

שינוי תכנית מתאר מקומית "תכנית מס' חפ/1970 א' - גשר חירס".
התכנית הוגשה ע"י נתיבי כרמל-חברת נתיבי אילון בע"מ ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא שינוי לתכנית מתאר מקומית "תכנית מס' חפ/1970 א' - גשר חירס" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף (להלן: "התשריט").
התשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
לתכנית מצורפים הנספחים הבאים:
נספח מס' 1 - חתכים אופייניים לאורך ולרוחב (מנחה).
נספח מס' 2 - נספח תנועה והקשר עם מערכות הדרכים הקיימות והמתוכננות (מנחה).
נספח מס' 3 - נספח תשתיות (מנחה).
נספח מס' 4 - נספח תשריט לשימור (מחייב).

2. יחס לתכניות אחרות

א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה, וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, במידה שאינן נוגדות את ההוראות המפורטות למטה.

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

מס' תכנית	שם תכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פירסום להפקדה	תאריך פירסום למתן תוקף
חפ/229	תכנית מיתאר	422			15.2.34
חפ/428	תכנית מאוחדת מס' 9 עמודים 245-150	825			13.10.38
חפ/429	תכנית תכנון העיר המורכבת של חיפה	869		2.3.39	
חפ/434	תכנית תכנון העיר המורכבת של חיפה	825		13.10.38	
חפ/615	שינוי בארד-אל רמל	1129			4.9.41
חפ/862	מפעלי תנובה בע"מ אזור התעשיה	331			28.1.54
חפ/977	הגדלת מפעל תנובה בע"מ-אזור תעשיה בארד-אל רמל		1044		24.10.63

מס' תכנית	שם תכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פירסום להפקדה	תאריך פירסום למתן תוקף
חפ/1000	שוק סיטונאי לתוצרת חקלאית בחיפה		975		22.11.62
חפ/1058 א'	"דנו" חברה לניצול אשפה עירונית ארד-אל רמל		825		2.3.61
חפ/1076	מרכז תעשייה זעירה ומלאכה בארד-אל רמל		881		12.10.61
חפ/1103	אזור למלאכה ותעשייה זעירה בארד-אל רמל		2474		29.10.78
חפ/1112	מרכז למלאכה ולתעשייה זעירה גושים 10900-10876		994		7.2.63
חפ/1300	מרכז למלאכה ותעשייה		1828		8.6.72
חפ/1400	תכנית מתאר חיפה		2642	3.7.80	
חפ/1413	איחוד חלקות 58-67 בגוש 10876		1646		30.7.70
חפ/1513	שטח לתעשייה בהמשך לרח' אופיר		1915		3.5.73
חפ/1662	הרחבת רח' אופיר		2459		3.8.78
חפ/1662 א'	קטע מרח' אופיר מול טחנת האורז		3478		6.9.87
חפ/1674	חיבור רח' טובים עם דרך מס' 573 בארד-אל רמל		2661		30.9.80
חפ/1753	חברת כל מוביל רח' חירם		2846		2.9.82
חפ/1961	תחנת תדלוק ומבנה תעשייה ברח' אופיר		4084		11.2.93

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

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת בארד אל-רמל, מצפון לדרך חטיבת גולני ולאורך הרחובות חירם, גזאל ואופיר.

4. שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא כ-184 דונם בקירוב.
 ב. חלוקת השטחים (דרכים, שטח ציבורי פתוח, תעשייה ורכבת) היא בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הינם כמסומן בקו כחול עבה בתשריט המצורף.

6. הקרע הכלולה בתכנית

גוש 10845	חלק מחלקה : 1
גוש 10846	חלקי חלקות : 7, 11, 12, 16, 26, 27, 29
גוש שומה 10873	חלקי חלקות : 1, 15
גוש 10874	חלקי חלקות : 1, 2
גוש שומה 10875	חלקה : 24, 25, 33
גוש 10876	חלקי חלקות : 2, 3, 5-55, 12, 15, 25, 26, 28, 32
גוש שומה 10898	חלקי חלקות : 1, 15, 16, 39, 40
גוש שומה 10900	חלקות : 2, 7, 14, 20-23, 35, 47, 49, 51-63, 67, 71-73, 79, 80, 83
	110, 101, 99, 98, 95, 89
	חלקי חלקות : 4, 10, 15, 18, 19, 28, 29, 65, 66, 68, 76, 84, 85, 90
	115-113, 111, 104, 103
גוש שומה 10901	חלקה : 55
	חלקי חלקות : 4, 6, 13, 17, 22, 39-42, 56, 57, 59, 60

7. בעלי הקרקע

שונים.

