

31 מרץ 1994

2/10

מרחב תכנון מקומי חיפה

*

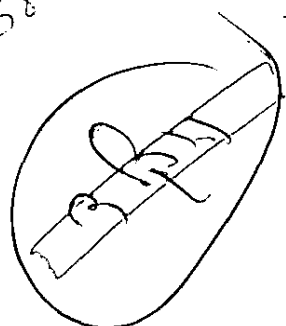
1083

53-10817 ✓

שינוי תוכנית מתאר מקומית
תוכנית מספר חפ/1933

84-II-10821 +

91-I-10825 ✓

מבנה מסחר ומשרדים - צומת חיל הים יפו

הוגשה על ידי "החקלאית" - אגודה שיתופית לביטוח ולשירותים וטרינריים
למקנה בישראל בע"מ, ואומצה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

1. שם התוכנית

תוכנית זו תיקרא "שינוי תוכנית מתאר מקומית מספר חפ/1933
"מבנה מסחרי ומשרדים - צומת חיל הים - יפו" להלן "התוכנית".

2. מסמכי התוכנית

התוכנית כוללת 11 דפי הוראות בכתב להלן "ההוראות", גליון אחד של תשריט
נספח תנועה וחניה, להלן "התשריט". כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי
נפרד מהתוכנית בשלמותה. נספח הבינוי העקרוני הוא אילוסטרטיבי בלבד
ואיננו מחייב.

3. תחולת התוכנית

התוכנית תחול על שטחי קרקע מותחמים בקו כחול כהה בתשריט,
גוש 10817 - חלק מחלקות 234, 235.
גוש 10821 - חלק מחלקות 6, 74.
גוש 10825 - (לא מוסדר) - חלק מחלקה 566.
בפינת הרחובות דרך יפו ורחוב חיל הים.

4. גבולות התוכנית

גבולות התוכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.

5. מטרת התוכנית

א. לקבוע את סווג החלקה 6 בגוש 10821 בתחום השטח המוגדר לבניה, כאיזור
"מרכז עסקים ראשי" כולל את הוראות ותנאי הבניה בו כפי שיפורטו להלן.

ב. לקבוע הוראות בינוי עקרוניות.

ג. לקבוע את פתרונות התנועה והחניה העקרוניים בתחום התוכנית.

ד. לקבוע גשר להולכי רגל מעל רחוב חיל הים, המקשר את המבנה בחלקה
מספר 6 עם תחנת אגד.

6. שטח התוכנית

כ-9.0 דונם.

7. בעל הקרקע

"החקלאית" - אגודה שיתופית לביטוח ושירותים וטרינריים למקנה בישראל בע"מ

8. יוזם התוכנית

"החקלאית" - אגודה שיתופית לביטוח ושירותים וטרינריים למקנה בישראל בע"מ

9. עורכי התוכנית

עדנה ורפאל לרמן - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

10. יחס לתוכניות אחרות

א. על תוכנית זו תחולנה כל תקנות תוכנית המתאר של העיר חיפה, וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, וכן ההוראות המפורטות מטה בתוכנית זו.

ב. תוכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתוכניות המתאר הבאות:

1. תוכנית מספר חפ/229 - "תוכנית מתאר של העיר חיפה" שהודעה בדבר אישורה פורסמה בע"ר 422 מיום 15.2.1934.

2. תוכנית מספר חפ/817 א' "תכנון קרית אליהו וסביבתה" שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי"פ 635 מיום 27.11.1958.

3. תוכנית מספר חפ/1518 ד' - "שינוי תכנון צומת חיל הים - יפו-רוטשילד" שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי"פ 3151 מיום 1.3.88 התשמ"ח, עמ' 958.

ג. תוכנית זו משנה לגבי שטח הקרקע הכלול בה את התוכנית מספר חפ/1400 - "תוכנית מתאר מקומית למרחב התכנון של הועדה המקומית לתכנון ולבניה העיר חיפה" שהודעה בדבר הפקדתה פורסמה בי"פ 2642 מיום 3.7.80, תשמ"א, עמ' 2032/3.

