

3005457

24.1.06.

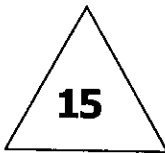
מחוז חיפה

עיריית חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1597 ג'

"כיכר האודיטוריום"



15

19.10.05

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. חפ/1597/60
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 28.6.05 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' חפ/1597/60
 מרסמה בילקוט הפרסומים מס. 5379
 מיום 15.3.05

הודעה על אישור תכנית מס. חפ/1597/60
 מרסמה בילקוט הפרסומים מס. 5518
 מיום 10.4.06

עורכי התכנית :

מנספלד-קהת אדריכלים

רח' הרצל 69, מירת כרמל ח.ד. 2070, 39120, טל' 8571115 -04 פקס 8571114 -04

מחוז חיפה
עיריית חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1597 ג' " כיכר האודיטוריום " (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המתוחם בקו עבה ורציף בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו (להלן: "התשריט"). התשריט הינו בק.מ. 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. התכנית כוללת:
נספח מס' 1 - נספח בינוי מנחה.
נספח מס' 2 - תסקיר תחבורתי ונספח תנועה מנחה, למעט בנושא הכניסות לחלקה ובכפוף לסעיף 14.5 להלן, בו הנספח מחייב.

2. יחס לתכניות אחרות

- 2.1 על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, אם אינם נוגדים את ההוראות המפורטות בתכנית זו.
- 2.2 על תכנית זו תחולנה כל ההוראות של תכנית תכנון עיר חפ/1597 אי שפורסמה לתוקף ב- 11.2.93 למעט ההוראות המפורטות מטה.
- 2.3 תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע שבו היא חלה:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' י"פ	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/1400 יב'	מבנים במרווחים	4402	24.4.96
חפ/1400 יב' 1/	מבנים במרווחים (השלמה)	4626	08.3.98
חפ/1400 ש"ש	שטחי שרות ושטחים פטורים	4508	30.3.98

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

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במרכז הכרמל בין שד' הנשיא מדרום לרח' מחניים מצפון ובין האודיטוריום ממערב.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא כ- 5.75 דונם, מדוד גרפית.

5. גבולות התכנית
גבולות התכנית מסומנים בקו רצוף עבה בצבע כחול בתשריט.
6. הקרקע הכלולה בתכנית
גוש 10807 : חלקי חלקה 124
גוש 10809 : חלקי חלקה 494
גוש 10909 : חלקה 25 חלקי חלקה 24
7. יוזם התכנית
צמנטכל ב. קוטיק בע"מ, רח' החרוצים 3, א.ת. פולג, נתניה.
טל': 09- 8632200.
8. בעל הקרקע
עירית חיפה.
9. עורך התכנית
מנספלד קהת אדריכלים, רח' הרצל 69, טירת כרמל ת.ד. 2070, 39120
טלפון: 04- 8571115.
10. מטרת התכנית
10.1 הגדלת שטחי הבניה בתחום התכנית ב- 3,350 מ"ר, בנוסף ל- 5,150 מ"ר בתב"ע חפ/1597 א', עבור מסחר ומשרדים.
10.2 הגדלת גובה הבניה, שינוי קו הבנין וקביעת הוראות בניה ופיתוח.
11. ביאור סימני התשריט
קו כחול עבה ורצוף - גבול תכנית
שטח צבוע חום וכתום לסירוגין - מרכז שכונתי
שטח צבוע חום בהיר עם פסים בצבע חום וכתום לסירוגין - מרכז שכונתי מתחת לדרך מאושרת
שטח צבוע חום בהיר - דרך מאושרת
קו משוון בכיוונים הפוכים בצבע התשריט - גבול גוש .
קו אדום - קו רחוב
קו אדום מקווקו גדול - קו בנין במצב מאושר
קו אדום עם עיגול - קו בנין עד +28.3 (314.5+)
קו אדום מקווקו ונקודה - קו בנין עד +25.3 (311.5+)
קו אדום עם ריבוע - קו בנין עד +21.8 (308.0+)
קו אדום עם 2 נקודות עבות - קו בנין עד +16.2 (302.6)
קו אדום עם 2 נקודות דקות - קו בנין עד +6.3 (292.5+)
קו אדום קיוקו קטן - קו בנין קומות תת קרקעיות
שני קווים שחורים מקווקוים - מקום למעבר עילי

