

80/II

M

3-2791

7.01.96

מרחב תכנון מקומי חיפה

שנוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1370 א' - "פתוח שטחים להולכי רגל לאורך שדרות בן גוריון" הוגשה על ידי מנהל מקרקעי ישראל ואומצה (התקבלה) ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' חפ/1370 א' "פתוח שטחים להולכי רגל לאורך שדרות בן גוריון" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף (להלן: "התשריט") התשריט ערוך בקנ"מ 1:500, והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. המקום

השטח נמצא במושבה הגרמנית לאורך שד' בן גוריון בין דרך העצמאות ורח' הגפן.

3. הקרע הכלולה בתכנית

גוש	חלקות	חלקי חלקות
10828 (בהסדר)	.85, 84, 83, 82	,22, 15, 14, 13, 8, 5, 2, 1 106, 97, 93, 90, 87, 80, 79 .108
10829 (מוסדר)	102, 98, 94, 67	22, 21, 20, 16, 15, 13, 12, 1 ,34, 33, 32, 31, 30, 29, 23 ,64, 63, 60, 52, 50, 49, 35 .101, 99, 97, 93, 87, 82, 65
10830 (בהסדר)	21	,16, 12, 10, 9, 7, 6, 5, 3, 2 .21, 20, 19
10831 (בהסדר)		.40, 32, 8, 7, 1
10890 (מוסדר)		.15, 5

4. שטח התכנית

שטח התוכנית היא כ-39.7 דונם (מדוד גרפית).

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הינם כמסומן בקו כחול עבה בתשריט.

6. יחס לתכניות אחרות

6.1 על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית מתאר של העיר חיפה וכל התקונים והשנויים שחלו בה מזמן לזמן במידה ואינן נוגדות את ההוראות המפורטות מטה בתכנית זו.

6.2 תכנית זו מהווה שנוי לתוכניות הבאות לשטח הקרקע הכלול בה.

מס' תוכנית	שם התוכנית	מס' עיר	מס' י.פ.	תאריך פרסום
חפ 229 ד'	רוחב מינימלי של רחובות		2262	14.10.76
335	רח' המלכים	872		16.3.39
421	תכנית מפורטת של תכנית המתאר של חיפה מס' 229	898		29.6.39
520 א'	תקון רח' הגפן	1191		7.5.42
חפ/981	המושבה הגרמנית הצפונית		1256	20.1.66
חפ/1370	הרחבת שד' הכרמל		1539	24.7.69
חפ/1386	הרחבת שד' הגפן		1766	15.10.71
חפ/1387	הרחבת שד' הגפן מערבית לשד' בן גוריון.		1638	25.6.70
חפ/1331 א'	הרחבת בית החייל בשד' בן גוריון		3394	30.10.86

6.3 תכנית זו נערכה בהתאמה לתכניות הבאות:

תכנית מס' חפ-/1676 בנוי בשדרות בן גוריון פינת שד' המגינים שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4006 מיום 21.5.92.

תכנית חפ/1818 - כרמל גנים שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4129 מיום 29.7.93.

וכן בהתאמה לחפ/1400 תכנית המתאר של העיר חיפה שפורסמה להפקדה בי.פ. 2642 מיום 3.7.80.

6.4 בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין התוכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

7. יוזמי התוכנית

יוזמי התוכנית הם מנהל מקרקעי ישראל ועיריית חיפה.

8. מגיש התוכנית

מגיש התוכנית הוא מנהל מקרקעי ישראל.

9. עורכי התוכנית

ד. מושלי; ל. גרינברג - אדריכלים ומתכנני ערים.

10. מטרת התוכנית

א. הרחבת המדרכות של אורך שד' בן גוריון על חשבון המרווחים הקדמיים וחלק מהמרווחים הצדדיים של המבנים הגובלים בו תוך חשיפת חזיתותיהם במגמה ליצור מערכת של טיילת וככרות לאורך הרחוב ולאפשר בכך תפקודה כציר תיירות ייחודי.

ב. תכנון מחדש של צומת הרחובות אלנבי-שד' בן גוריון תוך קביעת קו רחוב חדש לדרך אלנבי בקטע הצומת.

ג. שנוי סוג מאזור מגורים ג' לדרך.

שנוי סוג מאזור מגורים ב' לדרך.

שנוי סוג משטח צבורי פתוח לדרך.

ד. תכנונם, עיצובם ופיתוחם מחדש של שד' בן גוריון תוך התאמה לאופיה וצביונה היחודי של הסביבה ותוך התייחסות והתאמה למבנים וחללים פתוחים קיימים אשר נועדו לשימור לאורך השדרה.

