

**תכנית תכנון עיר מס' חמ/933 חיפה**  
**"אצטדיון ממזרח לשכונת זיו"**  
**הוגשה ע"י הרעדה המקומית לבנייה**  
**ולתכנון עיר חיפה**

**השם והתחולה**

1 תכנית זו תקרא "תכנית עיר מס' חמ/933 חיפה" "אצטדיון ממזרח לשכונת זיו" (להלן - "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם "תכנית תכנון עיר מס' חמ/933 אצטדיון ממזרח לשכונת זיו, חיפה". ק"מ 1:2500 (להלן - "התשריט"). התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

**היחס לתכניות אחרות**

2 א) הקרקע הכלולה בתכנית זו כפופה לתקנות תכנית המתאר של חיפה ולכל שנוי שיחול בה מפעם לפעם.  
ב) תכנית זו בשטח תחולתה, מהווה שנוי לתכניות תכנון עיר המפורטות מטה:-  
1) תכנית תכנון עיר מס' 81 תכנית נוה שאנן המזרחית שדבר מתן תוקף לה פורסם בעתון הרשמי מס' 493 מיום 7.2.35.  
2) תכנית תכנון עיר מס' 145 "המטח נוה שאנן", שדבר מתן תוקף לה פורסם בעתון הרשמי מס' 482 מיום 27.12.34.  
ג) תכנית זו מבטלת את התכניות המפורטות מטה:-  
1) תכנית תכנון עיר מפורטת מס' 703 "מלונות זיו נוה שאנן" שדבר מתן תוקף לה פורסם בעתון הרשמי מס' 1582 מיום 29.5.44.

**המקום והקרקע הכלולה בתכנית זו**

3 הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת מספון לקריית הטכניון בנוה שאנן משני צדדי ואדי אל חוסה וכולל את רוב שכונת זיו.

**האדמות הכלולות בתכנית זו**

4 גוש 10885 - החלקות מס' 39-42, 35, 36, 82, 83 בשלמותן וחלקים מהחלקות מס' 95 ו-96.  
גוש 10893 - בשלמותו.  
גוש 11210 - החלקות מס' 5 ו-6.  
גוש 11209 - חלק מחלקה 10.  
גוש 11202 - חלק מהחלקה מס' 1 והחלקות מס' 2-3 בשלמותן.  
גוש 11201 - חלקים מהחלקות 7, 8, 9 והחלקות מס' 23-28, 40-42, 49-138.  
גוש 11200 - חלקי מחלקה 220.  
גוש 11199 - חלקים מהחלקות מס' 1-14 וחלקה 113.

**גבולות התכנית**

5 **ממזרח:** גבול שפוט עיר חיפה בקטע שבין מס' 10894 ו-11217.  
**מדרום:** קריית הטכניון, לאורך הצד הדרומי של הדרך המוצעת לחבור שכונת בן-דוד עם שכונת זיו והצד הדרומי של דרך מס' 571 לאחר הרחבתה.  
**ממערב:** הצד המערבי של רחוב אב קומי וקטע מרחוב טרופפלדורה.  
**מספון:** הצד הצפוני של רחוב שלום עליכם בחזית החלקות מס' 7, 8, 9 ו-21 מגוש 11201 נכולם הדרום מזרחי של החלקות מס' 20, 21, 19, 18, 17, 16, 190 מאותו הגוש, החלקות מס' 81, 80, 66, 65, 64, 63, 61 מגוש 10885 והגבול הדרומי של גוש 10892 מרחוב פינסקר מזרחה עד לגבול שפוט העיר.

**מטרת התכנית**

6 מטרת תכנית זו היא:- א) להתוות דרך מקשרת את שכונת בן-דוד נשר עם שכונת זיו.  
ב) למרט את הקטע העליון של הדרך המחברת את שכונת זיו עם דרך חיפה עכו.  
ג) לסווג שטח צבירי פתוח בואדי אל חוסה שיוכל לשמש מרכז מפורט.  
ד) להרחיב את רשת הדרכים של שכונת זיו ולהתאימה לשמש דרך כניסה לקריית הטכניון.  
ה) להתאים את הפרוצדורה לשנוי תוואי הדרכים.

