

11.1.000

3 - 4256

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי, חיפה

שנוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/969ג' - גן העצמאות ומשרדי ממשלה

בעיר התחתית

התכנית הוגשה לאשור ע"י אדריכל ש. גלעד

בשם מנהלת קרית ממשלה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה	
תכנית ת.ע. מס' חפ/ <u>4969</u>	
הומלץ להפקדה	
בישיבה ה" <u>92</u> - ב" <u>8.9.99</u>	
<u>21</u> - <u>27.11.99</u>	
(א) <u>טרוט</u>	(ג) <u>מזנע</u>
מהנדס העיר	יושב ראש הועדה

ו.ל.
למ

הודעה על הפקדת תכנית מס. <u>חפ/969ג'</u>
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>4942</u>
מיום <u>10.12.00</u>

הודעה על אישור תכנית מס. <u>חפ/969ג'</u>
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>5028</u>
מיום <u>1.11.01</u>

משרד המכנה מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
ביום <u>18.4.01</u> לאשר את התכנית.
י"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי, חיפה

"שנוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/969ג'

גן העצמאות ומשרדי ממשלה, בעיר התחתית."

הוגשה ע"י אדריכל ש. גלעד בשם משרד האוצר מדינת ישראל

שם וחלות

1. תכנית זו תיקרא "שנוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/969ג' - גן העצמאות ומשרדי ממשלה" בעיר התחתית, (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. לתכנית יוצרפו נספחים כדלקמן:

1. נספח תחבורתי עירוני - נספח מס' 1
2. נספח נופי - מנחה - נספח מס' 2

יחס לתכניות אחרות

2. א. תכנית זו מהווה, לגבי שטח הקרקע עליו היא חלה, שינוי לתכניות הבאות:

מס. התכנית	שם התכנית	מס ע"ר	מס י"פ	תאריך פרסום להפקדה למתן חוקף
חפ/229	תכנית המתאר של חיפה	422		15.2.34
חפ/428	תכנית המתאר המורכבת	825		13.10.38
חפ/803	תחום שיקום מרכזי חיפה	327		7.1.54
חפ/969א'	העיר התחתית	1670		5.11.70
חפ/1400	תכנית המתאר המופקדת של חיפה	2642		3.7.80
חפ/1731	מרכז שקמונה	2943		14.7.83

ב. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

ג. התכנית נערכה בתאום עם תכנית:

חפ/מק/969ד'	בנין האוצר - קווי בנין	4731	24.2.99
-------------	------------------------	------	---------

המקום

3. הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בין רח' פל-ים לרח' נתנזון, ובין בנין הדואר לבנין סולל בונה.

שטח התכנית

4. שטח התכנית הוא 7.8 דונם.

חלוקת השטחים ויעודם יהיו כמפורט בטבלה שבתשריט.

גבולות התכנית

5. גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.

		<u>הקרקע הכלולה בתכנית זו</u>	
בעלות	חלקי החלקה	החלקה	הגוש
מינהל מקרקעי ישראל	3	1,4,5	10842
עיריית חיפה		29	10842
עיריית חיפה	49		10839
עיריית חיפה	9		10840

7. יוזמי התכנית
משרד האוצר מדינת ישראל.

8. תחולת חובות התכנית
כל החובות ע"פ תכנית זו יחולו על היוזמים או על מבקשי היתר הבניה.

9. מטרת התכנית
קביעת סיווג שטח גן העצמאות כשטח ציבורי פתוח עם חניון תת-קרקעי פרטי, שילוב החניון הנ"ל עם החניון במגרש ג' הגובל, קביעת דרך מתחת לשטח צבורי פתוח בקטע מרח' נתנון ולהגדיל את שטח הבניה המותר לשימושים עיקריים במגרש ג'.

