

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מסי חפ/1800  
 "באתר ראש הכרמל בגושים 10815, 10802  
 10818, 10912, 10918 - הר הכרמל"

הוגשה ע"י מילר-בלום תכנון סביבתי בע"מ בשם היוזמים - עיריית חיפה  
 והחברה הכלכלית לחיפה בע"מ ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון  
 ולבניה, חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מסי חפ/1800 -  
 באתר ראש הכרמל בגושים 10815, 10802, 10818, 10912, 10918  
 הר הכרמל - (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע  
 כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן התשריט), והמהווה  
 חלק בלתי נפרד מתכנית זו.  
 התשריט מורכב משלש גליונות:

גליון מסי 1 - יעודי קרקע מוצעים - בק"מ : 500 : 1  
 ויעודי קרקע על-פי תכניות מאושרות קודמות -  
 ק"מ : 1250 : 1

גליון מסי 2 - חתכים טפוסיים

גליון מסי 3 - תכנית הדרכים והחניה במוקד א' יחס לתכניות אחרות

2.

א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המיתאר של העיר חיפה  
 וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן במידה ואינן  
 בוגדות את ההוראות המפורטות מטה בתכנית זו.

ב. תכנית זו מהווה שינוי ביחס לשטח הקרקע הכלול בה לתכניות הבאות:

מסי תכנית	שם התכנית	מסי ע"ר	מסי י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/229	"תכנית המיתאר של העיר"	422			15.2.1934
חפ/545 ב'	"שטח פרטי פתוח - אדמות הכרמליתים"	1632			11.12.1947
חפ/545 ג'	סווג מחדש של אדמות הכרמליתים על הר הכרמל		468	22.3.56	
חפ/654	פתוח שפת הים	1456			22.11.1945
חפ/1068	המוזיאון הימי ומוזיאון צה"ל		1634		15.6.1970

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

3. ה מ ק ו י מ

הקרקע הכלולה בתכנית זו. במצאת :

בכרמל הצרפתי ליד מיבזר סטלה מאריס (להלן מוקד א');  
 בבת-גלים ברצועה בין מסילת הברזל לים מערבה לטיילת בת גלים  
 (להלן מוקד ב'); ברצועה המתברת במדרון הכרמל מוקדים א' ו-ב'  
 הנייל - מסדרון אויסי לרכבל.

4. שטח התכנית

שטח תכנית זו הינו 45,050 מ"ר בקירוב .

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הינם כמסומן בקו כחול עבה.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

הגוש	החלקה	חלקי חלקה	השטח	ב ע ל ו ת
10818	72	62		מדינת ישראל
10818		58		מדינת ישראל
10818		46		מדינת ישראל
10818		53		פרטי
10818		52		פרטי
10818		63		פרטי
10818		70		פרטי
10818		69		מדינת ישראל
10818		60		מדינת ישראל
10918	24	2		מדינת ישראל
10918		22		עיריית חיפה
10918		5		מדינת ישראל
10815	48	2		
10815		3		עיריית חיפה
10815		44		עיריית חיפה
10912	22	20		עיריית חיפה
10912		19		מסדר הכרמליתים
10912		22		מסדר הכרמליתים
10802	102	94		מסדר הכרמליתים
10802		95		מסדר הכרמליתים
10918		20		עיריית חיפה
10802	104	22		

7. ינוזמי התכנית

ינוזמת התכנית - החברה הכלכלית לחיפה בע"מ.

א. ליצור מוקדי תיירות, בילוי ובידור להנאת הציבור הרחב ולתיירים מהערכים הנופיים המיוחדים של המפגש בין ראש הר הכרמל וחוף הים באגן הויזואלי של מפרץ חיפה, הכוללים שני מוקדים, האחד בראש הכרמל והשני על שפת הים הקשורים ביניהם ע"י רכבל.

ב. לשנות את סווגי הקרקע המאושרים כפי שמראים בגליון מס' ו לטיווגים המוצעים בתכנית.

