

מרחב תכנון עיר של חיפה  
 תכנית תיכון עיר מפורטת לחיפה מס' חפ/972 -  
 תיאורן עירוני ובית עם ברחוב פבזנר, הוגשה  
 ונתקבלה ע"י הוועדה המקומית לבנייה ולתכנון  
 עיר חיפה

1. שם וחלות

התכנית הזו תקרא תכנית עיר מס' 972 - תיאורן עירוני ובית עם ברחוב פבזנר ותחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בחטריט המצורף לתכנית זו והסוסון "חטריט מצורף לתכנית תכון עיר מס' 972 חיפה" (להלן "חטריט"). החטריט מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית הזאת בכל העניינים הכלולים בתכנית ובחטריט.

2. יחס לתכניות אחרות

א) תכנית זו מהווה שנוי לתכנית תכנון עיר מס' 61 - הדר הכרמל שהועדה על סתן תוקף לה פורטמה בעתון הרשמי מס' 517 מיום 6.6.35 לגבי שטח הקרקע שעליו חלה תכנית זו.

ב) תכנית זו מהווה שנוי לתכנית תכנון עיר מס' 429 - תכנית בנין עיר מאוחדת שהועדה על הפקדתה פורטמה בעתון הרשמי מס' 869 מ-2.3.39 לגבי שטח הקרקע שעליו חלה תכנית זו.

ג) על התכנית הזו תחולנה התקנות לתכנית המתאר של תכנון עיר חיפה וכפי שיתוקנו מזמן לזמן. במידה שתקנות אלה אינן מתנגדות להוראות המיוחדות של התכנית הזאת.

3. המסום

הקרקע שעליה חלה תכנית זו נמצאת בלב הדר הכרמל בין הרחוב יוסף והגן בנימין וכוללת קטע מרחוב פבזנר.

4. שטח התכנית

שטח הקרקע הכלולה בתכנית הוא 17.5 דונם בקרוב.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם:-

מצפון:- חלקה 158 בגוש 10861 השייכת למס זיבל בע"מ, קטע מהצד המערבי של רחוב פבזנר, רחוב פבזנר וקטע מהצד הצפוני של רחוב חיים.

ממזרח:- רחוב חיים, חלקה 84 בגוש 10862 השייכת לנחום זגל ושות' חלקה 85 בגוש 10862 השייכת לשושנה וילבוש, חלקה 86 בגוש 10862 השייכת לקק"ל, רחוב מנחם, חלקה 1 בגוש 10865 (גן בנימין) השייכת לועד הדר הכרמל, רחוב יהושע.

מדרום:- קטע מהצד הדרומי של רחוב יהושע, קטע מהצד המזרחי של רחוב פבזנר, רחוב פבזנר, חלקה 140 בגוש 10861 השייכת לשמעון סאיר ושות', חלקה 149 בגוש 10861 השייכת לשמואל חסיד, רחוב יוסף.

ממערב:- קטע מהצד המערבי של רחוב יוסף, רחוב יוסף, חלקה 118 בגוש 10861 השייכת ללייב ואהרון ביברמן, חלקה 163 בגוש 10861 השייכת לשרה שובינסקי ושות', חלקה 164 בגוש 10861 השייכת לחיה אמיתין, חלקה 120 בגוש 10861 השייכת למאיר ופאול פסטמן, חלקה 121 בגוש 10861 השייכת למאיר יצחק אפרון.

6. בעלי הקרקע

בעלי הקרקע שעליהם חלה תכנית זו הם:-

ש	ח ל ק ה	בעל הקרקע
10861	175	אדית קרוינקר ושות'
	147	משה כץ
	150	לאה ברזילי ושות'
	172	ועד הדר הכרמל
	210	" " "
	211	" " "

בעל הקרקע	חלקה	גוש
ביטיץ משה ושות'	243	10861
גולדה פולק ושות'	116	
שמואל גינזברג ושות'	189	
	188	
אלטר קורגבליט	159	
צבי גולניצקי, דוד דקל	160	
אברהם רובינשטיין	161	
יצחק וחנה שפירא	205	
אריה ושלמה גוטמן	206	
ועד הדר הכרמל	87	10862
משה ניקרוג	88	
ברכה גוטנמכר ושות'	89	
ועד הדר הכרמל	חלק מ-1	10865