7. החלוקה לאיזורים וסימונם בתכנית

האיזור או פרטו של הסימון	הסימון בתכנית
איזור מבורים א'	שטח צבוע כתום (א)
אתר לבנין צבורי שאינו בעל אופי מסחרי	שטח צבוע חום ומותחם חום כהה (ב)
שטח צבורי מתוח.	שטח צבוע ירוק (ג)
שטח שמורת טבע.	שטח צבוע ירוק עם סיוט ירוק מוצלב (ד)
דרך מאושרת.	שטח צבוע ורוד (ה)
דרך מוצעת או הרחבה של דרך מאושרת.	שטח צבוע אדום (ו)
שבילים להולכי רגל או מדרגות, צבוריות.	שטח צבוע אדום או ורוד עם סיוט ירוק (ז)
קטע דרך מבוטלת.	שטח עם סיוט אדום (ח)

8. השמוש בקרקע או בבנינים

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור מהאיזורים המפורטים במעייף דלעיל אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות דלהלן:-

התכלית	האיזור
שטח להקמת בניני מבורים בגובה של שתי קומות בלבד כששטח הבנייה המותר בהם אינו עולה על 34,5% משטח החלקה המקורי הרשום והוא מתחלק שוב בין שתי קומותיו או בין שתי קומותיו וקומת המרתף באם נוצרה כנצח בגלל שפועי הקרקע הסבציים חנויות תחרונה באזור זה ריק על המגרשים המסומנים בתכניתם המצורפתם לתחיע מס' 145 ו-1451 בקו אדום או סגול ובתנאים הכלולים בתכנית יות אלון.	אזור מבורים "א"

שטח בית הבראה או בנין צבורי אחר שאינו בעל אופי מסחרי.	אתר לבנין צבורי שאינו בעל אופי מסחרי (ב)
שטח כמרכז ספורטיבי הכולל איצטדיון, ברזכת שחיה, מגרשי טניס וכדור עף, גן צבורי, מגרשי משחקים, אתרים לילדים ונוער ו/או כשטח חורשה טבעית חמשיים לוישתהקהל לצמיתות.	שטח צבורי מתוח (ג)
נועד לשמושים המתורים לפי תכנית המיתאר.	שטח שמורת טבע (ד)

9. היתר בנייה של שני בנינים על חלקה אחת

אין מניעה לבני צול שטח הבנייה המותר על חלקה כל שהיא, שגודלה אינו קטן מדונם אחד, בשני בתים נפרדים בתנאים הבאים:-

א. חלוקת שטח הבנייה הכללי בין שני הבנינים יהיה שווה בכל האפשר כך שהגודל שבהם לא יעלה בשטח על 56% משטח הבנייה הכללי המותר באותה חלקה.

ב. המרחק בין שני הבנינים לא יהיה קטן מ-8 מטרים ולא תוכלטנה מרפסות לשטח מרווח זה שבין הבנינים.

ג. היתר לחלוקת משנה של חלקה כגון זו ינתן אך ורק לאחר הקמת שני הבנינים ובתנאי שמבחינת תכנון העיר יראו שני חלקי החלקה כמגרש בנייה אחד לצרכי תישוב השתתפות בהוצאות התקנות והחזקתם של השרותים הצבוריים כגון רשת הדרכים, הביוב וכו'.

10. שנויים בחלוקת הקרקע

א. השטחים שמדרום לדרך המוצעת מס' 2324 הכוללים את החלקות מס' 37-30 מגוש מס' 11201 ואת החלקות מס' 83,96,42,41 מגוש מס' 10885 טעונים ריפרזציה ולא ינתן היתר בנייה על שטחים אלה בטרם תאשרנה השויות התכנון תכנית חלוקה למגרשי בנייה של השטחים האמורים.

**11. הפקעת שטחים**

השטחים המיועדים לדרכים להולכי רגל או/ו כלי רכב ושטחי התחניה וכן השטחים הצבועים הפתוחים, נהוגים להפקעה ולירשמו על פי עיריית חיפה.

**12. השמוש במרווחים**

- (א) לא ינתן היתר להקמת מבני עזר מחוץ לגושי הבנין העיקרי או במסדר מסווג פרט למקרים מיוחדים ובאשרור הוצעה המקומית לבניית ולתכנון העיר.
- (ב) גינות נוי או חורשות תנטענה בשטח כל המרווחים שמסביב לבנינים והתחייבות לבצוענטיעות אלה תנתן לפני הוצאת רישיון הבנייה.
- (ג) גדרות המורשים לאורך הדרכים או/ו השבילים להולכי רגל תבניתן אבן טבעית גובה של  $\frac{1}{2}$  מטר לפחות. קו העליון של הגדרות הנאל חייב תמיד להיות אנטי.

**13. קרי החשמל והבנייה בקרבנם**

- (א) אין לבנות בנינים מתחת לקווי חשמל קיימים ואין לחקים בנין או חלק בולט מסוג במרחק פחות מחמישה מטרים מקו אנכי מסווג אל הקרקע מהחוט הקרוב ביותר של קו החשמל בן 66 ק"מ (מתח גבוה) ושלושה מטרים מקו חשמל בן 22 ק"מ או 8,3 ק"מ (מתח נמוך) ושני מטרים במקרה של קו חשמל בעל מתח נמוך.
- (ב) רשתות סגן יוקמו מעל פני הכבישים הנוצרים על ידי קווי החשמל בעל מתח גבוה לפי מפרטים מאושרים ע"י מהנדס העיר וחברת החשמל ועל חשבון האחרונה.

