 דרך העצמאות

דרך העצמאות ימשיך לשמש ציר תנועה ראשי בכיוון מזרח מערב. כיוון התנועה בקטע מככר פייסל ועד חזית מזרחית של מתחם קרית הממשלה, יהיה חד סיטרי. התנועה בכיוון ההפוך מהעיר מזרחה תוסט בקטע ממתחם קרית הממשלה ועד ככר פייסל לשד' הפל"ים, אשר יהיה חד סיטרי. בכל כיוון 3 נתיבים עיקריים.

3.2.3 שד' הפל"ים

שד' הפל"ים ימשיך לשמש ציר מרכזי מקביל לדרך העצמאות בתפקיד נקז תנועה מהעיר מזרחה והפוך.

שד' הפל"ים יהיה דו סיטרי, דו נתיבי, בקטע מככר פריז ועד הכניסה למתחם בתי משפט. ממתחם בית משפט, לככר פייסל יהיה שד' הפל"ים חד סיטרי, תלת נתיבי בכיוון מזרח.

באזור מתחם בתי המשפט תבנה מנהרה תת קרקעית שתנקז את התנועה אל בתי משפט אל פרויקט חלונות סיטי ובטוח לאומי מכיוון מזרח. המנהרה תושלם עד סוף שנת 1999 (מועד השלמת חניוני בתי משפט).

3.2.4 רח' נתנזון

רח' נתנזון מהווה ציר תנועה משני בתזית האחורית של בנין קרית ממשלה - מבנה ראשי בין ציר דרך העצמאות לבין ציר שד' הפל"ים.

רח' נתנזון מיועד לשמש דרך שרות למתחמי הבניה קיימים ומתוכננים לאורכו, וכן לנגישות לחניונים תת קרקעיים של בניני הממשלה.

במתחם קרית הממשלה, רח' נתנזון יהיה ברובו מקורה, ומעליו גן צבורי.

3.2.5 מחלף

מחלף מיועד לקשר בין הצירים שתוארו לעיל.

המחלף כולל:

- א. גשר מעל דרך העצמאות (מחבר את רח' משה דיין עם דרך העצמאות).
- ב. גשר מעל רח' נתנזון (מחבר את דרך העצמאות לשד' הפל"ים).
- ג. רמפה, בכיוון מזרח, מדרך העצמאות לכיוון שד' הפל"ים ולכיוון רח' נתנזון.

4. נגישות מ/אל המתחמים

4.1 כללי

נושא נגישות רכב כפי שיפורט להלן מתייחס למתחם קרית הממשלה - מבנה ראשי ולמתחם תחנת בית המכס.

גישות רכב מתוארות בהתאם לשלבי בצוע המפורטים בסעיף 5.

4.2 קרית ממשלה - מבנה ראשי

4.2.1 כניסות רכב

שלב א'

מכוון מזרח (כיכר פייסל) דרך רח' נתנון בפניה ימינה לחניון המבנה.
מכוון מערב, משד' המגינים דרך שד' הפלי"ם בפניה שמאלה ליד צומת המוסכים לרח' נתנון ומשם בפניה ימינה לחניון המבנה.
מדרך העצמאות אל רח' נתנון ומשם בפניה שמאלה לחניון המבנה.

שלב ב'

מכוון מזרח כפי שפורט בשלב א' "בזרוע" העוברת מתחת לגשר במחלף המתוכנן.
מכוון מערב, מכוון דרך העצמאות ומשד' המגינים כפי שפורט בשלב א'.

4.2.2 יציאות רכב

שלב א'

לכוון מזרח מרח' נתנון בפניה ימינה אל דרך העצמאות.
לכוון מערב ברח' נתנון עד כיכר פריז ומשם לרח' יפו, או יציאה ברח' נתנון לכוון מזרח ופניה ימינה בצומת ליד בנין בזק לשד' הפלי"ם.

שלב ב'

לכוון מזרח כמפורט בשלב א' לעיל.
לכוון מערב כמפורט בשלב א' לעיל.

4.3 מתחם בית המכס

4.3.1 כניסות רכב

שלב א'

מכוון מזרח (כיכר פייסל) ברמפה מדרך העצמאות ישירות אל כניסה לחניון.
מכוון מערב (כיכר פריז) דרך שד' הפלי"ם פניה שמאלה בצומת המוסכים לדרך העצמאות ומשם לכניסה לחניון.

שלב ב'

מכוון מזרח ומערב כמפורט בשלב א' לעיל.

4.3.2 יציאות רכב

שלב א'

לכוון מזרח יציאה לדרך העצמאות ופנית פרסה ברחי שער פלמר.
לכוון מערב ישירות לדרך העצמאות.

