

3-3404

4/1/96

1500 ק"מ

677/ח



התכנית לבנייה
תכנית מכונן ע"ר מפורטת
לח"פה מס' 677 א' - ככר החורשה

הנוגשה ובתקבלה ע"י הועדה המקומית לבנייה ולתכנון עיר חיפה

1. שם וחלות
התכנית הזו תקרא תכנית ת"ע מפורטת מס' חפ/א 677 - "ככר החורשה"
ותחול על השטח הפותחם בקו כחול בתסריט הפצורף לתכנית זו והמסומן
"תסריט פצורף לתכנית מפורטת מס' א' 677" ("להלן התסריט"), התסריט
מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית הזאת בכל העניינים הכלולים בתכנית ובתסריט.
2. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו מבטלת את תכנית ת"ע מפורטת מס' 677 הנקראת "ככר החורשה הר-הכרמל"
תכנית ארכיטקטונית לפרכז חנויות בככר החורשה" אשר הודעה על פתן תוקף לה
פורסמה בעתון הרשמי מס' 35 מיום 3.12.48.
כמו כן מהווה תכנית זו שנוי לתכנית ת"ע 125 - "רחוב פנורמה בצפון
הר - הכרמל" ולתכנית ת"ע 669 "רחוב פנורמה" לגבי שטח הקרקע שעליו חלק
מתכנית זו חלה.
3. המסומן
הקרקע שעליה חלה תכנית זו נמצאת בהצטלבות שדרות הנשיא עם רחוב החורשה
וכוללת את החלקות 34, 33 (חלק), 92, 93, 96, 97, 177, 178, 321, 322, 323
כל החלקות הנ"ל נמצאות בגוש 10813.
4. שטח התכנית
שטח הקרקע הכלולה בתכנית זו היא 19,4 דונם בקרוב.
5. גבולות התכנית
מצפון: - חלקות 155, 157, 203, 94, 279, 144.
ממזרח: - חלקות 91, 31/1, קטע מרחוב יפה נוף (חלקה 246) ושדרות
הנשיא (חלקה 247).
מדרום: - חלקה 181, 179, 34 (חלק) 36 (חלק) קטע מרחוב החורשה (חלקה 249)
ממערב: - חלקה 37, 135, 139, וקטע מרחוב יפה נוף (חלקה 246) ושדרות
הנשיא (חלקה 247) כל החלקות הנ"ל נמצאות בגוש 10813.
6. בעלי הקרקע
בעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו הם: -
גוש 10813 חלקה 33 א.גבריאלוביץ ושות'
34 (חלק) הכנסיה הרוסית
36 הכנסיה הרוסית
92 רשות הפתוח
93 י.פלדוביץ ושות'
96 נצחיה יששכר
97 רשות הפתוח
321 ברוינסקי א.ו.זיו
322 גרובסן דינה
323 ברוינסקי א.ו.זיו
246 (חלק) עיריית חיפה (רחוב יפה נוף)
247 שדרות הנשיא
249 (רחוב החורשה)
7. מטרת התכנית
מטרת התכנית זו היא תכנית בנוי בהצטלבות שדרות הנשיא עם רחוב החורשה
וקביעת מקום לחנויות שיהוו מרכז מסחרי מקומי.

8. חלוקה לאזורים ובאור ציוני התסריט

ציון בתסריט

שטחים שצנעם כתום
שטחים שצנעם כתום ואפור לסרוגין
שטחים שצנעם ירוק
שטחים שצנעם חום בהיר
שטחים שצנעם ורוד
שטחים שצנעם אדום

שטחים שצנעם אפור
שטחים שצנעם אפור וירוק לסרוגין

שטחים שצנעם אפור וירוק לסרוגין
עם סיום אדום
קו סגול
קו אדום
קו צהוב
קו אדום מקוטע
קו ירוק מקוטע
קו שחור מקוטע
קו צהוב מקוטע
קו אדום מקוטע ומנוקד לסרוגין
קו כחול עבה
עגול עם מספר

שטח מנוקד
שטח מנוקד ומוקף בקו בצבע צהוב

פרוש הציון

אזור מגורים "א"
סטטוס בחזית חנויות
ס ר ו ח י מ
דרך סלולה
דרך מאושרת
דרך חדשה, הרחבה של
דרך וסקום חניה
ס ד ר כ ה
שביל נסוע להולכי רגל
ורחבה לפני חנויות

משטח מרוצף ונסוע
חזית חנויות
קו רחוב
קו רחוב לבטול
קו בנין
גבול חלקה קיים
גבול חלקה מוצע
גבול חלקה לבטול
קו חשמל
גבול התכנית
מס' הקומות בבנין,
כולל קומת עמודים
בנין קיים
בנין קיים מיועד להריסה

