

3001960

62/1969

מרחב תכנון מקומי, חיפה

אגף לתכנון ומתאר של חיפה, תכנית מס' תמ/1009 ב'

נווי יפה-נוף - פנורמה, הר הכרמל

נוש 10812

מרחב הכנון מקומי, חיפה

שנוי לתכנית המהאר של חיפה, תכנית מס' חפ/1009 ב'
בנוי יפה - נוף פנורמה, הר הכרמל גוש 10812
הוגשה ע"י האדריכלים ש. גלעד וי. קומט ומארי
טכני מ. ימפולסקי אה צ. בר-אדון - מודד מוטמר
בשם הירזמיה חברת לפתוח יפה - נוף בע"מ ונתקבלה
ע"י הועדה המקומית להכנון ולכניה עיר חיפה

1. שם וחלוח

תכנית זו תקרא שנוי לתכנית המהאר של חיפה, תכנית מס' חפ/1009 ב', בנוי יפה - נוף - פנורמה, הר הכרמל, גוש 10812 (להלן "תכנית זו") ותחול על השטח המוחזק בקו בצבע כחול בהשריט המצורף לתכנית זו והמסומן חשריט מצורף לשנוי תכנית המהאר של חיפה, תכנית מס' חפ/1009 ב' - בנוי יפה נוף פנורמה הר הכרמל גוש 10812.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה בתחומי תחולתה שנוי לתכניות היכון עיר דלמלן:

מס' התכנית	שם התכנית	מועד פרסום לפתח חוקף	עחון רשמי מס'
229	תכנית המהאר של חיפה	15.2.1954	422
229 א'	תקון לתכנית המהאר של חיפה	4.12.1945	ע"י הועדה המחוזית

הקרה: תכנית זו משעיקה בשטח תחולתה על תכנית מפורסמת מס' חפ/1009 - בנוי ליד גן האם שחודעה בדבר אישורה מורסמה בי.פ. 695 מיום 27.8.1959.

בכל מקרה של סחירה בין האמור בתכניות המפורשות דלעיל לגבי שטח הקרקע הכלולה בתכנית זו יקבע האמור והמתוכנן בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע עליה חלה תכנית זו נמצאת על הר הכרמל בין הרחובות יפה - נוף, שורות הנשיא ושער הלבנון.

4. שטח התכנית

שטח הקרקע הכלולה בתכנית זו הוא 28300 מ"ר (בקירוב)

5. גבולות החכניה

גבולות החכניה הם:

- מצפון - הצד הצפוני של קטע רחוב יפה - נוף
 חלקות 477, 132, 42
- 10810 בגוש -
- חלקות 251, 174, 137, 136, 118, 119,
 120, 44, 123, 127
- 10812 בגוש -
- מזרח - חוצה רחוב יפה נוף וחלקה 77,
 חוצה שער הלבנון
- 10809 בגוש -
- 10812 בגוש - חלקות 96, 29, וקטע מסדרות הנשיא
- 10812 בגוש - 255 (חלק), 253, 232, 94, 101
- מדרום -
- 10812 בגוש - חוצה שדרות הנשיא, חלקה 33, חוצה
 רחוב יפה נוף
- מערב -

6. בעלי הקרקע הכלולים בחכניה זו

גוש מס'	חלקה מס'	חלקי חלקות	השטח מ ²	ה בע ל ו ח
10812	97		616	חברה לפתוח יפה נוף בע"מ
"	132		9336	רשות הפתוח (חוצה קנייה)
"	250		778	עיריית חיפה (חוצה קנייה)
"		187 ד' 1	242	עיריית חיפה (דרך, חוצה קנייה)
"		187 ד' 2	401	
"		255		
"		185		דרך יפה - נוף
"		251		
"		174		
"		173		
"		137		
"		136		
"		127		
"		118		
"		119		
"		120		
"		44		
"		94		
"		101		
"		100		
"		187		(דרך שדרות הנשיא)
"		254		(דרך שדרות הנשיא)
"		188		(דרך רח' החשבי)
"		252		(דרך רח' החשבי)
10810		132		
"		477		(דרך רח' יפה נוף)
10809		77		
"		494		(דרך שער הלבנון)

7. יוזמי החכניה

יוזמי החכניה זו הם חברה לפתוח יפה - נוף בע"מ.