11. שמוש בקרקע

לא תשמש קרקע בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע.

12. רשימת התכליות

<u>התכלית</u>	<u>האזור</u>
כפי שמוגדר בתכנית המתאר המופקדת של חיפה חפ/1400.	דרך
שטחים מיועדים להולכי רגל. בתחום שטחים אלה יותר שלוב הניה מוגבלת, והצבת פרגודים על פי תכנית פיתוח מיוחדת שתאושר בועדה המקומית.	שטחים להולכי רגל
כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה חפ/1400.	שטח צבורי פתוח
כפי שמוגדר בתכניות חפ/1676 וחפ/1818.	שטח מסחרי

13. באור סימני התשריט - מצב מוצע

גבול התוכנית	א. קו כחול עבה
גבול גוש	קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט
דרך מאושרת	שטח צבוע חום
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
שטח צבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
אזור מסחרי	שטח צבוע אפור
זכות מעבר לצבור	קוים אלכסוניים בצבע התשריט או בצבע ירוק
לצמיתות	
שטח להולכי רגל	קוים ירוקים מקבילים
קן רחוב	קו אדום
מספר הדרך	מספר שחור ברבע העליון של העגול
מרווח צדדי מינימלי	מספר אדום ברבעים הצדדיים של העגול
רוחב הדרך	מספר אדום ברבע התחתון של העגול
בניין קיים	שטח מכוסה נקודות
מבנה להריסה	שטח מכוסה נקודות ותחום בקו צהוב
גבול חלקה לבטול	קו ירוק מרוסק
מספר חלקה לבטול	מספר ירוק בתוך עגול מרוסק
גבול עתודת דלק	קו סגול מרוסק
קו חשמל	קו אדום מרוסק ומנוקד
	קו רקע רחוב מקווקו עם רקע מגרש
סטוין	צבוע ורוד/חום

ב. ביאור סימני התשריט במצב המאושר בלבד

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול גוש	קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט
גבול תכנית מאושרת	קו מרוסק כחול
אזור מגורים ב' כפוף להגבלות ותנאים מיוחדים	שטח צבוע כחול
אזור מגורים ג'	שטח צבוע צהוב
אזור מסחר	שטח צבוע אפור
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק בהיר מטויט ירוק
אתר לבנין ציבורי ללא אופי מסחרי	שטח צבוע צהוב מטויט אדום
בבעלות העירייה	במסגרת ירוקה
אתר לבנין ציבורי בעל אופי מסחרי	שטח צבוע אפור מטויט צהוב
אתר לבנין ציבורי	שטח צבוע חום במסגרת חומה
זכות מעבר לציבור לצמיתות	קווים אלכסוניים בצבע התשריט או בצבע ירוק
דרך מאושרת	שטח צבוע חום
דרך לביטול	קווים אדומים מקבילים
קו רחוב	קו אדום
מספר הדרך	מספר שחור ברבע העליון של העיגול
מרווח צדדי מינימלי	מספר אדום ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב הדרך	מספר אדום ברבע התחתון של העיגול
בנין קיים	שטח מכוסה נקודות
מבנה להריסה	שטח מכוסה נקודות ותחום בקו צהוב
גבול חלקה רשומה	קו ירוק
גבול חלקה לביטול	קו ירוק מרוסק
מספר חלקה רשומה	מספר ירוק בתוך עיגול ירוק
מספר חלקה לביטול	מספר ירוק בתוך עיגול ירוק מקוקו
גבול עתודת דלק	קו סגול מרוסק ומנוקד

14. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים לשטחים להולכי רגל ולשטח ציבורי פתוח, יופקעו על פי סעיפים 188-189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, וירשמו על שם עיריית חיפה. בשטחים המיועדים בתכנית זו למעבר חופשי לציבור לצמיתות תרשם לגביהם זכות זו אצל רשם המקרקעין.

15. סלילת דרכים

- א. בעלי הקרקע הכלולים בתכנית או הגובלים איתה חייבים להשתתף בהוצאות סלילת הדרכים שבתכנית על פי חוקי העזר העירוניים.
- ב. מבקשי היתר הבניה או הסלילה ישאו בהוצאות הריסת גדרות, קירות תומכים, מדרגות ושקום הגינות על פי תכנית הפתוח להלן.