שלב ב'

לכוון מזרח בגשר מעל מחלף לכוון שדי הפלי"ם לכיכר פייסל.
לכוון מערב כמפורט בשלב א' לעיל.

5. שלבי ביצוע

מערך כבישים מתוכנן יושלם עפ"י החזוי ב- 2 שלבי בצוע כמפורט (ראה תשריט נספח), בהתאם להתקדמות הבנוי ולממוש של כל אחד מהפרוייקטים. התייחסות נוספת לשלבי ביצוע ראה מסמך נלווה של חב' נתיבי כרמל.

5.1 שלב א'

בשלב א' מתחם תחנת בית המכס חזוי להבנות לרבות גשר להולכי רגל מעל דרך העצמאות וכן בנין קרית הממשלה - מבנה ראשי.

בשלב זה תעשה הרחבת דרך העצמאות והפרדת כיווני הנסיעה ממזרח למתחם קרית הממשלה ע"י סלילה של "זרוע" לכיוון שד' הפלי"ם.

הפיכת קטע רח' העצמאות ממתחם קרית הממשלה - מבנה ראשי ועד ככר פייסל לחד סיטרי מערבה, וכן הפיכת קטע משד' הפלי"ם ממתחם בתי משפט ועד ככר פייסל לחד סיטרי מזרחה.

שד' הפלי"ם יורחב למלא רוחבו, זהיינו יסלל כביש דו נתיבי, דו סיטרי, כולל מנהרה לכניסת רכב פרטי מ/אל חניון בתי משפט ופרוייקט חלונות הסיטי.

סלילת רח' נתנזון ברוחב מלא דו סיטרי, דו נתיבי בקטע מדרום למתחם קרית הממשלה - מבנה ראשי.

הכניסה/יציאה לחניון תחנת בית המכס באמצעות רמפה מרח' העצמאות כפי שפורט בסעיף 4.3.

5.2 שלב ב'

בשלב ב' בנין מסחרי צמוד לבנין קרית הממשלה - מבנה ראשי, חזוי להיבנות.

בשלב זה יבנה המחלף שפורט בסעיף 3.2.5 לרבות הגשר מעל דרך העצמאות המאפשר חבור אל חניון בית המכס.

6. תכנון ארוך טווח

לאחר שנת 2010 יסלל רחי' משה דיין שיהווה ציר נוסף עתידי, אשר מחבר את דרך קישון עם העיר התחתית. מערך מסילות ברזל מפריד בין תוואי רחי' משה דיין לבין דרך העצמאות ולפיכך בחלק הגובל עם תחנת בית המכס יהיה הכביש במפלס עילי.

מימוש סלילת רחי' משה דיין קשור לתכנון פיתוח, הרחבה ושינויים בנמל חיפה וייבוש החוף.

לאחר סלילת הרחוב יתאפשר חבור נוסף של חניון בית המכס למערכת הכבישים הראשית.

יודגש במפורש שהקמת פרויקט קריית הממשלה אינו מותנה בסלילתו של רחוב זה.

7. מערך הסעה המונית

7.1 כללי

האזור בעיר התחתית, עמוס תנועת כלי רכב וכפי שהוכח בחו"ד, שהוכן ע"י חב' נתיבי כרמל (ראה מסמך נלווה) הפתרון הסביר והמציאותי לאפשר תנועת משתמשים הינו לשפר, ליעל ולחזק את מערך ההסעה ההמונית.

7.2 מרכיבי ההסעה ההמונית כוללים:

א. רכבת פרברית

הקמת תחנת בית המכס הינה צורך חיוני לאפשר הגעת נוסעים מכיוון הקריות וחזרה.

תחנת בית המכס הינה נדבך חשוב במערך התחבורה הציבורית ומהווה חלק בלתי נפרד מפרוייקט הקמת קרית הממשלה.

ב. אוטובוסים

- בתאום עם חב' אגד יוקם סמוך לככר פייסל מסוף אוטובוסים (עד 15 אוטובוסים).

- משרד התחבורה בשותף חב' נתיבי כרמל מיעדים הקצאת נתיבים לתחבורה צבורית בדרך העצמאות ובשד' פלי"ם.

- יוקמו תחנות הורדה/העלאה של נוסעים בדרך העצמאות בסמוך לתחנת בית המכס ובשד' הפלי"ם, בסמוך לבית המשפט.

ג. מוניות

יוקצה שטח לתחנת מוניות (כ- 15 מוניות) בחניון בית המכס לנוסעים המגיעים לתחנת הרכבת ולאלו היוצאים ממנה, וכן תוסדר תחנת מוניות ליד כיכר פריז.