8. יוזם התכנית

נתיבי כרמל - חברת נתיבי איילון בע"מ.

9. עורך התכנית

נתיבי כרמל - חברת נתיבי איילון בע"מ.

10. מטרת התכנית

א. הקמת גשר מעל מסילות הברזל החוצות את רח' חירם, במטרה לאפשר לתנועה הרבה העוברת, בצומת הדרכים חטיבת גולני וחירם, לזרום בחופשיות ובצורה בטוחה.

ב. לשנות יעודי קרקע מתעשייה, שטח רכבת, שטח ציבורי פתוח ושטח שמור לביוב עירוני לדרך, לש.צ.פ., שטח רכבת ותעשייה.

ג. קביעת שטחים בתכנית כאזורים לחלוקה מחדש, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק.

ד. מתן הוראות בניה.

11. באור סימני התשריט

- | | |
|---|---|
| - גבול התכנית. | - א. קו כחול עבה |
| - גבול תכנית מאושרת. | - ב. קו כחול מרוסק |
| - דרך קיימת או מאושרת. | - ג. שטח צבוע חום |
| - דרך מוצעת או הרחבת דרך. | - ד. שטח צבוע ורוד |
| - מסילת ברזל ודרך באותו מפלס. 421 סיכום | - ה. שטח צבוע ורוד ואפור או חום ואפור לסרוגין מותחם בקו חום |
| - דרך עילית/גשר. 487 | - ו. שטח צבוע ורוד מותחם בקו אדום כהה |
| - שביל להולכי רגל. 424 | - ז. שטח צבוע חום ועליו קווים ירוקים |
| - אזור תעשייה. | - ח. שטח צבוע סגול |
| - שטח ציבורי פתוח. | - ט. שטח צבוע ירוק |
| - שטח פרטי פתוח. | - י. שטח צבוע ירוק מותחם בקו ירוק כהה |
| - שטח שמור לביוב עירוני. 45 | - יא. שטח צבוע ירוק מותחם בקו אדום ועליו קווים אדומים אלכסוניים |
| - שטח רכבת. 411 | - יב. שטח צבוע אפור מותחם בקו חום |
| - אזור שרותים עירוניים. 776 | - יג. שטח צבוע פסים אנכיים חום וסגול לסרוגין |
| - שטח לחלוקה מחדש. 925 | - יד. שטח תחום בקו מקוטע אדום |
| - קו רחוב. | - טו. קו אדום דק |
| - דרך ו/או מסילת ברזל לביטול. | - טז. קווים אדומים מקבילים |
| - עתודת דלק. | - יז. קווים מקבילים מרוסקים בצבע שחור |
| - בנין להריסה. | - יח. שטח מנוקד מותחם בקו צהוב |
| - שטח לשימור. 12 | - יט. קווים אלכסוניים מקבילים בצבע שחור |
| - מספר הדרך. | - כ. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך |
| - מרווח מקדמי. | - כא. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך |
| - רוחב הדרך, במטרים. | - כב. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך |
| - גבול גוש. | - כג. קו שחור עם משולשים לסרוגין |
| - גבול חלקה רשומה. | - כד. קו ירוק דק |
| - גבול חלקה רשומה לביטול. | - כה. קו ירוק דק מרוסק |
| - מספר חלקה רשומה. | - כו. מספר ירוק מוקף בעיגול |
| - מספר חלקה רשומה לביטול. | - כז. מספר בצבע ירוק |
| - מספר חלקה מוצעת. | - כח. מספר בן ארבע ספרות בצבע שחור |
| - מבנה חורג. | - כט. קווים אלכסוניים בצבע חום וסימון אות |

