

55

מרחב תכנון מקומי - חיפה

שינוי לתכנית מתאר מקומית - תכנית מס' חפ/1815

"אתר הבהאים"יוזמי התכנית:

המרכז הבהאי העולמי
ת.ד. 155, חיפה
טל. 04-358238

בעלי הקרקע:

המרכז הבהאי העולמי ואחרים

עורך התכנית:

אמנון רפפורט ושות' בע"מ
ארכיטקטים ומתכנני ערים,
שדי הנדיב 19, חיפה
טל. 04-246004

מדחב תכנון מקומי של חיפה

שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1815
 "אתר הבהאים", הוגש ע"י המרכז הבהאי העולמי,
 באמצעות אמנון רפפורט ושות' בע"מ - ארכיטקטים
 ומתכנני ערים ואומץ ע"י הועדה המקומית לתכנון
 ולבניה. חיפה.

1. שם ותחולה;

תכנית זו תקרא: שנוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1815
 "אתר הבהאים" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו
 כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן: "תשריט מצורף
 לשנוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1815 "אתר הבהאים" (להלן:
 "התשריט"). התשריט הינו בק.מ. 1:1250 והוא מהווה חלק בלתי נפרד
 מתכנית זו. לתכנית מצורפים הנספחים הבאים, המהווים חלק בלתי
 נפרד ממנה: א. נספח מס' 1 - תכנית מדידה בק.מ. 1:1250
 ב. נספח מס' 2 - תכנית בינוי בק.מ. 1:1250
 ג. נספח מס' 3 - דרכים, תנועה וחניה

2. יחס לתכניות אחרות;

א. על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות חכניות המתאר של
 העיר חיפה וכל השנויים והתיקונים שחלו בה וכן ההוראות
 המפורטות להלן בתכנית זו.
 ב. לגבי שטח הקרקע עליה חלה התכנית היא מהווה שינוי לתכניות
 המפורטות להלן:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' מס'	מס' תאריך פרסום	תאריך פרסום
		מס' ע.ר.	י.פ. הפקדה	מתן תוקף
חפ/229	התכנית המקוצרת לבניין עיר חיפה	422	15.2.34	
חפ/422	ת.ת.ע. המורכבת של חיפה	708	5.8.37	
חפ/853	א' המורדות הצפוניים של הר הכרמל	613	24.7.58	
חפ/885	ב' הר הכרמל רח' יפה נוף	1029	15.8.63	
חפ/936	פאר נוף	1216	23.9.65	
חפ/1018	א' הדר הכרמל עלית גושים 10810, 10812	2487	7.12.78	

14.8.73	1938	1028/9 פ' מעונות ההר-היפה גוש 10810 ח. 115,616
	1504	1372/9 פ' הרחבת רח' יפה נוף
	2642	1400/9 פ' תכנית מיתאר
6.3.77	2301	1642/9 פ' שינוי יעוד מש.פ.פ. לשטח לבנייני דת - מקדש הבהאים

ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום:

הקרקע עליה חלה תכנית זו נמצאת במדרון הצפוני של הר הכרמל בין רחוב שדרות הציונות מצפון ורחוב יפה נוף מדרום והיא כוללת בתוכה חלקות בגושים מס' 10810, 10811, 10812, 10813

4. שטח התכנית:

השטח הכלול בתכנית זו הוא 177 דונם בקירוב (מדידה גרפית).

5. גבולות התכנית:

גבולות תכנית זו הם בהתאם למזרעה בקו כחול עבה ע"ג התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית ובעלי הקרקע:

גוש - 10810

בעלות	חלקה
אינה רשומה בטאבו	108
בית הספר הבהאי על הר הכרמל	112
" " " " " "	113
" " " " " "	114
הכנס הלאומי רוחני של הבהאים של ארה"ב וקנדה, סניף ארץ ישראל (בהמשך יכוננו שאר הנכסים הבהאים בשמם המקוצר)	399
עבאס קולי אבן אסד אוללה איראני (שייך למרכז הבהאי העולמי ע"פי צוואה מיום 17.6.29)	400
שוגי רבני	423
כנס אוסטרליה וניו-זילנד (הרישום כולל גם את חלקה 10812/84)	424
אינה רשומה בטאבו (מסומנת כשביל)	465
רח' גולומב (אינה רשומה בטאבו)	466 ח.ח.