באור סימוני התשריט

קו כחול עבה שלם	-	גבול התכנית
שטח צבוע ירוק זית כהה	-	אזור נופש
שטח צבוע ירוק זית כהה ואדום	-	מבנה מתחת לדרך
שטח צבוע כתום וכחול לסירוגין	-	אזור הטילת
שטח צבוע כתום	-	אתר מוסדות
שטח צבוע חום כהה	-	אתר לבנין צבורי
שטח צבוע ירוק בהיר	-	שטחים צבוריים פתוחים
שטח צבוע ירוק בהיר מותחם קו ירוק כהה	-	שטחים טבעיים פתוחים (פרטיים)
שטח צבוע אפור - מותחם קו חום	-	מסילת הברזל
קו אדום שלם	-	קו רחוב
ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול	-	מספר הדרך
ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול	-	רוחב הדרך
שטח צבוע חום בהיר	-	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע אדום	-	דרך מוצעת או הרחבת דרך
קוים אדומים חוצים	-	דרך לבטול
קוים שחורים חוצים	-	שטח לחניה
קו ירוק שלם עם משולשים משני הצירים - לטרוגין	-	גבול גוש
קו ירוק מרוסק	-	גבול חלקה קיימת
ספרה בעיגול	-	מספר חלקה קיימת
קו כחול מרוסק ומנוקד	-	מסדרון אוירי לרכבל
קו כחול מרוסק	-	גבול של מוקדים
קו שחור מרוסק ומנוקד	-	גבול אזור תחנת החוף
קו אדום מרוסק	-	קו בנין
קו חום מרוסק	-	קו ים קיים (מאי 1980)
קו אדום מרוסק ומנוקד	-	קו חשמל
קו שחור שלם	-	גבול אתר ארכיאולוגי
אות עברית בריבוע	-	מוקד
קוים שחורים, ארוכים וקצרים לסירוגין	-	מסלעה להגנת קו החוף

לא ינתן היתר להקמת בניין ולא ישהש כל קרקע או בניין בתחומי התכנית לכל תכלית שהיא, אלה לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזורים שבהם נמצאים הקרקע או הבניין.

11. רשימת התכליות

האזור

אזור נופש

מיועד להקמת מבנים אשר ישמשו כמצפור טיילת, החנות רכבל, חנויות לשרותי תיירות דרך שרות ולחנויות ועסקים המותרים באזורי מגורים א' ו-ב' לפי תכנית המתאר (למעט חנויות לממכר בשר יופות ודגים, מוסכים ותחנות חדלוק), ולרבות: מסעדות, בתי קפה, מזנונים ובתי שעשועים, מלאכה אומנותית סכנויות וחנויות לצרכי ספורט, חנויות צורפי זהב וכסף ומוכרי תכשיטים ושעונים, תמוזקים ועצצועים, חנויות למכירת כלי בית, רהיטים, חנויות לכלי נגינה, מכשירי אופטיקה ופוטו, צלמים, חנויות למכירת חפצי אומנות, ספרים ועיתונים, פרחים וצמחים, מלאכת בית, חנויות לצורכי מזון כ-ירקות ופירות, חלב ומוצרי חלב, מעדנים שוקולד ושאר מיני ממתקים, משקאות, גלידה, עוגות וצרכי מאפה. חנויות למוצרי טבק ומכשירי כתיבה, הלבשה והנעלה מוצרי עור, אריגים, מספרות מכוני יופי, מכונים להרזיה, סניפי בנקים, דאר, שרותי תווך למיניהם, גלריות אמנות ופטלות. כפי שמוראה בתשריט ובחתכים המצורפים וכפוף לאמור בסעיף הוראות הבנוי ולהלן.

טיילת החוף

תשמש להולכי רגל בלבד ותעוצב עם רצוף, ספסלים, נטיעות, תאורה, קירות נמוכים ומסלעות לשבירת הגלים ותשאר חופשית לכניסה ומעבר הצבור.

הצבת שולחנות וכסאות של העסקים הגובלים תותר באישור מיוחד של הועדה המקומית, בתנאי שלא יהווה מטרד או מכשול לזרימה חופשית של הציבור, ובתנאי נוסף שהיקף השטח התפוס לא יעלה על 1/3 ממשטח הטיילת.

