

מרחב תכנון מקומי, חיפה

שינוי חכנית מיתאר מקומית, חכנית מס' חפ/1518 ד' "שינוי תכנון צומח חיל הים - יפו - רוטשילד" - הוגשה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

שם וחלות (1)

חכנית זו תקרא: " שינוי לתכנית מיתאר מקומית, חכנית מס' חפ/1518 ד' "שינוי תכנון צומח חיל הים - יפו - רוטשילד" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט").
התשריט הוא בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
לתשריט מצורף בספח מס' 1 בקנה מידה 1:500 המהווה חכנית אילוסטראטיבי להסדרי החנועה בלבד.

יחס לתכניות אחרות (2)

א. על חכנית זו תחולנה כל תקנות חכנית המיתאר של העיר חיפה, וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכך ההוראות המפורטות מטה בתכנית זו.
ב. חכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכניות מתאר הבאות:

- 1 חכנית מס' חפ/229 - " חכנית מיתאר של העיר חיפה" שהודעה בדבר אישורה פורסמה בע"ר 422 מיום 15.2.1934.
- 2 חכנית מס' חפ/282 - "אדמת בוטאגיי מישור חיפה מערבי" - שהודעה בדבר אישורה פורסמה בע"ר 778 מיום 28.4.1938.
- 3 חכנית מס' חפ/607 - " רח' ראס אל כרום" שהודעה בדבר אישורה פורסמה בע"ר 1154 מיום 18.12.1941.
- 4 חכנית מס' חפ/1060 - "גוש ד' בקריה אליהו" - שהודעה בדבר אישורה פורסמה בני"פ 781, תש"ך, עמ' 1941 מיום 28.7.1960.
- 5 חכנית מס' חפ/1501 - "תחנת רכבת חיפה מערב, בת-גלים" שהודעה בדבר אישורה פורסמה בני"פ 1852, תשל"ב עמ' 2392 מיום 3.9.1972.
- 6 חכנית מס' חפ/1518 א' " צומח הרחובות חיל הים - יפו - רוטשילד" אשר חודעה בדבר אישורה פורסמה בני"פ 2181, תשל"ו, עמ' 872 מיום 1.1.1976.
- 7 חכנית מס' חפ/1518 ב' - "שיפור צומח הרחובות חיל הים - יפו - רוטשילד" אשר חודעה בדבר אישורה פורסמה בני"פ 2591, תשכ"מ, עמ' 661 מיום 27.12.1979.

ג. חכנית זו משמיעה לגבי שטח חקרקע הכלול בה על חכנית מס' חפ/1400 "חכנית מיתאר מקומית למרחב התכנון של הועדה המקומית לתכנון ולבניה העיר חיפה", שהודעה בדבר הפקדה פורסמה בני"פ 2642 מיום 3.7.1980, תשכ"מ, עמ' 2032/3.
ד. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו לאחת התכניות הנ"ל, ייקבע האמור בתכנית זו.

המקום (3)

הקרקע הכלולה בתכנית זאת נמצאת בצומת המחברת את השכונות קריית-אליעזר וכת - גלים.

שטח התכנית (4)

שטח התכנית הוא כ- 45 דונם בקירוב.

גבולות התכנית (5)

גבולות התכנית הם כהתאם למוראה בקו כחול עבה של התשריט.

הקרקע הכלולה בתכנית זו (6)

- גוש 10817 חלקות 219, 204, 148, 147, 140.
חלקי חלקות 1, 74, 131, 134, 139, 144 - 146, 202, 203, 215, 227, 234, 235.
גוש 10820 חלקי חלקות 1, 35, 37, 39.
גוש 10821 חלקות 6, 57 - 60, 63, 65, 74, 77, 83.
חלקי חלקות 5, 13, 5, 68, 75, 76, 78.
גוש 10822 חלקות 14, 36, 46.
חלקי חלקות 37, 38.
גוש 10825 (לא מוסדר) - חלקות 30, 31, 32.
חלקי חלקות 566.
גוש 10916 חלקות 5, 47, 48.
חלקי חלקות 3, 4, 7, 12, 46.
גוש 10917 חלקות 1, 2, 3, 70.
חלקי חלקות 10, 71, 89, 90.

