

מרחב תכנון מקומי - חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית

תכנית מס' חפ' / 1815 א'

"אתר הבהאים - שד' בן גוריון"

יוזמי התכנית:

המרכז הבהאי העולמי

ת.ד. 155, חיפה

טל. 04-8358238

בעל הקרקע:

המרכז הבהאי העולמי

עורך התכנית:

אמנון רפפורט - ארכיטקט ומתכנן ערים

דרך היס 110, חיפה

טל. 04-8386566

מרחב תכנון מקומי חיפה
 שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1815א' -
 "אתר הבהאים - שד' בן גוריון"
 הוגשה ע"י המרכז הבהאי העולמי, באמצעות אדריכל אמנון רפפורט -
 מתכנן ערים ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תיקרא "שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1815א' -
 "אתר הבהאים - שד' בן גוריון" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח
 המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל
 (להלן: "התשריט").

התשריט הוא בקנה מידה 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

2.1 על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר
 חיפה, וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, וכן ההוראות
 המפורטות מטה.

2.2 התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/422	תכנית תכנון העיר המורכבת של חיפה	708			5.8.37
חפ/520א'	תיקון רחוב הגפן	1191			7.5.42
חפ/1370	הרחבת שד' הכרמל		1359		24.7.69
חפ/1386	הרחבת רחוב הגפן		1766		15.10.71
חפ/1387	הרחבת רחוב הגפן מערבית לשד' הכרמל		1638		25.6.70
חפ/1400	תכנית המתאר של חיפה		2642	3.7.80	

2.3 בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו ובין האמור באחת מהתכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במדרון הצפוני של הר הכרמל צפונית לרחוב עבאס, כשרחוב הגפן גובל בה מצפון.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 7.294 דונם בקירוב, מדוד גרפית.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית מסומנים בקו רצוף עבה בצבע כחול על גבי התשריט.

6. הקרע הכלולה בתכנית זו ובעלויות על הקרקע

גוש 10811

<u>בעלות</u>	<u>חלקה</u>
שוקי רבאני	24
" "	25
הכנס הלאומי רוחני של הבהאים של ארה"ב וקנדה, סניף א"י	26
שוקי רבאני	27
המרכז הבהאי העולמי	28
שוקי רבאני	29
" "	144
חלקה לא רשומה	503
חלקת דרך (אינה רשומה בטאבו)	284

גוש 10828

חלק מחלקה 93 רחוב הגפן (" ")

7. יוזם התכנית

יוזם תכנית זו הינו המרכז הבהאי העולמי.

8. מטרות התכנית:

- 8.1 שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים ג' לשטח פרטי פתוח במטרה לפתח את המשך הגנים הבהאים עד רחוב הגפן וציר שד' בן-גוריון;
- 8.2 ביטול דרך מאושרת, חלקה מס' 284 בגוש 10811 וסיווגה כשטח פרטי פתוח, תוך הגדרת זכויות מעבר לצמיחות בשטח התכנית לצורך יצירת דרכי גישה חלופיות לחלקות המגורים הגובלות;
- 8.3 איחוד החלקות הכלולות בתכנית לחלקה אחת.
- 8.4 קביעת הוראות פיתוח ובינוי עקרוניות;
- 8.5 הרחבת רחוב הגפן בקטע הגובל בתכנית.

9. באור סימני התשריט

גבול התכנית	קו כחול עבה ורצוף
גבול גוש שומה	קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט
גבול חלקה קיימת או רשומה	קו ירוק
גבול חלקה רשומה לביטול	קו ירוק מרוסק
מספר חלקה קיימת או רשומה	מספר ירוק בתוך עיגול ירוק
מספר חלקה לביטול	מספר ירוק
מספר מגרש מוצע	מספר בן ארבע ספרות בצבע שחור
שטח פרטי פתוח	שטח צבוע ירוק ומותחם בקו ירוק כהה
אזור מגורים ג' (במצב מאושר)	שטח צבוע צהוב
שטח לגנים מדורגים הכולל שביל פרטי להולכי רגל עם זכות מעבר מוגבלת לציבור	שטח צבוע ירוק ומשובץ בירוק
שטח פרטי פתוח עם זכות מעבר לצמיתות לחלקות פרטיות	שטח צבוע ירוק ומטויט בקוים ירוקים כפולים
דרך מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
מספר הדרך	מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך
מרווח קדמי מינימלי	מספר אדום ברבעים הצדדיים של עיגול בדרך
רוחב הדרך	מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך
קו רחוב	קו אדום רציף
קו בנין תת-קרקעי	קו אדום מרוסק ומנוקד לסירוגין
מבנה קיים	שטח מנוקד ומותחם בקו בצבע התשריט
מבנה להריסה	שטח מנוקד ומותחם בקו צהוב
קו חשמל לביטול	קו אדום מרוסק ומנוקד בשלוש נקודות
קו מים קיים	קו כחול דק ורציף

