

מרחב תכנון מקומי, חיפה  
שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מספר חפ/1612/ג'  
"שד' אחי אילת, מנהרה מתחת למסילת הברזל-קרית חיים"  
הוגשה ואומצה על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה

.1

שם וחלות

תכנית זו תקרא "שנוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מספר חפ/1612/ג' - "שד' אחי אילת, מנהרה מתחת למסילת ברזל, קרית חיים" (להלן תכנית זו). והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו (להלן "התשריט").

התשריט הוא בקנה מידה 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. לתכנית מצורפים המסמכים כדלקמן:

- |     |   |
|-----|---|
| 1.1 | נספח מס' 1 "בדיקת חלופות לניצול פוטנציאל הבנייה לאחזר הפרשות לצרכי צבור במגרשי הבנייה הגובלים בשד' אחי אילת" - נספח מנחה. |
| 1.2 | נספח מס' 2 - "נספח תנועה מחייב"   |
| 1.3 | תסקיר השפעה על הסביבה.  |

2. יחס לתכניות אחרות

- |     |  |
|-----|--|
| 2.1 | הקרקע הכלולה בתכנית זו כפופה לתקנות תכנית המתאר של העיר חיפה ולכל השינויים והתיקונים שחלו בה מפעם לפעם במידה ואינן נוגדות את ההוראות המפורטות מטה בתכנית זו. |
|-----|--|

2.2. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה, שינוי לתכניות הבאות:

מספר תכנית	שם התכנית	תאריך פרסום להפקדה	מס' ע"ר	מס' פ"פ	תאריך פרסום למתן תוקף
62	שכון עובדים		303		16.03.32
222	עמק זבולון, מפרץ חיפה		782		12.05.38
229	תכנית המתאר של העיר חיפה		422		15.02.34
727	שנוי דרך מס' 1132 עמק זבולון			35	03.12.48
1499	שנוי לתכניות בק"ח והגדלת אחוזי הבנייה והרחבת דרכים			1747	19.08.71
1499ב'	הקמת שני בנינים נפרדים על חלקה בקרית חיים המזרחית תקון מס' 1			2672	13.11.80
1400	תכנית המתאר מקומית למרחב התכנון של הועדה המקומית לתכנון ולבניה	3.07.80		2642	
1698	מערכת כבישים באזור איצטדיון ק.חיים	3.11.80		2672	

2.3. הוראות התכניות המאושרות חפ/1499, חפ/1499ב', חפ/1499ג', חפ/299ה', שאינן משתנות מכוח תכנית זו, נשארות בתוקפן.

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

3. המקום  
הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בקרית חיים לאורך שד' אחי אילת בין רחוב הגדוד העברי וכיכר ציזל.

4. שטח התכנית  
שטח התכנית הוא 25370 מ"ר בקירוב.

5. גבולות התכנית  
גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש 11573	חלקי חלקות 8,2
גוש 11575	חלקי חלקות 95,38,21,5,3
	חלקות בשלמות 76,75,40,39,4
גוש 11580	חלק מחלקה 75
גוש 11581	חלקי חלקות 110,21,18,13,12
	חלקות בשלמות 102,61,60,20,19

7. יוזמת התכנית

יוזמת התכנית הזו היא הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

8. מטרת התכנית

- 8.1 לחבר את שני חלקי קרית חיים על ידי סלילת דרך, ברוחב של 24 מ' שתקשר את שד' אחי אילת בקרית חיים המזרחית עם כיכר צייזל בקרית חיים המערבית באמצעות מנהרה, הן לכלי רכב והן להולכי רגל, מתחת למסילת הברזל חיפה-נהריה.
- 8.2 לנתק את רח' אלכסנדר זייד משד' אחי אילת תוך יצירת סובה לכלי רכב בקצה הדרך.
- 8.3 לקבוע הוראות בניה למגרשי בניה הכלולים בתכנית, על מנת לאפשר את ניצול מלא שטחי הבנייה המאושרים.