ד. כרמלית

חברת טוג באמצעות מדרכות לאורך שד' פלי"ם ולאורך רחי' נתנון מקשר בין הכרמלית לבין קרית הממשלה - מבנה ראשי.

8. קביעת כמות מקומות חניה נדרשים

8.1 כללי

- חשוב מקומות חניה נדרשים למתחמים השונים הוכן עפ"י תקנון התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.
- השטחים לחשוב חניות שונות נקבעו כפי שמופיעים בנתוני פרוגרמה ועפ"י תב"ע שהוגשו (ללא פרוזדורים, מעברים ושטחים טכניים).
- עפ"י חו"ד שהוכנה ע"י חב' נתיבי כרמל (ראה מסמך נלווה), מכסת החניה תוקטן ב- 20% בשל מגבלות קיבולת של הכבישים המתוכננים והקיימים, ובשל הצורך בשימוש מוגבר באמצעי תחבורה ציבורית כמפורט.
- בסעיף 8.2 מובאת טבלת תחשיב דרישות חניה בראיה כוללת של כל המתחמים.
- חשוב הדרישות למקומות חניה יעשה לפי שלבי ממוש הבניה במתחם קרית ממשלה - מבנה ראשי ותחנת בית המכס, עפ"י בקשות להיתרי הבניה, שיוגשו בפועל.



8.2 טבלת חשבו דרישות תניה פלטיית

סדר"כ תניות נדרשות	דרישה לתניה פלטיית	שטח במ"ר	סוג השטח	המתחם	תכנית תב"ע
16	1:30 מ"ר 500 עד	2,116	מסחר	תחנת רכבת בית המכס	1741 חפ
43	1:35 מ"ר 500-2000				
2	1:45 מ"ר 2000-4000				
	1:45 מ"ר 2000-2116				
339	1:40 משרדים	13,546 סדר"כ	משרדים		
66	1:30 שרותי אשנב	2,000 מרחם	תחנת רכבת		
160	לפי פרוגרמה של רני"ר, יש להקצות לתחנת בית המכס: 160 מקומות תניה לפלטיית 15 מקומות תניה למוניות				
626	ס ה"כ				
118	1:40 משרדים	5,200 סדר"כ	משרדים	בית המכס הקיים כולל תוספת קומה	1741 חפ
17	1:30 שרותי אשנב	מרחם 500 שרותי אשנב			
135	ס ה"כ				
14	1:30	405	מסחר	גשר מעל רחוב העצמאות	1741 חפ
14	ס ה"כ				
563	1:40 משרדים	25,000 סדר"כ	משרדים	מבנה ראשי של קריית הממשלה	2071 חפ
83	1:30 שרותי אשנב	מרחם 2,500 שרותי אשנב			
17	1:30 מ"ר 500 עד	450	מסחר		
4	1:30	1,100	מתכנים		
665	ס ה"כ				



סח"כ חניית נדרשות	דרישה לחניה פרטית	שטח במ"ר	סוג השטח	המתחם	תכנית תב"ע
568	1:10	5,677	אולמות משפט	בנין בתי משפט	1731 חפ/1731
238	1:40	9,530	משרדים		
7	1:80	541	ספריה		
2	1:300	600	מחסנים		
10	1:300	3,001	ארכיב		
107	1:50	5,634	חללים בין אולמות		
932 סח"כ כ					
225	1:40	משרדים	משרדים	בנין בטוח לאומי	
33	1:30	משרדי אשנב	משרדים	משרדים	
258 סח"כ כ					
259	1:40	משרדים	משרדים	בנין האוצר	
39	1:30	שרותי אשנב	משרדים	משרדים	
26	1:80	שרותי אשנב	ארכיב	ארכיב	
324 סח"כ כ					
2,954 סח"כ חניית עפ"י תקן					
2,363 סח"כ חניית נדרשות (מוכפל במקדם 0.8)					

טבלת מצאי חניות 8.3

הערות		
חניון בבניה	923	חניון בתי משפט *
חניון בבניה	275	חניון בטוח לאומי *
חניון בבניה	429	חניון בנין האוצר *
חניון מתוכנן	160	חניון בנין ממשלה (מבנה ראשי)
חניון מתוכנן	100	חניון בנין ממשלה (במגרש פתוח בנק ישראל)
חניון מתוכנן	475	חניון בית המכס
	<u>2,362</u>	סה"כ

* הנתונים לעיל נלקחו מתכניות מפורטות של החניונים.