ד. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתוכנית זו לאחת התוכניות הנ"ל, ייקבע האמור בתוכנית זו.

11. באור סימוני התשריט

<u>פירוש הסימון</u>	<u>הסימון</u>
גבול התוכנית	קו כחול כהה
שטח לתכנון בעתיד	פסים צהובים על רקע לבן
מרכז עסקים ראשי	אפור מקווקו אפור כהה
שטח למרכז תחבורתי	שטח בצבע התשריט מקווקו אפור כהה.
מבנים להריסה	קו צהוב רצוף
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע בחום
הרחבת הדרך	שטח צבוע באדום
קו רחוב	קו אדום
קו בנין	קו אדום מרוסק
חזית חנויות	קו סגול
גבול חלקה - לביטול	קו צהוב מרוסק
גבול חלקה קיים - ללא שינוי	קו ירוק
גבול חלקה מוצע	קו שחור
מספר חלקה רשומה	מספר בצבע ירוק
מספר הקומות המותר.	מספרים בספרות רומיות בצבע
מספר הדרך	סיפרה שחורה ברבע עליון של עגול
מרווח קדמי	ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של עגול
רוחב הדרך	סיפרה אדומה ברבע התחתון של עגול

12. שימוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תוכנית זו לכל שימוש שהוא, אלא לשימוש המפורט ברשימת השימושים לגבי האיזור שבו נמצא הקרקע או הבנין.

האיזור

"מרכז עסקים ראשי"

השימוש

ישמש להקמת בנין כדלקמן:
בשתי הקומות הראשונות (קרקע וקומה א')
יותר שימוש למסחר קמעוני וסיטוני, אולמות
תצוגה, בתי אוכל ומזנונים. ביתר הקומות
יותר שימוש למשרדים, סוכנויות, מכוני
מחקר, אולמות שמחות, בתי קולנוע ובתי
אוכל.
כפי שמוגדר בתוכנית המתאר

"דרכים"

13. הוראות בניה

13.1 שטח הבניה המותר

שטח הבניה למטרות עיקריות לא יעלה 300% משטח המגרש ויכלול את כל
השטחים המקורים בבנין להוציא שטחי השירות שיפורטו להלן:

13.1.2 שטח הבניה למטרות שירות יהיה:

א. ביטחון ובטיחות:

- מקלט או מרחב מוגן קומתי, לפי השטח המזערי הנדרש על ידי הג"א ובתנאי
שישמש לבטחון בלבד.

- מגדל ביטחון ו/או חדר מדרגות מילוט, בנוסף לחדר המדרגות של הבנין
הנדרש על ידי הג"א או מכבי אש.

ב. מערכות טכניות ומתקני שרות:

חדר או חלל למתקנים טכניים או למכוונות למתן שירותים לבנין, כגון:
הסקה וקירור, גורטור, שנאים, מכוונות מעלית, אצירת אשפה, צנרת
וכיו"ב.

- על מגיש הבקשה להמציא מפרט טכני או אישור מתכנן החשתית לשימוש בשטח
למטרה המבוקשת.

- גובה החללים המיועדים למטרות הנ"ל לא יעלה על 2 מ' מרצפה לתקרה, אלא
אם שוכנעה ועדת המשנה של הועדה המקומית כי מסיבות טכניות דרוש שינוי
בגובה.

ג. חניה מקורה

- שטח לחניה בשיעור של מספר מקומות החניה שידרשו לפי תקן החנייה שיהיה מאושר בעת הוצאת ההיתר X 32 מ"ר למקום חניה.
- הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת של עד 50% מקומות חניה מעל לנדרש לפי התקן, בכפוף לבדיקה תנועתית סביבתית.
- החנייה המקורה תהיה מתחת למפלס דרך יפו ובמפלס קומת הקרקע.
- גובה קומת חניה מרצפה לתקרה לא יעלה על 2.20 מ' מהנדס העיר רשאי לאשר שינוי בגובה הכניסות והמעברים, במקרים של אילוצים טכניים.