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

- | | |
|--|-------------------|
| - כפי שמוגדר בסעיף 1 בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ובתכנית המיתאר של חיפה ולרבות מעברים עיליים ותחתיים, שביל להולכי רגל, מדרגות, שטחי חניה, תשתיות ותחנות טרנספורמציה. | - דרך |
| - בהתאם לתכנית מיתאר חיפה. | - אזור תעשייה |
| - בהתאם לתכנית המיתאר של חיפה. | - שטח ציבורי פתוח |
| - בהתאם לנספח תשריט השימור (נספח מס' 4) יחולו הוראות שימור שיפורטו להלן, לשמירת אלמנטים במתחם רכבת מזרח. | - שטח לשימור |

14. הוראות בניה באזור התעשייה

- א. שטח הבניה - 150% משטח החלקה נטו, שטחים למטרות עיקריות. שטחי שירות יהיו לפי תכנית מס' חפ/1400 ש"ש.
- ב. גובה הבנין - 3 קומות, סה"כ 15 מ' גובה.
- ג. מרווחים - מרווח קדמי - 5 מ'.
מרווח צדדי - 3 מ'.
מרווח אחורי - 6 מ'.

15. חלקות מוצעות חדשות

- א. חלקות 24 ו-25 בגוש 10875 יאוחדו למגרש חדש המסומן במספר זמני 2001. הגישה לחלקה המוצעת תהיה מדרך מס' 17.
- ב. חלקות 71 וחלק מחלקה 72 בגוש 10900 יאוחדו למגרש חדש המסומן במספר זמני 2004.

16. אזור לחלוקה מחדש (בהתאם לפרס ג' סימן ז' לחוק)

- א. לגבי השטחים המסומנים כאזורים לחלוקה מחדש (מסומנים 2002, 2003 ו-2005), תוכן תכנית מפורטת שבמסגרתה יקבעו גבולות המגרשים החדשים, דרכי הגישה והוראות בניה מפורטות.
- ב. עם הכנת התכנית לחלוקה מחדש תובטח גישה לתחנת השאיבה הקיימת בחלקות 60 ו-79 בגוש 10900.
- ג. במסגרת התכניות המפורטות שיוכנו תהיה התייחסות לכל התמ"אות החלות בשטח.

17. הפסקה ורישום

- א. כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים ולשטח ציבורי פתוח, למעט מסילות הברזל, יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על שם עיריית חיפה.
- ב. השטח המיועד לכביש הנמצא במפלס הקרקע, מעל או מתחת שטח המיועד למסילת ברזל יירשם על שם המדינה כחלק ממסילת הברזל ובשטח המיועד לכביש תוענק זכות מעבר לציבור לצמיתות.

18. חלוקה חדשה

- 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 סיווג אחיד, המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- ג. מגרשים 2001 ו-2004 - ראה סעיף 15 לעיל.
- ד. על יוזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע להגיש תכנית חלוקה, שתאושר ע"י רשויות התכנון לפני מתן היתר בניה או היתר לסלילת הדרך ולרשמה בלשכת רישום המקרקעין.

19. סלילת דרכים ונגישות

- א. תכנית פיתוח לסלילת הדרכים, להקמת הגשר, לשטח ציבורי פתוח, לגדרות (גובה, צורה וחומרים), קירות תומכים ופיתוח המרווחים הקידמיים תוגש לאישור מהנדס העיר, כתנאי למתן היתר לסלילת הדרכים. תכנית הפיתוח תוכן בתאום עם אדריכל נוף.

