

3001036

5.5.94 075

460/1988

מרחב תכנון מקומי חיפה

שנתי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/1009 ו'

בנוי מרכז פנורמה

גרש 10812

מרחב תכנון מקומי חיפה
שנוי תכנית מיתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1009 ו'
בנוי מרכז פנורמה - גוש 10812, הר - הכרמל
הוגשה ע"י אינג' צ: מר-אדון, מודד מוסמך
בשם היוזמים חבריה לפיתוח יפה נוף חיפה בע"מ
ואומצה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
ח פ י ה

1. שם ותלות

תכנית זו חקרא: שינוי תכנית מיתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1009 ו', בנוי מרכז פנורמה הר הכרמל גוש 10812 (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המוחתם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט הוא בקנה מדה 1:500 ומחוזה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו מהווה בתחומי תחולתה שנוי לתכניות הבאות:

מס' התכנית	שם התכנית	פורטס למחן חוקף	י.פ. מס'	ע.ר. מס'
חפ/229	תכנית המיתאר של חיפה	15.2.34	-	422
חפ/1009 ב'	בנוי בשד' הנשיא מול גן האם הר הכרמל גוש 10812.	3.9.72	1852	
חפ/1009 ג'	בנוי יפה נוף-פנורמה הר הכרמל גוש 10812.	13.10.74	2051	
חפ/1400	תכנית המיתאר של העיר חיפה.	הפקדה: 3.7.80	2642	
חפ/1009 ה'	אתר הטיילת הנשיא גוש 10812 הר הכרמל.	17.11.77	2385	
בכל מקרה של סחירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל, ייקבע האמור בתכנית זו.				
ב. תכנית זו מבטלת ובאה במקום:				
חפ/1009 ד'	מרכז סלפונים הר הכרמל	26.6.75	2124	

3. המקום

הקרקע עליה חלה תכנית זו נמצאת בין הרחובות יפה נוף ושד' הנשיא.

4. שטח התכנית

שטח הקרקע הכלולה בתכנית זו הוא 21439 מ"ר בקירוב.

שטח הבניה

שטח הבניה הוא 22800 מ"ר, לא יוספו כל שטחי בניה, על אלו הקיימים בתכנית.

גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בחשריט בקו כהול עבה.

בעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו

גוש מס'	חלקה	חלקי חלקה	השטח במ"ר	ב ע ל ו ת	רחוב
10812	132		9336	חברה לפיתוח יפה-נוף חיפה בע"מ	שד' הנשיא-יפה נוף
"	-	187	674	עיריית חיפה (חוזה קניה)	
"	250	-	778	עיריית חיפה (חוזה קניה)	
"	97	-	616	חב' לפיתוח יפה נוף	שער הלבנון
"	-	252	555	יוסף לוי	החשבי
"	-	253	66	יוסף לוי	החשבי
"	-	254	2266	עיריית חיפה	שד' הנשיא
"	-	185		כביש	יפה נוף
"	-	187		כביש	שד' הנשיא
"	-	94	130	בית שלום אגודה ללמוד התנ"ך בישראל (בשלמות) - עיריית חיפה (חלק)	שד' הנשיא
"	-	175		כביש	שד' הנשיא
"	-	101	23	עמוס בנימין אופנהיים דן יעקב אופנהיים עיריית חיפה (חלק)	שד' הנשיא
"	-	100	104	בית משותף	שד' הנשיא
10809	-	77		גינה ציבורית	יפה נוף
"	-	494		כביש	שער הלבנון
10810	-	477		כביש	יפה נוף

יוזמי התכנית

יוזמי תכנית זו הם חברה לפיתוח יפה נוף, חיפה בע"מ.

9. מסדת התכנית

- א. איחוד כל השטחים המיועדים ל"מרכז פנורמה" למגרש בסיווג אחיד, תוך שמירת השימושים המקוריים.
- ב. ביטול מרכזת טלפונים לפי חפ/1009 ד'.
- ג. שינוי מיקום מעברים תת-קרקעיים, גשר וגבולות טיילת.
- ד. ביטול הריסת בנין על חלקה ישנה מס' 250, שימורו והועדתו לבנין ציבורי.
- ה. ביטול בנין א-3 בתכנית חפ/1009 ב'.
- ו. תיקון בחתך העקרוני ובקו הבנין.

10. באור סימוני החשדיט למצב מוצע

בחשדיט	פרוט הציון
קו כחול עבה	גבול תכנית מאושרת
פסים אפורים וצהובים לסרוגין באלכסון	אזור מגורים עם עסקים מיוחד
שטח חום כהה מותחת בקו חום	שטח לבנין ציבורי
שטח ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת
פסים סגולים וחומים לסרוגין	מעבר עילי
ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול	מס' הדרך
ספרה אדומה ברבע הצדדי של העיגול	מרווח קדמי מזערי
ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
קו מרוסק בצבע שחור	טיילת עילית
קו אדום	קו רחוב
קו אדום מרוסק בקטעים בינוניים	קו בנין תת קרקעי
קו אדום מרוסק בקטעים ארוכים	קו בנין מעל הקרקע עד מפלס 11.00 מ'
קו אדום מרוסק בקטעים קטנים	קו בנין למגדלים מעל 11.00 מ'
קו משונן בכוונים הפוכים בצבע ירוק	גבול גוש
קו ירוק מרוסק	גבול חלקה קיימת
קו צהוב מרוסק	גבול חלקה קיימת לביטול
קו שחור רצוף	גבול חלקה מוצעת
מספר ירוק	מס' חלקה קיימת
אות שחורה	מס' חלקה חדשה
פסים בצבע תכלת וחום	מעבר תת-קרקעי צבורי
קווים שחורים באלכסון עם ספרה	זכות מעבר לציבור לצמיחות במפלס המסומן
שטח מנוקד	מבנה קיים מיועד לשימור
קוים אדומים חוצים	דרך לביטול
קו מרוסק בצבע כחום	כבל חשמל תת-קרקעי