בית הספר הבהאי על הר הכרמל	ח.ח. 480
אינה רשומה בטאבו	584
כנס ארה"ב קנדה	649

גוש - 10811

<u>בעלות</u>	<u>חלקה</u>
שדרות הציונות (אינה רשומה בטאבו)	ח.ח. 295
המרכז הבהאי העולמי	ח.ח. 52
" " "	ח.ח. 57

גוש - 10812

<u>בעלות</u>	<u>חלקה</u>
כנס ארה"ב וקנדה	46
עיריית חיפה	47
כנס ארה"ב וקנדה	48
" " "	49
" " "	50
" " "	51
" " "	52
שוגי רבני	53
כנס ארה"ב וקנדה	54
שוגי רבני	55
" "	56
כנס ארה"ב וקנדה	57
" " "	58
" " "	59
שוגי רבני	60
כנס האיים הבריטיים	61
כנס ארה"ב וקנדה	62
" " "	63
" " "	64
" " "	65
" " "	66
שוגי רבני	67
" "	68
כנס ארה"ב וקנדה	69
" " "	70
" " "	71
שוגי רבני	72
כנס ארה"ב וקנדה	73
כנס הודו ובורמה	74

כנס ארה"ב וקנדה	75
שוגי רבני	76
" "	77
כנס הודו ובורמה	78
כנס ארה"ב וקנדה	79
" " "	80
שוגי רבני	81
כנס ארה"ב וקנדה	83
כנס אוסטרליה וניו-זילנד (איו רישום נפרד, נכלל ברישום המחייח גם לחלקה 10810/424)	84
כנס ארה"ב וקנדה	85
" " "	86
שריין אוף דה באב בהאי קומיוניטי	88
כנס ארה"ב וקנדה	89
כנס ארה"ב וקנדה וג'מילה בת עלי אפנדי חוסיין	90
הרישום של חלקה 93 כולל את חלקות 92, 91 ו-93. חלק מחלקה 91 שייך ל: קדינגר, בן ישראל, חסון ורון.	91
בתוקף בעלות על חלקים במושע וחלוקה בלתי רשומה עפ	92
יתר הבעלים. יתרת חלקה 91 וחלקות 92 ו-93 בשלוות שייכים לכנס ארה"ב וקנדה.	93
כנס ארה"ב וקנדה	134
אינה רשומה בטאבו	135
כנס ארה"ב וקנדה	161
" " "	162
" " "	163
אינה מסומנת בטאבו (מסומנת כשביל)	183
אינה רשומה בטאבו	184
רח' יפה נוף (אינה רשומה בטאבו)	ח.ח. 185
כנס אירן	246
" "	249
<u>גוש - 10813</u>	
<u>בעלות</u>	<u>חלקה</u>
נמצאת כבעלות העדה הבהאית, אינה רשומה בטאבו - וכד אף מצויין במכתביו של מושל המחוז המנדטורי הבריטי.	141
כנס ארה"ב וקנדה	193
" " "	194
" " "	195
רחוב יפה נוף (אינה רשומה בטאבו)	ח.ח. 246
רחוב הצלבנים (אינה רשומה בטאבו)	ח.ח. 283

7. יזם התכנית:

יזם תכנית זו הינו המרכז הבהאי העולמי.

8. מטרת התכנית:

- א. הגדלת האתר למוסדות דת וקביעת הוראות הבניה לבניינים נוספים.
- ב. קביעת שטח לגן אנדרטאות וקברי המשפחה הבהאית הקדושה.
- ג. קביעת שטח לגנים מדורגים עם שביל להולכי רגל לפי הגדרת חכנית זו.
- ד. ביטול הדרך המקשרת בין הרחובות חשמונאים וצלבנים והפיכתה למנהרה וכן ביטול דרך מס' 44 המקשרת בין שדרות הציונות ורח' גולומב.
- ה. קביעת רוחבי ומפלסי הדרכים הגובלות - שדרות הציונות ורחוב יפה נוף. קביעת מעברים תת קרקעיים וגשרי עילי וכן קביעת הסדרי התנועה בהם.

9. באור סימני התשריט:

- | | |
|--|---|
| קו כחול כהה | גבול התכנית |
| אות עברית (וספרה) מוקפת ברבוע בצבע התשריט | כנוי האזור בתכנית |
| שטח צבוע חום ומותחם בחוס כהה | אתר לבנייני צבור (לא מסחריים) |
| כנ"ל ומשובץ באדום | אתר לבנייני צבור (לא מסחריים) |
| שטח צבוע חום ומשובץ בשחור | הכולל גנים מדורגים |
| שטח צבוע צהוב משובץ בירוק | אתר לבנייני צבור (לא מסחריים) |
| שטח צבוע ירוק ומותחם בירוק כהה | - לתכנון בעתיד |
| כנ"ל ומשובץ באדום | גן אנדרטאות |
| שטח צבוע ירוק | שטח פרטי פתוח |
| שטח צבוע כתום | שטח פרטי פתוח הכולל גנים |
| שטח צבוע חום | מדורגים |
| שטח צבוע ורוד | שטח צבורי פתוח |
| שטח מטוייט בקוים אלכסוניים | אזור מגורים א-מיוחד |
| אדומים | דרך קיימת או מאושרת |
| שטח מטוייט בקוים שחורים ומותחם בקו שחור | הרחבת דרך |
| שטח חום מותחם בקו מרוסק מטוייט בירוק ומסומן: - מעבר תת קרקעי | דרך או שביל לבטול |
| שטח חום מותחם בקו מרוסק מטוייט בירוק ומסומן: - מעבר עילי | מנהרה תת קרקעית למעבר כלי רכב |
| שטח צבוע חום מטוייט בירוק | מעבר תת קרקעי להולכי רגל |
| שטח צבוע ורוד וירוק לסירוגין | גשר להולכי רגל |
| ספרה בצבע שחור ברבע העליון של המעגל | שביל צבורי להולכי רגל |
| | הרחבת דרך בבעלות פרטית - לשמוש צבורי צמית |
| | מספר דרך |

