

3-2988

- 1 -

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/מק/1370 ב' - "הרחבת שדרות בן - גוריון בחלקי חלקות מס' 51, 54, 68, 95, בגוש 10829, ובחלק מחלקה מס' 76 בגוש 10828 ופיתוחם להולכי רגל".

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' חפ/מק/1370 ב' - "הרחבת שדרות בן - גוריון בחלקי חלקות מס' 51, 54, 68, 95, בגוש 10829, ובחלק מחלקה מס' 76 בגוש 10828 ופיתוחם להולכי רגל" (להלן: "תכנית זו").
והיא תחול על השטחים המותחמים 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 שדרות בן - גוריון, בין רחוב הגפן לרחוב המגינים.

3. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש	חלקי חלקות
10828	76
10829	51, 54, 68, 95

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא כ - 650 מ"ר (מדוד גרפית).

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הינם כמסומן בקו כחול עבה בתשריט.

6. יחס לתכניות אחדות

- 6.1. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית מתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן במידה ואינן נוגדות את ההוראות המפורטות מטה בתכנית זו.
- 6.2. תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות לשטח הקרקע הכלול בה.

מס' התכנית	שם התכנית	מס' י.פ.	תאריך פרסום
חפ / 422	תכנית מפורטת של תכנית המתאר של חיפה מס' 422	708	5.8.37
חפ / 229ד'	רוחב מינימלי של רחובות	2262	14.10.76
חפ / 981	המושב הגרמנית הצפונית	1256	20.1.66
חפ / 1370	הרחבת שדרות הכרמל	1539	24.7.69
חפ / 1370א'	פיתוח שטחים להולכי רגל לאורך שדרות בן - גוריון	4432	28.7.96

- 6.3. תכנית זו נערכה בהתאמה לתכנית חפ / 1400 תכנית המתאר של העיר חיפה שפורסמה להפקדה ב.פ. 2642 מיום 3.7.80.

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

7. יחסי התכנית

יחסי התכנית היא : עיריית חיפה .

8. מגיש התכנית

מגישת התכנית היא עיריית חיפה.

9. עורכי התכנית

עורכי התכנית : משרד מהנדס העיר

10. מטרות התכנית

א. הרחבת דרך בהתאם לסעיף 62 א (א) (2) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, במגמה להשלים מערכת של טיילת וככרות לאורך שדרות בן גוריון, בחלקי חלקות מס' 95, 68, 54, 51, בגוש מס' 10829 ובחלק מחלקה מס' 76 בגוש מס' 10828.

ב. שינוי סווג מאזור מגורים ג' לדרך

שינוי סווג מאזור מגורים ב' לדרך.

שינוי סווג מאתר לבנין ציבורי ללא אופי מסחרי בבעלות העירייה לדרך.

ג. השלמת תכנונם עיצובם ופיתוחם מחדש של שד' בן גוריון, תוך התאמה לאופיה וצביונה הייחודי 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

האזור	התכלית
דרך	כפי שמוגדר בתכנית המתאר המופקדת של חיפה חפ/1400
שטחים להולכי רגל	שטחים מיועדים להולכי רגל, בתחום שטחים אלה יותר שילוב חניה מוגבלת והצבת פרגודים על פי תכנית פיתוח מיוחדת שתאושר בועדה המקומית.

13. באור סימני התשריט

א. באור סימני התשריט במצב המאושר

גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה
גבול גוש	קו משונן בכווניס הפוכים בצבע התשריט
אזור מגורים ב' כפוף להגבלות ותנאים מיוחדים	שטח צבוע כחול
אזור מגורים ג'	שטח צבוע צהוב
אתר לבניו ציבורי ללא אופי מסחרי	שטח צבוע צהוב מטויט בקו אדום במסגרת ירוקה
בבעלות עירייה	
דרך מאושרת	שטח צבוע חום
קו רחוב	קו אדום
בנין קיים	שטח מכוסה נקודות
גבול חלקה רשומה	קו ירוק
גבול חלקה לביטול	קו ירוק מרוסק
מספר חלקה לביטול	מספר ירוק בתוך עיגול ירוק מרוסק
מספר חלקה רשומה	מספר ירוק בתוך עיגול ירוק

ב. ביאור סימני התשריט במצב המוצע

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול גוש	קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט
דרך מוצעת	שטח צבוע ורוד
שטח להולכי רגל	קוים ירוקים מקבילים
דרך מאושרת	שטח צבוע חום
קו רחוב	קו אדום
בניין קיים	שטח מכוסה נקודות
בניין להריסה	שטח מכוסה נקודות וצבוע צהוב
מספר חלקה לביטול	מספר ירוק בתוך עיגול ירוק מרוסק
גבול חלקה לביטול	קו ירוק מרוסק

14. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים ולשטחים להולכי רגל, יופקעו על פי סעיפים 189 - 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה.