10. שימוש בקרקע

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

11. רשימת התכליות

שטח פרטי פתוח

- א. ישמש לנטיעות, גנים, גנים מדורגים, פרגולות, מזרקות, בריכות ומפלי מים, פסלים ומבני אבטחה, אחסנה ותחזוקה (תת-קרקעיים) לצורכי השטח הפרטי הפתוח, וכן מבנה שירותים לקהל.
- ב. שבילים פרטיים להולכי רגל עם זכות מעבר מוגבלת לציבור ישמשו למעבר הציבור מזריחת החמה ועד שקיעתה.
- ג. שטח פרטי פתוח עם זכות מעבר לצמיתות לחלקות פרטיות שימש לגישה לחלקות 28 ו-149 בגוש 10811.

כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה

דרכים

הערה:

השטחים עם זכות מעבר לצמיתות לחלקות 28 ו-149 בגוש 10811 על זיקות ההנאה הנילוות להם יבוטלו עם רכישת חלקה 149 במלואה ע"י יוזמי התכנית ועם פינוי דיירי המבנים בחלקות 28 ו-149 ושטחים אלה יהוו חלק מהשטח הפרטי הפתוח.

11.1 הוראות מיוחדות לרשימת התכליות

- (א) על האזור המהווה גנים מדורגים והכולל שביל פרטי להולכי רגל עם זכות מעבר מוגבלת לציבור תחולנה ההוראות הבאות:
- שעות הפתיחה יהיו בין זריחת החמה לשקיעתה.
 - למרות האמור בסעיף 1 שלעיל - המרכז הבהאי העולמי יהיה רשאי, על פי שיקול דעתו המוחלט, להגביל את שעות הפתיחה הנ"ל, זאת בהזדמנויות מיוחדות ובחגי הבהאים, ובלבד שברוב ימות השנה וברוב שעות האור יהיה השטח הפרטי הפתוח - פתוח לציבור.
 - כניסתו של הציבור לשטח הפרטי הפתוח תהיה פטורה מתשלום, אולם מודרכת על ידי המרכז הבהאי העולמי.
 - המרכז הבהאי העולמי רשאי לקבוע כללי התנהגות לציבור המבקרים ברוח ההולמת את האמונה הבהאית.

12. הפקעה ורישום

12.1 כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, אדם, מחזיק וחפץ, וחפשיים מכל חוב או שיעבוד.

12.2 לגבי השבילים הפרטיים עם זכות מעבר מוגבלת לציבור ולגבי השטחים עם זכות מעבר לצמיתות לחלקות פרטיות בתחום השטח הפרטי הפתוח ירשמו זיקות הנאה מתאימות בלשכת רשם המקרקעין כתנאי לקבלת היתר בניה או פיתוח בתחום השטח הפרטי הפתוח.

13. חלוקה חדשה

13.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.

13.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקה מוצעת הכוללת שטח רצוף בעל סיווג אחיד, המותחם ע"י קו הרחוב וגבולות אזורי התכנית.

13.3 על מבקשי היתר הבניה להגיש תכנית לצורכי רישום לאישור רשויות התכנון כתנאי לקבלת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

14. שטח הבניה המותר

שטח הבניה של המבנים באזור השטח הפרטי הפתוח לא יעלה על 450 מ"ר, במבנים תת-קרקעיים בלבד - השטח כולל שטח עקרי ושטחי שרות.

15. קוי בנין

קוי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

16. תנאים מיוחדים

16.1 איתור הגנים המדורגים וגובהם יהיו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה ופיתוח של הגנים.

16.2 התקנת דרכי הגישה החלופיות לחלקות 28 ו-149 תהווה תנאי לביטול הדרך המאושרת ולמתן היתר לביצוע העבודות בתחום התכנית.