מרווחים קדמיים	ספירה בצבע אדום כרבעים הצדדיים של המעגל
רוחב הדרך	ספירה בצבע אדום כרבע התחתון של המעגל
קו רחוב	קו אדום
גבול גוש	קו משונן לסרוגין בצבע התשריט
גבול חלקה רשומה	קו תוחם בירוק מקוטע
מספר חלקה רשומה	ספירה ירוקה
גבול חלקה מוצעת	קו תוחם בצבע התשריט
מספר חלקה מוצעת	ספירה בצבע התשריט מוקפת במעגל
גבול חלקה רשומה לביטול	קו מרוסק בצבע צהוב
מספר חלקה רשומה לביטול	ספירה כצבע צהוב
קו בנין	קו מקוטע בצבע אדום
קו מתאר של בנין מוצע-על קרקעי	קו מקוטע ונקודה בצבע אדום
קו מתאר של בנין מוצע-תת קרקעי	קו מקוטע ונקודותיים בצבע אדום
בנין קיים	שטח מותחם ומנוקד בצבע התשריט
בנין להריסה	שטח מנוקד בצבע התשריט ומותחם בקו צהוב

10. רשימת התכליות:

השמוש בקרקע: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית הגופורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

התכלית:

האזור:

אזור א: אתר לבניני צבור (לא מסחריים) לשמש להקמת בניני צבור (לא מסחריים) לצרכי הדת הבהאית והמרכז הבהאי (לא מסחריים, כולל) אזורים לתכנון בעתיד) העולמי בלבד.

אזור א-1: אתר לבניני צבור (לא מסחריים) לשמש להקמת בניני צבור (לא מסחריים) לצרכי הדת הבהאית והמרכז הבהאי (לא מסחריים) הכולל גנים מדורגים העולמי ובנוסף יכלול גנים מדורגים אשר תכליתם תפורט להלן באזור ג-1. הגנים המדורגים יכללו שביל פרטי להולכי רגל וכו' זכות למעבר הצבור לשימוש המוגבל מזריחת התנוה ועד שקיעתה.

ישמש להקמת אנדרטאות על קברי המשפחה
הבהאית הקדושה.

אזור ב: גן אנדרטאות

ישמש לגנים. נטיעות, פרגולות,
מיזרקות, בריכות ומפלי מים, פסלים,
מבני אבטחה, אחסנה ותחזוקה אשר ישרתו
את צרכי השטח הפרטי הפתוח ואשר יבנו
ברובם מתחת לפני הקרקע וישולבו
בקירות תומכים.

אזור ג: שטח פרטי פתוח

התכלית זהה לזו של השטח הפרטי הפתוח
כפי שפורט באזור ג לעיל ובנוסף תכלול
גנים מדורגים עם שביל פרטי להולכי
רגל וכו' זכות למעבר הצבור לשימוש
המוגבל - מזריחת החמה ועד שקיעתה.
בקרבת ובתחום הגנים המדורגים ניתן
להקים מבני שרותים המפורטים באזור ג
לעיל ואשר יבנו ברובם מתחת לפני
הקרקע וישולבו בקירות תומכים.

אזור ג-1: שטח פרטי פתוח
הכולל גנים מדורגים

התכלית זהה לזו של השטח הפרטי הפתוח
כפי שפורט באזור ג לעיל ובנוסף תותר
הקמת חניון צבורי תת קרקעי.

אזור ג-2: שטח פרטי פתוח
הכולל חניון
תת קרקעי

שטח צבורי פתוח עם שרותי תיירות -
ישמש לגן ולשרותי תיירות כגון
לשכת מודיעין וביח קפה.

אזור ד: שטח צבורי פתוח

ישמש לבנין מגורים כפי שהוא קיים.
השמוש עפ"י המוגדר בתכנית המתאר של
חיפה.

אזור ה: אזור מגורים א -
מיוחד
דרכים ושבילים צבוריים:

גשר להולכי רגל מעל דרך צבורית. מפלס
הגשר ישמש לתכלית זהה לזו של אזור
ג-1 אך ללא מבנים.

גשר להולכי רגל:

תשמש במפלסה התחתון לדרך צבורית תת-
קרקעית לתנועת כלי רכב מתחת לפני
הקרקע בלבד.

