

מרחב תכנון מקומי, חיפה

שינוי תכנית מפורטת, תכנית מספר חפ/1548 א' - גשר הגיבורים החדש - שינוי תוואי.

הוגשת ואומצה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "שינוי לתכנית מפורטת, תכנית מספר חפ/1548 א' - גשר הגיבורים החדש, שינוי תוואי" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:500 ונאחזר על-פי כללי נספד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

- א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות התכנית המתאר של העיר חיפה וכל חתיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן החוראות המפורטות מטה.
- ב. התכנית מהווה שינוי לתכניות השאות ביחס לשטח הקרקע הכלולה בה:

מספר התכנית	שם	מספר התכנית	מספר ע"ר	מספר ג"ש	תאריך פרסום למתן תוקף
98	חליטה מערב		395		9.10.33
191	הדרך המזרחית לזואדי רושמיח		780		5.8.37
חפ/803	תחום שיקום מרכזי חיפה			327	7.1.54
חפ/822	חלוקת אדמה א. כלפון ויורשי א. כלפון			118	18.10.50
חפ/1548	גשר הגיבורים החדש			2471	8.10.78

ג. תכנית זו מבטלת ובאה במקום התכנית חפ/1548 - "גשר הגיבורים החדש", שהודעה בדבר איטורה פורסם בג"ש מס' 2471 מיום 8.10.78.

3. שטחים הכלולים בתכנית מספר חפ/803

חלק מהשטחים הכלולים בתכנית זו הוצאו מתחום תכנית מספר 803 - "תחום שיקום מרכזי, חיפה", וטעונים אישור לפי סעיף 68, סדק ג' סימן ד' של חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה (1965).

4. ה ט ק ד ט

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בחליטה, לאורך רחוב הגיבורים, ואדי רושמיח ועד צומת הרחובות הרצל - יל"ג.

5. שטח התכנית

- א. שטח התכנית הוא 38.900 מ"ר בקירוב.
- ב. חלוקת השטחים (מגורים, אתר לבנין ציבורי, שטח ציבורי פתוח, דרכים (כולל גשר) תחיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

6. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.

7. חזקת הכלולה בתכנית זו

גוש 10848 - חלקות : 53-55, 60, 63, 64.	
גוש 10848 - חלקי חלקות : 59, 65, 72, 75.	
גוש 10849 - חלקות : 9-13, 18-26, 28-30, 40-50, 63.	
גוש 10849 - חלקי חלקות : 14, 17, 18, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73.	
גוש 10850 - חלקי חלקות : 1, 187.	
גוש 10864 - חלקה 33	
גוש 10864 - חלקי חלקות : 13, 14, 31, 34, 110, 175.	
גוש 10872 - חלקות 223-233, 239, 257, 261-264, 270, 272, 473, 612, 613, 634.	
גוש 10872 - חלקי חלקות : 237, 254, 256, 284, 285, 265, 269, 474, 475, 483, 524, 526, 529, 633, 636, 644.	
גוש 10907 - חלקי חלקות : 9-12, 17, 44, 46.	

8. יוזמי התכנית

יוזמת התכנית הזו היא עיריית חיפה.

9. מטרת התכנית

- א. בדומה לתכנית מספר חמ/1548 מטרת התכנית זו היא, שינוי תוואי רחוב הגיבורים והרחבתו בקטע שבין רחוב הרצל וככר הגבורה כדי לחקל על זרימת התנועה. התכנית כוללת הצעה לגשר חדש מעל לואזי רושמיח בין רחוב השומר לרחוב הגיבורים הקיים, רוחב הרחוב המורחב המוצע הוא 20-24 מטר.
- ב. לשנות את התוואי שאושר בתכנית מספר חמ/1548 לגשר הגיבורים החדש, כדי לחטט טהריט "בית נגי'אדח" אשר נקבע כאתר לשחזור ולטיקום בתכנית מטאר הארצית המוצעת לאתרי עלחמת העצמאות (תכנית מספר ח/מ/א/21) וכן כדי להרחיק את הגשר עבית מספר המצוי בתחנית נחל הגיבורים.

