

10.9.92

מרחב תכנון מקומי חיפהתכנית מתאר מקומית חיפה מס' חפ/1597/א'בינוי ככר האודיסוריום - מרכז הכרמל1. שם וחלות

שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/1597/א' "בינוי ככר האודיסוריום" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשרים המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשרים"). התשרים הינו בק.מ. 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה, לגבי שטח הקרקע שבו היא חלה, שינוי לתכניות המתאר הבאות:

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	להפקדה	למתן תוקף
חפ' 229	תכ' מתאר חיפה	422			15.2.34
חפ' 229ד'	רוחב מי נמלי של רחובות		2262		14.10.76
חפ' 423	תכנית תכנון עיר מורכבת חיפה	629			17.9.36
חפ' 635	ביטול רחוב אוליפנס	1232			5.11.42
חפ' 1030	מרכז תרבות ונוער		692		6.8.59
חפ' 1030א'	מרכז קהילתי ע"ש ג'יימס ד. רוסשיילד		1256		20.1.66
חפ' 1597	רחבה צבורית וחניה במרכז הכרמל		2176		18.12.75
חפ' 1400	תכנית המתאר של חיפה		2642		3.7.80

3. המקום:

הקרקע הכלולה בתכנית זו, נמצאת בין שד' הנשיא לרח' מחניים ובנין האודיסוריום.

4. שטח התכנית:

שטח התכנית כ-7,380 מ"ר בקירוב.

5. גבולות התכנית:

גבול התכנית בהתאם למוראה בקו כחול על התשרים.

16. הקרקע הכלולה בתכנית:

<u>בעלות</u>	<u>חלק מחלקה</u>	<u>חלקה</u>	<u>גוש</u>
עיריית חיפה		25	10909
עיריית חיפה	24		10909
דרך עיריית חיפה	124		10807
	494		10809

17. יזמי התכנית:

עיריית חיפה והחברה הכלכלית לחיפה בע"מ.

18. מטרת התכנית:

שינוי סיווג השטח הכלול בתכנית זו מאתר לבניין ציבורי (המשמש מגרש חניה ודרך צבורית) למרכז שכונתי שיכלול שטחי מסחר, ביזור, ככר צבורית ושטחי חניה.

19. ביאור סימני התשריט

- גבול תכנית	- קו כחול עבה
- מרכז שכונתי	- שטח צבוע חום וכתום לסירוגין
- אתר לבניין צבורי	- שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה
- דרך מאושרת	- שטח צבוע חום בהיר
- מרכז שכונתי מתחת דרך מאושרת	- שטח צבוע חום בהיר עם פסים חום וכתום לסירוגין
- מרכז שכונתי מתחת דרך מוצעת	- שטח צבוע אדום עם פסים חום וכתום לסירוגין
- קו רחוב	- קו אדום
- קו בניין	- קו אדום מרוסק
- גבול גוש שומה	- קו משונן בכוונים הפוכים בצבע התשריט
- גבול חלקה רשומה	- קו ירוק מרוסק
- גבול חלקה רשומה לביטול	- קו צהוב מרוסק
- גבול חלקה מוצעת	- קו שחור
- מס' חלקה רשומה לביטול	- ספרה בעיגול צהוב מרוסק
- מס' חלקה מוצעת	- ספרה בעיגול שחור
- מס' חלקה רשומה	- ספרה בעיגול ירוק

10. רשימת תכליות

א. שטח למרכז שכונתי: מיועד להקמת מרכז שכונתי, עם מסחר בהתאם לקבוצת השמושים המותרים 8, 9 ו-10 בהתאם לתכנית המתאר המופקדת של חיפה חפ/1400, למעט שווקים וחנויות למסחר סיטוני.

ב. דרכים כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.

11. שימוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בניין, ולא ישמשו כל קרקע או בניין בתחומי תכנית זו, לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאת הקרקע או הבניין.

12. הפקעה

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, וירשמו על שם עיריית חיפה.

13. חלוקה ורישום

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים, שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו - מיועדים לביטול.

ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות, כל אחת, שטח רצוף בעל סוג אחיד, המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות, כמתואר בתשריט.

ג. חלוקת משנה של החלקות המוצעות הנ"ל, תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה, הטעונה אישור רשויות התכנון.

ד. על יוזמי התכניות להגיש תכנית חלוקה ולרשמה בלשכת רישום המקרקעין, עפ"י לו"ז שיאושר ע"י מהנדס העיר.