מנהרה תת קרקעית:

תשמש את הצבור בכל עת ולצמיתות. השמוש
עפ"י המוגדר בתכנית המתאר של חיפה.

הרחבת דרך בבעלות פרטית
- לשמוש צבורי צמית:

הוראות מיוחדות לרשימת התכליות:

1. לא תותר כניסת הצבור לאזורים דלהלן; לבניני הדת - אזור א ולגן האנדרטאות - אזור ב אלא על פי היתר מיוחד של המרכז הבהאי העולמי.
2. לאזורים המהווים שטחים פרטיים הפתוחים לצבור אזורים א-1, ג-1 תהיה הכניסה והגישה אליהם מותרת, כפוף להוראות הבאות:
 - א) שעות הפתיחה יהיו בין זריחת החמה לשקיעתה.
 - ב) למרות האמור בסעיף א) - המרכז הבהאי העולמי יהיה רשאי על פי שיקול דעתו המוחלט להגביל את שעות הפתיחה הנ"ל בהזדמנויות מיוחדות ובחגים הבהאים ובלבד שכרוב ימות השנה וכרוב שעות האור יהיו הנ"ל פתוחים לצבור.
 - ג) כניסתו וגישתו של הצבור תהיה פטורה מתשלום אולם מודרכת ע"י המרכז הבהאי העולמי.
 - ד) המרכז הבהאי העולמי רשאי לקבוע כללי התנהגות לצבור המבקרים ברוח האמונה הבהאית.
 - ה) בבית הקפה באזור ד - לא תותר מכירת אלכוהול או מזון לאכילה מחוץ לתחום בית הקפה.
 - ו) באזור לתכנון בעתיד תותר הקמת בריכת מים ללא תלות בתכנית המפורטת.
3. מתן היתרי חפירה ובניה יהיה מותנה בהנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה למניעת מפגעי רעש ואבק.

קוני בנין (נמ') (כמוראה בתשריט)	גובה אסכולוטי מירבי מפני הקרקע השבעית	תכנית מירבית	שטח הבניה המירבי	האזור בתכנית
באזור הגשר בשד' הציונות תותר בנית מבני כניסה ואבטחה במרווח הקדמי בשטח עד 1000 מ"ר - תת קרקעיים	כל הבניינים 25 מ' אך בחלקה 649 גוש 10810 הגובה המירבי 32 מ'.	50 %	70000 מ"ר (חניה מת קרקעית לא חחשב כשטח בניה)	אחר לבניני ציבורילא מסחריים) כולל השטח לתכנון בעתיד אזורים; א, א-1
בכניסה לגנים המדורגים מרחוב יפה נוף תותר בנית מבני כניסה ואבטחה במרווח הקדמי בשטח עד 1000 מ"ר - תת קרקעיים	גנים, גנים מדורגים, פרגולות, מזרקות, בריכות מפלי מים, פסלים, מבני אבטחה, אחסנה ומחזקה תת קרקעיים, שישולבו בקירות התומכים, בשטח כולל עד 25000 מ"ר		קברים של המשפחה הבהאית הקדושה ואנדרטאות בגובה עד 3 מ'	גן אנדרטאות אזור ב
בכניסה לגנים המדורגים מרחוב יפה נוף תותר בנית מבני כניסה ואבטחה במרווח הקדמי בשטח עד 1000 מ"ר - תת קרקעיים	גנים, גנים מדורגים, פרגולות, מזרקות, בריכות מפלי מים, פסלים, מבני אבטחה, אחסנה ומחזקה תת קרקעיים, שישולבו בקירות התומכים, בשטח כולל עד 25000 מ"ר		קברים של המשפחה הבהאית הקדושה ואנדרטאות בגובה עד 3 מ'	שטח פרטי פתוח אזורים; ג, ג-1
בכניסה לגנים המדורגים מרחוב יפה נוף תותר בנית מבני כניסה ואבטחה במרווח הקדמי בשטח עד 1000 מ"ר - תת קרקעיים	גנים, גנים מדורגים, פרגולות, מזרקות, בריכות מפלי מים, פסלים, מבני אבטחה, אחסנה ומחזקה תת קרקעיים, שישולבו בקירות התומכים, בשטח כולל עד 25000 מ"ר		קברים של המשפחה הבהאית הקדושה ואנדרטאות בגובה עד 3 מ'	שטח פרטי פתוח אזור ג-2
בכניסה לגנים המדורגים מרחוב יפה נוף תותר בנית מבני כניסה ואבטחה במרווח הקדמי בשטח עד 1000 מ"ר - תת קרקעיים	גנים, גנים מדורגים, פרגולות, מזרקות, בריכות מפלי מים, פסלים, מבני אבטחה, אחסנה ומחזקה תת קרקעיים, שישולבו בקירות התומכים, בשטח כולל עד 25000 מ"ר		קברים של המשפחה הבהאית הקדושה ואנדרטאות בגובה עד 3 מ'	שטח פרטי פתוח אזור ז
בכניסה לגנים המדורגים מרחוב יפה נוף תותר בנית מבני כניסה ואבטחה במרווח הקדמי בשטח עד 1000 מ"ר - תת קרקעיים	גנים, גנים מדורגים, פרגולות, מזרקות, בריכות מפלי מים, פסלים, מבני אבטחה, אחסנה ומחזקה תת קרקעיים, שישולבו בקירות התומכים, בשטח כולל עד 25000 מ"ר		קברים של המשפחה הבהאית הקדושה ואנדרטאות בגובה עד 3 מ'	שטח צבורי פתוח עם שרותי תירות
בכניסה לגנים המדורגים מרחוב יפה נוף תותר בנית מבני כניסה ואבטחה במרווח הקדמי בשטח עד 1000 מ"ר - תת קרקעיים	גנים, גנים מדורגים, פרגולות, מזרקות, בריכות מפלי מים, פסלים, מבני אבטחה, אחסנה ומחזקה תת קרקעיים, שישולבו בקירות התומכים, בשטח כולל עד 25000 מ"ר		קברים של המשפחה הבהאית הקדושה ואנדרטאות בגובה עד 3 מ'	מזורים א מיוחד אזור ה