10. באופן סימוני התשריט

גבול תחנית	קו כחול עבה
אזור מגורים ג-1	שטח צבוע בפסיס אנכיים צהוב ולבן לסירוגין
אזור מגורים ג-2	שטח צבוע צהוב
אזור מגורים מעורב עם פסקים מ-ע.	שטח צבוע בפסיס אנכיים אפור וצהוב לסירוגין
שטח צבוע פתוח	שטח צבוע ירוק
אתר לבנין צבורי.	שטח צבוע חום ומתחם בקו חום
אתר הסטורי	שטח צבוע בפסיס אנכיים צהוב ולבן לסירוגין ומתחם בקו אדום
שטח שחלה עליו הגבלת בנייה	שטח מטויט בקוים מקבילים שחורים
תחום שיקום (חמ/ 803)	שטח מותחם בקו שחור
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בחיר
דרך מוצעת או הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
שביל לתולכי רגל מאושר	שטח צבוע חום ומטויט ירוק
טעוין	שטח צבוע באדום ובצבע האזור לסירוגין
דרך לביטול	קוים אדומים מקבילים
מספר הדרך	ספרה שחורה ברבע העליון של העגול
מרווח קדמי	ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול
רוחב הדרך	ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול
קו רחוב	קו אדום
גבול גוש	קו משונן בכיוונים הסוכיים בצבע התשריט
גבול חלקה קיימת	קו ירוק מרוסק

גבול חלקה מוצעת
 גבול חלקה לביטול
 מספח חלקה קיימת
 מספר חלקה מוצעת
 קו בנין
 מבנה להריסה
 גבול תכנית ת.ע. מאושרת
 קו השטח
 כבל השטח תת קרקעי מ.ג.
 קו טלפון

קו שחור
 קו מרוסק צהוב
 ספרה ירוקה
 סמל שחור
 קו אדום מרוסק
 שטח מנוקד בצבע צהוב
 קו כחול עבה מרוסק
 קו אדום מרוסק ומנוקד
 קו ירוק מלא
 קו כחול מלא

שמש בקרקע .11

לא ינתן חיזר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שחיה, אלא לתכלית המפורטת פרשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

רשימת התכליות .12

כפוף לחוראות המוגדרות בתכנית המתאר החדשה חפ/1400.	אזור מגורים ג-1'
כפוף לחוראות המוגדרות בתכנית המתאר החדשה חפ/1400.	אזור מגורים ג-2'
כפוף לחוראות המוגדרות בתכנית המתאר החדשה חפ/1400.	אזור מגורים ט-ע
כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה כפוף לחוראות המוגדרות בתכנית המתאר הארצית המוצעת לאתרי טלחמת השחרור מספר ת/מ/א/21.	אתר לבנין ציבורי שטח ציבורי פתוח אתר חטורדי
כפוף לחוראות המוגדרות בתכנית המתאר החדשה חפ/1400.	תחום שיקום
כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.	ד ר כ י ט (כולל גשר)

הפקעה ורישום .13

א. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לשטחים צבוריים שתוחים ודרכים (כולל גשר) נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 ויירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דיור וחפץ

פינויים וחרוטות .14

א. כל המבנים המותחמים בקו צהוב עבה בתכנית זו, נועדים להריסה בכל זמן שיוקבע על ידי מהנדס העיר.

ב. יוזמי התכנית ישאו בהוצאות פינוי הנכסים הנועדים להריסה ושל הנכסים שהריסתם הכרחית כתוצאה מניצוץ התכנית, בהתאם לסעיף 194 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.

ג. מטקרים בחם יפגעו על ידי ההריסה חלקים אחרים של המבנה, כגון: מדרגות, גישה, מתקני אשפה וכד', ישאו יוזמי התכנית בהוצאות הבנייה המחייבות מההריסה.

15. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע שאינם מזדחים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו על כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת ששה רצוף בעל סוג אחיד המותאם על ידי קווי רחובות וגבולות החלקות כמתואר בתשריט.

16. אזור מגורים ג-1

- א. השטחים הכלולים בתכנית זו ועבועים בפטים אנכיים צהוב לבן לסירוגין מוצעים כמגרשי בנייה למגורים, הכפופים לכל התנאים המוגדרים ביחידת התכנון ג' של תכנית המתאר החדשה חפ/1400.
- ב. החלקות: 264,262,262,261 בגוש 0872 יאוחדו על כדי יצירת חלקה מוצעת המסומנת בתשריט באות א', למגורים בסוג איזור מגורים ג-1, עם חגורות בקומת הקרקע וסטווין. ששה הבנייה המותר הוא 110% + 11% (מגרש פינתית) בסח"כ 121 ברוטו משטח החלקה נטו. גובה הבניין יהיה 4 קומות מעל לקומת עמודים. על החלקה המוצעת הנ"ל חלים כל התנאים המוגדרים ביהחידת התכנון ג' של תכנית המתאר החדשה חפ/1400.
- ג. החלקות: 224,223, 226,225 בגוש 10872 יאוחדו על כדי יצירת חלקה מוצעת המסומנת בתשריט באות ב". על החלקה הנ"ל תוצע הקמת בנין בן 3 קומות מעל קומת עמודים. קומת הקרקע מיועדת לחגורות עם סטווין ג' - 2 קומות מיועדות למשרדים עם גישה מדרך מספר 496. ששה הבנייה המותר הוא 110% + 11% (מגרש פינתית) בט"ח 121% ברוטו משטח החלקה נטו.
- ד. השטח המסומן באות ג' מסוג איזור מגורים ג-1 ועליו קיים ב"בית נג'דה" שהוכרז כאתר הסטורי, האתר הנ"ל כפוף לכל התנאים המוגדרים בתכנית המתאר הארעית "המועצה לאתרי מלחמת השחרור מספר ת/ט/א/21".