8. מטרת החכניה

מטרת חכניה זו היא בנוי מחוכנן אינטנסיבי של גוש קרקע בין שדרות הנשיא ורחוב יפה נוף כחור מרכז משנה עירוני שיהווה המשך טבעי למרכז הכרמל הקיים.

9. חלוקה לאיזורים ובאור צינני החשדים

<u>פרוט הציון</u>	<u>ציון כתשרים</u>
גבול החכניה	א. קו כחול עבה
איזור מגורים א' מיוחד	ב. שטח צבוע כחום
שטח פרטי פתוח	ג. שטח צבוע ירוק ומוחטם ירוק
שטח צבורי פתוח	ד. שטח צבוע ירוק
דרך קיימת או מאושרת	ה. שטח צבוע חום
דרך חדשה או הרחבה	ו. שטח צבוע ורוד
מעבר מקורה	ז. שטח מטויט קוים מרוסקים כחולים
טיילת מעל דרך מאושרת	ח. שטח צבוע ירוק וחום לסירוגין
טיילת מעל דרך מוצעה	ט. שטח צבוע ירוק וורוד לסירוגין
טיילת	י. שטח מטויט קוים מקבילים אלכסוניים
מס' הדרך	יא. ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
מרווח קרמי	יב. טערוח אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב הדרך	יג. ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול
קו רחוב	יד. קו אדום שלם
קו בנין	טו. קו אדום מרוסק
גבול גוש	טז. קו ירוק מרוסק עם משולשים משני הצדדים לסירוגין
גבול חלקה קיימת	יז. קו ירוק מרוסק
גבול חלקה חדשה	יח. קו שחור שלם
מבנה להריסה	יט. מבנה מוחטם בצהוב
חזית חנויות	כ. קו סגול
מס' קומות מכסימלי	כא. מס' רומי בחתומי קו הבנין
מס' חלקה קיימת	כב. מס' ערבי בעיגול
מס' חלקה חדשה	כג. אות עברית
מבנה חדש קרקעי (פט חנויות)	כד. שטח צבוע חום ותכלת לסירוגין או אדום ותכלת לסירוגין
דרך לכיטול	כה. קוים אדומים חוצים
מבנה קיים	כו. שטח מוחטם ומנוקד

10. דרישות התכליות

<u>התכלית</u>	<u>האזור</u>
- ישמש להקמת מבני מגורים, מלון, מלון דירות, דירות להיירות חוץ, בתי קפה, משרדים, מטעדות, אולמות, בתי מסחר כולל כל-כנו, חנויות	א. אזור מגורים א' מיוחד
- ישמש כגינה צבורית	ב. שטח צבורי פתוח
- תשמנה למטרוו כפי שהוגדרו בחכניה המחאר	ג. דרכים מאושרות ומוצעות

ד. חנייה פרטית וחניון צבורי

החנייה החת קרקעית במגרש א' השמש לחנייה דיירי שבדלהמגורים מט"א/1 ולבאי המלונות, בחי הקפה ומבני המסחר וכן השמש כחניון צבורי.

ה. שטח חנויות

(א) במעבר החת קרקעי

(ב) בתוך שטח גן האט

(א) השימושים המותרים באזור מגורים א'

(ב) ישמשו למכירת עתונות וכחבי-עמ למיניהם פרושים, מזכרות לחיירים וכן למכירת סמטקים גלידה ומשקאות קלים ללא רשות להעמדת שולחנות וכסאות בתוך שטח הגן.

ו. שטח פרטי פתוח

(א) משטחי הגנות המסומנים באות א' 4 בהשרית ישמשו למעבר לדיירי הבתים הגובלים וישארו פתוחים לקהל לצמיחה ובהולקס המסומן בטיוט ישמשו כשיילת.