קוני הבנין:

קוני הבנין יהיו בהתאם למוראה בתשריע ובתכנית הבנין.

שטח לתכנון בעתיד:

הבניה כשטח לתכנון בעתיד תהיה ע"פ תנאי תכנית מפורטת
שתאושר בנפרד, ובכפוף לתנאי תוכנית 14.

ביטול דרכים מאושרות:

שטחי הדרכים המבוטלות יסוגו בהתאם למוראה בתשריט.

12. הפקעה ורשום:

- א. בכל החלקות שמתחתן תעבור הדרך הצבורית התת קרקעית (המנהרה) בין רחוב החשמונאים ובין רחוב הצלבנים ירשם בפנקס המקרקעין, בטור השעבודים, רישום כדלקמן: "החלקה מס' ... משועבדת לצמיתות בזכות מעבר תת קרקעית ברוחב של 16 מ' ובגובה של ... מ' המהווה דרך ציבורית על פי ת.ב.ע. מס' חפ/1815 לטובת עיריית חיפה".
- ב. רישום הטיילת או המדרכה התלויה לאורך רח' יפה נוף - על כל חלקה שמתחת לטיילת או המדרכה התלויה ירשם בפנקס המקרקעין: "חלקה זו משועבדת לצמיתות בזכות מעבר עילי לציבור ברוחב 3 מ' ובאורך של ... מ' לטובת החלקה שהיא רחוב יפה נוף, לפי ת.ב.ע. מס' חפ/1815.
- ג. על החלקה המהווה את הדרך הציבורית רחוב יפה נוף יעשה הרישום הבא: "חלקה זו נהנית לצמיתות בזכות מעבר עילי לציבור ברוחב 3 מ' ובאורך של ... מ' המהווה מדרכה והצמודה אליה לפי ת.ב.ע. מס' חפ/1815.
- ד. חלקה מס' 46 בגוש 10812 שבבעלות יוזמי התכנית תועבר ותרשם ע"ש עיריית חיפה וחלקי חלקות מס' 47 ו-185 בגוש 10812 שכבעלות העירייה - יועברו וירשמו על שם יוזמי התכנית, זאת בהתאם להסכם חילופי שטחים.
- ה. חלקי חלקות מס' 91, 92 בגוש 10812 וחלק מחלקות 193, 195 בגוש 10813 הכלולים בתחום הדרך - נועדים להפקעה על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ויועברו ללא תמורה ע"ש עיריית חיפה, כשהן פנויות מכל מבנה, דייר וחפץ.
- ו. בתחומי השביל ההולכי רגל מס' 379, בין רח' יפה נוף וברכה חבס-יועבר וירשם ללא תמורה ע"ש עיריית חיפה השטח המצוי בבעלות המרכז הבהאי העולמי.
- ז. רישום החניון מתחת לחלקות 246, 249 בגוש 10812:--ירשם בפנקס המקרקעין: "חלקות אלה משועבדות לצמיתות בזכות מעבר ושימוש תת קרקעיים בלתי מוגבלים לטובת עיריית חיפה".
- ח. חלקה מס' 114 בגוש 10810 תועבר ותרשם ע"ש עיריית חיפה ללא תמורה.
- ט. רשום המדרכה השקועה בקיר התומך, לאורך שד' הציונות: על כל חלקה שבתחומה עוברת המדרכה השקועה, ירשם בפנקס המקרקעין, בטור השעבודים, רשום כדלקמן: "חלקה מס' ... משועבדת לצמיתות בזכות מעבר במפלס הדרך הגובלת, ברוחב 2.50 מ' ובאורך של ... מ' לטובת החלקה שהיא שדרות הציונות, לפי ת.ב.ע. חפ/1815.
- י. רישום החניה הצבורית בשדרות הציונות על החלקות מס' 141, 194 בגוש 10813 ירשם בפנקס המקרקעין, בטור השעבודים, רישום כדלקמן: "חלקה מס' ... משועבדת לצמיתות בזכות מעבר ושימוש ברוחב ... מ' ובאורך של ... מ' לטובת החלקה שהיא שדרות הציונות, לפי ת.ב.ע. חפ/1815.