7. מטרות התכנית

מטרות התכנית הן:-

- (א) תכנין החלקות 210, 211 ו-172 בנוש 10861 המיועדות לאתר לבנין צבורי לאור תכנון התיאטרון העירוני ע"י האדריכלים ש.בלעד וד.כרמי ותכנון בית העם (כולל הפריה מרכזית וכו') של ועד הדר הכרמל ע"י האדריכל ש.גלעד.
- (ב) לאחד את החלקות הנ"ל ולחלק אותן מחדש בין עיריית חיפה וועד הדר הכרמל בהתאם לבניינים הצבוריים שיקומו עליהן.
- (ג) סגירת רחוב פנזנר לתנועת כלי רכב בקטע הגובל עם גן בניסין ולהקשירו להולכי רגל בלבד בשלוב עם הגן הקיים ועם התיאטרון העירוני ובית העם, כפי שהוצע ע"י האדריכלים הנזכרים לעיל.
- (ד) להסדיר בעיות התנועה, גישה וחנייה מסביב לתיאטרון ובית העם.

8. חלוקה לאזורים ובאור צירובי התמריט

שטח הקרקע הכלולה בתכנית יחולק לאזורים כדלקמן:-

פרוש הציון	בתמריט
אזור מגורים "ג"	(1) השטחים בצבע צהוב
שטח לבניינים צבוריים	(2) השטחים הצבועים בצבע צהוב ומטויטים חום
שטח צבורי פתוח מרווח	(3) השטחים הצבועים בצבע ירוק ומטויטים ירוק כהה
ארקדה (סטווין) מדרכה	(4) השטחים הצבועים בצבע ירוק
מדונות צבוריות דרך מאושרת	(5) השטחים הצבועים אפור וצהוב לסרוגין
דרך חדשה והרחבה של דרך דרך מיועדת לביטול	(6) השטחים הצבועים בצבע אפור
מבנים מיועדים להריסה	(7) השטחים הצבועים בצבע אפור ומטויטים בקוים ניצבים
קו רחוב מבוטל חזית לחנויות	(8) השטחים הצבועים בצבע אדום בהיר
קו רחוב	(9) השטחים הצבועים בצבע אדום כהה
קו בנין	(10) השטחים המטויטים קוים אדומים
קו המעגל-סס' הדרך	(11) שטחים מטויטים ומוקפים בקו עבה בצבע צהוב
קו המעגל רוחב הדרך	(12) קו עבה בצבע צהוב
קו המעגל רוחב הדרך	(13) קו עבה בצבע סגול
קו המעגל רוחב הדרך	(14) קו בצבע אדום
קו המעגל רוחב הדרך	(15) קו מרוסק בצבע אדום
קו המעגל רוחב הדרך	(16) ספרה שחורה ברבע העליון של המעגל-סס' הדרך
קו המעגל רוחב הדרך	(17) ספרה אדומה ברבע התחתון של המעגל רוחב הדרך
קו המעגל רוחב הדרך	(18) ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של המעגל
קו המעגל רוחב הדרך	(19) קו מרוסק בצבע ירוק
קו המעגל רוחב הדרך	(20) קו עבה שחור

9. שמוש בקרקעות וככנינים

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא לשמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתסריט לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

10. רשימת התכליות  
האזור

התכליות

(א) אזור מגורים "ג"

כל התכליות המותרות באזור מגורים "ג" בהתאם לתכנית המתאר.

(ב) אזור לכנינים צבוריים

מיועד לתיאטרון עירוני ובית עם אגף חנויות בקומה אחת הפונה לרחוב יוסף. תכניות מפורטות כולל עצוב ארכיטקטוני של המכנים הנ"ל טעונות אשור מיוחד של הועדה המקומית.