מסדרון אוירי לרכבל

מיועד למעבר אוירי על הרכבל כפוף לאמור בסעיף 11 של חוק המקרקעין - תשריט - 1969 - שימושי הקרקע יהיו כמוראה בתשריט.

שטחים טבעיים פתוחים (פרטיים)

כפי שמוגדר בתכנית המיתאר תותר התקנת משטחי חניה באישור מיוחד של הועדה המקומית.

שטח צבורי פתוח

כפי שמוגדר בתכנית המיתאר

אתר לבנין צבורי

כפי שמוגדר בתכנית חפ/1068

אתר מוסדות

כפוף לתכנית מפורטת שתאושר כחוק

ד ר כ י ם

כפי שמוגדר בתכנית המיתאר

הוראות הבינוי

הקמת המבנים תהיה כפופה להוראות המפורטות מטה, המתייחסות לכל מוקד על פי איתורו :

מוקד א'

במעלה דרך סטלה מאריס, לפני פניחה דרומה תוקם תצפית מרחבית (מצפור) שמפלסה העליון אינו גבוה ממפלס הרחוב שלידו, להוציא מבנה פניסה למפלסים התחתונים ומבנה עזר לתחנת הרכבל, החללים מתחת למצפור מיועדים בחלקם להקמת מסעדה ובית קפה וחנויות לצרכי תיירות וכן לתחנת ההר של הרכבל אשר תשמש גם לאיחסון מתקני הרכבל, המכונות, הקרונות והציוד ההנדסי וכן משרד ומחסנים. תותר חדירת הבניה מתחת למפלס המדרכה של דרך סטלה-מאריס. המדרכה הנייל תשולב עם משטח המצפור. קו רחוב בדרך סטלה מאריס באזור מול המצפור ימדד 17,0 מ' מקיר הקיים של המנזר (ללא מדרכה צפונית) כפי שמשומן בתשריט.

המצפור יתחבר לשטח שבין הקיר הקיים בצד הדרום מזרחי של חלקה 22 לבין דרך סטלה מאריס המוגדר כשטח טבעי פתוח (פרטי) אשר יעוצב בעיקר ע"י צמחיה.

עיצוב המצפור לגבי בחירת החומרים, מעקות, ספסלים, עציצים, אביזרי-תאורה וכו', יהיו על פי אישור מיוחד של מהנדס העיר, שטח הבניה לא יעלה על 800 מ"ר ברוטו והוא יכלול את כל חלקי הבנין. שטח המצפור לא יהיה קטן משטח הגג של המבנים. שטח המצפור יהיה חפשי לכניסה ומעבר הציבור, גובה הבניה יהיה כמוראה בחתך בגליון מס' 2. בשים לב לצמחיה הקיימת, לערכים הנופיים המיוחדים ולעובדה שאזור החניה למשתמשים ברכבל ימצא במוקד א' תסופק חניה במוקד זה ל-30 מכונות ו-4 אוטובוסים.

מוקד ב'

כל השטח שבין הדרך המהווה המשך לרחוב העליה השניה לבין קו המים כמתואר בתשריט מיועד לפתוח מוקד ב'. חלק מהשטח ישמש להמשך טיילת החוף הקיימת (טיילת בת-גלים) והשטח הנותר כמסומן בתכנית בירוק זית ישמש כטיילת שעליה תותר הקמת מבנים שיבנו בהתאם לתכנון ארכיטקטוני אחיד והנתנים לבצוע בשלבים, ובתוכם ירשו שימושים כאמור בסעיף זו לעיל.

סה"כ שטח הבניה לא יעלה על 1200 מ"ר ברוטו והוא יכלול את כל חלקי הבנין. הגגות יצופו ויעוצבו בצורה אחידה ותותר עליהם הצבת שולחנות וכסאות. המבנים יהיו עד שתי קומות כמוראה בחתך בגליון מס' 2.