- מעברים ציבוריים

מעברים ציבוריים בשתי הקומות הראשונות בכפוף לתנאי התקנות הארציות לחישוב שטחים- ובתנאי שלא יעלו על 60% משטח המגרש.

13.2 גובה הבניינים

גובה הבניין לא יעלה על 27 מ' מעל פני הדרכים הגובלות. תותרנה הגבהות של הבניין מעל לגובה הנ"ל כחלק מעיצוב הבניין, בתנאי שהגבהות הנ"ל לא יעלו על 20% מהגובה המותר וכפוף לאישור מיוחד של מה"ע.

13.3 קוי בנין

קוי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.
קוי הבניין במרתפים יהיו בגבולות המגרש בתנאי שבגבול הבניין עם קוי מסילת הברזל יהיה תיאום מראש עם וע"י רשות הנמלים והרכבות לענין שיטת הביצוע ואישור התכנית בגלל הקירבה היתרה למסילת ברזל פעילה.
ניתן יהיה לאשר מדרגות עליה לגשר להולכי רגל בחריגה מקו בנין באישור מיוחד של הועדה המקומית.

13.4 חומרי גמר

חזיתות הבניין וגג הבניין יצופו בחומרים עמידים לתנאים האקלימיים של חוף הים ולתנאים העירוניים הספציפיים באיזור. קירות החללים הציבוריים הפנימיים יצופו באורח דומה באזורים הנמצאים במגע ישיר עם קהל המשתמשים, הכל כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

13.5 ייעוץ אקוסטי

מתן היתר בניה בתחום התוכנית יותנה בהגשת חוות דעת יועץ אקוסטי לצורך מניעת מטרדי רעש אפשריים מצועת הרכבת הגובלת בתוכנית מצפון.

13.6 עיצוב המבנה

מיקום האתר מהווה ביחד עם המגרש המורכב מחלקות 1,2,3 בגוש 10917 תחילת המרכז הראשי מהמבואות המערביים של העיר. אי לכך יש לתת דגש בתכניות הבינוי שתוגשנה על התאום הארכיטקטוני של הבניינים בחלקות הנ"ל בהתחשב בעיצובם האדריכלי.

14. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לדרכים, נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188,189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) ויירשמו על שם עיריית חיפה, כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

15. חלוקה ורישום

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתוכנית זו - מיועדים לביטול.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סווג אחיד המותחם על ידי קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- ג. על יוזם התוכנית ו/או בעלי הקרקע לבצע תוכנית חלוקה ולהגישה לאישור רשויות התכנון לפני הוצאת היתר בניה.
- ד. זכות מעבר לציבור לצמיתות על הגשר להולכי רגל כולל מבואותיו, בשטחים שבבעלות פרטית, תרשם בלשכת רישום המקרקעין.

16. שטח ציבורי פתוח

יוזמי התוכנית חייבים להשתתף בפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתוכנית חפ/817 א' לפי תוכנית המתאר, כולל מגרשי משחק לילדים ומבוגרים, ותאורה בהתאם לתוכנית מהנדס העיר.

17. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

- א. לא יותקנו צינורות גז על קירות החיצוניים של הבניינים כולל פתחי המרפסות פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים, אלא אם יותקנו לפי תוכנית כללית מפורטת המאושרת על ידי מהנדס העיר.
- ג. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים. מערכת קווי הטלפון וכבלים לשידור סלויזיה בכבלים, כולל החיבור לבניינים, תהיה תת קרקעית בלבד.