קו ירוק - גבול חלקה רשומה
קו ירוק מרוסק - גבול חלקה רשומה לביטול
קו שחור - גבול מגרש
מספר בתוך עיגול ירוק - מס' חלקה רשומה
מספר בתוך עיגול ירוק מרוסק - מס' חלקה רשומה לביטול
מספר בתוך עיגול שחור - מס' מגרש ע"פ תכנית חפ/1597 א'
מספר בתוך אליפסה שחורה - מס' מגרש מוצע בתכנית זו
A ϕ 286²⁰ נקודת ייחוס לגובה בפינת רחוב דונה גרציה ושדרות הנשיא.

12. רשימת התכליות

- 12.1 שטח למרכז שכונתי: כפי שמוגדר בתכנית המאושרת חפ/1597 א' - "בינוי ככר האודיטוריום מרכז הכרמל", ובנוסף יותר שימוש למשרדים ושימושים עסקיים.
- 12.2 מרכז שכונתי מתחת לדרך מאושרת: עפ"י חפ/1597 א'.

13. חלוקה ורישום

- 13.1 על שטח התכנית יחולו הוראות סעיף 13 בתכנית חפ/1597 א'.
- 13.2 בכיכר ובמעברים בין הבניינים, תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות. בחזית החנויות תרשם זכות מעבר לציבור בשעות הפתיחה של החנויות. האיתור המדויק של שטחים אלו, ייקבע במסגרת תכנית הבינוי המפורטת בסעיף 14.3 להלן.
- 13.3 כתנאי למתן היתר בניה עפ"י הוראות תכנית זו: תרשם הערת אזהרה לענין רישום זכויות המעבר המפורטות בסעיף 13.2- לעיל בפנקס רישום המקרקעין.

14. עקרונות בינוי

- 14.1 הבינוי במפלס רחוב שד' הנשיא ומתחתיו יהיה בהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט ובכפוף להוראות תכנית חפ/1597 א'.
- 14.2 הבינוי במפלס הככר יהיה בהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט.
- 14.3 כתנאי למתן היתר בניה תוגש לאישור ועדה מקומית תכנית בינוי ופיתוח אשר תכלול את כל גושי הבנין, המעברים ומהלכי המדרגות, המפלסים של המעברים, הככרות וגגות הבניינים. כן יכללו בה גדרות ו/או מעקות הפרדה בין שטחים שונים בתחום התכנית, כולל חומרי גמר של הבניינים והפיתוח. בתכנית זו יסומנו השטחים שלגביהם תירשם זכות מעבר לציבור לצמיתות והשטחים שלגביהם תירשם זכות מעבר לציבור בשעות הפתיחה של החנויות בכפוף להוראות תכנית חפ/1597 א' והוראות תכנית זו. תכנית הבינוי תכלול גם תכנית פיתוח שתוכן ע"י אדריכל נוף. תכנית הפיתוח תכלול את פיתוח הככר הציבורית, קשריה לרחובות הגובלים ולרחבת הכניסה לאודיטוריום, כולל גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, אלמנטי תאורה וחומרי גמר, כולל הרחובות הגובלים הכלולים בתחום התכנית.

- 14.4 במקום המסומן כאיתור משוער של מעבר עילי, בין הככר, לפרויקט בשטח תחנת התדלוק הקיימת, יתוכנן גשר מעל רחוב דונה גרציה.
- 14.5 בקומות החניה תשמר האפשרות למעבר לחניה עתידית בשטח תחנת התדלוק, עפ"י בדיקה תנועתית והנדסית בהתאם לתכנון מפורט.
- 14.6 יישמר הקשר בין מפלס הכיכר העליונה ומפלס הרחוב לכיוון פינת רחוב דונה גרציה ומחניים באמצעות מדרגות מקשרות.
- 14.7 הקשר בין שני המבנים שעל הככר יהיה באמצעות גשר שקוף בשני מפלסים, כאשר הפרש הגובה בין תחתית הגשר לככר לא יפחת מ 4.0 מ'.
- 14.8 היתר הבניה למבנה יהיה כפוף לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- 14.9 לפני מתן היתר בניה תערך בדיקה משותפת של כל מערך הטעינה והפריקה וכן מערך שטחי השירות המשמשים לצורך פינוי אשפה.