9. ביאור סימוני התשריט

פרוש הסימון

הסימון

גבול התכנית	קו כחול עבה
אזור מגורים ב' מיוחד	שטח צבוע כחול
שטח רכבת ישראל	שטח צבוע אפור ומותחם בקו חום
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת או הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
שביל להולכי רגל מאושר	שטח צבוע חום ומטויט ירוק
דרך במפלס תחתון - מנהרה	קוים שחורים מקבילים
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
מבנה להריסה	שטח מנוקד בצבע צהוב
מספר דרך	ספרה שחורה ברבע העליון של העגול
מרווח קדמי	ספרה אדומה ברבעיים הצדדיים של העגול
רוחב הדרך	ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול
קו רחוב	קו אדום
קו בנין	קו אדום מרוסק
גבול הגוש	קו משונן בכוונים הפוכים בצבע התשריט
גבול חלקה רשומה	קו ירוק מלא
גבול חלקה לביטול	קו ירוק מרוסק
מספר חלקה רשומה	ספרה ירוקה
גבול תכנית ת"ע מאושרת	קו עבה מרוסק בצבע התשריט
צנרת כימיקלים תת קרקעי	קו שחור מלא עם קווקו
קו חשמל	קו אדום מרוסק ומנוקד

10. שימוש בקרקע

לא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל שימוש שהוא, אלא לשימוש המפורט ברשימת שימושים לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע או הבניין.

11. רשימת השימושים

האזור

אזור מגורים ב' מיוחד

השימושים המותרים

א. כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.  
ב. בחלקות 61 ו-102 בגוש 11581 ובחלקות 75 ו-76 בגוש 11575 יותרו שימושים מעורבים למגורים ולמסחר קמעוני, אולם **לא יותר** שימוש מעורב של מסחר במזון ומגורים באותו הבניין.  
כן יותרו משרדים פרטיים וציבוריים, משרדי חברות, סוכנויות מסחריות, בנקאות, בטוח וכדומה. בתי קפה ומסעדות יותרו בקומת הקרקע בלבד.

דרך

כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה, לרבות מנהרה מתחת למסילת הברזל.

12. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לזרכים, נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188, 189, לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965, ויירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ, למעט שטח הרכבת שיירשם ע"ש מדינת ישראל או רכבת ישראל.

13. חלוקה חדשה

- 13.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והזרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- 13.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחד שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות כמתואר בתשריט.

14. הוראות בנייה לאזור מגורים ב' מיוחד

14.1. שטח הבנייה המותר  
שטח הבנייה העיקרי במגרשי הבנייה הכלולים בתכנית יהיה כמפורט  
בטבלה להלן:

<u>שטח בניה עיקרי</u>	<u>מס' חלקה</u>	<u>מס' גוש</u>
948.0 מ"ר	4	11575
938.7 מ"ר	39	-"
940.6 מ"ר	40	-"
941.5 מ"ר	75	-"
941.5 מ"ר	76	-"
940.6 מ"ר	19	11581
944.3 מ"ר	20	-"
937.8 מ"ר	60	-"
935.9 מ"ר	61	-"
939.6 מ"ר	102	-"

14.2. מס' בנינים במגרש וגובה הבניין

ניתן לנצל את שטח הבנייה המותר בבניין אחד או שניים בתנאי שהמרחק בין 2 הבניינים לא יקטן מ- 6 מ'.

גובה הבניין המותר יהיה 4 קומות על קומת עמודים מפולשת. קומות חנייה תת קרקעיות לא תכללנה במניין הקומות בתנאי שתקרת קומת החניה העליונה תהיה מתחת למפלס המזרחה הגובלת.

14.3. מרווחים

המרווח הקדמי לצד שד' אח"י אילת יהיה 0. המרווחים הקדמיים האחרים יהיו כמסומן בתשריט.  
המרווחים הצדדיים יהיו 3 מ'.  
יותר קו בנין "אפס" לקומות החניה התת קרקעיות.