סכום 8.4

חניונים מתוכננים/קיימים במתחמים המוגדרים בסעיף 8.3 עונים לסה"כ דרישות חניה בסעיף 8.2 לעיל.

9. תנועת הולכי רגל

9.1 תנועת הולכי רגל מופרדת מתנועה מוטורית

+16.00	מפלס	א. כיכר בתי המשפט	ציר הולכי רגל:
+16.00	מפלס	ב. מעבר בגשר מעל שדי הפליים	
		ג. <u>מעלית ציבורית + מדרגות</u>	
+16.00	מפלס	תחנות : גשר	
+12.00	מפלס	מדרכה ציבורית שדי הפליים	
+ 9.00	+6.00	מפלסים	חניון בנין האוצר
+12.00	מפלס	ד. גן האוצר - מדרכה שדי הפליים	
+12.00	מפלס	ה. גשר מגוון נתנוון	
+12.00	מפלס	ו. רחבת בנין ראשי	
		<u>מעליות ציבורית</u>	
+12.00	מפלס	רחבה	
+ 3.50	מפלס	דרך העצמאות	
+ 5.00	+1.00	מפלסים	חניון
+12.00	מפלס	ז. גשר מעל דרך העצמאות	
+12.00	מפלס	ח. תחנת רכבת בית המכס	
		<u>מעלית ודרגנוע ציבורי</u>	
+12.00	מפלס	תחנות : תחנת רכבת + חניות ציבורי	
+ 3.50	מפלס	דרך העצמאות	

הערות:

1. מרחק הליכה מתחנת בית המכס עד לכיכר בית המשפט - 250 מ'.
2. גשר הולכי רגל מעל דרך העצמאות מתחבר למדרכות העירוניות משני צידי ע"י מעליות.
3. גשר הולכי רגל מעל שדי הפליים מתקשר למדרכות העירוניות מצד דרום ובית האוצר במעליות, ומצד צפון (בית המשפט) ע"י רמפה.

- 9.2 **תנועת הולכי רגל במדרכות**
מערכת הולכי הרגל העילית מתחברת למערכת הולכי הרגל לאורך מדרכות עירוניות כפי שפורט לעיל.
המדרכות העירוניות מהוות המשך למערכת העילית.
המדרכה לאורך שדי הפלי"ם מהווה ציר הולכי רגל ל"כרמלית" (280 מ').
המדרכה לאורך רח' נתנזון מהווה ציר פנימי להולכי רגל ל"כרמלית" (270 מ').
ציר זה יהפך לציר תנועה ראשי כאשר יתוכננו הפרוייקטים לאורכו:
מתחם צים ובנין חברת דלק.

- 9.3 **התחברות למערכת הסעה ציבורית**
א. **רכבת פרברים**
גישה ע"י ציר הולכי רגל עילי המשרת את בית המכס, קרית ממשלה - מבנה ראשי, בנין האוצר, בית המשפט, ביטוח לאומי.
ב. **אוטובוסים**
תחנות דרך העצמאות (מתואם עם אגד), תחנות שדי הפלי"ם.
ג. **כרמלית**
גישה ממדרכות עירוניות.

- 9.4 **תנועת נכים**
(פרוייקט קרית הממשלה מלווה ע"י משרד "מיקרו" - יוצעים לענייני נכים.
המתכנן: מיכאל רויטמן, משרד: רח' לוי אשכול 159, קיראון. טל': 03-5355469).
בפרוייקט הובטחה גישה ותנועת נכים לכל מקום.

בנין ממשלה ב' (בנין מסחרי צמוד לבנין קרית הממשלה - מבנה ראשי)
חניון במפלס +6.1 סומנו והובטחו מקומות חניה לנכים.
ממקומות החניה המסומנים גישה למעלית ציבורית המובילה למפלס +12.00.
מפלס +12.00 מהווה כניסה לבנין ראשי, לבית האוצר.

רשימת תשריטים

תאריך	קנ"מ	שם תכנית
06.10.98	1:1250	1. ק.ממשלה - שלב א'י
06.10.98	1:1250	2. ק.ממשלה - שלב ב'י
06.10.98	1:1250	3. ק.ממשלה - מערך הסעה המונית
06.10.98	1:1250	4. ק.ממשלה - נספח הולכי רגל ונכים

רשימת מסמכים נילווים

1. תסקיר השפעה תחבורתי למתחם העיר התחתית - חב' נתיבי כרמל.
2. חו"ד בנושא מערכת הדרכים בקרית הממשלה - מכתב נתיבי כרמל 98/851/20 מיום 21.9.96.