(ב) שטח הפרטי הפתוח המסומן בהשרית באות "ב" כפי שמוגדר בתכנית המתאן ולשימוש בית המלון על החלקה המוצעת א/2.

11. המשלש בקרקע ובכנינים

ל א יבחן רשיון להקמת כנין ולא ישמשו שום קרקע או כנין הנמצאים באזור המסומן בהשרית לשום חכלית אלא לחכלית המפורטת ברשימת החכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הכנין.

התיחסות לאזורים בסעיף זה הנה לאזורים לפי חכניה זו.

12. הפקעת שטחים

השטחים המיועדים לדרכים ולשטח צבורי פתוח נחונים להפקעה ויירשמו על שם עיריית חיפה ללא חשלוט.

13. הריסת מבנים

המבנים הקיימים המתחמים בהשרית בקו בצבע אהוב יהרטו, כמפורט בסעיף 14.

14. תנאים מיוחדים

בצוע החכניה יהיה בשלב אחר או בשני שלבים. במרה והבצוע יהיה בשלבים הוא יבוצע בהתאם להוראות הבאות:

(1) בשלב ראשון - הקמת אחר המגדלים (לפי מדר עדיפות שייקבע ע"י הועדה המקומית) תהיה כפומה לבצוע עבודות הפתוח ולהלן על ידי היוזמים ועל השבונם:

א. הריסת כל המבנים הישנים הקיימים בשטח החכניה כולה, כולל הגדרות וכ"כ הגדר והטרסה הפתוחה שבחזיתות המלון "פנורמה" שעל החלקה 79 בפנינת הרחוב יפה - נוף ושער הלבנון, פרט לבנין המלון עצמו אשר הריסתו נדחיה לשלב האחרון של ביצוע החכניה.

ב. בצוע הסיילת.

- ג. הרחבת שדרות הנשיא ורחוב יפה נוף לרוחבם הטלא, כולל סלילת מדרכות, העברת עמודי החשמל והשלפון והתקנת מערכת תיעול.
- ד. פתיחת הרחוב החדש שבין שדרות הנשיא ורחוב יפה נוף בכל רוחבו.
- ה. התקנת חניה בשעור של מקום למכונית אחת לכל דירה ומקומות חניה הדרושים לשימושים אחרים.

(2) בשלב שני - תקמת המגדל השני החיה כפופה לבצוע עבודות הפתוח דלהלן על ידי היוזמים ועל חשבונם.

- א. פתיחת מעבר הח-קרקעי בין גן האם ורחוב יפה נוף לפי התכניות המפורטות שתואשרנה ע"י מהנדס העיר כולל שינויים בקוי השירותים הה-קרקעיים הנובעים מבצוע המעבר.
- ב. התקנת החניה התח קרקעית שהכניסה אליה במפלס רחוב יפה נוף לפי תכניות מפורטות שהקבענה פרטי החניות, הכניסות והציאות ויחד סדורי התנועה מאושרות ע"י הנערה המקומית בתאום עם משרד התחבורה.
- ג. גמאר בצוע הגן הצבורי על המגרש "ג".
- ד. כניח החלק מהטרסה (רחבה) במפלס שדרות הנשיא אשר לא תהיה מבונה ותהיה "שטח פרטי פתוח" חופשית לצבור לצמיתות. פרטי הבצוע והתכנון של הרחבה הנ"ל יעשו ויבוצעו בהתאם לתכניות מפורטות שיכינו היוזמים לפי הנחיות מהנדס העיר ולשביעת רצונו.

ה. התקנת הטרסה במפלסיהן השונים, אשר תהיינה שטח פרטי פתוח עם גישה חופשית לצבור לצמיתות.

(3) ישולם מס השבחה לפי החוק.