- יא. רישום הגשר העילי מעל שדרות הציונות: - תרשם זיקת הנאה בלעדית, בלתי מוגבלת ולצמיתות בלשכת המקרקעין לזכות מעבר בגשר זה לטובת המרכז הבהאי העולמי, או לזכות המקרקעין הכלולים באתר הבהאים.
- יב. כל השטחים הנועדים, ע"פ תכנית זו, להרחבת שדרות הציונות והמסומנים בורוד בתשריט יהיו נתונים להפקעה לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

13. נספח בינוי:

איתור הבניינים וגובהם יהיו ע"פ נספח הבינוי המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. לא תהיה מניעה להעמיד את הבניינים באופן שונה מהמצוין בתכנית הבינוי ובלבד שהשינוי יאושר ע"י הועדה המקומית אך בכל מקרה לא יסתור את ההוראות שנקבעו לגבי גובה הבניינים וקווי הבנין, הגובה המירבי הקבוע בטבלה בסעיף 11. יותר רק בתחום קווי המתאר של הבניינים המוצעים.

14. חלוקה חדשה:

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים המסומנים בצהוב ע"ג התשריט - יבוטלו.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות, כל אחת, שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם על ידי גבולות אזורי התשריט ו/או קווי הרחוב.
- ג. על יוזמי התכנית להגיש מפת איחוד וחלוקה של השטח מיד עם אישור תכנית זו ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

15. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים:

- א. לא יותקנו צינורות גז על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- כולל פיתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים, אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא יותקנו חוטי טלפון על קירות חיצוניים של בניינים.
- ד. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיוורשו ע"י מהנדס העיר.
- ה. לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת קרקעי.

16. פיתוח:

- א. על יזמי התכנית ו/או חוכריה ו/או בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום חלקותיהם, כולל ניקוז, שתילה וכן קירות תומכים בגובה מירבי עד 15 מ' ובלבד שקירות תומכים הגבוהים מ- 5 מ' יכוסו בצמחיה.
- ב. יזמי התכנית יבצעו על חשבונם - בעהוי ובתכנון שיתואמו עם מהנדס העיר - את כל השבילים הפרטיים להולכי רגל עם שמוש בלתי מוגבל לצמיתות לציבור.

17. הריסת מבנים:

עם פינוי המחנה הצבאי ומסירתו לידי בעלי הקרקע, יהרסו היזמים את כל המבנים הקיימים בגוש 10813 בחלקות 193, 194, 195, 141. למעט בנין האבן שבחלקה 193.

18. קו בנין:

- א. המירווחים יהיו לפי קווי הבנין המסומנים בתשריט.
- ב. לא תותר הקמת מבנים במירווחי בניה פרט למבני כניסה ואבטחה אשר יותרו במירווח הקידמי באזור הגשר בשדרות הציונות ובאזור הכניסה לגנים המדורגים ברחוב יפה נוף.

19. גדרות:

יבוצעו ע"י יזמי התכנית בחזירות אתר הבהאים בהתאם למיפרט אשר יאושר ע"י מהנדס העיר.

20. דרכים:

- א. הדרכים. החניה והסדרי התנועה בתחום תכנית זו יהיו בהתאם לנספח דרכים ותנועה המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית זו.
- ב. היזמים יבצעו על חשבונם את הרחבות ושינויי הדרכים הכלולים בתכנית זו, או ישתתפו בביצועם, בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
- ג. לפני ביצוע עבודות הדרכים ע"י היזמים, הם יגישו לאישור עיריית חיפה - תכנון מפורט.
- ד. היזמים יבצעו את הרחבות ושינויי הדרכים יפה נוף ושדרות הציונות, כולל בשטח הפרטי, בהתאם לנספח התנועה. ביצוע עבודות אלה יהיה במקביל לביצוע הקמת הבנינים הראשיים ולא יאוחר ממועד השלמתם. זאת בתנאי שעיריית חיפה תאשר את היתרי הסלילה שיוגשו ע"י היזמים, בהתאם להוראות תכנית זו ולהנחיות עיריית חיפה.
- ה. ביצוע הסדרת והעתקת השרותים העיליים והתת קרקעיים שידרשו בעקב ביצוע התכנית יהיו על חשבון היזמים.
- ו. עבודות הסלילה יכללו סלילה, ניקוז, תאורה, גינון, מדרכות, קירות תומכים, העתקת עמודי חשמל ותשתית וכו'.
- ז. יזמי התכנית יתקינו על חשבונם את המדרכה השקופה בקיר התומך לאורך שדרות הציונות וכן סלילת הכביש במלוא רוחבו, כולל הנמכתו.
- ח. הגשר החוצה את שדרות הציונות, כולל הנמכת ושיפור חתכי הדרך הקיימת יתוכננו ויבוצעו ע"י יזמי התכנית ועל חשבונם. התכניות יאושרו מראש ע"י הועדה המקומית. הגשר ישמש לצמיתות את יזמי התכנית ויתחזק על ידם על פי הנחיות מהנדס העיר ולשביעות רצוננו, יזמי התכנית אחראים לעיצוב תאורה וניקוז השטח שמתחת לגשר בהתאם להנחיות הועדה המקומית.