נתיבי כרמל

חברת נתיבי אילון



משרדים: חיפה, רח' ארלוזורוב 120, מיקוד 33276, טל. 04-8671849 רב-קו 03-6953264
תל-אביב, רח' על פרשת דרכים פינת דרך חיפה. טל. 03-6953264

תסקיר השפעה תחבורתית למתחם העיר התחתית

1. מבוא

אזור העיר התחתית בחיפה הינו אזור בנוי בצפיפות אשר בו מתבצעת, ועתידה להתבצע, בניה בהקפיט גדולים מאוד. מערכת הדרכים במקום מאולצת והיא משרתת בנוסף על שימושי הקרקע במקום גם תנועה עוברת רבה. מסיבות אלו התעורר הצורך לבצע ניתוח תחבורתי לכל המתחם. ניתוח זה מגדיר הנחיות כלליות למערכת ואינו מתייחס ספציפית למבנים. לכל מבנה או ת.ב.ע. שמבקשת אישור יש להציג ניתוח תחבורתי פרטני לגבי גישות לחניונים גישות הולכי רגל וקשר למערך התחבורה הציבורית.

2. גבולות האזור ושטחי הבניה

גבולות האזור הינם מכיכר פייסל במזרח ועד רחוב חיל הים במערב, ומהים בצפון עד רחוב המגינים בדרום. לפי ניתוח שנעשה עבור עיריית חיפה ע"י משרד תוית ופנינה רזנברג קיים בעיר התחתית פוטנציאל בניה של כ- 1.6 מלין מ"ר (כולל תחום הנמל ראה נספח א'). בנוסף לכך מוערך השטח הקיים כ- 400 אלף מ"ר. אם נניח שבטווח 25 שנה הקרובות יתממש 65% מהפוטנציאל, יהיה השטח הבנוי במיתחם 1.45 מלין מ"ר. מיתחם זה הינו מע"ר וצפוי שהשימוש העיקרי בו יהיה למשרדים. חלוקת השימושים החזויה הינה 65% משרדים 25% מסחר ו-10% מגורים (בעיקר במערב המיתחם).

3. הביקוש לנסיעות

שימוש	% מהשטח	השטח באלפי מ"ר	שטח למועסק או למ"ב (מ"ר)	סה"כ מועסקים או מ"ב
משרדים	65%	940	20	47,000
מסחר	25%	360	25	14,400
מגורים	10%	150	120	1250

שימוש	סה"כ מועסקים או מ"ב	משיכות למועסק או מ"ב שעת ממוצעת	סה"כ משיכות שעת שיה ממוצעת	משיכות למועסק או מ"ב יומי	סה"כ משיכות יומי
משרדים	47,000	0.9	42,300	5.6	263,200
מסחר	14,400	0.5	7,200	5.2	74,880
מגורים	1,250	0.1	125	2.3	2,875
			~50,000 סה"כ		340,000 סה"כ

נתיבי כרמל

חברת נתיבי אילון



משרדים: חיפה, רח' ארלוזורוב 120, מיקוד 33276, טל. 04-8671849 רב-קו' פקס. 04-8665717
תל-אביב, רח' על פרשת דרכים פינת דרך חיפה. טל. 03-6953264 ת.ד. 18168

4. תאור מערכת הדרכים

מערכת הדרכים מתבססת על שלשה צירי אורך: רחוב המגינים, רחוב העצמאות וכביש חזית הים העתידי. רחוב העצמאות וכביש חזית הים הינם בני 3 נתיבים לכיוון ורחוב המגינים בן 2 נתיבים לכיוון. בכניסה למתחם גם ממזרח וגם במערב מתלכדים שני הצירים לצומת אחד (ככר פייסל וצומת דולפין) ובכך נוצר צוואר בקבוק בכניסה למתחם. בנוסף מפריד ציר מסילת הברזל בין רחוב העצמאות לבין כביש חזית הים ובכך נוצר מצב שתוספת הקיבולת המשמעותית בציר זה משרתת רק חלקית את השטח מדרום למסילה. חצית המסילה לחיבור בין צירי האורך עדיין לא נקבעו סופית. בשלב זה מתוכננות החציות הבאות:

1. יציאה חבור בשני נתיבים באזור בית המכס.
2. כניסה לרכב פרטי בלבד בנתיב אחד בשער פלמר - חיבור.
3. חבור דו סטרי בתחנת רכבת חיפה מרכז.
4. חבור חד סטרי לעוקף יפו ויפו.