16. תכנית פתוח

פיתוח שטחים הנכללים בתחום תכנית זו יעשה על פי תכנית פיתוח מפורטת אשר תתאים ותתיחס לאופיים וצביונם היחודי של המבנים והחללים הפתוחים הקיימים לאורך השדרה ותתאים לאופיה של המושבה הגרמנית.

תכנית זו טעונה אשור הועדה המקומית ותכלול פירוט המפלסים השונים של השטח. פירוט לגבי הריצוף, הצמחיה, שימור ושטילת עצים, ריהוט רחוב, שילוט, מתקנים טכניים, תשתיות חשמל, טלפון, ביוב, ניקוז, מפרצי חניה, תחנות אוטובוסים וכו' לפי ההוראות להלן:

- 16.1 השטח המוצע להרחבת שד' בן גוריון יהיה מיועד להולכי רגל בלבד תוך מתן זכות מעבר לרכב במקומות שנועדו לכך, בתכניות הפיתוח.
- 16.2 שטח המדרכה הקיימת לא יצומצם פרט לשינויים מזעריים לצרכי מפרצי חניה ועצירה לתחנות אוטובוסים.
- 16.3 השטח הפתוח יהיה רציף ללא גדרות בין קצה המדרכה וחזיתות הבניינים.
- 16.4 מפלסי השטח הפתוח יקבעו בהתאם לכניסות למגרשים והבניינים תוך שינויים מזעריים.
- 16.5 השטח שמתחת למרפסות זייז קיימות שגובהן הוא מתחת לגובה ראש יתוכנן כך שלא יווצר מפגע בטיחותי.
- השטח שמתחת למרפסות קיימות הנתמכות ע"י עמודים יחשב כשטח סטווין, ותרשם לגביו זכות מעבר לצמיתות.

16.6 מיקום ופרטי עצובן של תחנות טרנספורמציה יקבע מראש כך שמקומן ומידותיהן, פרטיהם הארכיטקטוניים וחומרי הגמר שלהם ישתלבו בסביבה ולא תהיינה מטרד פונקציונלי או ויזואלי אחרי הצבתם.

16.7 מקומם, כללי העצוב הארכיטקטוני והפונקציונלי, ומועדי ההצבה והפרוק של פרגודים ופרגולות יקבעו מראש באופן שלא יהיו צמודים לחזיתות המבנים ושפריסתם בשטח, מדותיהם, פרטיהם הארכיטקטוניים וחומרי הגמר שלהם ישתלבו בסביבה.

16.8 לא תותר הבלטת גגונים בחזיתות הבנינים הפונים לשטחים המסומנים כשטחים להולכי רגל.

17. הצבת פרגודים

הצבתם של פרגולות ופרגודים בשטח התוכנית תותר רק על פי הוראות תוכנית הפיתוח כמפורט בסעיף 16.7 לעיל.

18. פתוח שטחים עם זכות מעבר לצבור לצמיתות

על השטחים הפרטיים בהם נקבעה זכות מעבר לצמיתות יחולו הוראות הסעיפים 16, 17 לעיל, בשטחים אלה יבוצעו עבודות הפתוח והתשתית רק על פי תכנית הפתוח שתוכן לכל תחום התוכנית.

לעיריה תהיה סמכות לפתח שטחים אלה בעת פיתוח השטחים הסמוכים להולכי רגל.

19. מבנים להריסה

כל המבנים המסומנים בתשריט כנועדים להריסה יהרסו לאחר שינקטו פעולות הפקעת הדרכים, המעברים להולכי רגל והשטחים הציבוריים כחוק, ובמועדים שיקבעו על ידי מהנדס העיר.

למרות האמור לעיל, תהיה למהנדס העיר הסמכות להורות על פינוי והריסה של חלק הקיוסק בתחום החלקה 22 בגוש 10830 שאינו מסומן להריסה, כפוף להנחיות תכנית הפיתוח שתאושר כאמור בסעיפים 16-18 לעיל.

20. אספקת חשמל והגבלות בניה בקרבת קווי חשמל

א. תינתן זכות מעבר לחב' החשמל לתחנות טרנספורמציה לשם הנחת כבלי חשמל. ההוצאות בגין השינויים שידרשו במערכות החשמל בתחום התכנית עקב ביצוע התכנית יחולו על מבקשי היתר הבניה, הסלילה או הפיתוח.