(ג) אזור צבורי פתוח

המטרות הקבועות בתכנית המתאר וכל מטרה צבורית אחרת שתקבע ע"י הועדה המקומית באשורה של הועדה המחוזית. ישמש לחניית כלי רכב עבור הסביבה הקרובה ועבור מבקרי התיאטרון ובית עם.

(ד) מגרש לחנייה צבורית

11. חלוקה חדשה

(א) גבולות החלקות 211,210,172 בגוש 10861 יבוטלו על מנת ליצור שתי חלקות נפרדות חדשות כמסומן באותיות א' וב' בתסריט.

(ב) החלקה החדשה המיועדת לתיאטרון עירוני תרשם ללא תמורה על שם העירייה לפני מתן תוקף לתכנית.

12. דרכים מבוטלות

הדרכים המסומנים בתסריט ע"י טיוט בקווים אדומים יבוטלו והמוש בהם יהיה כמסומן בתסריט.

13. הפקעה

(א) השטחים המיועדים לדרכים, למדרכות ומדרגות צבוריות להולכי רגל מיועדים להפקעה וירשמו ללא תמורה על שם עיריית חיפה.

(ב) השטחים המיועדים למגרשים צבוריים פתוחים ולשטחי חנייה מיועדים להפקעה וירשמו ללא תמורה על שם עיריית חיפה.

14. כנינים צבוריים

(א) האתר לבנינים הצבוריים מיועד בהתאם לחלוקה החדשה לתיאטרון העירוני על החלקה החדשה "א" ולבית העם על החלקה החדשה "ב" שיבנה ע"י ועד הדר הכרמל.

(ב) הבנינים הנ"ל יבנו בהתאם לקוי בנין המסומנים בתסריט.

(ג) פרטי התכנון של הבנינים הנ"ל כגון שטח בנייה, גובה, עצוב ארכיטקטוני חמרי בנין וכו' יקבעו ע"י תכניות מפורטות שתוגשנה ע"י האדריכלים גלעד וכרמי עבור התיאטרון וגלעד עבור בית העם והם טעונים אשור מיוחד של הועדה המקומית כאמור בסעיף 2.

(ד) המרווח הפנימי המסומן בתסריט על החלקה "ב" יועבר כגובה ע"י הכעלים ביחד עם בניית בית העם.

(ה) מדרגות המעבר עם בנייה מעליהן המסומנות בתסריט בחלקה החדשה "ב" יותקנו ע"י הכעלים ביחד עם בניית בית העם.

(ו) המרווח הנזכר בסעיף ד' לעיל ביחד עם המדרגות הנזכרות בסעיף ה' לעיל ישמשו להולכי רגל כמעבר חפשי בין רחוב יוסף ורחוב פנזר ויחזקו ע"י הכעלים.

(ז) שטחי המסווין כפי שמסומנים בתסריט ישמשו כמעבר חופשי להולכי רגל.

15. שטחים צבוריים פתוחים

16. שטחי חנייה  
שטחי החנייה כפי שמסומנים בתכנית יותקנו ביחד עם הקמת התיאטרון.

17. הוראות בנייה והגבלות  
(א) על המגרשים המסומנים בתכנית באות "ח" בעגול מותרות חנויות בהתאם לתכנית ת"ע מאושרות הנוגעות למגרשים הנ"ל. קרי הכנין ותנאי הבנייה של כל מגרש כזה יקבעו ע"י משרד מהנדס העיר באשר המיוחד של הועדה המקומית.

(ב) קרי הבנין הפונים לרחוב פכזנר על המגרשים מס' 116 בגוש 10861 ו-88 בגוש 10862 יקבעו ע"י משרד מהנדס העיר באשר מיוחד של הועדה המקומית.

18. מבנים להריסה  
לא ינתן היתר לבנייה על שום חלקה בשטח התכנית כל זמן שעוד קיים עליה מבנה המיועד להריסה.

19. סלילת הדרכים  
(א) בעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילתן של כל הדרכים ביחד עם הנחתן של כל תעלות הנקוז בכל זמן אחרי מתן תוקף לתכנית או בהתאם להתקדמות שלבי הבנייה ועליהם לבצע את העבודה בהתאם למפרטים של עיריית חיפה ולסלול כל דרך, באותו רחב אשר עליו תחליט ועדת הבנייה ותכנון עיר המקומית.