15. שטחי הבנייה המרומזמים

(1) מגרש "א"

מבנה מס"א 2	- מלון לכ-300 חדר בגובה של 20 קומות מעל קומת עמודים וקומת שרונים אשר מעל למפלס המשטחים	מב 6700
מבנה מס"א 1	- בנין מגורים בן 22 קומות וקומת שרונים מעל קומת עמודים אשר מעל למפלס המשטחים 88 יחידות דיור	" 8500
מבנה מס"א 3	- מלון דירות - 6 קומות אשר מעל למפלס המשטחים	" 1325
(2) <u>בנוסף: במגרש "א"</u>	- חנויות כל בו, בתי קפה, מטעדות, אולמות וכו' במפלסי המשטחים	" 5500
(3) <u>המעברים התח קרקעיים ובגן האם</u>	חנויות	" 200
מב 22525	ס"ה	מב 22525

השטחים הנקובים לעיל הם מקורבים, היוזמים יגישו תכניות מפורטות לפני התחלת הבנייה בחלקים המתאימים של התכנית לאישור מוסדות התכנון ויוכלו להעביר שטחים ממבנה למבנה.

16. בנין מקלטים, מניעת רטיבות בכנינים

- א. לא ינתן רשיון להקמת בנין כל שהוא בשטח חכנית זו אלא אם כן כוללת חכנית הבנין מקלט בהתאם לדרישות החוק.
- ב. לא יורשה להקים בנין או חלק ממנו (כולל מקלטים) בשטח חכנית זו אלא אם כן יובטחו האמצעים למניעת הרטיבות לתוך הבנין או חזירתו לתוך המקלט לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

17. חלוקה מחוץ

- א. החלוקה הרשומה האוחדנה וחלוקנה מחוץ בהתאם למסומן בתשריט.
- ב. חלקי הרחוב שנחבטלו יקבלו את הסווג כמסומן בתשריט ויצורפו לשטח הצבורי הפתוח הגובל.

18. סלילת הדרכים

- א. יוזמי חכנית זו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הרחוב הדרכים, שד' הנשיא, שער הלבנון ורח' יפה נוף כולל מדרכות והשביליט עם כל העלות הנקוד. בשטח החכנית לפי דרישת מהנדס העיר ולשביעת רצונו. בסלילה כלולות הריסת קירות חומטים והקמתם מחדש, שאילה וחאורה, העברת עמודי חשמל והקמת עמודי חשמל הדרושים עם פנסים. העברת עמודי סלסון והקנת מערכת היעול מי גשם.
- ב. על היוזמים לסלול את הרחוב החדש בין שד' הנשיא ורח' אמה נוף ברוחב המלא.
- ג. על היוזמים לבנות את המעבר החת קרקעי בין גן האב ורח' יפה נוף לני חכניות מפורטות שיאנשרו ע"י מהנדס העיר כולל שנויים בקוי השירותים החת קרקעיים הנובעים מבצוע המעבר.
- ד. ליוזמים יותר להקים חנויות במעבר החת קרקעי המסומן בתשריט ללא השלוח לעיריח עבור הקרקע.

19. ח ב י ת

פרטי החניות, חכניות והיציאות ויתר סדרי התנועה ייקבעו ע"י הועדה המקומית בתאום עם משרד החקירה.

מאג 2009 (ב) ו-אמלמ ומצמל (אמלמ) 1009/א
 גילמל ג-אז גילק ג-ג-611 זלמן זמניר

20. סלילת וטרסות

- חוקט סלילת (טרסה) מעל רחוב יפה נוף שחקשר את גן הראשונים ממזרח עט גן יפה נוף ממערב.
- החלק של הטיילת אשר מעל לדרך מהווה דרך צבורית; החלק שבשטח הצבורי הפתוח מהווה שטח צבורי פתוח ואוחו חלק אשר בתחום השטח הפרטי הפתוח והמסומן "א" בתשריט מהווה שטח פרטי פתוח, אשר ישאר פתוח לצבור לצמיחות.
- טרסה במפלס שד' הנשיא שחבנה ע"י היוזמים, רובה יהיה בניני מסוור, בתי קעה וכו' כמוראה בחכניות שהוגשו, ואילו אוחו חלק מהטרסה שלא יהיה בניי יהיה שטח פרטי פתוח - פגוח לצבור לצמיחות, אך חורשה בו העמדה שולחנות וכטאוח של בתי קעה ומסעדות, או שמוש אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר, פרט לשטח הטיילת שיטמש רק כמעבר, גינה ומצפור לפי חכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