17. מבנה להריסה

המבנה המסומן להריסה בתשריט ייהרס ע"י מקבלי היתר הבניה ועל חשבונם. לוח הזמנים להריסה יתואם עם מהנדס העיר.

18. פיתוח המגרש

על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו', וכן קירות תומכים בגובה מירבי עד 10 מ' ובלבד שקירות תומכים הגבוהים מ-5 מ' יכוסו בצמחיה.

19. מניעת מטרדים

19.1 בשלבי הבניה לא תותר עבודה אלא בשעות העבודה המקובלות בין השעות 06:00 ל-19:00, על פי תקנות למניעת מפגעים (רעש) 1992. יש לקבל את אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לגבי מיקום קומפרסור ומכונות רועשות.

19.2 בשלב עבודות העפר תבוצע בקביעות הרטבת השטח החשוף. כמו-כן יטואטאו הדרכים המובילות אל האתר, שבהן עוברות משאיות, במשך כל יום מספר פעמים בהתאם לצורך, למניעת מטרד אבק באזור.

19.3 מתן היתר בניה למזרקה מותנה בחוות דעת של איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה אשר ידרוש, בהתאם לצורך, בדיקה אקוסטית ע"י יועץ אקוסטי, ובהתאם להנחיותיו.

20. גדרות

הגדרות בתחום תכנית זו בחזית הפונה לרחוב הגפן תבוצענה בהתאם למפרט אשר יאושר ע"י מהנדס העיר.

21. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

לא יורשו חיבורי חשמל, טלפון וכו' לבנינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.

22. איסור בניה מתחת לקוי חשמל ובקרבתם

22.1 לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק בולט ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה

<u>מרחק</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
2.0 מטר	ברשת מתח נמוך
5.0 מטר	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
9.5 מטר	בקו מתח עליון 110 - 150 ק"ו

22.2 אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

23. תחנות טרנספורמציה

לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות להיתר בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות חברת החשמל.

24. שירותים

24.1 ניקוז מי גשמים

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות על ידי אגף המים, הביוב והניקוז, שיבוצעו לשביעות רצונו.

על מבקשי היתר הבניה לשלם היטל ניקוז בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

24.2 אספקת המים ומערכת הביוב

א. אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

ב. לפני הוצאת כל היתר בשטח בו עובר צינור מים או ביוב, על מבקשי ההיתר להתקשר עם מהנדס המים והביוב העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצינורות הנ"ל או העתקתם למקום אחר, אם יידרש הדבר.

ג. כל שינוי בקוי המים והביוב המסומנים ע"י אגף המים והביוב בבריכות מעל מגופים ויתר אביזרים, שייגרם עקב ביצוע תכנית זו יבוצע על חשבון מבקשי ההיתר ו/או בעלי הקרקע.

25. בטיחות אש

על בעלי היתר הבניה להתקין על אדמותיהם הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי האש ולשביעות רצונם.

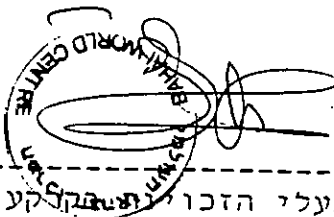
26. הרחקת אשפה


מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור הגנים והמבנים יאושרו במסגרת תכנית הבינוי שתהווה חלק מהבקשה להיתר בניה ופיתוח ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית.

אמנון רפפורט - ארכיטקט ומתכנן ערים

דרך הים 110, חיפה 34748
טלפון: 8386566 - 04 נקס; 8378679 - 04

עורכי התכנית


בעלי הזכויות המקרקע


יוזמי התכנית

15 05 1997

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
תכנית ת.ע. מסי חפ/ 1815
הומלץ למתן תוקף
עבודות תכנון 72 ב"ב 6.9.96
27-06-1997
יושב ראש הועדה
מהנדס העיר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
תכנית ת.ע. מסי חפ/ 1815
הומלץ להפקדה
בישיבה ה" 48 ב"ב 20.10.95
יושב ראש הועדה
מהנדס העיר

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון וחבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 1815/חפ
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 1.4.97 לאשר את התכנית.
ש"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1815/חפ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4419
מיום 18.6.96

הודעה על אישור תכנית מס. 1815/חפ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4560
מיום 19.8.97