10א. כאור סימוני התשריט למצב מאושר

בתשריט

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול התכניות חפ/1009 ב', ג', ד', ה'	קו כחול מרוסק
אזור מגורים א' מיוחד	שטח צבוע כחום
שטח פרטי פתוח	שטח צבוע ירוק מותחם בקו ירוק
שטח צבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך חדשה או הנחבה	שטח צבוע אדום
מעבר מקורה	שטח מטויט קוים כחולים
טיילת מעל דרך מאושרת	שטח צבוע פסים חומים וירוקים
טיילת	שטח מטויט קוים אלכסוניים ברקע ההעתק
מס' הדרך	ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
מרווח קדמי	ספרה אדומה ברבע הצדדי של העיגול
רוחב הדרך	ספרה אדומה ברבע החתחתון של העיגול
גבול גוש	קו משונן בכוונים הפוכים בצבע ירוק
גבול חלקה קיימת	קו ירוק מרוסק
גבול חלקה חדשה	קו שחור רציף
מבנה להריסה	שטח מנוקד מותחם בצבע צהוב
מספר קומות מכסימלי	מספר רומי אדום
מספר חלקה קיימת	מספר ירוק
מספר חלקה חדשה	מספר שחור
מבנה תת-קרקעי	שטח צבוע פסים כחולים וחומים לסירוגין
דרך לביטול	קוים אדומים מקבילים
מבנה קיים	שטח מנוקד
הגבלת בנייה	קוים שחורים אלכסוניים
מעבר תת-קרקעי	קוים כחולים דקים על רקע חום
שטח רזרבה למעבר תת-קרקעי (ב')	קוים כחולים דקים על רקע ירוק
כבל חשמל מ.ג. תת-קרקעי	קו מרוסק בצבע כחום
מבנה תת-קרקעי - מרכז טלפון	שטח מטויט קוים דקים כחולים מרוסקים
אזור מיוחד	פסים צבועים ירוק וכתום לסירוגין

11. איסור בניה מתחת ובקרבת קו השמל

- א. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ב. עמודים שימצאו בתחום הכביש יועתקו על חשבון יוזמי התכנית, ו/או מבקשי היחיד הבניה.

12. רשימת התכליות למצב מאושר

האזור

- (1) אזור מגורים עם עסקים מיוחד
 - (2) אזור לבנין צבורי
 - (3) שטח ציבורי פתוח
 - (4) דרך
- ישמש למגורים, למלון על כל שרותיו, כולל בריכה, לחנויות, בתי קפה ומסעדות, בנקים, קולנוע.
- ישמש למועדון קפילתי.
- ישמש כגן צבורי וכטיילת.
- כפי שהוגדר בתכנית המתאר של חיפה וכן למעברים עיליים ותת-קרקעיים ולטיילות להולכי רגל.

התכלית

- ישמשו כגן ולמעבר להולכי רגל
וחותר בהם הצבת שולחנות וכסאות
במקומות שיאושרו ע"י משרד מהנדס
העיר.

האזור

5. שטחים עם זכות מעבר לציבור

13. השמוש בקרקע או בבנינים

לא ינהן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בחשורים לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

14. הפקעה ורישום

- א. כל השטחים והמבנים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, בניני ציבור ושטח ציבורי פתוח נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וירשמו על שם עיריית חיפה ללא תמורה.
- ב. חרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות בלשכת רשם המקרקעין בכל השטחים המיועדים לכך בחשורים.
- ג. שטחי המעבר העילי וההירידה ממנו, שטח המעבר התת-קרקעי ושטח חלקי הטיילת העיליים הנמצאים מעל דרך או שטח ציבורי פתוח ירשמו ע"ש עיריית חיפה, וחרשם בהם זכות מעבר לציבור לצמיתות.

15. ח ל ו ק ה

- א. גבולות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו על-ידי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד.
- ג. על יוזמי התכנית להגיש חכנית חלוקה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

16. גובה הבנינים וקוי הבנין

קוי הבנין וגובה הבנינים יהיו כפי שמוראת בחשורים ובחתך העירוני שבו.

מודד מוסמך

138-92-23
אינג' צ. בר-אדון
מהנדס אזרחי - מודד מוסמך
ח י פ ה

אדריכל

ש. גלעד
אדריכל

יוזמי התכנית ובעלי הקרקע

חברה לפתוח יפה - נוף
חברה לפתוח יפה - נוף בע"מ
המערד: ת.ד. 6109, חיפה
(חשמונאים 68 תל-אביב - משרד רשום)

רמקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ' 11009

הומלץ למתן חוקר

בישיבה ה' 85 ב' (28.6.93) 105

3.8.93

עמדם מצנע

26-04-1994

יושב ראש הועדה

מהנדס העיר

רמקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ' 11009

הומלץ להפקדה

בישיבה ה' 85 ב' (10.8.87) 20.10.87

(א) ד"ר י. רוק

יושב ראש הועדה

מהנדס העיר

.ע.ע

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 11009/21

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 15.10.93 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 11009/21

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4088

מיום 25.2.93

הודעה על אישור תכנית מס. 11009/21

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4243

מיום 1.9.94