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 הבנייה או הסלילה ישאו בהוצאות הריסת גדרות, קירות תומכים, מזדגות ושיקום הגינות על פי תכנית הפיתוח להלן.

16. תכנית פיתוח

פיתוח שטחים הנכללים בתחום תכנית זו יעשה על פי תכנית פיתוח מפורטת אשר תתאים ותתייחס לאופיים וצביונם היחודי של המבנים והחללים הפתוחים הקיימים ותתאים לאופיה של המושבה הגרמנית. תכנית זו תוגש כחלק מתכנית הפיתוח של כל ציר שד' בן - גוריון הטעונה אישור הועדה המקומית ותכלול פרוט המפלסים השונים של השטח.

פרוט לגבי הריצוף, הצמחיה, שימור ושתילת עצים, ריהוט רחוב, שילוט, מתקנים טכניים, תשתיות חשמל, טלפון, ביוב, ניקח, מפרצי חניה, תחנות אוטובוסים וכו' לפי ההוראות להלן:

16.1. השטח המוצע להרחבת שד' בן גוריון יהייה מיועד להולכי רגל בלבד.

16.2. שטח המדרכה הקיימת לא יצומצם פרט לשינויים מעריים לצרכי מפרצי חניה ועצירה לתחנות אוטובוסים.

16.3. השטח הפתוח יהייה רציף ללא גדרות בין קצה המדרכה וחזיתות הבנינים.

16.4. מפלסי השטח הפתוח יקבעו בהתאם לכניסות למגרשים והבנינים תוך שינויים מעריים.

16.5. מיקום ופרטי עיצובן של תחנות טרנספודמציה ייקבע מראש כך שמיקומן ומידותיהן, פרטיהם הארכיטקטוניים וחומרי הגמר שלהם, ישתלבו בסביבה ולא תהיינה מטריד פונקציונלי או ויזואלי אחרי הצבתם.

16.6. מיקומם, כללי העיצוב הארכיטקטוני והפונקציונלי, ומועדי ההצבה והפרוק של פרגודים

ופרגולות יקבעו מראש באופן שלא יהיו צמודים לחזיתות המבנים ושפריסתם בשטח, מידותיהם, פרטיהם הארכיטקטוניים וחומרי הגמר שלהם ישתלבו בסביבה.

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

17. הצבת פרגודים

הצבתם של פרגולות ופרגודים בשטח התכנית תותר רק על פי הוראות תכנית הפיתוח כמפורט בסעיף 15.6 לעיל.

18. מבנים להריסה

המבנה המסומן בתשריט כנועד להריסה יהרס לאחר שינקטו פעולות הפקעת הדרכים ובמועד שייקבע על ידי מהנדס העיר.

19. אספקת חשמל והגבלות בניה בקרבת קווי חשמל

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

ב. לא ינתן היתר בנייה 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 מבנה.

מתחת הקו	מתיל 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	עפ"י ההגבלות שיקבע ע"י חברת חשמל	

המרחק המדויק ייקבע בהתייעצות עם חברת החשמל בהתאם למתח הקו. לא ינתן היתר בנייה 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 חשמל (התקנת כבלים) תשכ"ז - 1966 וכפיף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה .

ג. העתקת עמודי חשמל במסגרת הפיתוח הנופי ייעשה על חשבון מבקשי היתר הבנייה או הסלילה.

20. 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 הפיתוח כאמור בסעיף 16.6 לעיל .

21. שרותים

א. ניקוח מי גשם

לא ינתן היתר בנייה או סלילה בטרם יובטח ביצוע ניקוח השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י אגף המים והביוב .

ב. אספקת מים

לפני הוצאת כל היתר בניה או 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 בקו מים הקיימים כולל בריכות ומגופים ויתר אביזרים שיגרם עקב ביצוע התכנית יבוצע על חשבון מבקשי הבנייה או הסלילה .

ג. ביוב

לא תינתן תעודת שמוש בבנינים לפני שיחוברו לביוב הציבורי שיותקן. יש לקבל אישור מהנדס אגף המים על גבי בקשה להיתר בנייה.

ד. קו טלפון וכבלים

מערכת קו הטלפון והכבלים לשידורי טלוויזיה בתחום תכנית זו כולל החיבורים לבנינים תהייה תת קרקעית בלבד.

ה. הידרנטים

על היחמים ו/ או מי שיבוא במקומם להתקין הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות מכבי אש ולשביעות רצונם .