בנוסף לצירי האורך מוזן מתחם העיר התחתית גם במספר צירי רחוב: רחוב שיבת ציון
ציר הציונות
שדרות בן גוריון
שדרות רוטשילד

צירים אלו כולם הינם צירים משופעים מאוד ומשרתים פעילויות בצידהם והקיבולת בהם נמוכה. בנספח ב' מצורפות תכניות כלליות של המערכת ותכניות המתארות את הפרויקטים המתוכננים באזור מתחם קריית הממשלה, אזור הכניסה המערבי (מחלף דולפין ועוקף יפו) ואזור חיבור ציר הציונות - עצמאות - כביש חזית הים.

מעבר לפיתוח הכבישים שתואר לעיל אין אפשרויות להוסיף קיבולת למערכת ולפיכך פיתוח השטח יצטרך להתבסס במידה רבה על פיתוח מערך תחבורה ציבורית.

נתיבי כרמל

חברת נתיבי אילון



משרדים: חיפה, רח' ארלוזורוב 120, מיקוד 33276, טל. 04-8671849-04 רב-קוי פקס. 04-8665717
תל-אביב, רח' על פרשת דרכים פינת דרך חיפה. טל. 03-6953264-03 ת.ד. 18168

6. מערך התחבורה הציבורית

במתחם התכנון קיימים שלשה אמצעים עיקריים: רכבת, אוטובוס וכרמלית. בנוסף על אמצעים אלו מומלץ להפעיל במטרופולין חיפה רכבת קלה (LRT) שתעבור בעיר התחתית. לפי תכנית הרכבת מתוכננות תחנות בבית המכס, חיפה מרכז ובת גלים. מתחנת בית המכס יש לבצע מעבר להולכי רגל לתחנת הכרמלית בכיכר פריז כדי לאפשר שימוש במסילות להגיע מהפרברים להדר ולכרמל. במצב הקיים פועל נת"צ ברחוב העצמאות. עם סיום הרחבת שדרות המגינים ובניית קריית הממשלה מומלץ להפעיל נת"צ גם בשדרות המגינים כדי לספק שרות טוב יותר למתחם קריית הממשלה, ולהרחיק את הנת"צ מהמסילה כדי ל"כסות" שטח רב יותר בתחבורה ציבורית ולקרב אותו לכרמלית. בעתיד הרחוק יותר כאשר תופעל הרכבת הקלה מומלץ להפעיל אותה ברחוב המגינים ולהשאיר את הנת"צ רק ברחוב העצמאות. בחתך הכניסה למיתחם מככר פייסל ומצומת דולפין יהיו 3 נתיבים לכוון מהם 1 נת"צ, בהמשך עם הפיצול לעצמאות ולמגינים פל"ים יהיו 5 נתיבים לכוון מהם 2 נת"צים.

בנספח ג' מתואר מערך התחבורה הציבורית.

7. חניה

ניתוח כמות החניה הנדרשת במתחם נעשה בנפרד עבור עובדים ועבור מבקרים. בקירוב טוב ניתן להניח כי העובדים מגיעים בשעות השיא בבוקר והמבקרים מגיעים בשאר שעות היום. כמות החניה לעובדים נגזרת מכמות כלי הרכב הנכנסת למתחם בשתי שעות השיא בבוקר ולפיכך הכמות הנדרשת (לפי חישוב בסעיף 5) הנה: $2 * 7400 = 14800$ מקומות. להלן החישוב לכמות החניה הנדרשת למבקרים:

סה"כ נסיעות נמשכות למתחם ללא שעות שיא (לפי חישוב בסעיף 5):
 $340,000 = 2 * 50,000$

אם נניח שבשעות השפל אין אילוצי קיבולת אוי ב- 50% מגיעים ברכב פרטי ומקדם המילוי בשעות שאינן שעות שיא הינו 1.4.

מס' כלי הרכב הנכנסים למיתחם הוא: $240,000 * 0.5 / 1.4 = 85,700$

בהנחה של 8 שעות פעילות מספר כלי הרכב הנכנסים למתחם בשעה הוא: $85,700 / 8 = 10,700$

מספר זה גם הוא גדול מהקיבולת, לפיכך, גם בשעות אלו יש להניח שקיימים אילוצים ובהנחה של משך חניה ממוצע של שעתיים ידרשו עוד 14,800 מקומות.

(שיעור הנוסעים ברכב הפרטי בשעות אלו לפי חישוב זה יהיה $35\% = (240,000 / 8) / (7,400 * 1.4)$ בהשוואה ל- 20% (שעות השיא).)