- ב. לפני תחילת סלילת הדרך, על חברת נתיבי כרמל להכין תכנון מפורט, המתייחס לגדרות שבין הדרך לבין המגרשים וכן למעקות במקומות המתחייבים, הכל בהתאם לאישור מהנדס העיר ובאישור רכבת ישראל.
- ג. לאחר אישור התכנית יקבעו בתחומה מעברים להולכי רגל במפלס שונה מדרך קישון. המיקום המדויק של המעברים יקבע בעת התכנון המפורט של הדרך ובלבד שהמרחק ביניהם לא יעלה על 500 מ'.
 ד. דרך מס' 1 תסלל בגשר מעל מסילות הברזל. קביעת מיקום העמודים והסוללות יהיה בתאום עם רכבת ישראל.
 ה. בעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו או הגובלים אתה, חייבים לסלול את הרחובות הגובלים ברוחבם המלא כולל מדרכות, תיעול מי גשם, שתילה ותאורה או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
- ו. עם סיום סלילת דרך מס' 1 ברוחבה המלא תאסר גישה לדרך מהחלקות הגובלות בה, למעט גישה ברוחב של 3 מ' שתרשם כזכות מעבר למוסך צ'מפיון (גוש 10786 חלקות 58, 59, 64, 65, 67).
- ז. עד אשר יושלם כביש הטבעת (הכולל דרכים מס' 715 ומס' 3) הנגישות לרח' המלאכה תהיה מרח' גזל באמצעות דרך מס' 286 (חלקה 56 בגוש 10901).
- ח. על נתיבי כרמל להבטיח גישה זמנית למגרשים עד לביצוע מערך הדרכים המוצע בתכנית.
- ט. על נתיבי כרמל להבטיח גישה זמנית לתחנת השאיבה הממוקמת בין דרכים מס' 1, 2 ו-715, עד לאישור תכנית החלוקה מחדש לאזור זה.
- י. עם סיום ביצוע רמפת הירידה מדרך מס' 1 לדרך מס' 3 ורמפת העליה מדרך מס' 3 לדרך מס' 1, תאסר נגישות מרח' המלאכה לדרך מס' 3.
- יא. גישה לשטח הרכבת תהיה מרחוב חטיבת גולני. בנוסף לכך, עם הקמת גשר חירם החדש, מעבר חירם הקיים ימשיך לשמש כניסה פרטית לרכבת. המיקום המדויק יקבע בתכנון המפורט ובהסכמתה של רכבת ישראל.

20. בניה בתחום דרך

מתחת לגשר חירם, מזרחית למסילת הברזל ועד למקום בו גובה הגשר יהיה 2.20 מ' מפני הקרקע הטבעית, תהיה אפשרות להקים מבנה חניה ו/או שרותים הנדסיים בקומה אחת או במספר קומות באישור הועדה המקומית.

21. תנאים מיוחדים

חברת נתיבי כרמל תשא בהוצאות הריסת גדרות, קירות תומכים ומדרגות והקמתם מחדש וכן בשיקום השטחים הפרטיים, הנובע מהתכנית.

22. הוראות לשימור והנחיות

א. הוראות שימור

- * 1. הוראות השימור מופיעות בתשריט לשימור - נספח מס' 4 לחפ/1970 א'.
 * 2. הגבולות הסופיים שעליהם יחולו הנחיות השימור ייקבעו בתאום עם התכנון הפונקציונלי הסופי של תוואי הדרך בתאום היחידה לשימור אתרים.

ב. הנחיות שימור

1. לכל המבנים, הריצוף, הגדרות, העצים והצמחיה אשר נועדו לשימור בכל תחום המתחם יוכנו הנחיות שימור ע"י היחידה לשימור אתרים ויאושרו ע"י מהנדס העיר.
 2. הנחיות השימור ישמשו בסיס להכנת תכנון מפורט לשימור ופיתוח המתחם.
 3. התכנון המפורט יגדיר ויפרט את כל העבודות הנדרשות לשימור המבנים, הריצופים והגדרות ויהווה חלק בלתי נפרד מהיתר סלילת הדרך.

4. התכנון המפורט לשימור ופיתוח המתחם יכלול:
- תאור מפורט של המבנים אשר נועדו לשימור וכן המלצות והוראות הטיפול בהם.
 - תאור מפורט של הריצוף המקורי אשר נועד לשימור וכן המלצות והוראות הטיפול בהם.
 - הנחיות מפורטות לשימור והעתקה של הגדרות המיועדים לשימור וכן המלצות והוראות הטיפול בהם.
 - תכניות לפיתוח סביבתי בקרבת המבנים לשימור הכוללת חזיתות, חתכים ופרטים.