14.4. מספר יחידות דיור במגרש

מספר יחידות הדיור בכל מגרש לא יעלה על 8 יחידות. הקמת שימושים מסחריים בחלקות המפורטות בסעיף 11 לעיל, לא תחשב במניין יחידות הדיור, כפוף לאמור בסעיף 22.2 של תקנות התכנית.

שימושים מעורבים של מגורים ומסחר

14.5

השימושים המותרים בחלקות 61 ו-102 בגוש 11581 ובחלקות 75 ו-76 בגוש 11575 יהיו כמפורט בסעיף 11 לעיל. גובה הבניין המותר יהיה 4 קומות. קומות חנייה תת קרקעיות לא תכללנה במניין הקומות בתנאי שתקרת קומת החנייה העליונה תהיה מתחת למפלס המדרכה הגובלת. בקשות להיתרים למבנים עם שימושים מעורבים יועברו לאישור אגוד ערים לאיכות הסביבה.

הוראות מיוחדות לביצוע המנהרה

15

- 15.1 מתן היתר בניה לביצוע המנהרה בתחום מסילת הברזל יהיה מותנה באשור רכבת ישראל.
- 15.2 מתן היתר בניה לסלילת המשך רח' אח"י אילת והקמת המנהרה יותנו באשור המשרד לאיכות הסביבה לצורך קביעת הסדרים להבטחת נוהלי עבודה תקינים בעת עבודות הפיתוח להקמת המנהרה ולמניעת מפגעים בצינורות חומרים מסוכנים.
- 15.3 בטרם תחילת הקמת המנהרה תוגש לאשור מהנדס העיר תכנית להתארגנות בשטח במגמה להקטין את ההפרעות לסביבה.

שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

16

- א. לא יותקנו צינורות גז על קירות חיצוניים של הבניינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות הבניינים, מכילי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
- ז. חבור קווי שירותים לבניין לרבות חשמל, טלפון, כבלים יהיו באמצעות כבלים תת קרקעיים.
- ח. התקנת פרסומת וחלונות ראוה תהיה טעונה אישור מיוחד של מהנדס העיר.

פתוח המגרש

17

על בעלי הקרקע או מבקשי היתר בניה לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל ניקוז, שתילה וכו'.

18. תאורה

בעלי הקרקע חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, ככרות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים.

19. אסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל

19.1. לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק בולט ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

19.2.	ברשת מתח נמוך	2 מטרים
	בקו מתח גובה 22 ק"ו	5 מטרים
	בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.50 מטרים

19.3. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אילו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת חשמל.

19.4. תנאי מיוחד - העתקת מערכות חשמל

שינויים במערכות החשמל הקיימות שהעתקתן תדרש עקב מימוש התכניות יבוצעו על חשבון יוזמי ו/או מבצעי התכנית.

20. גדרות

לאורך קוי הרחוב = גדר אבן בגובה 60 ס"מ  
בין חלקות בניה = גדר רשת וגדר חיה

21. בנינים להריסה

21.1. כל המבנים הקיימים הבולטים לתחום הדרך הציבורית נועדים להריסה ויהרסו לפני מתן היתר בניה בחלקה עליה הם קיימים או במועד שיקבע ע"י הועדה המקומית.

21.2. במידה ובמסגרת ביצוע המנהרה יהיה צורך בהריסת חלקי בנינים קיימים בתחום הדרך יחול ביצוע ההריסה על מבקשי היתר להקמת המנהרה, כולל שיפוץ יתר חלקי הבנינים שיוותרו בתחום המגרש הכל לשביעות רצון מהנדס העיר.

21.3. הועדה המקומית תהיה אחראית למניעת פגיעה בתנאי המגורים ובחזותו החיצונית של הבניין שיהרס בחלקו לצורך ביצוע הדרך והמנהרה ובעלות שיקומה.

