

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מיתאר מקומית, "תכנית מס' חפ/1654 ד' - מערך דרכים סמוך לגשר פז", הוגשה ע"י נתיבי כרמל-חברת נתיבי אילון בע"מ ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית מס' חפ/1654 ד' - מערך דרכים סמוך לגשר פז" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף (להלן: "התשריט").
התשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
לתכנית מצורף נספח מחייב לשטחי שירות.

2. יחס לתכניות אחרות

- א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה, וכל התקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות למטה.
ב. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה.

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פירסום למתן תוקף
חפ/146	ארד אל רמל	602		11.6.36
חפ/191	גישה מזרחית לואדי רושמיה	708		5.3.37
חפ/229	תכנית המיתאר של העיר חיפה	422		15.2.34
חפ/652	אדמות זרזיר	1465		3.1.44
חפ/1400	תכנית המיתאר של העיר חיפה		2642	*3.7.80
חפ/1444	תכנון צומת גשר בר-יהודה		2010	23.5.74
חפ/1654	תכנון דרך מס' 2516 (חטיבת גולני החדשה)		2725	5.7.81

* תאריך פירסום הפקדה.

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

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת מערבית לגשר פז וצפונית לדרך בר-יהודה.

4. שטח התכנית

א. כ- 20.5 דונם בקירוב.

ב. חלוקת השטחים (אזור תעשייה זעירה ומלאכה ודרכים) תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

5. גבולות התכנית

בהתאם למוראה בקו כחול עבה על גבי התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש	חלקה	חלק מחלקה	הבעלים
10873	1		מדינת ישראל
	7		חברת החשמל לישראל בע"מ
	9		מדינת ישראל
10902	16		מדינת ישראל
	17		מדינת ישראל
	24		א. באומל, ג. באומל
	25		רשות פיתוח
	44		מדינת ישראל
	47		מדינת ישראל
		48	רשות פיתוח
		51	רשות פיתוח
	90		חברת א. באומל בע"מ וינברנד יצחק, פוד דוד, פוד יהודית, כץ שרה, כץ אברהם, ע. ברסלב, א. ברסלב, ח. ברסלב, פוד בן-ציון, אהובה יעקובוביץ, נחמה זקל, צבי הדסי.
	91		מדינת ישראל

7 יוזם התכנית

נתיבי כרמל - חברת נתיבי אילון בע"מ.

8 עורך התכנית

נתיבי כרמל - חברת נתיבי אילון בע"מ.

9 מטרת התכנית

- א. מתן אפשרות לתנועה הבאה מצפון לגשר פז להשתלב בתנועה הן לעיר התחתית והן להדר הכרמל.
- ב. השלמת עוקף חטיבת גולני עד לגשר פז והשתלבותו עם דרך בר-יהודה, במטרה לאפשר לתנועה הבאה ממזרח להגיע בצורה נוחה לעיר התחתית.
- ג. לאחד את חלקי חלקות 48 ו-51 בגוש 10902 וכך ליצור חלקה חדשה מס' 101 בסיווג של תעשיה זעירה ומלאכה.
- ד. שינוי סיווג של חלק מחלקה 7 בגוש 10873, המסומן באות א', משטח רכבת לאזור תעשיה זעירה ומלאכה.

11 באור סמני התשריט

- | | |
|----------------------------|--|
| - גבול התכנית. | א. קו כחול עבה |
| - גבול תכנית מאושרת. | ב. קו כחול מרוסק |
| - דרך מאושרת ו/או קיימת. | ג. שטח צבוע חום בהיר |
| - דרך מוצעת או הרחבת דרך. | ד. שטח צבוע אדום בהיר |
| - גשר. | ה. שטח צבוע אדום בהיר מותחם בקו אדום כהה |
| - מסילת ברזל. | ו. קו עבה שחור ולבן לסרוגין |
| - שטח רכבת (במצב מאושר). | ז. שטח צבוע אפור מותחם בקו חום |
| - אזור תעשיה זעירה ומלאכה. | ח. שטח צבוע סגול ומותחם בקו סגול |
| - מספר הדרך. | ט. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך |
| - מרווח קדמי. | י. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך |
| - רוחב הדרך. | יא. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך |
| - בנין להריסה. | יב. שטח מנוקד מותחם בקו צהוב |
| - קו רחוב. | יג. קו אדום דק |
| - גבול חלקה רשומה. | יד. קו ירוק דק |
| - גבול חלקה רשומה לביטול. | טו. קו ירוק מרוסק |
| - מספר חלקה רשומה. | טז. מספר ירוק מוקף בעיגול שחור |
| - מספר חלקה רשומה לביטול. | יז. מספר ירוק |
| - גבול גוש שומה. | יח. קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט |
| - מספר חלקה מוצעת. | יט. מספר שחור (101) |
| - קו בנין. | כ. קו אדום מרוסק |
| - קו רחוב במפלס שונה. | כא. קו אדום מרוסק ברוחים קטנים |
| - קו מים. | כב. קו בצבע תכלת |
| - קו ביוב. | כג. קו בצבע חום |

12. שימוש בקרקע

לא תשמש קרקע בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע.

13. רשימת התכליות

- א. דרך - כפי שמוגדר בתכנית מיתאר חיפה.
- ב. אזור תעשייה זעירה ומלאכה - ישמש להקמת מבנים תעשייתיים למושימים כגון: מסחר ומלאכה צרכנית, מסחר ועסקים, מלאכה ותעשייה זעירה, תעשיות עתירות מדע ושירותים עירוניים.