בבתי אוכל, מסעדות, בתי קפה ומזנונים, יותרו אמצעי עליה לגגות כגון חדרי מדרגות ומעליות ותותר יציאת ארובות מעל מפלס הגג. במוקד זה, בחלק מהשטח המסומן בקו שחור מרוסק ומנוקד תוקם תחנת החוף של הרכבל אשר תשמש גם לאיחסון מתקני הרכבל, המכונות, הקרונות, הציוד ההנדסי וכן לשרותים ומתקנים הדרושים לציבור הנוסעים ברכבל. סה"כ שטח המבנה הנייל לא יעלה על כ-400 מ"ר, בנוסף לבניה שפורטה לעיל. גובה התחנה לא יעלה על הגבהים המינימליים הדרושים לקירוי המתקנים ההנדסיים ולדרישות הארכיטקטוניות לשילובה של תחנת החוף. קו בנין יהיה 3 מ' מצד רח' העליה, ואפס לכוון הטיילת.

עיצוב טיילת החוף לגבי בחירת חומרים, צבעים, מעקות, ספסלים, עציצים, אביזרי תאורה וכו', יהיו על פי אישור מיוחד של מהנדס העיר.

תסופק חניה על פי השיעורים המוצעים ועל פי השיעורים שיחייבו בעת הוצאת היתרי הבניה.

היתר בניה למבנים שבשני המוקדים לפני אישור התכנית ע"י הועדה המקומית.

ב. הוצאות היתרי בניה בשטח התכנית תהיה בסמכות הועדה המקומית ותהיה כפופה להוראות תכנית זו בהתאם לחוק התכנון והבניה והתקנות שהוצאו על-ידו, ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לכל שלב בנפרד.

14. הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא יורשה חיבור חשמל ו/או טלפון למבנים אלה בכבלים תת-קרקעיים.
- ב. עיצוב חזיתות המבנים וחלונות ראוה ושלטי פרסומת טעונה אשור מיוחד של מהנדס העיר.
- ג. לא יותקנו כל צנורות וחוטמים על הקירות החיצוניים של המבנים.
- ד. לא יותרו כל מתקנים כגון אנטנות, רמקולים, דודים, מזגנים וכו' על גגות הבנינים.

15. היתרי בניה באתר עתיקות

לא יוצאו היתרי בניה באתר העתיקות אלא בהסכמת מחלקת העתיקות.

16. פתוח השטח

על יוזמי התכנית לבצע את עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם ועל חשבונם.

17. סלילת דרכים

יוזמי התכנית חייבים לבצע את סלילת הדרכים הכלולות בתכנית בהתאם לחוק העזר העירוניים.

18. תאורה

היוזמים יתקיבו על חשבונם תאורה בשטח הטיילות והמצפורים לשביעת רצון מהנדס העיר.

19. תנאים מיוחדים

- א. היוזמים ישאו בהוצאות הטמנת קו המתח הגבוה האנרגי הקיים בקטע החוצה את המסדרון האנרגי בתאום עם חברת החשמל.
- ב. כל הוצאות הנובעות משינוי תואי כבלי חשמל תת קרקעים העוברים בתחום המסומן בתשריט במוקדים מיוחדים ואשר ביצוע התכנית יחייב שינויים יחולו על יוזמי התכנית.
- ג. כל עבודות הבניה והפתוח בקרקעות השייכות למסדר הכרמליתים יתואמו עם בציגי מסדר הכרמליתים בהתאם לסעיפי ההסכם שנחתם בין עיריית חיפה ומסדר הכרמליתים.

ד. במוקד א' באזור המיצפור - יוזמי התכנית יגישו לפני מתן ההיתר תכנית לעבודות עפר ופיתוח השטח שבה יצוינו הפרטים הטכניים על עבודות חציבה וסילוק פסולת חציבה מאתר הבניה.

ה. בשני המוקדים סידורי התנועה יעשו בתאום ובאשור משרד התחבורה.

20. טיילת החוף ומצפורים

היוזמים יבצעו על חשבונם את המצפור והפיתוח השטחים כמסומן בתשריט,

21. שלבי ביצוע

ביצוע התכנית והפיתוח ייעשו בשלבים, לשביעות רצון מהנדס העיר.

22. חניה

א. היוזמים יתקיבו על חשבונם מגרשי חניה אשר יהיו בהיקף שיתאים לשטחים הבנויים כפי שיהיו מדי פעם בפעם בהתאם לקביעת מהנדס העיר.