22. חניה

22.1. על מבקשי היתרי הבנייה לפתור את החניה בתחום מגרשיהם בהתאם לתקן. לא תורשה יותר מכניסה ויציאה אחת לרכב בכל מגרש. יש לנטוע בשטח המדרכות והחניות עצי צל בכמות של עץ אחד כל 8,7 מ' לפחות.

22.2. תנאי לאשור השימושים המסחריים בחלקות 61 ו-102 בגוש 11581 ובחלקות 75 ו-76 בגוש 11575 הוא מתן פתרון חנייה מלא בהתאם לתקן בתחום המגרש בלבד.

22.3. הכניסה לחניות לחלקות 102 בגוש 11581 ו-76 בגוש 11575 תהיה מרחוב הגדוד העברי בלבד.  
הכניסה לחניות לחלקות 101 בגוש 11581 ו-75 בגוש 11575 תהיה מרחוב הראשונים בלבד.

### 23. סלילת דרכים

על בעלי הקרקע או חוכריה או על מבקשי היתרי הבנייה לסלול את הרחובות הגובלים ברוחבם המלא כולל מדרכות, תיעול מי גשם, שתילה ותאורה כולל עמודים ופנסים, או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

### 24. תחנות טרנספורמציה

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

### 25. מרחבים מוגנים/ מיקלטים

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלול בו תכנית למקלט או למרחבים מוגנים בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

### 26. שירותים

#### א. ניקוז מי גשם

לא יינתן היתר בנייה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף המים והביוב ושיבוצעו לשביעות רצונו.

#### ב. אספקת מים

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

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

#### ג. ביוב

לא תינתן תעודה לשימוש בבניין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אשור מנהל אגף המים והביוב כי תכנית הביוב הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו.



ד. הידרנטיים  
על בעלי הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטיים לכיבוי אש, לפי זרישת מכבי  
אש ולשביעות רצונם.

27. הוראות בדבר מניעת מפגעי רעש ואויר

ההוראות בדבר מניעת מפגעי רעש ואויר המצורפים לתקנון זה תהיינה הוראות  
מחייבות, הן לצורך התכנון והן לצורך ביצוע התכנית, כדלקמן:

27.1. הוראות למניעת מפגעי רעש ואויר

27.1.1 מפגעי רעש ואויר בשלבי הקמה

- א. אתר ההתארגנות של הקבלן יהיה ככל הניתן ממערב למסילת הברזל.
- ב. שעות העבודה תהינה בין 07:00-19:00 (למעט אם העבודות נדרשות למניעת סכנה לצבור).
- ג. ציוד הבנייה יהיה ציוד שקט אשר יעמוד בתקנים למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט-1979. מהנדס העיר ידאג למילוי הוראה זו.
- ד. אגוד הערים לאיכות הסביבה יהיה רשאי להורות על הקמת מתרסי רעש זמניים (ניידים) אם ימצא כי יש בכך צורך, בכפוף למפלסי הרעש שיוצרו והתמשכות העבודה.
- ה. עודפי העפר יסולקו לאתר לקליטת שפכי עפר על פי תאום עם מהנדס העיר.
- ו. יש להרטיב את שבילי העפר בנוזל יעודי, כדי למנוע היוצרות אבק ממעבר רכב מכני כבד ומעבודות החפירה.

27.1.2 מניעת מפגעי הרעש לאחר פתיחת הכביש לתנועה  
מדידות רעש .א.

המדידות תערכנה בשלבים אלו:

שלב א'

במבנים הקיימים לאורך רח' אח"י אילת להם חזית לכביש במועד אישור התכנית תבוצענה מדידות רעש 3 חודשים לאחר פתיחת הכביש לתנועה.

במבנים בהם יימדד רעש החורג מן התקן אשר יהיה תקף במועד ביצוע המדידות, יינתן טיפול אקוסטי בהתאם לעקרונות שיפורטו במסמך שיוגש לאיגוד ערים לאיכות הסביבה בחיפה. במבנים הפונים לכביש, בהם יימדד רעש העולה על 62DBA תבוצענה מדידות רעש חוזרות שלושה חודשים לאחר ביצוע מדידות שלב א'.