יזומי התכנית (7)

יזומת התכנית הזו היא הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

מטרת התכנית (8)

- א. שינוי התכנון ההנדסי של צומח חיל הים תוך התאמתו לתנאים הפיזיים של השטח מבלי לפגוע בפורטנציאל הקיבולת והתיפקודי של הצומח. התכנון החדש יאפשר את ביצוע הצומח כשלבים ויקטין את הפגיעה ברכוש התכנון ההנדסי של הצומח מבוסס בעקרו על מנהרה לרכב מתחת למסילת כרזל בדרך חיל הים וכן על גשר לתנועה עובדת בכיוון מזרח - מערב ולהפך מזה מעל רחוב יפו.
- ב. שינוי התכנית חפ/1518 כי בעניינים העקריים הבאים:-
1. ביטול הלולאות המאושרות.
 2. ביטול הדרישה להריסת חלק מהבנין כרחוב ליסין 11.
 3. הקטנת רדיוס החיבור בין הרחובות תל-אביב - שד' רוטשילד.
 4. וביטול הדרישה להריסת חלק מהבנין העומד על ח' 70 בגוש 10917.
 5. שינוי סווג של חלק מחלקה 37 בגוש 10822 מדרך לאזור נמל ח-2.
- ג. להציע להכין תכניות מפורטות ועיצוביות לגבי שלושת המגרשים הפנויים. בצומת חיל הים - רוטשילד על מנת לקבוע את אופיו המיוחד של שער הכניסה לעיר.

באור סימוני התשריט

(9)

הסימון

פרוש הסימון

קו כחול עבה

גבול התכנית

שטח צבוע כחול אפור

אזור נמל ח-2

שטח צבוע חכלת

אזור מגורים ב'

אזר מגורים מיוחד

שטח צבוע חכלת מותחם קו כחול

שטח צבוע בפסים אפורים בהיר וכהה

לסירוגין, מותחם קו חום

מרכז תחבורה

שטח צבוע בפסים צהובים ולבן לסירוגין

שטח לתכנון בעתיד

שטח צבוע חום בהיר

דרך קיימת או מאושרת

שטח צבוע אדום

דרך חדשה או הרחבת הדרך

שטח צבוע חום מקווקו קווים ירוקים

אלכסוניים

שביל להולכי רגל

שטח צבוע אפור מותחם קו חום

שטח מסילת ברזל

קו אדום

קו רחוב

קווים מקבלים אדומים

דרך לביטול

ספרה שחורה ברבע העליון של העגול

מספר הדרך

ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול

מרווח קידמי

ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול

רוחב הדרך

קו מרוסק בצבע ירוק

גבול חלקה רשומה

קו מרוסק בצבע צהוב

גבול חלקה לביטול

ספרה ירוקה

מספר חלקה רשומה

מבנה צבוע בצבע צהוב

מבנה להריטה

שטח מטויט בקווים מקבילים שחורים

שטח שחלה עליו הגבלת הבניה

ספרה רומית שחורה

מספר חלקה מוצעת

10 שימושי קרקע

לא יישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11 רשימת התכליות

אזור מגורים ב'

כפי שמוגדר בתכנית המיתאר של העיר
חיפה כפוף לסעיף 15 להלן
כפוף לאמור בסעיף 17 להלן
מיועד להרחבת התחנה המרכזית אג"ד
כפוף להוראות סעיף 16 להלן
כפי שמוגדר בתכנית המיתאר של העיר
חיפה וכפוף לסעיף 24 להלן.
ישמש למתקני נמל כפי שיקבע בתכנית
מפורטת.

אזור מגורים מיוחד

מרכז תחבורה

שטח לתכנון בעתיד

דרכים ושבילים ולהולכי רגל

אזור נמל ח-2

12 הפקעה ורשום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ושבילים להולכי רגל, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

13 חלוקה ורישום

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.

ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל

סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.

ג. חלוקת משנה של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזת רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.

ד. השטח המסומן במספר רומי I המהווה חלק מחלקה 235 בגוש 10817, והמסומן כמרכז תחבורה יתאחד עם חלקה 234 באותו הגוש, תחנה מרכזית ליצירת חלקת בניה אחת.

מתן היתר בניה בשטח תחנת אג"ד מותנה בכיצוע האיחוד הנ"ל תחילה.