**14. בנין מקלטים**

לא ינתן רישיון להקמת כל בנין שהוא בשטח תכנית זו אלא אם נכללה התקנת מקלט בתכנית הבנייה של אותו בית או מבנה, שתהיה מבוססת ותבוצע בהתאם לתקנים ישראלים. לא ינתן היתר שמסו בבנין בסדר אישור יועץ הנ"א שהמקלט נבנה והוטלם לשביעת רצונו.

**15. נקוד מלי גשם**

- (א) השטח הכלול בתכנית זו ינוקו ממי גשם בעזרת רשת תעלות צבורות ביקוד או/ו נקוד טבעי בהתאם לתכניות נקוד מעובדות ע"י משרד מהנדס העיר.
- (ב) לא ינתן רישיון לבנייה בנין בשטח תכנית זו כל עוד לא ביצע בעל הקרקע את אותו חלק מתכנית הניקוז הנובעות לשטח עליו הוא מבקש לבנות או/ו השתתף בכספו הוצאות בצווע מערכת הניקוז המקיפה את אדמתו.

**16. ב י ו ב**

- (א) לא ינתן היתר לבנייה בנין בשטח תכנית זו בסדר יונמח לשביעת רצונו של מהנדס העיר שהבנין יהיה מצויד במערכת צבורות וכלים סניטריים להרחקת מי השומכין והדלוהין מתוכו, המחוברת למערכת הביוב העירונית.
- (ב) לא ינתן היתר לשמוש בבנין הנבנה כנאל בסדר יונמח שמערכת הפנימית והחיבורים שלה להשת הביוב העירונית בוצעו לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

**17. סלילת דרכים**

(א) בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו חייבים להוציא לפועל על חשבונם או לשאת בהוצאות סלילתן של סלילת כל הדרכים הכלולות בתכנית זו ביחד עם הנחתן של תעלות הניקוז בכל זמן שהוא אחרי מתן תוקף לתכנית זו ועליהם לבצע את העבודות הנאל בהתאם למפרטים מאושרים ע"י מהנדס העיר ולסלול כל דרך באותו רוחב ובאווה זמן שעליהם תחליט מועצת העירייה.

(ב) בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו יהיו חייבים לשלם בעד סלידת הדרכים בין שהוקמו בנכונים על סדרסיהם ובין שלא הוקמו.

(ג) לא ינתן היתר לבנייה על החלקה בטרם נסללה הדרך הנובלת אתה וחבורי דרך זו לרשת הדרכים הסלולות בסכצבה ובטרם יובטח סלידתה של אותה הדרך בקטע הנובל עם אותה חלקה במלא רוחבה כולל המדרכות, קירות התומכים וכו' לשביעת רצונו של מפגנס העיר.

18. הנהרות

כל המעוניין המוצא שבהכנת תכנית זו לא הובאו בחשבון הנאים המצדיקים סתן הנחות מסוימות מהתקנות המפורסות בה, השאי להגיש בקשה לוועדה לבנייה ולתכנון העיר חיפה לקבלת הנחה כזאת והוועדה תהיה רשאית לאשר או לדחות בקשה כזאת.

הועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר - חיפה

תכנית ת.ע.ח. מס' 933/א

הומלץ להפקדה

בישיבה ה- 93 ב- 22.3.59

(-) א. חדשי      (ז. נתן)

יושב ראש הועדה      מהנדס העיר

הועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר - חיפה

תכנית ת.ע.ח. מס' 933/א

הומלץ למתן חוקף

בישיבה ה- 13 ב- 3.8.1960

יושב ראש הועדה      מהנדס העיר

משרד הפנים

פקודת בנין ערים 1936

ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים מחוז חיפה

מרוגב תכנון עיר

תכנית מס' 933/א

הועדה המחוזית בישיבה ה- 157

מיום 14.4.59

אח התכנית הנקובה לעיל

סגן מנהל מלכי לתכנון

משרד הפנים

פקודת בנין ערים 1936

ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים מחוז חיפה

מרוגב תכנון עיר

תכנית מס' 933/א

הועדה המחוזית בישיבה ה- 187

מיום 16.8.60

אח התכנית למתן חוקף

סגן מנהל מלכי לתכנון

תכנית מס' 933/א

פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים מס' 726

מיום 24.12.59

מס' 575

תכנית מס' 933/א

פורסמה למתן חוקף בילקוט הפרסומים מס' 806

מיום 8.12.60

מס' 356