נתיבי כרמל

חברת נתיבי אילון



משרדים: חיפה, רח' ארלוזורוב 120, מיקוד 33276, טל. 04-8671849 רב-קווי פקס. 04-8665717
תל-אביב, רח' על פרשת דרכים פינת דרך חיפה. טל. 03-6953264 תד. 18168

סה"כ כמות החניה הנדרשת לא כולל מגורים הינה $2 \times 14,500 = 29,600$
כלומר תקן החניה למשרדים ומסחר צריך להיות $1,450,000 \times 0.9 / 29,600 = 44$

מקום חניה אחד לכל 44 מ"ר במוצע.

לשם השוואה לפי התקן הקיים יש לספק מקום חניה עבור כל 53 מ"ר. כלומר, מכסת החניה הנדרשת הינה 80% מהתקן.

חשוב לציין בקביעת תקן החניה מספר שיקולים נוספים העשויים להשפיע על ההחלטה:

א. היצע התחבורה הציבורית

מדיניות הפחתת החניה תלויה בכך שרוב המגיעים למתחם ישתמשו בתחבורה ציבורית. ללא מתן שרות יעיל וטוב עלולה מדיניות זו להוות מכשלה לפיתוח.

ב. הגבלת חניה כמדיניות

מהנתונים שהוצגו ברור כי מתחם העיר התחתית לא יכול להתפתח ללא מעבר של נוסעים מרכב פרטי לתחבורה ציבורית. הגבלת החניה הנה כל יעיל לשינוי הרגלי הנסיעה. עם זאת קיימים הבדלים בן סוגים שונים של פעילויות לדוגמא: למשרדי ממשלה חייב הציבור להגיע וקיימת מידה של שליטה בכמות השימוש ברכב של העובדים לעומת זאת לחברות פרטיות יש חלופות מיקום רבות וחוסר בחניה עלול להיות שיקול שירחיק אותן מהעיר.

ג. חניה ברחובות

מיעוט חניה גורם לביקוש גבוה לחניה ברחוב, גלחץ ציבורי על הרשויות להתיר חניה זו. לכך השלכות שליליות הן בתחום התנועתית והן בתחום הארכיטקטוני. יש לקחת בחשבון שתידרש אכיפה מוגברת ועמידה בלחצי הציבור.

ד. שיקולי עיתוי

הבדיקה נעשתה לטווח זמן של כ- 25 שנה. סביר להניח כי בטווח הבינוני, בו יושלמו ההסדרים בגישות המזרחיות ויבנה מחלף דולפין ועוקף יפו, ייווצר מצב בו ניתן יהיה לספק כמות חניה גדולה יותר מהמומלצת. ניתן לשקול הורדה בשלבים של מכסות החניה עד למכסה הסופית.

נתיבי כרמל

חברת נתיבי אילון



משרדים: חיפה, רח' ארלוזורוב 120, מיקוד 33276, טל. 04-8671849 רב-קוי פקס. 04-8665717
 תל-אביב, רח' על פרשת דרכים פינת דרך חיפה. טל. 03-6953264 ת.ד. 18168

5. פיצול הנסיעות

הגורמים המשפיעים על פיצול הנסיעות שונים מהותית בין שעות השיא לשאר שעות היום. בשעות השיא קיים אילוף קיבולת במערכות הדרכים, ולפיכך כל עודף הביקוש שאינו מסופק ע"י מערכת הדרכים ישורת ע"י התחבורה הציבורית. בשעות שאינן שעות שיא אילוף הקיבולת אינו קיים והפיצול יקבע גם משיקולים של בחירת המשתמשים.

להלן חישוב קיבולת הדרכים למתחם העיר התחתית

סד"כ	קיבולת נתיב	מס' נתיבים	כוון
2400	1200	2 (*)	רחוב העצמאות
2400	1200	2 (*)	שדרות ההגנה
1600	800	2	כביש הנמל מזרח
1600	800	2	כביש הנמל מערב
600	600	1	שיבת ציון
600	600	1	ציונות
600	600	1	בן גוריון
1600	800	2	רוטשילד
11,400	סה"כ	2	פל"ים
4000	תנועה עוברת 35%		
7,400	קיבולת נטו		

(*) נתיב אחד מבין השלושה ישמש נת"צ ואינו נחשב לקיבולת הרכב הפרטי.

סך כל הביקוש לנסיעות בשעת שיא בוקר הינו 50,000 ומקדם המילוי לרכב פרטי הינו 1.3 לפיכך אחוז הנוסעים ברכב פרטי בשעת שיא הינו: $20\% = 1.3 / 50,000 * 7,400$. שיעור פיצול זה הינו מעל ומעבר למקובל ונוגד את המגמה הקיימת של ירידה בשימוש בתחבורה הציבורית. לשם השוואה לפני כעשור בכניסה לחיפה היה שיעור המשתמשים כת"צ 60% ובשנים האחרונות ירד ל-55%. ניתן יהיה להשיג שיעור פיצול זה רק בתנאי שהיצע המערכת יהיה טוב בהרבה מהקיים, וביישום אמצעים מנהליים משלימים.

