

3 - 4132

27.12.98

42 III

13

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חיפה

שנוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/מק/1289 ד'

"שנוי בגבולות התת קרקעים בחניון התיאטרון"

הוגשה על ידי " צמנטכל ב. קוטיק בע"מ" ואומצה על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חיפה

שנוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/מק/1289ד' "שנוי בגבולות התת קרקעיים בחניון התיאטרון"  
"שנוי בגבולות התת קרקעיים בחניון התיאטרון"  
הוגשה על ידי " צמנטכל ב. קוטיק בע"מ" ואומצה על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: שנוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/מק/1289ד' "שנוי בגבולות התת קרקעיים בחניון התיאטרון" להלן "תכנית זו" והיא תחול על השטח המותחם בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל להלן "התשריט". התשריט הוא בקני"מ 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

לתכנית מצורפים הנספחים הבאים:

- א. נספח מס' 1 - נספח פתוח.  
ב. נספח מס' 2 - נספח תנועה וחניה המחייב בהסדרי גישה וחניה בלבד.

2. יחס לתכניות אחרות

- 2.1 על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן הוראות המפורטות מטה.
- 2.2 תכנית זו מהווה לגבי השטח שעליו היא חלה שינוי לתכנית חפ/1289ב' " חניון התיאטרון " אשר דבר אישורה פורסם ביי"פ 4212 מיום 5.5.94.
- 2.3 על תכנית זו יחולו כל הוראות התכנית חפ/1289ב' שלא שונו מכוח תכנית זו וכן הוראות תכנית זו.
- 2.4 במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכנית חפ/1289ב' יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בהדר הכרמל ליד התיאטרון העירוני וכן בנימין.

4. שטח התכנית

- 4.1 שטח התכנית הוא כ- 5.5 דונם בקרוב.
- 4.2 חלוקת השטחים בין התכליות השונות תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם כפי שמסומן בקו כחול עבה על גבי התשריט.

6. הסרקע הכלולה בתכנית

גוש	חלקה	חלק מחלקות
10861		206,205,189,188,161,159
10862	87	118,86
10865		101,100,99,1

7. בעלי הקרקע

בעלי הקרקע הם: עיריית חיפה.

8. יוזמי התכנית

יוזמת התכנית היא: " צמנטכל ב. קוטיק בע"מ".

9. עורך התכנית

לאה גרינברג - אדריכלית ומתכננת ערים.

10. מטרת התכנית

מטרת התכנית היא:

- א. לשנות את הגבולות התת קרקעיים של חניון התיאטרון כולל חדירה במפלס התת קרקעי מתחת לגן בנימין.
- ב. לשנות את קו הבנין הקדמי בקומות העליונות של מגרש הבניה 2001 מ 3.0 מ' ל 1:5 מ'.

11. באור סימוני התשריט

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מרוסק
אזור מגורים ג' (מחוץ לגבול התכנית)	שטח צבוע צהוב
אזור מגורים ג' מיוחד	שטח צבוע צהוב ומותחם בצהוב כהה
אתר לבנין ציבורי	שטח צבוע חום ומותחם בחום כהה
שטח צבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
שטח פרטי פתוח (מחוץ לגבול התכנית)	שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה
שטח רחבת התיאטרון	שטח צבוע בפסים חום ואדום לסרוגין
דרך מאושרת	שטח צבוע בחום בהיר
מעבר מקורה (מחוץ לגבול התכנית)	שטח צבוע בפסים חום בהיר וחום לסרוגין
חניון צבורי מקורה /תת קרקעי	קווים אדומים שתי וערב
מספר הדרך	ספרה שחורה ברבע העליון של העגול
מרווח קדמי מינימלי במטרים	ספרה אדומה ברבע צדדי של העגול
רוחב הדרך במטרים	ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול
קו רחוב	קו אדום
קו בנין	קו אדום מרוסק
קו בנין לקומות עליונות	קו אדום מרוסק רסוק צר
גבול חלקה רשומה	קו ירוק
גבול חלקה רשומה לבטול	קו ירוק מרוסק
גבול מגרש מוצע	קו שחור
גבול גוש	קו משונן בכוונים הפוכים בצבע התשריט
מספר חלקה רשומה	ספרה ירוקה בתוך עגול ירוק
מספר חלקה רשומה לבטול	ספרה ירוקה בתוך עגול ירוק מרוסק
מספר מגרש מוצע	מספר שחור בן ארבע ספרות
מבנה להריסה	קו צהוב
קו חשמל	קו נקודה קו בצבע אדום
כבל תת קרקעי	קו נקודתיים קו בצבע אדום
עץ לשמור או העתקה	איור עץ במסגרת שחורה