ה. מתן היתר בניה על חלקה כל שהיא בשטח התכנית מותנה בעברת השטח המיועד לצרכי ציבור על שם עיריית חיפה, תחילה.

14 בטול דרכים מאושרות

שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למוראה בתשריט.

15 אזור מגורים ב' - חלקה 70 בגוש 10917

א. שטח הבניה המותר על החלקה יהיה 85% משטח החלקה לאחר ההסדר, דהיינו, משטח של 537 מ'ר.

ב. גובה הבנין יהיה עד 4 קומות או 4 קומות על קומת עמודים וגובהו לא יעלה על 15 מ'.

ג. המרווחים המותרים יהיו כדלקמן:

מרווח קידמי - 5 מ'

מרווחים צדדיים - בהתאם לבנין הקיים (כמסומן בתשריט), כמידה והבנין חקיים

יהרס המרווחים הצדדיים יהיו, כדלקמן:

לצד חלקה 69 - 4 מ' לצד חלקה 71 - 0 מ'

ד. חזית חנויות

בבניה חדשה על החלקה 70 תבטל חזית החנויות (השימוש המסחרי). פעולתם של עסקים שיהיו קיימים על פי חוק בבנין הנוכחי בעת אישור תכנית זו, יותרו בתור שימוש חורג.

ה. גישה לכלי רכב

הגישה לחלקה 70, לכלי רכב, תהיה רק מרח' תל אביב וקרובה עד כמה שאפשר לגבול החלקה 69.

(16) שטחים הנתונים לתכנון בעתיד

- א. השטחים המסומנים בקווקו צהוב מיועדים לתכנון בעתיד וחלה לגביהם חובת הגשת תכנית מפורטת כחוק לקביעת סוג הקרקע, אחוזי בניה, גובה הבנינים, מרווחים, שימושים, בינוי, וכו'.
- ב. ניתן יהיה להגיש תכנית נפרדת לכל אחד משלושת המגרשים שבצומת.
- ג. עד אשר תוכן תכנית כב"ל, יותר בשטחים הנ"ל, המשך השימושים הקיימים כחוק.
- ד. על חלקה 1 בגוש 10917 יקבע איתור לחחנת מוניות בעת הכנת התכנית המפורטת.

(17) אזור מגורים מיוחד

- א. על חלקי חלקות 4,3 ו-7 בגוש 10916 תחולנה מחדש הוראות התכנית המאושרת חפ/817 א' - "תכנון קרית אליהו וסביכתה" - שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי"פ 516, תשי"ז, ע"מ 434 (3.1.1957).
- ב. על החלק מחלקה 71 בגוש 10917 תחול מחדש הוראות התכנית המאושרת חפ/1060 - "חיפה - גוש ד' בקרית אליהו" - שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי"פ 781, תשי"ך, ע"מ 1941 (28.7.1960).

(18) שמירה על צורה החיצונית של הבנינים

- א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת עי מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבנינים.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על קירות החיצוניים של הבנינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות הבנינים, מכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר הדירה.
- ז. לא יורשה חבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ח. התקנת פרסומת וחלונות ראוה תהיה טעונה אשור מיוחד של מהנדס העיר.
- ט. בבנינים גבוהים החזיתות יצופו באבן או בחומר עמיד אחר, לשביעת רצון מהנדס העיר.