- ט. רוחב שדרות הציונות, בתחום התכנית, יהיה 17.50 מ'. בקטע מרחוב שפרה מזרחה ההרחבה תהיה בשלמותה לכוון צפון ולא לכוון גן האנדרטאות. חתך הדרך יהיה בהתאם לנספח שיצורף לתכנית ויהיה חלק בלתי נפרד ממנה.
- המפרדה במרכז שדרות הציונות תהיה ברוחב 0.5 מ' ותבנה מאבני שפה משני צדיה ופיתוחה יהיה בהתאם להנחיות הועדה המקומית.
- י. הרחבת שדרות הציונות כולל כנית הגשר מעליו, יבוצעו עם הקמת הגנים המדורגים שבתחום התכנית ולאחר שהועדה המקומית תקבע שלבי ביצוע ופתרונות למניעת פגיעה בזרימת התנועה אל הכרמל וממנו.
- יא. יוזמי התכנית יתקינו על חשבונם את המעברים התת קרקעיים מתחת לשדרות הציונות ורחוב יפה נוף.
- יב. יוזמי התכנית יתקינו על חשבונם את המדרכה העילית לאורך רח' יפה נוף בקטע הגובל בחלקותיהם וכן ישלימו את הכביש עד אמצע הדרך. בקטעים בהם הינס גובלים בכביש משני עבריו ישלימו את הכביש במלוא רוחבו. ביצוע העבודות הנ"ל יעשה לא יאוחר מבניית הגנים המדורגים הסמוכים לרח' יפה נוף ע"פ תכנית זו וכפוף לסעיף 19 ד' דלעיל.
- יג. עיריית חיפה תבצע על חשבונה מנהרה תת קרקעית בתוואי המוראה בתכנית והמקשר בין רחובות החשמונאים והצלבנים.
- רוחבה המירבי של המנהרה יהיה 16 מ' והיא תבוצע ע"י כריה אופקית תת קרקעית אשר לא תפגע בגנים. המנהרה על כל מתקניה תהיה תת קרקעית, קרי - לא יופיעו כל חלקי מבנה או יציאות או התקנות או כל אלמנט שהוא על פני השטח.
- יד. עיריית חיפה תהיה רשאית לבצע על חשבונה את המנהרה ואת החניון התת קרקעי בגוש 10812 חלקות 249, 246 לאחר הודעה של ששה חודשים מראש ליזמים.
- טו. עיריית חיפה מתחייבת שלא לפגוע בכל צורה שהיא במבנים הקיימים או בטרטות או בגנים שבבעלות היזמים אם וכאשר המנהרה תכרה, כמו כן מתחייבת עיריית חיפה שלא תהיינה כל יציאות או פתיחות אל פני השטח אשר בבעלות יזמי התכנית.
- בעלי המקרקעין מתחייבים שלא לסכל את תוכנית כריית המנהרה העתידית - ע"י בנינים או עצים בעלי שורשים עמוקים.
- טז. מדרכות ושבילים פרטיים להולכי רגל עם זכות מעבר לצבור לצמיתות - מדרכות ושבילים אלה יתוחזקו על ידי עיריית חיפה.
- יז. לא תהיה כל כניסה לציבור מרחוב גולומב פרט לכניסת רכב לעובדים במרכז הכהאי העולמי. הכניסות והיציאות לחניון תהיינה בפניות ימניות בלבד והיזמים יתכננו ויבצעו על חשבונם את אי התנועה המפריד ברחוב גולומב.

21. חניה:

- א. לאורך רחוב יפה נוף החניה תהיה רק לאורך הצד הדרומי מערבי של הדרך ולא בצד הצפוני מזרחי, בכדי לשמור על המבטים לנוף.
- ב. השטח הציבורי הפתוח והשטח הפרטי הפתוח מדרום לרחוב יפה נוף בגוש 10812 חלקות 249, 246, 185 יהיו שטח לחניון תת קרקעי, לא יהיו כל מוצאים אל פני השטח הפרטי הפתוח אשר יגונן ע"י בעלי הקרקע. תוכן תכנית מפורטת לחניון התת קרקעי ע"י הועדה המקומית או ע"י יזם שיהיה מקובל עליה. התכנית תקבע את שעורי החניה ושלבי ביצועה - בתאום עם בעלי הקרקע.
- ג. על בעלי הקרקע לפתור את בעיות החניה בתחומי חלקותיהם בהתאם לתקן התקף.
- ד. שטחי ושעורי החניה יקבעו בנספח התנועה המצורף לתכנית זו.
- ה. גובה קומות חניה יהיה 2.20 מ' נטו - אלא אם כן הוכח לוועדה המקומית שהתנאים המיוחדים בשטח מחייבים גובה מוגבר.