17. אזור מגורים ט.ע.

- א. השטחים הכלולים בתכנית זו ועבועים בפטים אנכיים אפור צהוב לסירוגין מוצעים כמגרשי בנייה למגורים מעורב עם עסקים, הכפופים לכל התנאים המוגדרים ביחידת התכנון ג' של תכנית המתאר החדשה חפ/1400.

18. אתרים לבניני ציבורי

- א. על האתר המסומן ב"באמת"ד", קיים בית כנסת, מוצע להגדיל את האתר הנ"ל על ידי צירוף פלג מחלקת 612 הגובלת.
- ב. השטח המסומן באות "ה" יסווג כאתר לבנין ציבורי ויצורף לבית הספר הקיים על החלקה 636 בגוש 10872.
- ג. על האתר המסומן באות "ו", קיים ב"בית מרחץ (מקווה), חנועד להריסתו, השטח הנ"ל יצורף לחלקה 61 הגובלת שעליה קיים בית כנסת.
- ד. במסמכות של הועדה המקומית לשגור יעודט של האתרים לבניני ציבורי.

19. שטח צבורי פתוח

- א. בעלי הקרקע המכלולת בתכנית זו ו/או הוכריה הייבים לחשתתף במתוח השטחים הצבוריים המתוחים הכלולים בתכנית.

20. תחום שיקום

- א. השטחים הכלולים בתכנית זו שמתחמים בקו שחור עבה ומקווקוים שחור על גבי סימון היעוד איזור מגורים ג-2, יחיו שטחים לשיקום ויחולו עליהם כל התנאים המוגדרים בתכנית המתאר החדשה חפ/1400.

הגבלות בנייה .21

- לא ינתן חיתוך בנייה לבנין כלשהו בשטח תכנית זו, בסרט קרייטור התנאים הבאים:
 - א. נודעו לטגרס אחד חלקי החלקות מתן מורכב האתר המיועד לחקמת הבנין או קבוצת בנינים בה כלול הבנין הנדון, בהתאם למסומן בתכנית מפורטת, בו הותאם הטגרסים על ידי קוי רחוב והגבלות המוצעים בין האזורים.
 - ב. הועברו על שם עיריית חיפה השטחים המיועדים להתאם לתכנית זו לצבור, מתוך אותם החלקות שחלקיהן שושו. להרכבת הטגרס עליו מבקשם לבנות.
 - ג. נטללה חדרך הטקסרת את הטגרס עם דקך קיימת לתנועת כלי רכב.

ט ט ו י ז .22

- א. השטחים המסומנים כסטרויז ישמשו לחולכי רגל.
- ב. זכות מעבר חופשי לצעיקתות לקהל תירסם בספרי האחוזת.
- ג. בעלי הקרקע הגובלים ו/או חוכריה יחיו אחראיים להחזקה התקינה של הסטרויז.
- ד.

טעבר תת - קרקעי .23

- א. מוצע טעבר תת - קרקעי לחולכי רגל ברחוב הגיבורים בטרה למנוע חצוית הרחוב על ידי חולכי רגל
- ב. המיקום הסופי של הטעבר תת קרקעי, טידותיו, צורתו, פרט בנייה וכו', יחיו בהתאם לדרישת ושביעת רצונו של מהנדס העיר.

ט ר ו ח י ט .24

- א. בשטח המרווחים ברוחב של 5 מטר לאורך הגשר העילי לא תותר שוט בנייה.
- ב. השטחים הנ"ל ישמשו כמרווחי עבודה וכמעבר לביצוע הגשר העילי ואחזקתו וכל הנזקים שיגרמו כתוצאה מהביצוע ותחזוקה התקינה של המרווחים הנ"ל, יחודו על חשבון יוזמי התכנית.