12. רשום

זכויות שמוש בשטח החניון הצבורי מתחת לגן בנימין יוסדרו עם אגף הנכסים של עיריית חיפה לפני הוצאת ההיתר לחלק זה של החניון.

13. שמוש 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 כמפורט ברשימת התכליות להלן.

14. רשימת תכליות

התכלית	האזור
ישמש להקמת מבנה לחניה ותת קרקעית או מקורה למכוניות פרטיות. החניון שיבנה יהיה חניון צבורי פתוח לשמוש הקהל הרחב, עפ"י הסדרים שייקבעו בתאום עם העיריה. בתחום החניון נתן יהיה לאשר מתן שרותי רכב, כגון רחיצה וסיכה, על פי אשור מיוחד של הועדה המקומית, ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.	חניון צבורי מקורה ותת קרקעי מתחת לשטחי דרך, רחבת התיאטרון ושטח צבורי פתוח
מיועד לשימוש לצרכי התיאטרון, מרכז תרבות, מופעים ויכלול שמוש מסחרי הקשור בפעילות התרבותית המתנהלת בתיאטרון, כגון חנות ספרים, תמונות, בית קפה וכו'.	אתר לבנין צבורי
מיועד להקמת בנין מגורים, כולל שמוש מסחרי בקומת הקרקע, הכל עפ"י הוראות תכנית המתאר המופקדת חפ/ 1400 לגבי אזור מגורים ג'.	אזור מגורים ג' מיוחד
ישמש לכל השמושים המוגדרים בתכנית המתאר - חלק מהשטח מיועד להקמת מדרגות צבוריות שיחברו את רחבת התיאטרון לגן בנימין. מתחת לשטח הצבורי הפתוח יותר השמוש לחניה ותת קרקעית בתנאי מנהור.	שטח צבורי פתוח
ישמש ככיכר צבורית פתוחה לצבור הולכי הרגל שתתחבר ע"י מדרגות לרח' פבזר ולגן בנימין. חלקי מבנה התיאטרון מעל לרחבה ישארו כפופים להוראות התכנית המאושרת חפ/ 972.	דרכים א. שטח רחבת התיאטרון
על פי השמומים המוגדרים בתכנית המתאר.	ב. דרך

15. בצוע החניון הנתת קרקעי מתחת לגן בנימין

החדירה אל מתחת לגן בנימין להרחבת החנין תעשה במינהור (אופקי) בלבד, בעומק שיבטיח את שלמות הגן והצומח בו, הכל על פי אישור של יועץ קרקע ומהנדס העיר.

16. שטח צבורי פתוח

- 16.1 על מבקשי היתר הבניה להקמת החניון לנקוט בכל האמצעים הדרושים, כפי שיאשרו על ידי מהנדס העיר, למניעת כל פגיעה בגן בנימין בעת הקמת החניון.
- 16.2 בנספח הפתוח המצורף לתכנית מסומנים העצים המיועדים לשימור ואלה המיועדים להעתקה ומקומם החדש.  
העצים שלא יועתקו וישארו במקומם (עצי פיקוס ועצי זית) יקבלו טיפול מגן כולל דיפון שורשים הכל כפי שיאשר על ידי היחידה לגנים.  
בכל הנוגע לעצים לשימור ולהעתקה, מהוזה נספח הפתוח נספח מחייב.

16.3 על מבקשי היתר הבניה של חניון התיאטרון לפתח על חשבונם את השטח הצבורי הפתוח ( גן בנימין ) הכלול בתכנית כולל החיבורים בין רחבת התיאטרון לשטח הגן, הכל על פי תכנית הפתוח, גם אם חברים אלה משתרעים מחוץ לגבולות התכנית.