22. מקלטים:

לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית מקלט בהתאם לתקן הישראלי. לא תוצא תעודת גמר אלא אם המקלט לשביעות רצונו של מהנדס ה.ג.א.

23. תאורה:

בעלי הקרקע יבצעו על חשבונם או ישתתפו בהוצאות התקנת תאורת רחובות, כיכרות, שבילים ושטחים צבוריים פתוחים הכלולים בתחומי תכנית זו, על פי חוקי העזר העירוניים ובהתאם לסטנדרטים המקובלים בעיריית חיפה.

24. איסור בניה בקרבת קוי חשמל:

1. אין לבנות בנינים מתחת לקווי חשמל קיימים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>מרחק</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
2.00 מ'	ברשת מתח נמוך
5.00 מ'	קו מתח גבוה עד 22 ק"ו
9.50 מ'	קו מתח גבוה 110 ק"ו עד 150 ק"ו

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור בקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. במידה ותדרש העתקת קווי חשמל יעשה הדבר על חשבון בעלי וקרקע ובתאום עם חברת החשמל.

25. טרנספורמטורים;

לא תורשינה תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח תכנית זו.
על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה
פנימיות בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

26. שירותים;

א. אספקת מים;

אספקת מים תעשה מרשת המים של עיריית
חיפה. כל שנוי בקוי המים או יתר
האביזרים אשר יידרשו עקב ביצוע
התכנית יהיו על חשבון יוזמי התכנית.

ב. ניקוז מי גשמים;

מי הגשמים ינוקזו ע"י חלחול לקרקע
ע"י זרימה עלית או ע"י מערכת תיעול
מאושרת אשר תבוצע ע"י מגישי התכנית
ו/או בעלי הקרקע בשטח.

ג. ביוב;

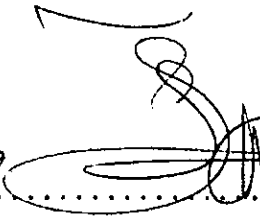
לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו
בטרם אישורו של ראש מינהל תפעול
ותברואה בהתאם לתכנית ביוב ציבורי.
לא תנתן תעודה לשמוש במבנה לפני מתן
אישורו של ראש מינהל הנדסה כי תכנית
הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות
רצונו


ד. אשפה;

יש להתקין בתחומי החלקה מתקני אשפה
בגודל ובצורה אשר תאושר ע"י מהנדס
העיר חיפה.

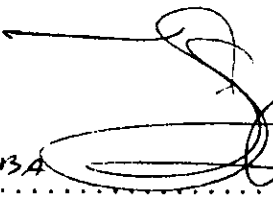
ה. אספקת מים להידרנטים;

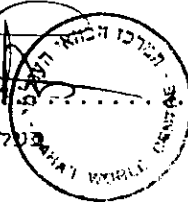
תהיה מרשת אספקת המים של עיריית חיפה.
כן יתקינו מגישי התכנית ו/או בעלי
הקרקע הידרנטים בכמות ובמקום שיקבעו
ע"י שרותי כבוי האש העירוניים.



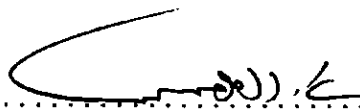
 F. SAHBA
 

מזמין התכנית



 F. SAHBA
 

מזמין הקרקע



מנהל המפעלים - ארביטקט ומתכנן ערים
 שדרות הנריק 39, חיפה 34611
 טלפונים: 04-246006, 04-244930

המתכנן

25 01 1994

תאריך

הודעה המוקדמת לתכנון ולבניה - חיפה

ת.ז. ע. ססי חפ" / 1815

מלק למתן תוקף

ב/שיבה ה- 103 ב- (31.5.93) 26.7.93

27.9.94

מ.ה.ר.ס. העיר

ראש הועדה

הודעה המוקדמת לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. ססי חפ" / 1815

הוסלק להפקדה

ב/שיבה ה- 14 ב- (19.9.89) 26.9.89

(-), א. גודאל

יושב ראש הועדה

(-), גד' י. רויט

מ.ה.ר.ס. העיר

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 1815/50

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 20.12.93 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון

ראש הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1815/50

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4084

מיום 11.2.93

הודעה על אישור תכנית מס. 1815/50

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4223

מיום 16.6.94