(שיעור הנוסעים ברכבת פרטי בשעות אלו לפי חישוב זה יהיה $240000 / 8 * 1.2 / 7400 * 50\%$ (מקדם המילוי בשעות שאינן שיא מופחת ל-1.2).

נתיבי כרמל

חברת נתיבי אילון



משרדים: חיפה, רח' ארלוזורוב 120, מיקוד 33276, טל. 04-8671849 רב-קוי פקס. 04-8665717
תל-אביב, רח' על פרשת דרכים פינת דרך חיפה. טל. 03-6953264 ת.ד. 18168

סיכום

- א. אפשרויות הפיתוח בעיר התחתית מותנות בביצוע מערכת תחבורה ציבורית מאסיבית יעילה. המערכת צריכה לאסוף את הנוסעים בעיקר ממזרח ולפזרם במתחם העיר התחתית. בתחום העיר תורכב המערכת מהאלמנטים הבאים:
רכבת פרברית עם תחנות בבית המכס, חיפה מרכז, בת גלים.
נת"צ בציר פל"ים מגינים
חיבור תחנות בית המכס לכרמלית.
קו LRT בטוח הבינוני.
- ב. יש לפתח את מערכת הדרכים ע"י הסקטור הציבורי מאחר והיא חלק ממערכת הדרכים העורקית של העיר. להלן רשימת הפרויקטים לפי סדר חשיבותם:
גישות מזרחיות (עצמאות - פל-ים) שלב א'. עוקף גולני ב'.
מחלף דולפין + עוקף יפו.
חיבור פלמר ציונות - עצמאות - דרך חזית הים.
חיבורי עצמאות - דרך חזית הים.
מחלף בית המכס.
- ג. תקן החניה המומלץ למסחר ומשרדים בטווח הסופי הינו 80% מהתקן הקיים. בשלב הנוכחי ניתן לשקול יישום תקן זה רק על מבני ציבור. חניה פתוחה בתשלום לכל הציבור.
- ד. לכל מיתחם או ת.ב.ע. שמובאים לאישור יש להכין תכנית המציגה כניסות ויציאות מחניונים וגישות להולכי רגל עם התייחסות לתחבורה הציבורית. הפרדות מפלסים או הסדרים אחרים במידת הצורך יוטלו על היזמים.

נתיבי כרמל

חברת נתיבי אילון



משרדים: חיפה, רח' ארלוזורוב 120, מיקוד 33276, טל. 04-8671849-04 רב-קוי פקס. 04-8665717
תל-אביב, רח' על פרשת דרכים פינת דרך חיפה. טל. 03-6953264-03 תד. 18168

נספחים

נספח א - תכניות בניוי עתידיות.

נספח ב - בו - תכנית כללית

ב2 - מתחם קריית הממשלה

ב3 - אזור הכניסה המערבי (מחלף דולפין ועוקף יפו)

ב4 - חיבור ציר הציונות - שד' העצמאות - כביש חזית הים

נספח ג - מערך התחבורה הציבורית

נתיבי כרמל חברת נתיבי אילון

שם היזם: חיפה, רח' ארלחורב 120, מיקוד 33278, טל. 8271849-04 רב-קוי פקס. 5285717-04
תל-אביב, רח' על פרשת דרכים פינת דרך חיפה, טל. 6853284-03, פקס. 18188

98/851/7.0

2/9/98

עבור ניהול ארנו

ג.ג.

חות דעת בנושא מערכת הדרכים בקרית הממשלה

בהמשך לשיזבה שנערכה במשרד התחבורה בנושא ההתניה בין קצב הבינוי לקצב סיועה מערכת הדרכים להלן חות דעתי:

1. מערכת הדרכים ללא המחלף המוצע תסתיים תוך כשנה וזאת לפני איכולוס המבנים.
2. צואר הבקבוק של המערכת הינו כהר פיסל ואילוף קיבולת זה ישאר גם לאחר בניית המחלף. לפיכך ניתן לבנות את הביצור הנוסף במתחם בית המכס ובנוי בי של קרית הממשלה; ללא המחלף.
3. במסגרת התכנון המפורט בשלב התווי הבניה יובאו לאישור פתחוות הכניסה לחניונים.
4. בנית המחלף תידרש עם בנית מבנה גי של הקדיה (באתר בניק ישראל). מאחר וכנין זה נמצא על תואי הכביש.

מכאן רב,
דודן מניד
נתיבי כרמל