16.4 מבקשי היתר הבניה להקמת חניון התיאטרון ישאו באחריות לכל נזק שיגרם לגן, וזאת על אף האמור בסעיף 16.1 לעיל ויפעלו לתיקון ולשיקום הנזקים במלואם, הכל על פי תכניות פתוח של אדריכל נוף שתאשרנה על ידי מהנדס העיר, וזאת לפני קבלת אישור להפעלת החניון.

17. איכות הסביבה

הבניה באתר כפופה להוראות הגורמים המוסמכים וכן להוראות איגוד ערים לאיכות הסביבה המפורטות בהמשך :

17.1 שלב עבודות עפר ובניה

א. גידור האתר יעשה מחומר קשיח ( כגון: פח וכו' ) וגובה הגדר יהיה 2.5 - 3.0 מ'.  
איגוד הערים לאיכות הסביבה יהיה רשאי להורות על הקמת מתרסי רעש זמניים ( ניידים ) אם ימצא כי יש צורך בכך, בכפוף למפלסי הרעש שיווצרו ולהתמשכות העבודה.

ב. שימוש בחשמל בשטח הבניה יהיה רק מרשת החשמל ולא מגנרטור נייד.

ג. במשך כל שלב החציבה ( כל עוד קיימים שטחי עפר חשופים ) יש להרטיב את השטח מספר פעמים ביום לפי הצורך, כך שלא יגרמו מטרדי אבק לסביבה. כמו כן יש לטאטא את איזורי הכניסה/הות לאתר במשך היום ובסיום כל יום עבודה למניעת מטרדי אבק לסביבה.

ד. כל משאית היוצאת מהאתר עם פסולת חציבה תהיה מכוסה ביריעה. כל חומר גלם שיובא לאתר בתפוזרות יכוסה למניעת מטרדי אבק לסביבה.

ה. כל ציוד החציבה יהיה ציוד שקט אשר יעמוד בתקנים למניעת מפגעים ( רעש בלתי סביר מצידוד בניה ), התש"ל"ט 1979. תעודות המעידות על עמידה בתנאים אלה יוצגו לאיגוד ערים לאיכות הסביבה לפי דרישה.

במידה והיזמים יבקשו לבצע פיצוצים לצורך חציבה יש לפנות למשרד העבודה אך גם לאיגוד ערים לאיכות הסביבה לקבלת אישור לנהל עבודה.

17.2 אזור החניון

א. החניון יאזורר במערכת שתספק החלפת אוויר לפחות שש פעמים בשעה. תהיה מערכת אזורר נפרדת לכל קומה, בכל פיר אזורר וכן בכל מקום שדרוש תהיה מערכת משתיקים מתאימה שתמנע רעש לסביבת החניון בהתאם לתקנות הרעש המחמירות לשעות הלילה.

ב. מערכת האזורר תהיה מחוברת לגלאי CO ותופעל אוטומטית בכל עת שרמת ה-CO תעלה מעל 11 מ"ג/מ"ק ( כממוצע ל 8 שעות ), ו-60 מ"ג/מ"ק ( כממוצע חצי שעות ).

ג. מערכת האזורר תסלק את האויר המזוהם ( פיר האזורר ) מעל גג מבנה התיאטרון הקיים, על פי התנאים שיקבעו על ידי מהנדס העיר.

17.3 משרד מהנדס העיר והגורמים המוסמכים יהיו רשאים לקבוע תנאים נוספים למניעת מטרדים סביבתיים אם יתברר שיש צורך בכך.

חתימות:

המתכנן  
לאה זורצ'קין  
אדריכל  
מס. רשיון 949

בעלי הקרקע

צמח סכל  
ב. קוטיק בע"מ

היזם

1.6.98

ועדה מקומית מינה  
אישור תכנית מסי מכ/מק/1289  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מסי 119 ביום 23.11.98  
**עמרם מצנע**  
ממו"ל תכנון יו"ר הועדה  
- 3 01 1999

ועדה מקומית מינה  
הפקדת תכנית מסי מכ/מק/1289  
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מסי 105 ביום 23.9.98  
**ח' ע. מצנע**  
יו"ר הועדה