		<u>באור סימוני התשריט</u>	
	קו כחול עבה	גבול התכנית	מרכז עסקים ראשי
	שטח צבוע אפור	שטח צבורי פתוח, ומתחתיו חניון פרטי.	דרך קיימת או מאושרת
	שטח צבוע ירוק ואפור לסרוגין	דרך מתחת לשטח צבורי פתוח	דרך מתחת להולכי רגל
	שטח צבוע חום	תואי מקורב של גשר להולכי רגל	מספר הדרך
	פסים אלכסוניים בצבע אדום וירוק	רוחב הדרך	גבול חלקה קיימת
	קו שחור מרוסק ונקודותיים	גבול חלקה לביטול	גבול מגרש מוצע
	ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול	גבול גוש	מספר חלקה קיימת
	ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול	מספר חלקה לביטול	מספר חלקה לביטול
	קו ירוק	מספר מגרש מוצע	קו רחוב
	קו מרוסק ירוק	קו בנין א' עד מפלס +6.50	קו בנין ב' לקומות מעל מפלס +6.50
	קו בצבע שחור	קו בנין ג' לאולם הכניסה עד מפלס +14.40	מבנה להריסה
	קו שחור ולצידיו משולשים לסירוגין	קו צהוב מסביב לבנין	גבול תכנית מאושרת
	מספר ירוק בתוך עיגול ירוק	קו כחול מרוסק	שטח מסחרי בהגבלות בניה
	מספר ירוק בתוך עיגול ירוק מרוסק	קו אדום	
	אות בעיגול	קו מרוסק עם נקודה בצבע אדום	
	קו אדום	קו מרוסק בצבע אדום	
	קו מרוסק עם נקודה בצבע אדום	קו מרוסק עם שתי נקודות בצבע אדום	
	קו מרוסק בצבע אדום	קו צהוב מסביב לבנין	
	קו מרוסק	קו כחול מרוסק	
	שטח צבוע אפור מטויט שחור	שטח צבוע אפור מטויט שחור	

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

רשימת התכליות

12

- 12.1 מרכז עסקים ראשי: שטח מיועד למשרדי ממשלה.
- 12.2 שטח ציבורי פתוח ומתחתיו חניון פרטי: המפלס העילי מיועד לגן ציבורי, המפלס תחתון-מיועד לחניון פרטי גן ציבורי מעל דרך.
- 12.3 שטח ציבורי פתוח ומתחתיו דרך: מיועד לתנועה מוטורית והולכי רגל ולחניות ציבוריות.
- 12.4 דרכים:

רישום והפקעה

13

- 13.1 השטחים המיועדים לדרכים ולשטח ציבורי פתוח מעל דרך מועדים להפקעה והם ירשמו ע"ש עיריית חיפה ללא תמורה.
- 13.2 רישום השטח הציבורי הפתוח שמתחתיו החניון הפרטי.
 - 13.2.1 בשטח הציבורי הפתוח שמעל לחניון תהיה לעירייה זכות חכירה, וזכות זו ניתנת להפקעה.
 - 13.2.2 היוזמים יגרמו לרישום זכות זו ע"ש עיריית חיפה ללא תמורה.
 - 13.2.3 שטח ציבורי פתוח זה יהיה פתוח לציבור לצמיתות.
 - 13.2.4 החניון שמתחת לש.צ.פ. ירשם באותה בעלות של הבנין במגרש ג'.

שטח ציבורי פתוח

14

- 1. יוזמי תכנית זו חייבים לפתח על חשבונם את השטח הציבורי הפתוח מעל לחניון, לפי תכנון של מתכנן נוף, שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- 2. כמות הצמחיה ועצי הצל בגן החדש שיותקן, לא תפחת מזו שבגן הקיים המתבטל.
- 3. יותקן מעבר להולכי רגל בתחום הגן בין רחובות שד' פל-ים, ונתנון.
- 4. יותקן חבור לגשר הולכי רגל מעל שד' פל-ים, בצרוף מעלית.
- 5. תותר הצבת אלמנטים אומנותיים בשטח הגן.

היטל השבחה

15

היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק.