9. השמוש בתסריט ובבנינים

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתסריט לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לבני האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

10. רשימת התכליות

- א. אזור מגורים "א" - ישמש לבניני מגורים בני 2 או 3 קומות כפי שמסומן בתסריט. קומת הקרקע של הבנין שיבנה לצד שדרות הנשיא על החלקות 92 ו-93 מיועד לבתי-קפה וחנויות עם השמושים המותרים באזור מגורים "א". חנויות בעלות אופי מיוחד (דברי אמנות, תערוכה או כדומה) תותרנה בבנין שיוקם על חלקה 323. תחנת סיכה ורחיצה מכוניות תותר בבנין שיוקם על החלקה 33. תחנת הדלק הקיימת על חלקה 33 תותר להשאיר.
- ב. שטח נסוע להולכי רגל
ישמש לנסיעות למסרת נוי ויהיה חפשי למעבר הקהל. השטח המסומן באדום יוכל לשמש כחלקו להעמדת שולחנות וכסאות בתי-הקפה.
- ג. שטח חנייה צבורית
ישמש לחניית מכוניות ולפריקה ולטעינה.

11. תנאי בנייה מיוחדים

- א. על החלקות 177 ו-178, 92 ו-93, 323 ו-96 יבנו בנינים צמודים זה לזה. חזיתות הבנינים הצמודים הנ"ל הבנינים בקירות פשוטות יבנו בהתאמה, לשביעת רצונו של מהנדס העיר.
- ב. על החלקה 323 יבנה בנין בן 3 קומות בשטח בנייה כולל של 300 מ"ר.
- ג. על החלקה 92 יבנו 2 בנינים; אחד הפונה לרחוב יפה-נוף, בן 2 קומות, בשטח בנייה כולל של 360 מ"ר והשני הפונה לשדרות הנשיא, בן 3 קומות בשטח בנייה כולל של 400 מ"ר.

ד. על החלקה 93 יבנה בנין בן 3 קומות בשטח בנייה כולל של 328 מ"ר.

ה. בעלי הסגרשים 92' ו-93 מחויבים לבצע על חשבונם רחבה רצופה ונסועה לפני ביתם לפי הוראות מהנדס העיר ולשביעת רצונו. הוצאות הבצוע תחולקנה בין בעלי שני הסגרשים באופן יחסי לאורך החזית. חלק מהרחבה הנ"ל יוכל לשמש בהתאם לרשיון מיוחד להעמדת שולחנות וכסאות עבור בית-קפה. בעלי הסגרשים הנ"ל או בעלי הדירות ובעלי החנויות (במקרה של בתי מסותפים) מחויבים להחזיק לצמיתות את שטחי הסטווין ואת הרחבה נקיים ופנויים מכל הפרעה למעבר הולכי רגל.

ו. בעלי החלקות 177, 178, ו-33 מחויבים לבצע על חשבונם את הסדרכות ואת הגינות הצבוריות שעל סגרשיהם, כפי שסומן בתכנית לפי הוראות מהנדס העיר ולשביעת רצונו.

ז. בכנין המוצע על החלקה 33 יותר לצד רחוב התורשה להתקין תחנת מיכה ורחצת סכוניות.

12. הוראות בנייה

א. כל הבנינים הפונים לרחוב יפה-נוף יצופו בכל החזיתות אבן טבעית.

ב. כל הבנינים הפונים לשדרות הנשיא משני צדיה יצופו בכל החזיתות באבן סלאכותית לפי דוגמא מאושרת ולשביעת רצונו של מהנדס העיר.

ג. כל העמודים הגלויים לעין שבקומת הקרקע של הבנינים הפונים לשדרות הנשיא יהיו עגולים, בלתי מסויחים עם עמוד ע"י פטיש או יכוסו מוזאיקה רחוצה לפי דוגמא מאושרת ולשביעת רצונו של מהנדס העיר.

ד. גובהי הבנינים יהיו כפי שסומן בתכנית. גנות הבנינים יהיו שטוחים ולא תותר כל בליטה מעליהם פרט לאנטנת רדיו משותפת שצורתה תאושר ע"י מהנדס העיר.

ה. הקירות הפנימיים של המרפסות יסויחו לפי דוגמא שתאושר ע"י מהנדס-העיר.

ו. הגדרות לצד שדרות הנשיא ורחוב התורשה יבנו מאבן סג'ד-אל-כרום, בשכבות אופקיות, בגובה של 70 ס"מ מעל לקרקע. הגדרות לצד רחוב יפה-נוף יבנו מאבן טבעית לפי דוגמא שתאושר ע"י מהנדס העיר.

ז. בחזיתות הבנינים לא יורשו צנורות מים, ביוב או אוורור גלויים לעין.