ה. על שטח הגג שיהיה במפלס רחבת האודיטוריום, ומיועד לשמש ככר ציבורית ובכל אזורי הקשר בין הרחובות, האודיטוריום והככר, תרשם בלשכת רשם המקרקעין, זכות מעבר לציבור לצמיתות והשטחים הנ"ל יהיו פתוחים לצבור 24 שעות ביממה.

ו. במעברים המקורים, אשר מרבית החנויות פונות אליהם, תרשם בלשכת רשם המקרקעין זכות מעבר לציבור לצמיתות - בזמן פעילות החנויות.

ז. בעלי היתר הבניה, או הבאים במקומם, יהיו אחראים לאחזקתם של שטחי המרכז השכונתי, הנמצאים מתחת לשטח הדרכים.

ח. מעל רחוב דונה גרציה יותר קשר עילי להולכי רגל בין ככר האודיטוריום ובינוי עתידי בשטח תחנת הדלק.

14. עקרון הבינוי

א. מגמת הבינוי: ליצור מרכז אשר יהווה מוקד פעילות, יתקשר ויתמזג עם הפעילות הבידורית מסחרית של מרכז הכרמל.

ב. עקרון הבינוי: ליצור מבנה מדורג כאשר:

1. במפלס רחבת האודיטוריום תתוכנן ככר צבורית פתוחה.

2. המפלסים שמתחת לככר, לרבות רח' מחניים ודונה גרציה, יהיו שטחים למרכז שכונתי ושטחי חניה.

3. במסגרת החניה התת-קרקעית יקבע פתרון תכנוני, שלפיו יאופשר קשר לחנייה עתידית מתחת לשטח תחנת הדלק.

4.ב עיצוב החזיתות הפונות לרחוב יקבע בתאום עם משרד מהנדס העיר.

5.ב ישמר הקשר בין מפלס הככר העליונה ומפלס הרחוב לכוון פינת רח' דונה גרציה ומחניים.

6.ב תותקן אפשרות גישה לנכים למבנה.

15. שטח הבניה המותר

א. שטחי הבניה של המרכז השכונתי יהיו 5,000 מ"ר. בתחום האיזורים בהם מותרת בניה מעל מפלס הכיכר לא יעלו שטחי הבניה על 1,500 מ"ר, מהם 950 מ"ר במפלס הכיכר ו-550 מ"ר בקומה נוספת.

ב. בחישוב שטח הבניה המותר יכללו השטחים של חלקי הבנין פרט לנזכרים להלן: שטחי סטויין פתוחים לציבור ומעברים מקורים מרכזיים שמרבית החנויות פונות אליהן, ובלבד שלא יעלה שטחם על 15% משטח הבניה המותר. שטחי חניה מקורה, מקלטים ושטחים טכניים לשרות הבנין עצמו, כגון: הסקה, מזוג אויר, פירים וחדרי מכונות למעליות וכל חלק בנין אחר שיכלל ברשימת הפטורים שתהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

ג. בתחומי הכיכר הציבורית הפתוחה יותר לבנות שטח נוסף כולל של 150 מ"ר, במבנים שעיצובם יקבע בתאום עם משרד מהנדס העיר.

16. גובה הבנינים

א. גובה בינוי בתוך קווי הבנין יהיה כמסומן בתשריט.

ב. בתחומי הככר הציבורית לא יעלה גובה המבנים המצויינים בסעיף 15ג' לעיל על 2.75 מ' נטו.

17. קווי בנין ומרווחים מינימליים

א. קווי בנין מעל פני הקרקע יהיו כמסומנים בתשריט.

ב. תותר הבלטת המשך משטח ככר האודיטוריום מעבר לקו רחוב, ברוחב של עד 1.5 מ', ובלבד שתחול בו זכות מעבר לציבור לצמיתות, כאמור בסעיף 13 ה'.

ג. בקומות תת-קרקעיות מותר יהיה לבנות: ללא מרווחים עד גבול חלקות סמוכות מותרת בהסכמת בעלי החלקה הגובלת, ועד קו בנין קומות תת-קרקעיות כמסומן בתשריט.

18. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. הקירות יצופו בחומר עמיד כגון שיש, קרמיקה, אלומיניום או כל חומר אחר שיאושר ע"י ועדה מקומית.
- ב. התקנת דודי שמש לפי תכנית שתאושר במיוחד ע"י הועדה המקומית.
- ג. לא תותר כל צנרת או חוטים של מים, ביוב, חשמל, טלפון, גז וכו' על קירות חיצוניים של בנינים.
- ד. תותרנה אנטנות טלוויזיה מרכזיות בלבד.
- ה. חיבור חשמל לבנינים יעשה בעזרת כבל תת-קרקעי בלבד.
- ו. לא תותרנה ארובות למתקני חמום ותנורים על גבי קירות חיצוניים של בנינים.
- ז. התקנת פרסומת על הבנינים וכן שלטים או פרסומות הבולטים מהקיר החיצוני של המבנה, תעשה בהתאם לתכנית כוללת מיוחדת לכך, באישור מהנדס העיר.
- ח. התקנת מזגנים בחזיתות הבנינים תהיה בצורה אחידה כחלק בלתי נפרד מעיצוב החזית.

19. חנייה

- א. בתחום התכנית יתוכננו לפחות 200 מקומות חניה בנוסף למספר מקומות החניה שידרשו לתפעול שטח המרכז השכונתי, בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתר הבניה.
- ב. החניה תהיה תת-קרקעית. מספר הקומות יקבע בהתאם לכמות מקומות החניה הדרושים.
- ג. באחת מקומות החניה התת-קרקעית תשמר האפשרות למעבר לחניה עתידית בשטח תחנת הדלק.

20. הרחבת דרכים

על יוזמי התכנית להרחיב את הרחובות הגובלים, לרחבם המלא, כולל מדרכות, תיעול מי גשם, שתילה ותאורה, או לשלם היטל כבישים כחוק, בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

21. פיתוח המגרש

- א. על יוזמי התכנית לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'.
- ב. על יוזמי התכנית לפתח את שטח הגג שימש רחבה ציבורית בהמשך הרחבת האודיטוריום עפ"י תכנית בינוי לפיתוח מפורטת שתוגש ותאושר ע"י מהנדס העיר, לפני הוצאת היתר הבניה. הפיתוח יכלול גינון, ריהוט רחוב, תאורה וכו'.

22. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה לבנין מעל לקרקע מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה, מעל פני הקרקע.

<u>מרחק מציר מתוכנן</u>	<u>מרחק מתיל קיצוני של קו קיים</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
2.25 מ'	2 מטרים	ברשת מתח נמוך
6.50 מ'	5 מטרים	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
13.00 מ'	9.5 מטרים	בקו מתח עליון עד 100-150 ק"ו

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מטרים מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

23. מקלטים

לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית מקלט לפי דרישת הג"א ולא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המחוקן בוצע לשביעות רצונה של רשות הג"א.

24. שרותים

א. ניקוז מי גשם

יעשה במערכת צנורות שתאושר ע"י מהנדס העיר ותבנה בשביל בעלי הקרקע ועל חשבונם.

ב. ביוב

לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מהנדס העיר תכנית ביוב מתאימה.

ג. אספקת מים

בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.


ד. הידרנטים

יזמי התכנית יתקינו הידרנטים לכיבוי דלקות בשטח תכנית זו בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר ומכבי האש.


ה. תחנת טרנספורמציה

על יזמי התכנית לקחת בחשבון אפשרות דרישת חברת החשמל לתחנת טרנספורמציה. תחנה זו תורשה אך ורק בתחומי מגרש הבניה בתוך המבנה.

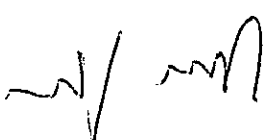
25. חתימות :


מרדכי דלל
מ"מ מנהל אגף הנכסים

בעל הקרקע :


ברנו
מחלקת אגף הנכסים
עצמאות 5, חיפה 34483 מ.ל. 5-4-384683-04

מודד מוסמך :


אל. מנספלד, מ. מנספלד, ח. קהת, י. מנספלד
ארכיוס קביו
רח' קלר 5, חיפה 34483 מ.ל. 5-4-384683-04

עורך התכנית :

הועדה המקצועית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ' / 1597 א

הוסמק להפקדה

בישיבה ח' 23 ב- (15.1.90) 13,390

60 (20.5.91) 3,691

(-). ש.רודיק יושב ראש הועדה

(-). י.גולד פהדט העיד

משרד המנים מחוז חיפה
הוק התכנון והבניה השכ"ח-1965

אישור תכנית מס' חפ' / 1597 א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.6.92 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון

גז"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' חפ' / 1597 א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3952

מיום 8.12.91

הודעה על אישור תכנית מס' חפ' / 1597 א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4084

מיום 11.2.93