(ב) בעלי הקרקע יהיו חייבים לשלם בעד סלילת הדרכים בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.

(ג) לא תותר סלילת כביש לפניי אשור רשת הנקוז לשטח התכנית.

20. העברת כבל מ.ג.  
כל ההוצאות הקשורות עם העברת הכבל מ.ג. 6,3 ק"ו הנמצא עתה עם ביטול של חלק מהתנ"ב מנחם בשטח המיועד לבנינים צבוריים וכל השנויים ברשת מתח נמוך יהיו על חשבון יוזמי התכנית.

21. בנייה במקרה קרי חשמל  
אסור לבנות בנינים מתחת לקו חשמל קיימים ואסור להקים בנין או חלק בולט ממנו, במרחק קטן מ-3 מטר מקו אנכיל משוך אל הקרקע מתחום הקרוב של החשמל, אם הקו הוא בגו 6,3 או 22 ק"ו מתח גבוה, חמישה מטרים במקרה של קו חשמל 66 ק"ו מתח גבוה או במרחק קטן משני מטרים אם הקו הוא מתח נמוך.

22. נקוז מי גשם  
(א) נקוז מי הגשם יהיה ע"י חלחול או ע"י נקוז טבעי או ע"י רשת של נקוז לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.  
(ב) לא ינתן רשיון בנין לפניי שעבודות הנקוז מי הגשם תעשנה ע"י בעלי הקרקע בתוך שטח התכנית ועל חשבונם.

23. כירוב  
(א) לא תנתן תעודת היתר לבנייה לפניי אשור מהנדס העיר של תכנית כירוב לאותו השטח ולפניי שיובטח לשביעת רצונו של מהנדס העיר, שהבנין שעומדים להקצו יחובר לקו כירוב צבורי או למערכת כירוב הכוללת ציוד לטהור ולסלוק מל השופכין.  
(ב) לא תנתן תעודה לשמוש בבנין לפניי שמהנדס העיר יאשר שתכנית הכירוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעת רצונו הוא ושל מנהל השרותים הרפואיים או של בא כחו בתחום שטח תכנון עיר חיפה.

24. הספקת מים  
הספקת מים תהיה כרשת אספקת מים של הדר הכרמל אגודה שתופית בע"מ.

הספקת חידושים  
החידושים יבוצעו לפי תכנית בנייה בשטח התכנית ללא הכנסת התקנת קרי מים וליה נהתי דרישות הדרושים בהתאם להמלצת שרותי מכבי אש.

המלווים לבניה ולתוכן העיר. תיפוח

חברת ת.ע.ת.סט.מכ. 972/מכ

**הומלק ליה סקדה**

בשיעור 165/מכ (1.56)

יושב ראש הועדה (חתימה) **אבא מוסי**

מנהל (חתימה) **י. כהן**

ישיב ראש הועדה **מרדכי העיר**

חברת ת.ע.ת.סט.מכ. 972/מכ

**הומלק למחן תוקף**

בשיעור 60/מכ (12.85) (2.125)

יושב ראש הועדה **מרדכי העיר**

מנהל **מרדכי העיר**

משרד הפנים

פקודת בניה ולתוכן העיר

מס' 119

מס' 23

מס' 16

מס' 16

חברת ת.ע.ת.סט.מכ. 972/מכ

מס' 541

מס' 7.6.57

מס' 976

משרד הפנים

פקודת בניה ולתוכן העיר

מס' 128

מס' 128

מס' 128

מס' 128

חברת ת.ע.ת.סט.מכ. 972/מכ

מס' 681

מס' 25.6.59

מס' 14800

87. ת.ע.ת.סט.מכ. 972/מכ

88. ת.ע.ת.סט.מכ. 972/מכ

89. ת.ע.ת.סט.מכ. 972/מכ

90. ת.ע.ת.סט.מכ. 972/מכ