- ב. במוקד א' - משטחי החניה ודרכי הגישה יתוכננו על סמך סקר ומיפוי של הצמחיה הקיימת כדי לקבוע סוגי עצים שיש לשמרם כחלק מהערך הנופי הערכי של האתר. יבוצע מינימום של קירות תומכים או מדרונות שפך שאותם יש לדפן ולשמור. התכנון המפורט ייעשה בחיאום עם מחלקת הגנים ואגף התחבורה, והכל לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ג. במוקד ב' - יוכן תכנון מפורט של מגרש החניה והטיילת הגובלת בצורה שתיווצר הפרדה ויזואלית בין החניה והטיילת ע"י שימוש מתאים בצמחיה או אלמנטים מפרידים שונים. ישולבו עצים במגרש החניה הכל על פי דרישות ולשביעות רצון מהנדס העיר.

23. הפקעה ורישום

- א. במוקד א' - המיצפור המהווה גג המבנה יירשם על שם עיריית חיפה.
- ב. במוקד ב' - הקרקעות הדרושות לצרכי ציבור, יופקעו על פי חוק התכנון והבניה ויירשמו על שם עיריית חיפה.

24. אסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. לא ייבנות היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים ייבנות היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

- ברשת מתח נמוך 2 מטרים
- בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5 "
- בקו מתח עליון עד 110 ק"ו 8 "
- בקו מתח עליון עד 150 ק"ו 10 "

ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלה, או לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת-החשמל.

א. ביקוד מי גשם

לא יינתן היתר בניה בטרם תובטח בצוץ ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר ושיבוצעו לשביעת רצונו.

ב. אספקת מים

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

2. לפני הוצאת כל רישיון בניה בשטח בו עובר צינור מים, על בעל בקשת הבניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים הקיים.

ג. ביורב

לא תנתן תעודה לשמוש בבנין לפני שיחובר לביוב ויקבל אישור מהנדס העיר : במקד אי לבורות סופגים ובמקד בי לרשת הציבורית.

ד. הידרובטים

על היוזמים ו/או החוכרים להתקין בשטח התכנית הידרובטים לכבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעת רצונם.

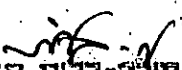
ה. מניעת רטיבות

לא תורשה הקמת בנין בשטח תכנית זו אלא אם כן ינקטו אמצעים מתאימים לשביעת רצונו של מהנדס העיר למנוע בעד עליית הרטיבות לבנין.

ו. סילוק אשפה

סידור סילוק האשפה בשטח הטיילת ומצפור יפתר בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס העיר.

המתכנן :

  
סניף-גדודי תכנון קהילתי חיפה

מילר-בלום תכנון סביבתי בע"מ

היוזמים :



החברה הכלכלית לחיפה בע"מ

עיריית חיפה



יושב ראש הועדה  
 משרד הפנים

(-) א.ד.ז.ר.א  
 משרד הפנים

משרד הפנים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 מחוז חיפה  
 מרחב תכנון מקומי חיפה  
 חכנית שני/איתמר/מס' 1200/א  
 הועדה המחוזית בשיבתה ה' 63  
 מיום 18.5.82 החליטה לתת חוקף  
 לחכנית הנזכרת לעיל.  
 סגן מנהל כללי לתכנון

משרד הפנים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 מחוז חיפה  
 מרחב תכנון מקומי חיפה  
 חכנית שני/איתמר/מס' 1200/א  
 הועדה המחוזית בשיבתה ה' 48  
 מיום 6.10.81 החליטה להפקיד את  
 התכנון הנזכרת לעיל.  
 סגן מנהל כללי לתכנון

חכנית מס' 1200/א מורשמה לפתח חוקף בילקוט  
 הפרסומים מס' 2869 מיום 25/11/82 עמוד 309

חכנית מס' 1200/א מורשמה לחקירה בילקוט  
 הפרסומים מס' 2781 מיום 21.11.82 עמוד 705

ט.ג.כ.ל.ר.מ.ג.