ג. הוצאות שימור
הוצאות השימור והביצוע כאמור בסעיפים א ו-ב לעיל יחולו על יזם התכנית.

23. היבטים סביבתיים

התכנון המפורט לביצוע סלילת המסילה יועבר לאישור המשרד לאיכות הסביבה לבדיקת ההיבטים הסביבתיים.

24. גדרות

הגדרות בתחום תכנית זו יבנו בגבול החלקה הגובל בדרך ציבורית או שטח ציבורי פתוח וכן בין חלקות בניה, על פי תכנית הפיתוח שתאושר על ידי מהנדס העיר.

25. מבנים להריסה

- כל המבנים הנפגעים ע"י התכנית ונועדים להריסה, למעט המבנים בתחום שטח הרכבת (ראה סעיף ב' להלן). יפוננו ויהרסו ע"י חברת נתיבי כרמל ועל חשבונם לאחר שינקטו פעולות הפקעת הדרכים כחוק ובתאום עם מהנדס העיר, למעט שני בנינים כמפורט בסעיף 26 להלן.
- הריסות בתחום רצועת הרכבת יעשו בתאום ובהסכמתה של רכבת ישראל.

26. בנינים חורגים

הבנינים המסומנים באותיות א' ו-ב', בחלקה 1 בגוש 10845, יהיו בנינים חורגים בתחום דרך לתקופה של 10 שנים.

27. תאורה

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

28. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

- לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה 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 המבנה.

מרחק

סוג קו החשמל

2 מ'.
5 מ'.
8 מ'.
10 מ'.

ברשת מתח נמוך
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

- אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. תחנות טרנספורמציה - לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגיש בקשות היתר הבניה, לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות חברת החשמל.
תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בתחום הדרכים מתחת למפלסים עיליים.

29. מים וביוב

לפני תחילת סלילת הדרך, על חברת נתיבי כרמל, לקבל אישור מנהל אגף המים והביוב לגבי הצנרת המתוכננת.
כל עבודות העתקת צנרת או מיגונה יעשה על חשבון חברת נתיבי כרמל ולאחר קבלת אישור מנהל אגף המים והביוב.

30. תקשורת

לפני תחילת סלילת הדרך, על חברת נתיבי כרמל, לקבל אישור חברת בזק וחברות הכבלים לגבי הצנרת המתוכננת.
כל עבודות העתקת הצנרת או מיגונה יעשה על חשבון חברת נתיבי כרמל ולאחר קבלת אישור חברת בזק וחברות הכבלים.

31. עתודת דלק

א. לפני תחילת סלילת הדרך על חברת נתיבי כרמל לפנות לגורמי הדלק שהקו באחריותם ולקבל את אישורם.
ב. התכניות לביצוע הדרך בקטעים שבהם היא חוצה את קו הדלק יועברו לבדיקה ולאישור המשרד לאיכות הסביבה.

32. ניקוז

לא ינתן היתר לסלילת הדרך בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח, בהתאם לתכנית מאושרת, ע"י מינהל אגף התחבורה ואשר יבוצע לשביעות רצונו.

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

נתיבי כרמל
נתיבי איילון בע"מ

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם
רשות המנדטורית.
התנגדותנו היא על בסיס טכני, ויש להבהיר את כל
הפרטים הטכניים של עבודתנו לא הוקעה השטח
במקום בו תהיה חתימתנו או יאזר במקום
הנדרש. כל רשות מוסמכת, לפי כל
הנחיות המנדטוריות, תהיה אחראית על
התאמת התכנית עם רשות המנדטורית.
אנו מודים ליוזם התכנית על שיתוף
המידע והתאמת התכנית עם רשות
המנדטורית.
מנהל פיתוח תשתיות
מחוז מרכז

אורי סגן
מנהל פיתוח תשתיות
מחוז מרכז

22.3.98

תאריך

מספרנו: 3/ד/10א(6/D/3)
תאריך: 11.5.1994
תאריך עידכון להפקדה: 14.1.96
תאריך עידכון למתן תוקף: 29.12.97