ג ז ש ו ת .25

- א. הגישה על ידי כלי רכב לחלקה 4988 ולאחר המוצע "א" (חלקות 261-264) תהיה רק מרחוב חסן.
- ב. הגישה לאתר המוצע "ב" (חלקות 229 - 226) תהיה מדרך מספר 496.

ג ד ר ו ת .26

הגדרות במחום התכנית זו יחיו לפי תכנית שתאושר על ידי מהנדס העיר.

טלילת דרכים .27

- א. בעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו או הגובלים אתה, חייבים להשתתף בהוצאות טלילת הדרכים שבתכנית זו, פרט לגשר בהתאם לחוקי העזר העירוניים.
- ב. יוזמי התכנית ישאו בכל ההוצאות הכרוכות בחקמת הגשר, ובביצוע עבודות הפיתוח בשטחים שמתחת לגשר.

ת א ו ר ה .28

בעלי הקרקע ו/או חוכרי הקרקע חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, ככרות, שבילים, ושטחים צבוריים מתוחים כולל עמודים שפנסים.

1. לא ינתן חיתוך בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עליליים. בקרבת קווי חשמל עליליים, ינתן חיתוך בנייה רק במקרים המפורטים מטה, טקד אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבידן החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2 מטר
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטר
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.50 מטר

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל ללחץ קטנים ולא במרחק קטן מ - 2 מטרים מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת מחברת החשמל.

3. כל חשינויים בתשתית החשמל הקיימת, המתחייבים מביצוע הכנייה זו, ייעשו על חשבון יוזמי התכנית, ובתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה	
תכנית ת.ע. מטי חפ/ 1548 א	
הומלץ למתן תוקף	
בישיבה ה' 109 ב' 23.3.79	
23.6.79	
יושב ראש הועדה	מנהל העיר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה	
תכנית ת.ע. מטי חפ/ 1548 א	
הומלץ להפקדה	
בישיבה ה' 34 ב' 15.10.79	
6.12.79	
יושב ראש הועדה	מנהל העיר

מס' תכנית	1548 א
מס' תוכנית	109
תאריך	23.3.79

חנ/חב

מס' תכנית	1548 א
מס' תוכנית	109
תאריך	23.3.79

מס' תכנית	1548 א
מס' תוכנית	109
תאריך	23.3.79

סנד

א. המנהל מורה על פיקוח המכונה "פיקוח" על כל המכונות והציוד המיוצגים בכתב האזהרה, וכל המכונות והציוד המיוצגים בכתב האזהרה יישארו בפינוק ובהתאמה לטובת המכונה, וכל המכונות והציוד המיוצגים בכתב האזהרה יישארו בפינוק ובהתאמה לטובת המכונה, וכל המכונות והציוד המיוצגים בכתב האזהרה יישארו בפינוק ובהתאמה לטובת המכונה.

ב. כל המכונות והציוד המיוצגים בכתב האזהרה יישארו בפינוק ובהתאמה לטובת המכונה, וכל המכונות והציוד המיוצגים בכתב האזהרה יישארו בפינוק ובהתאמה לטובת המכונה, וכל המכונות והציוד המיוצגים בכתב האזהרה יישארו בפינוק ובהתאמה לטובת המכונה.

משרד הפנים - תל אביב

מס' תעודת זהות: 8021

מס' תעודת זהות: 8021

מס' תעודת זהות: 8021

מס' תעודת זהות: 8021

מס' תעודת זהות: 8021

מס' תעודת זהות: 8021

משרד הפנים - תל אביב

מס' תעודת זהות: 8021

מס' תעודת זהות: 8021

מס' תעודת זהות: 8021

מס' תעודת זהות: 8021

מס' תעודת זהות: 8021

מס' תעודת זהות: 8021

מס' תעודת זהות: 8021

מס' תעודת זהות: 8021

מס' תעודת זהות: 8021

מס' תעודת זהות: 8021

מס' תעודת זהות: 8021

מס' תעודת זהות: 8021

מס' תעודת זהות: 8021

משרד הפנים

חוק החכונן והבניה תשכ"ה-1965

מחוז: ת"ג

מרחב חכונן מקומי: ת"ג

הכנית: 1548/מס' ת"ג

הועדה המחוזית גישיבתה ז' 62

מיום: 4.5.82

החליטה לתת תוקף לחכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל ר"ל לחכונן

מס' תעודת זהות: 8021

מס' תעודת זהות: 8021

מס' תעודת זהות: 8021

מס' תעודת זהות: 8021

מס' תעודת זהות: 8021

מס' תעודת זהות: 8021

מס' תעודת זהות: 8021