- (19) פתוח המגרש
על מבקשי היתרי בניה לבצע את כל עבודות הפתוח כתחום אדמותיהם כולל קירות חומכים, ניקוז, שתילה וכו'.
- (20) מבני עזר במרווחים
לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבנינים פרט לתחנות טרנספורמציה של חב' החשמל במרווחים הצדדיים.
- (21) גדרות
א. לאורך קווי הרחוב באזורי המגורים: גדר אבן בגובה של 50 ס"מ.
ב. בין חלקות בניה ושטח ציבורי פתוח: גדר רשת בעובי של 3 מ"מ ובגובה של 1.20 מ' על גבי חגורת בטון לשביעת רצונו של מהנדס העיר.
ג. בין חלקות בניה באזור מגורים- גדר רשת וגדר חיה.
ד. לאורך קווי הרחוב של תחנת אג"ר, תחנת הרכבת, בי"ח רמב"ם ונמל חיפה, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.
- (22) בנינים להריסה
כל המבנים המסומנים בחשריט כנועדים להריסה וכל המבנים הבלתי חוקיים הקיימים בתחום התכנית יהרסו במועד שיקבע ע"י מהנדס העיר.
- (23) חניה
על בעלי וחוכרי הקרקע הכלולה בתכנית זו לפתור את בעיית החניה כתחום מגרשיהם, בהתאם לתקן. בשטחים הנתונים לתכנון בעתיד יקבעו שיעורי החניה במסגרת התכניות המפורטות אשר תוכנה. יש לנטוע כשטחי המדרכות או חחניה עצי צל ככמות של עץ אחד לכל 7-8 מטר אורך חחזית.
- (24) סלילת דרכים
א. בעלי הקרקע הכלולה והגובלת בתכנית זו ו/או חוכריה, חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הגובלים עם קרקעותיהם. כסלילה נכללות המדרכות, התקנת הניקוז למי גשם ושתילה והעתקת עמודי חשמל. הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל בין שהוקמו בבנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.
ב. הוצאות כיצוע המנהרות מתחת למסילת הברזל והגשר מעל רחוב יפו יחולו על משרד התחבורה ועיריית חיפה.
- (25) תנאי מיוחד לבנית הגשר מעל רח' יפו.
בעת בנית הגשר בדרך יפו יקבע, במידת הצורך, גם פתרון אקוסטי למניעת מפגעי רעש למגורים הגובלים.
- (26) תאורה
א. בעלי הקרקע הכלולה והגובלת בתכנית זו ו/או חוכריה, חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, ככרות ושכילים כולל עמודים ופנסים.

תכנית אילוטרטיבית

(27)

התכנית האילוטרטיבית באה להסביר את עקרונות תפקוד הצומת בלבד, התכנון ההנדסי וכל שינוי בו יקבעו באשור הועדה המקומית.

איסור בניה מתחת קווי חשמל

(28)

1. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה בקו אנכי משוך אל קרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל לכין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המכנה:

<u>מרחק</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
2 מטרים	ברשת מתח נמוך
" 5	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
" 8	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
" 10	בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
3. לפני בצוע כל שלב ושלב הקשור בשינוי פני הקרקע בקרבת כבלי החשמל התת קרקעיים על המבצע לפנוח לחברת חשמל לשם האום מוקדם בהקשר לשינויים הנ"ל.

תחנות טרנספורמציה

(29)

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו, על מגישי בקשות הבניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

מקלטים

(30)

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעת רצונו של יועץ הג"א.

שרותים

(31)

נקוד מי - גשם

א.

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע נקוד השטח בהתאם לתכניות המאושרות ע"י מנהל אגף הדרכים והתנועה ושיבצעו לשביעת רצונו.

אספקת מים

ב.

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

2. לפני הוצאת כל רשיון בניה בשטח בו עובר צנור מים, על בעל בקשת הבניה להתקשר עם אגף התיפעול לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

כיוו

ג.

לא תנתן תעודת שמוש בבנין לפני שיחובר לכיוו הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור ראש מינהל התיפעול כי תכנית הכיוו הנוגעת לבנין בוצעה - לשביעת רצונו.

הידרנטים .7

על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש לשביעת רצונם.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

חכנית ת.ע. ססי חפ/ 1518

הוסלץ להטקד

בישיבה ה' 45 ב- 4.2.86 (16.12.85)

יושב ראש הועדה *נ/ג*

מהנדס העיר

קיסית לתכנון ולבניה - חיפה

חכנית ת.ס. ססי חפ/ 1518

הוסלץ לסתן תוקף

בישיבה ה' 75 ב- 7.4.87 (16.2.87)

יושב ראש הועדה

מהנדס העיר

חכנית מס' 1518/3 מורטמת להפקדה בילקוט

מיום 29.3.88 מיום 15.8.86

מס' 337/1

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: חיפה

חכנית מס' 1518/3 מורטמת להפקדה בילקוט

הועדה המחוזית בישיבתה זו

מיום 21.4.87 החליטה לתת תוקף

לחכנית הנכרת לעיל.

מן נעהל כלל לתכנון

חכנית מס' 1518/3 מורטמת לתת תוקף בילקוט

מיום 1.3.88 מיום 353/1