15. זכויות הבניה

- 15.1 שטחי הבניה המותרים לשימושים עיקריים מעל מפלס הככר יהיו 4,500 מ"ר (שטח זה כולל גם את השטח המפורט בסעיף 15 ג' בהוראת תכנית חפ/1597 א').
- 15.2 שטחי הבניה המותרים לשימושים עיקריים מתחת למפלס הככר יהיו 4,000 מ"ר.
- 15.3 סך שטחי השירות יהיה בהתאם לתכנית חפ/1400 ש"ש. בנוסף לאמור בסעיף 16.2 להלן.

16. הסדרי תנועה וחניה

- 16.1 תנאי להוצאת היתר בניה לתכנית יהיה הסדרת התנועה בצומת דרך הים- רח' שושנת הכרמל (הסדרה כדוגמת מעגל תנועה).
- 16.2 הסדרי התנועה בתוך החניון יאפשרו יציאה בסיוס אירועים מרכזיים, רבי משתתפים גם לשדרות הנשיא (בנוסף לרח' מחניים). בהתאם יבוצעו בתוך החניון הכנות ושילוט מתחלף, למצב המתואר.
- 16.3 מיקום המחסום בכניסה לחניון יאפשר בידוק בטחוני בתוך החניון ויקבע במרחק שלא יפחת מ- 30 מ' מפתח החניון במפלס הרחוב.
- 16.4 מקומות החניה בתחום התכנית יהיו בהתאם לתקן החנייה בזמן הוצאת היתר בניה. בנוסף תהיה חובה לספק 200 מקומות חניה נוספים עבור האודיטוריום ומרכז רפפורט.

17. גובה הבנינים

- 17.1 גובה הבנינים לא יעלה על הגובה המסומן בתשריט ובהתאם לקווי הבניין השונים. גובה זה מצוין יחסית לנקודה A המסומנת בתשריט והנמצאת בפינת רח' דונה גרציה ורחוב שד' הנשיא. גבהים אלו מהווים הוראה ארכיטקטונית כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה.
- 17.2 מפלס הככר העירונית הפתוחה לא יעלה על 6.30 מ' מעל פני נקודה A, (בנקודה הגבוהה ביותר בככר).

18. קווי בנין

- 18.1 הבניה בקומות התת קרקעיות ובמפלס שד' הנשיא תהיה בהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט ובכפוף להוראת תכנית חפ/1597 א'.
- 18.2 הבניה במפלס הככר ומעליה תהיה בהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט ובכפוף להוראת תכנית זו. קוי הבנין והמפלסים בתשריט יהיו הוראה ארכיטקטונית.
- 18.3 במפלס הככר ומעליה לא תותר חריגה בקווי בנין העל קרקעיים החיצוניים לאורך רחובות דונה גרציה, מחניים ושד' הנשיא, דהיינו המבנה לא יבלוט מן הקונטור החיצוני המורכב מקווי הבנין העל קרקעיים.

19. הצורה החיצונית של הבניינים

- 19.1 עיצוב החזיתות יעשה כדלקמן:
קומת המסד במפלס הרחוב תהיה מצופה באבן. הקומות העליונות יצופו קירות מסך מזכוכית ואלומיניום.
- 19.2 החזית לכוון שדרות הנשיא תהיה חזית פעילה.

20. חתימות

מקרקעי העירייה
עירינת חיפה
חתימת בעלי הקרקע

צמנט ל בע"מ
חתימת יוזם התכנית

אורכלית
חנסי לר הקה"מ
חתימת עורך התכנית

חתימת הוועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה	
תכנית ת.ע. מסי חפ/ 1597 ג'	
הומלץ להפקדה	
בישיבה ה - 37	ב - 05.02.02
(67)	(24.12.01)
(-) י.יהב	(-) י.רוס
יושב ראש הועדה	מהנדס העיר

4-732