21. בנייה בסרבת קרוי השמל

- א. אסור לבנות בנינים מחוץ לקרוי השמל קיימים ואסור להקים בנין או חלק בולט ממנו במרחק שחוז משלשה מטרים בקו אנכי משוך אל הקרקע מהחוט הקרוב ביותר של קו בן 6,3 ק"ו או 22 ק"ו (טח גבוה). חמשה מטרים במקרה של קו השמל בן 66 ק"ו מחו גבוה ושני מטרים של קו בעל מחו נמוך.
- ב. לא חותר סלילת כביש או פתיוח כביש לתנועה כלי רכב לפני שטובצע העברת הכבלים וקרוי-השמל.
- ג. לא חורשה עד להעברת הכבלים למקומם החדש הקמת איזה מבנה שהוא בשטח בו הם עוברים כעו.

22. שרותים

- א. ניקוז מי גשם
מי הגשמים ינוקזו ע"י חלחול לקרקע ע"י זרימה עליה או מערכת מיוחדת ומאושרת ע"י מהנדס העיר שתבנה בשביל בעלי הקרקע שבגבולות התכנית ועל חשבונם.
- ב. ביוג
לא ינתן היחור בנייה בשטח התכנית חזו בטרם אישר מהנדס העיר תכנית ביוג מתאימה.
- ג. הספקת מים
הספקת מים לבנינים בשטח התכנית זו העשה ממערכת הספקת מים של עיריית חיפה.
- ד. התקנת הידרנטים
יוזמי התכנית זו יתקינו הידרנטים לכבוי דליקות בשטח התכנית זו בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר ומכבי אש לשביעת רצונם.

ה. מ. א. ר.

יוזמי התכנית מחויבים לסדר בהחובות מאור צבורי כולל פנסים למי דרישות ולשביעת רצון מהנדס החשמל של עיריית חיפה.

1. חנת סרנספורמציה

על יוזמי התכנית לקחת בחשבון אפשרות לדישות חברת החשמל להקמת חנת סרנספורמציה. חתנה כזו חורשה אך ורק בחומי מגרשי הבנייה בתוך אכסנה.

מוזר מספר

8-92-22

משרד טכני
מ. ימפולסקי
א. בר-ארון

אדריכלים

[Handwritten signatures]

ש. בלעד - י. קוטס
חיפה

יוזמי התכנית ובעלי הקרקע

[Handwritten signatures]

חברה לפתוח יפה-נוף כ"מ
והמשרד: הל-אביב

אבן-גבירול 65 - 67

מקום חתמת המוסדות
תאריך:

משרד העירייה
1965-1966
מקום חתמת המוסדות
תאריך:

מקום חתמת המוסדות
תאריך:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ"ו 21009
הוסלק להפקדה
 בישיבה הי' 59 ב' 16.6.69

י. כ. כ. / מ. י. כ. /
 מהנדס העיר / יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ"ו 21009
הוסלק למתן חוקף
 בישיבה הי' 21 ב' 26.4.71

י. כ. כ. / מ. י. כ. /
 מהנדס העיר / יושב ראש הועדה

תכנית מס' חפ"ו/21009 מורסמה להפקדה בילקוט
 הנידונים מס' 1632 מיום 4.6.70 עמוד 2205

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

מרחב תכנון מקומי מ"מ
 תכנית למ"ו איג"ג א"מ מס' חפ"ו/21009
 25

הועדה המחוזית בישיבתה ח'
 מיום 31.8.71 החליטה לתת תוקף
 לתכנית זעזכה לעיל.
 יושב ראש הועדה / סגן מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' חפ"ו/21009 מורסמה למתן חוקף בילקוט
 הנידונים מס' 1852 מיום 3-9-72 עמוד 2397

35 אר"ת 2"ש