ב. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק בולט ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ניתן היתר בניה רק במרחק המפורט מטה והנמדד מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו חשמל קיים או מציר מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

מתחת הקו	מחיל חיצוני של קו קיים	מציר קו מתוכנן
מתח נמוך	2.00	2.25
מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.50	6.50
מתח עליון 110-150 ק"ו	ע"פ ההגבלות שיקבע ע"י חברת חשמל	

המרחק המדויק ייקבע בהתיעצות עם חברת חשמל בהתאם למתח הקו. לא ינתן היתר בניה בקרבת ומעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ 2.5 מ' מציר הכבל במתח עליון של 150 ק"ו ובמרחק 2.0 מ' מציר הכבל במתח עד 33 ק"ו.

לא יאושרו מתקנים תת קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מעל לכבלי החשמל במתח עד 33 ק"ו במרחקים קטנים מהנקובים בתקנות החשמל (התקנת כבלים) תשכ"ז - 1966 וכפיף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה.

ג. העתקת עמודי חשמל במסגרת הפתוח הנופי יעשה על חשבון מבקשי היתר הבניה או הסלילה.

21. תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח תכנית זו.
הקמתן של תחנות טרנספורמציה בנויות בשטח התכנית בתאום עם חברת החשמל,
ותותר רק על פי הוראות תכניות הפתוח כאמור בסעיף 16.6 לעיל.

22. שרותים

א. נקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה או סלילה בטרם יובטח בצוע נקוז השטח בהתאם לתכניות
מאושרות ע"י אגף המים והביוב.

ב. אספקת מים

לפני הוצאת כל היתר בניה אן סלילה בשטח בו עובר צינור מים, על בעלי
הבקשה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על
שלמות הצינורות הקיימים או העתקתם למקום אחר אם ידרש כל שינוי בקוי
מים הקיימים כולל בריכות ומגופים ויתר אביזרים שיגרם עקב בצוע התכנית
יבוצע על חשבון מבקשי הבניה או הסלילה.

ג. ביוב

לא תנתן תעודת שמוש בבנינים לפני שיחוברו לביוב הצבורי שיותקן.
יש לקבל אשור מהנדס אגף המים על גבי בקשה להיתר בניה.

ד. קוי טלפון וכבלים

מערכת קוי הטלפון והכבלים לשדורי טלויזיה בתחום תכנית זו כולל
החבורים לבנינים תהיה תת קרקעית בלבד.

הידרנטים

על היוזמים ואו מי שיבוא במקום להתקין הידרנטים לכבוי אש לפי
דרישות מכבי אש ולשביעות רצונם.

אריאל שורצמן
אדריכל המחוז
מנהל מוקדעי ישראל

11 -
 אין יש התנגדות לקבלת התוכנית בתנאי שה תהיה מתואמת עם
 רישומי המעון המוסמכים.
 החימום תהיה לצרכי המעון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליישוב
 התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא יתקבל אישור
 תחתם של הסכם מתאים במידה ואין התנגדות זו. במקום
 הסכמת כל בעל זכות בשטח המעון /או כל רשות מוסמכת לענין כל
 אלה ועפ"י כל דין.
 למען הגר ספק מובהק בזה כי אם תבנית או תיעשה על ידו הסכם
 בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתייחסותו של המנהל השטח /ההוא
 בקיום הסכם במסגרת /או ויתור על זכותו לשלם במל"ד /או תשלום נאות
 מי שרכש מאותו על שטח זכויות כלשהן בנ"ל, /או על כל זכות
 חזית העומדת לנו מכה המעב כאמור ועפ"י כל דין, יסגן החימום
 ביתנו אך ורק מנקודת מבט הכוונות.
 6.11.95
 מנ"ל מוקדעי ישראל
 משה חייסה

עמקם מצנע
ראש העיר
20-11-1995

עורך התוכנית

מגיש התוכנית ובעל הקרקע

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
 תמ"ת ת. ע. פס"ח / 1370 א'
הוסלף לפתן תוקף
 בישיבה ה' 33 ב' 27.2.95
 י. ע. מצנע / י. רוט
 יושב ראש הועדה / מהנדס העיר

הוועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
 תכנית ת. ע. פס"ח / 1370 א'
הוסלף להפקדה
 בישיבה ה' 107 ב' 28.9.93 (26.7.93)
 (-) י. ע. מצנע / (-) י. רוט
 יושב ראש הועדה / מהנדס העיר

המועצה

משרד הפנים מחוז חיפה
 תוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. א/1370
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 11.7.95 לאשר את התכנית.
 י"ר הועדה המחוזית / סמנכ"ל לתכנון

הודעה על הפקדת תכנית מס. א/1370
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4241
 מיום 21.8.94

הודעה על אישור תכנית מס.
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
 מיום