מנגנון זה ייושם בתקופה של עד שנה ממועד פתיחת הכביש לתנועה.

שלב ב'

בתום שנה יימסר לאגוד ערים לאיכות הסביבה בחיפה דו"ח מסכם ובו המלצות סופיות לגבי השפעת הטיפול האקוסטי.

ב. טיפול אקוסטי במבנים קיימים

היה ויקבע כי יש צורך בטיפול אקוסטי בכפוף לתוצאות המדידות, תוגש התכנית לטיפול האקוסטי לאשור מהנדס העיר ואגוד הערים. הטיפול ינתן בתוך 3 חודשים ממועד ביצוע המדידות. הטיפול יכלול התקנת חלונות בעלי כושר בידוד אקוסטי משופר ומערכות לאורור/מזוג הדירה.

הטיפול יבטיח כי מפלס הרעש הנגרם ע"י רח' אח"י אילת והנמדד במרכז החדר, הפונה לרח' אח"י אילת (כשהחלונות סגורים), לא יעלה על 45DBA. הטיפול יהיה לחדרים הפונים לכיוון הכביש בלבד. אי מילוי הוראות א' וב' יהווה חריגה מהוראות התכנית לכל דין ועניין.

ג. הוראות סעיפים א' וב' לעיל יחולו רק לגבי מבנים קיימים במועד הכנת תסקיר ההשפעה על הסביבה.

ד. גן הילדים

במידה ותימשך הפעלתו של גן הילדים לפני תחילת הסלילה, יבוצע ע"י מבקשי היתר הבנייה לסלילת הדרך, מיגון אקוסטי לפני תחילת העבודות באישור אגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.

ה. אספלט שקט

מומלץ כי נתיבי הנסיעה בכביש יצופו באספלט שקט בקטע שממערב לרח' הראשונים.

27.2 מתקני דרך

- א. מומלץ כי תשמר האופציה לציפוי תקרת הגשר בחומר בולע כמו K-13 או שווה ערך ( $NRC = 0.7$  לפחות).
- ב. תחנות האוטובוס תמוקמנה ככל הניתן מול מגרשים שבהם שימושים שאינם רגישים לרעש.

27.3 הנחיות לתפעול הדרך

מהירות הנסיעה ברח' אח"י אילת תוגבל ל- 50 קמ"ש.

27.4 מגבלות על ייעודי קרקע

בתכנון הבניינים החדשים במסגרת התכנית המוצעת, יעשה מאמץ שלא להפנות פתחים של חדרים רגישים בכיוון הפונה לרח' אח"י אילת. בחדרים רגישים שפתחיהם יפנו לכיוון הרחוב, למרות האמור לעיל, יבוצע טיפול אקוסטי. הטיפול יעשה בהתאם להנחיות של יועץ אקוסטי עפ"י תכנית אשר תוגש יחד עם מסמכי הבקשה להיתר בניה. היתרי הבנייה בלווי מסמכי היועץ יועברו לאשור אגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.

צנרת חמ"ס 27.5

טרם הוצאת היתרי סלילה יועברו למשרד לאיכות הסביבה ולמהנדס העיר תכניות AS MADE של ביצוע הגנות על צנרת חמ"ס במעבר הרכבת.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מסי חפ/ 1612 ג

הומלץ למתן תוקף

עניינה: מל"ג 4 ב" 2.99

31-10-2000

יושב ראש הועדה מהנדס העיר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מסי חפ/ 1612 ג

הומלץ להפקדה

בישיבה ה" 74 ב" 10.3.92 (6.1.92)

י"א. גוראל יושב ראש הועדה

י"א. דר. י. דול מהנדס העיר

מלשכת התכנון והבניה - חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מס' תכנית: 1612/ג

הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 14.10.99 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון [Signature]

י"א. הועדה המקומית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1612/ג

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4117

מיום 3.6.93

הודעה על אישור תכנית מס. 1612/ג

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4973

מיום 16.4.01