חניה

16

- 1. תקן החניה לבנין במגרש ג' יהיה 80% מתקן החניה המאושר.
- 2. מקומות החניה עבור הבנין במגרש ג' יותקנו בחניון שמתחת למגרשים א' ו-ג'.
- 3. בחניון הנ"ל תותר התקנת מקומות חניה בנוסף לנדרש עבור הבנין במגרש ג', ומקומות חניה אלה ייחשבו במנין מקומות החניה הנדרשים לבנינים בקרית הממשלה. נספח התחבורה מהווה חלק מהנספח הכולל כפי שאושר במסגרת חפ/2071 ע"י משרד התחבורה.

פיתוח המגרש

17

על יוזמי התכנית או מי שיבואו במקומם כמבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם ובשטח הציבורי הפתוח ומתחתיו חניון.

סלילת דרכים

18

- 1. יוזמי התכנית או מי שיבואו במקומם ישלמו היטל סלילה בהתאם לחוק, או יבצעו את סלילת והרחבת הדרכים בפועל, על חשבונם, הכל כפי שיידרשו על ידי מהנדס העיר.
- 2. יוזמי התכנית או מי שיבואו במקומם יתקינו את הדרך שמתחת לשטח הציבורי פתוח.

19.

הוראות הבניה

1. הוראות הבניה, תהיינה כפי שנקבעו בתכנית חפ/969א', ו-מק/חפ/969ד' ובכפוף להוראות תכנית זו.
2. תותר הקמת חניון רצוף מתחת לגן הציבורי ולבנייני המשרדים. מספר קומות החניון יהיה עד 4.
3. מפלס גג החניון לא יעלה מעל מפלס +6.50.
4. שטחי השירות יחושבו עפ"י תכנית חפ/1400 ש.ש.
5. שטח הבניה לשימושים עיקריים במגרש ג' יהיה 14000 מ"ר בכפוף להוראות הבניה שנקבעו בתכניות חפ/969א' ו-חפ/מק/969ד'.

20.

איחוד וחלוקה

1. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו,
2. השטחים יאוחדו ליצירת חלקות מוצעות
3. שטח החניון שמתחת לגן הציבורי ושטח החניון שמתחת לבנין הגובל בו, יאוחדו לצרכי בניה.
4. על יוזמי התכנית להגיש תכנית חלוקה ולאשרה במוסדות התכנון ועליהם לרושמה בלשכת רשם המקרקעין.

21.

קיוסק

- בחלקה 5 יותר קיוסק עפ"י הוראות הבניה הבאות:
 1. שטח הבניה בקיוסק יהיה 43 מ"ר
 2. גובה מבנה הקיוסק יהיה 3.40 מ' מעל המדרכה
 3. קווי הבנין יהיו כסוראה בתשריט.
 4. הציפוי החיצוני יהיה מחומר עמיד שישתלב בפיתוח ובכפוף לאישור מה"ע.

22.

מבנה להריסה

- כל המבנים וחלקי המבנים המסומנים להריסה.
- כל המבנים וחלקי המבנים המסומנים בתשריט להריסה מיועדים לפינוי ללוח זמנים שיקבע ע"י מהנדס העיר.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתארי שני מהיה מהזמנת עם רשות המבנים המועמדות.

חברנו יוזם התכנית יודע כי המבנים המסומנים להריסה יורשו להיבנות רק לאחר שיתקבלו אישור משרד המבנים והתכנון וכן אישור משרד העירייה. המבנים המסומנים להריסה יורשו להיבנות רק לאחר שיתקבלו אישור משרד המבנים והתכנון וכן אישור משרד העירייה.

התכנית תאושר בתנאים שנקבעו בהודעתנו.

תאריך: 7.8.01

אחות סגנית
 מנהל תכנון
 מנהל תכנון

בעלי הקרקע היוזמים חברת התכנית מודד מוסמן תאריך

מינהל מקרקעי ישראל משרד האוצר ש. גלטר דודי בלן 11.1.2000

יואל יואל
 סגן בכיר במש"כ הכללי