ח. שלטי פרסומת של החנויות יורשו רק בשטח הסטווין מעל לחלונות ראווה. הצורה תהיה אחידה וסעונה אשור מוקדם של מהנדס העיר.

ט. הסרוח בין החלקות 321 ו-96 נקבע ל-2,60 מ'.

13. המרווחים

א. לא תותר הקמת מבני עזר כל שהם בשטח המרווחים של הסגרשים הכלולים בתכנית זו.

ב. בעלי הקרקע חייבים להתקין גינות נוי, משטחים לרכוז פחי-אשפה, שבילי גישה, מקומות לתלות כביסה בשטח המרווחים האסודים לבנינים בהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד מהנדס העיר ולשביעת רצונו.

ג. בעלי הסגרשים 92' ו-93 מחויבים להתקין בשטח הסרוח האחורי של סגרשיהם חצר לחנויות כפי שסומן בתכנית בצות ג', החצר הנ"ל תגודר ע"י גדר חיה לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

ד. בעלי הקרקע יהיו אחראיים להחזקה תקינה של הגינות והמתקנים הכלולים במרווחים לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

14. חגיגה צבורית

השטחים הנועדים לחגיגה צבורית, לפריקה ולטעינה יותקנו ע"י בעלי החלקות הגובלות, לפי דרישות מהנדס העיר ולשביעת רצונו. הוצאות התקנת החגיגה על השטח המסומן באות "ד" בתסריט תחולנה על בעלי החלקות 92 ו-93 באופן יחסי לאורך החזית של החצויות שסותר לבנות על חלקותיהן.

15. חלוקת חרשה

- (א) החלקה 92 תחולק מחדש לצרכי תכנון עיר לסגדסים המסומנים בתסריט באות "א" ו-"ב".
- (ב) הגבול המאושר בין החלקות 322-323 סבוטל והגבול החדש יהיה 3,5 מ' צפונה מסנו, כפי שמסומן בתסריט.

16. הפקעה

השטחים המיועדים לדרכים, למדרכות, לחגיגה, לשבילים נטועים ולגינות צבוריות, מיועדים להפקעה וירשמו ללא תמורה על שם עיריית חיפה.

17. בנייה בקרבת קווי חשמל

אין לבנות בנינים סתחת לקווי חשמל קיימים ואין להקים בנין או חלק בולט מסנו במרחק פחות מ-3 מטר מהחוס הקרוב ביותר של קו חשמל בן 6,3 ק"ו או 22 ק"ו (סתח גבוה) ו-5,0 מטר מהחוס הקרוב ביותר של קו חשמל בן 66 ק"ו (סתח גבוה) ו-2,0 מטר מקו חשמל סתח נמוך.

18. סלילת דרכים

- (א) בעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילתן של כל הדרכים ושטחי חגיגה ברוחב מלא כולל מדרכות, מדרכות ושטחי ירק להולכי רגל ביחד עם הנחתן של כל תעלות הנקוז בכל זמן אחרי סתן תוקף לתכנית, ועליהם לבצע את העבודה בהתאם למיפדסים של העירייה חיפה.
- (ב) בעלי הקרקע יהיו חייבים לשלם בעד סלילת הדרכים בין שהוקמו בנינים על סגדסיהם ובין שלא הוקמו.

19. שירותים

- (א) נקוז מי גשם
נקוז מי הגשם יהיה ע"י חלחול או ע"י ניקוז טבעי או ע"י רשת של ניקוז לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר. לא ינתן רשיון בנין לפני שעבודות ניקוז מי הגשם תעשינה ע"י בעלי הקרקע שבשטח התכנית ועל חשבונם.

- (ב) ביוב
לא תינתן תעודת היתר לבנייה לפני אשור מהנדס העיר של תכנית ביוב לאותו השטח ולפני שיובטח לשביעת רצונו של מהנדס העיר שהבנין שעומדים להקיסו יחובר לקו ביוב צבורי או למערכת ביוב הכוללת מיוד לטהור ולסילוק מי השופכין.
לא תינתן תעודה לשימוש בבנין לפני שמהנדס העיר יאשר שתכנית הביוב הנובעת לבנין בוצעה לשביעת רצונו הוא ושל מנהל השירותים הרפואיים או של בא-כחו בתחום שטח תכנון עיר חיפה.

- (ג) הספקת מים
הספקת המים תהיה מרשת אספקת מים של עיריית חיפה או מרשת צנורות מקומית שאושרה ע"י מהנדס העיר.

עיריית חיפה			
החלקה לנישואין			
המחלקה לנישואין			
כפר התורשה			
4:500			
קוטר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
10	10	10	10
אלכסנדר			
721/1		17.2.50	