14. הפקעה ורישום

- א. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים על הקרקע, דרכים על מילוי ודרכים בצורת גשרים עיליים, פרט לשטח המוחזק ע"י רכבת ישראל (חלק מחלקה 44 ו-91 בגוש 10902), נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.
- ב. בתחום הגשר מעל שטח הרכבת בחלקות 44 ו-91 בגוש 10902, תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות, במשרדי רישום המקרקעין.
- ג. זכות מעבר לצמיתות לצורך ביצוע הגשר העילי ואחזקתו תרשם במשרדי רישום המקרקעין בחלקות 44 ו-91 בגוש 10902, על פני הקרקע.

15. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזוהים עם גבולות האיזורים 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 האחוזה, רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.
- ד. החלקה המוצעת המסומנת במספר זמני 101 תרשם על שם בעלי החלקות 48, 51 בגוש 10902.
- ה. חלק מחלקה 7 המסומנת באות א' תצורף לחלקה 7 בגוש 10873 הגובלת.
- ו. על יוזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע להגיש תכנית חלוקה לפני מתן היתר בניה או היתר לסלילת הדרך ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין לאחר קבלת אישור רשויות התכנון.

16. חלקה מוצעת מס' 101

- א. חלקי חלקות 48 ו-51 בגוש 10903 מוצעות להתאחד וכך ליצור חלקה חדשה המסומנת במספר זמני 101.
- ב. שטח הבניה המותר למטרות עיקריות - 150% משטח החלקה נטו. שטחי שירות- יחושבו לפי הנספח המצורף בסוף תכנית זו.
- ג. גובה המבנים - 3 קומות סה"כ 12 מ' גובה.

ד. לא תותר גישה לחלקה המוצעת מס' 101 מדרך בר-יהודה.
הגישה לחלקה המוצעת הנ"ל תהיה מדרך מוצעת מס' 1.

17. השטח המסומן באות א'

השטח המסומן באות א' (חלק מחלקה 7) כפוף לכל התנאים והוראות החלים על חלקה 7 בגוש 10873.

18. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים, אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ד. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ה. לא יורשה חבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ו. התקנת פרטומת וחלונות ראוה תהיה טעונה אישור מיוחד של מהנדס העיר.

19. פיתוח המגרש

על יוזמי התכנית ו/או חוכריה ו/או בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'.

20. גדרות

באזור התעשייה: בבקשה להתר תפורט הגדר הגובלת ברחוב עפ"י הפונקציות המבוקשות ובהתאם להנחיות ואישור מהנדס העיר.

21. מבנים להריסה

- א. כל המבנים המסומנים בתשריט כמיועדים להריסה יחרסו לאחר שינקטו פעולות הפקעת הדרכים כחוק.
- ב. המבנים המסומנים בצהוב ומיועדים להריסה, יפוננו ויהרסו על חשבון יוזמי התכנית.

22. שלבי ביצוע

לפני סלילת הקטע המערבי של דרך מס' 2, על יוזמי התכנית לפנות המבנים המיועדים להריסה ולהרסם בפועל.

23. סלילת דרכים

- א. דרך מס' 2 תסלל בגשר מעל מסילות הברזל. קביעת מיקום העמודים והסוללות יהיה בתאום עם רכבת ישראל.
- ב. בעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו או הגובלים איתה, חייבים להשתתף בהוצאות סלילת הדרכים שבתכנית זו, בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

ג. חב' נתיבי כרמל תשא בהוצאות הריסת גדרות, קירות תומכים ומדרגות והקמתם מחדש.

24. תאורה

חב' נתיבי כרמל תתקין על חשבונה תאורה ברחובות, לרבות עמודים ופנסים, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

25. אספקת חשמל והגבלות בניה בקרבת קוי חשמל

1. לא ינתן היתר סלילה מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר סלילה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של הדרך.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
21.0 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

הערה:

במידה ובאיזור הסלילה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינמליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. עמודים שימצאו בתחום הכביש יועתקו על חשבון יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הסלילה.

26. תחנות טרנספורמציה

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

27. מרווחים

א. בעלי הקרקע הגובלים עם הדרכים על מילוי והגשרים העיליים, יחוייבו להתיר שמוש במרווחים הקדמיים לאורך הגשרים והדרכים על מילוי לכל רוחבם, כמרווחי עבודה בעת הקמתם ולצורך אחזקתם.

ב. באזור תעשייה יהיו המרווחים ^{לבניה החדשה} כפי שצוינו בתשריט.

22.11.95

7/...

28. מים וביוב

לפני תחילת סלידת הדרך, על חב' נתיבי כרמל, לקבל אישור מנהל אגף המים והביוב לגבי הצנרת הקימת והמתוכננת.
כל עבודות העתקת צנרת או מיגונה יעשה על חשבון חב' נתיבי כרמל ולאחר קבלת אישור מנהל אגף המים והביוב.

יוזם ועורך התכנית: נתיבי כרמל - חברת נתיבי אילון בע"מ.

~~נתיבי כרמל
חב' נתיבי אילון בע"מ~~

מספרנו: (D/E/פ11)3/ד/11
תאריך: 26.8.1993
תאריך עידכון להפקדה: 27.6.1994
תאריך עדכון לתוקף: 24.5.1995

הועדה הסקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/1654

הוסלף להפקדה

בישיבה ה' 110 ב' 11.10.93
(16.11.93)

מס' (-) 717.1
מהנדס העיר

מס' (-) 717.1
יושב ראש הועדה

101

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 31654

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.2.95 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על התקדת תכנית מס' 31654

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4241

ביום 21.8.94

הודעה על אישור תכנית מס' 31654

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4367

ביום 31.12.95