- ד. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיוזשו על ידי מהנדס העיר.
- ה. לא תורשה הקמת אנטנות לסלויזיה לצרכנים בודדים, אלא אנטנה מרכזית אחת לכל המשתמשים בבנין.
- ו. לא יורשה חיבור חשמל לבנינים, אלא בעזרת כבל תת קרקעי.
- ח. התקנת פרסומת וחלונות ראוה תהיה טעונה אישור מיוחד של מהנדס.

18. פיתוח המגרש

על יוזמי התוכנית או מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'. הכל בהתאם לתוכנית פיתוח כפי שתאושר על ידי מה"ע.

תוכנית הפיתוח תתיחס למגרש כולו ולשטח המדרכות הציבוריות בחזית המגרש, ותהווה חלק מהבקשה להיתר.

19. גדרות

הגדרות בתחום תוכנית זו ייבנו על פי דרישות מהנדס העיר.

20. בנינים להריסה

כל הבנינים המסומנים בתשריט כנועדים להריסה, יהרסו לפני תחילת עבודות הבניה על ידי מבקשי ההיתר.

21. שטח עתיקות

שטח התוכנית מצוי בתחום אתר עתיקות. מתן היתר בניה מותנה בקבלת תנאי רשות העתיקות תחילה.

22. היטל השבחה

על יוזמי התוכנית לשלם היטל השבחה כחוק.

חנייה .23

על מבקשי היתרי הבניה לפתור את בעית החנייה על פי התקן בתחום מגרשיהם, כפוף לאמור בסעיף 13.2 לעיל.
הסדרי הכניסה והיציאה מהחנייה יהיו בהתאם למוראה בנספח תנועה וחנייה וכפוף לאישור אגף התחבורה. הכניסות לחנייה תהיינה מדרך השרות של דרך חיל הים ע"י פניות ימיניות בלבד.

סלילת דרכים .24

על מבקשי היתרי בניה לסלול את הרחובות הגובלים ברוחבם המלא, כולל מדרכות, תיעול מי גשם, שתילה, ותאורה או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

גשר להולכי רגל .25

25.1 על מבקשי היתר הבניה לבנין המסחרי במרכז העסקים הראשי להקים את הגשר להולכי רגל בד בד עם הקמת הפרוייקט על פי המפרטים שיאושרו ע"י מהנדס העיר ועל חשבונם.

25.2 מתן הסכמת "מפעלי תחנות" ו"אמות השקעות" להקמת הגשר בתחום תחנת אגד ומתן זכות מעבר לציבור לצמיתות על הגשר בשטח שבבעלותם, כפוף לקיום כל התנאים שפורטו במסמך הסכמת החברות הנו"ל מיום 07.04.92 ובכפוף למפורט להלן:

1) בנוסף לגשר יתוכננו מעברי חציה להולכי רגל במקביל לגשר ומתחתיו (במפלס רחוב חיל הים).

2) הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה תהיה אחראית לתכנון ולביצוע והקשר היחיד יהיה איתה.

3) לא יחולו על אגד או "מפעלי התחנות" או "אמות השקעות" הוצאות כלשהן בנושא התכנון והבניה של הגשר וכן בנוגע להוצאות אחזקת הגשר לאתר הקמתו.

4) הגשר יתוכנן בשיתוף "מפעלי תחנות", אגד ו"אמות השקעות" כך שגובהו מידותיו, עמודיו וחיבוריו ל"חקלאית" ולתחנת אגד יאפשרו תפעול תקין ושוטף של התחבורה בתחנה - (כולל אוטובוס קומותיים), נוחות מירבית להולכי הרגל שיעברו עליו ואפשרות פרסום משני צדדיו.

5) שיטת הבניה של הגשר בזמן הקמתו לא תפגע בתפעול השוטף והרצוף של התחנה והגוף המבצע את הבניה יעבוד בתיאום עם "מפעלי תחנות" "אמות השקעות" ו"אגד".

6) כל שינוי בתואי הגשר יהיה בתאום ובהסכמת "מפעלי תחנות" ו"אמות השקעות".

26. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

(1) לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בן התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל מרחק
ברשת מתח נמוך 4 מטר בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
5 מטר בקו מתח עליון עד 110 ק"ו 8 מטר
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו 10 מטר

(2) אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת והסכמה מחברת החשמל.

27. תחנת טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תוכנית זו. על מגישי בקשות בניה לכלול בתוכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

28. מקלטים

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התוכנית, אלא אם כלולה בו תוכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי, ולא תוצא תעודת שימוש בבנין, אלא, אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

29. תנאים מיוחדים

א. שינויים בהסדרי התנועה המסומנים בתוכנית, אינם מהווים שינוי לתוכנית זו. ניתן יהיה לערוך שינויים בהסדרי התנועה באישור הועדה המקומית.

ב. נספח הבינוי המצורף לתוכנית, מהווה אילוסטרציה רעיונית בלבד לכוונות התוכנית. שינויים בתוכנית הבינוי, אינם מהווים שינוי לתוכנית, ויאושרו על ידי הועדה המקומית, במסגרת הטיפול בבקשות להיתרי בניה, ובכל מקרה תישמר רחבה פתוחה לציבור בחזית החלקה.

ג. היתר הבניה יהיה באישור מיוחד של הועדה המקומית.

30: שירותים

א. ניקוז מי גשם

לא יותן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכניות מאושרות על ידי מנהל אגף המים והביוב ושיבוצעו לשביעת רצונו.

ב. אספקת המים

1) אספקת המים לבניינים בשטח תוכנית זו תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

2) לפני הוצאת כל רשיון בניה בשטח בו עובר צינור מים, על בעל בקשת הבניה להתקשר עם אגף המים והביוב לקבלת הוראות בקשה לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

ג. ביוב

1) לא תנתן תעודה לשימוש בבניין לפני שהבניין יחובר לביוב הציבורי ולפני מתן אישור מנהל אגף המים והביוב כי תוכנית הביוב הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו.

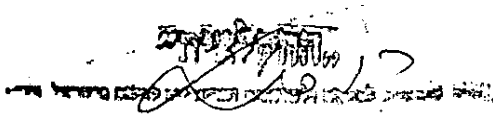
2) על מבקשי היתרי הבניה להעתיק את קו הביוב הקיים על המגרש על חשבונם, בתיאום עם אגף המים והביוב וזה לפני התחלת ביצוע הפרוייקט.

31. זמן ביצוע

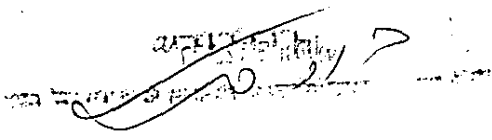
זמן ביצוע התוכנית - 10 שנים מיום אישורה הסופי.

חתימות .32

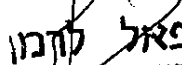
בעל הקרקע - "החקלאית" - אגודה שיתופית לביטוח ולשירותים וטרניניים
למקנה בישראל בע"מ.



יוזם התוכנית - "החקלאית" - אגודה שיתופית לביטוח ולשירותים וטרניניים
למקנה בישראל בע"מ



עורך התוכנית - עדנה ורפאל לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ


עדנה ורפאל לרמן
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' יסאל אלון 120 ת"א 67443
פ.ד. 6959893 פקס. 6960299

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. פסי חפ' / 1933

הומלץ למתן תוקף

בישיבה ה' 54 ב' (25.2.91) 110 ב' (11.10.93)

16.11.93 עמדת הוועדה

20/04/1994 יושב ראש הועדה

סהודס העיר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. פסי חפ' / 1933

הומלץ להפקדה

בישיבה ה' 54 ב' (25.2.91) 23.4.91

י"א. גורמל י"א. גורמל

סהודס העיר יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. ז. 1933

הועדת המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 24.2.94 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. ז. 1933 / 417

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3.6.93

מיום

הודעה על אישור תכנית מס. ז. 1933 / 420

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 9.6.94

מיום