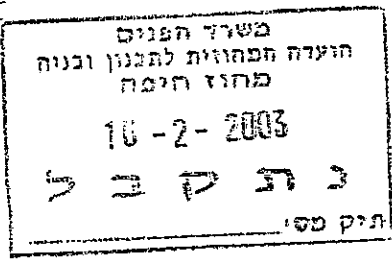


114/7

3004605



**מרחב תכנון מקומי, חיפה**  
**שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1332 ט'**  
**"שינוי תכנון תוואי המשך רח' דוד אלעזר"**  
**הוגשה ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה**

**1. שם וחלות**

תכנית זו תקרא: שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1332 ט' "שינוי תכנון תוואי המשך רח' דוד אלעזר" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט הוא בק.מ. 1:1250. ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

**2. יחס לתכניות אחרות**

- א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו מזמן לזמן וכן הוראות המפורטות לתכנית זו.
  - ב. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכנית מס' חפ/1332 ג' - תכנית ייעודי קרקע והוראות בינוי בשטח. תיירות קייט ונופש.
  - ג. תכנית זו כפופה לכל הוראות התכנית חפ/1332 ג' שאינם משתנות מכח תכנית זו.
  - ד. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל, ייקבע האמור בתכנית זו.
- ה. תכנית זו תואמת הוראות תכנית חפ/מק/2144 - "הרחבת רחוב סחרוב".

**3. המקום**

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בין חוף הרחצה העירוני (חוף דדו) ובין כביש תל-אביב / חיפה, באזור המיועד לתיירות קייט ונופש.

**4. שטח התכנית**

- א. שטח התכנית היא 69.830 מ"ר בקירוב.
- ב. חלוקת השטחים תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

**5. גבולות התכנית**

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.

**6. הקרקע הכלולה בתכנית זו**

- גוש 10730 חלק מחלקות 1,2,3,4,43,44,50,54,57
- חלקות 39,40,41,42,55,56,58,59
- גוש 10734 חלק מחלקות 4,6,11,12,16,19,22,27,29,30,31,32,36
- גוש 10737 חלק מחלקות 3,5,6,7,8,42
- חלקה 4

### 7. יוזמי התכנית

יוזמי התכנית הזו היא הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה.

### 8. מטרת התכנית

מטרת תכנית זו היא:

1. לשנות את תוואי המשך רח' דוד אלעזר, תוך שינוי גבולות שטח רכבת ישראל.

2. שינוי יעוד של שטח המסווג "כדרך" לחוף רחצה.

### 9. באור סימוני התשריט

קו כחול עבה

קו כחול מקוטע

קו משונן בכווניס הפוכים בצבע התשריט

מספר שחור

שטח צבוע אפור ומותחם בקו חום

שטח צבוע חום בהיר

שטח צבוע אדום

קווים שחורים אלכסוניים בשני הכיוונים

קווים אדומים מקבילים

פסים ירוקים מקבילים

קווים ירוקים אלכסון

שטח צבוע ירוק זית

שטח מיועד לחוף רחצה

שטח מנוקד בצבע התשריט

קו ירוק

מספר ירוק בתוך עיגול ירוק

קו ירוק מקוטע

מספר בצבע ירוק בתוך עיגול ירוק מקוטע

קו אדום

ספרה שחורה ברבע העליון של העגול

ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול

### פרוש הסימון

גבול התכנית

גבול תכנית מאושרת

גבול גוש

מס' גוש

שטח רכבת ישראל

דרך קיימת או מאושרת

דרך מוצעת או הרחבת דרך

שטח מיועד לחניה

דרך לביטול

אתר ירידים ותערוכות

מדרכה נטועה

שטח תיירות נופש וקייט

שטח צבוע צהוב

בנין קיים

גבול חלקה רשומה

מספר חלקה רשומה

גבול חלקה רשומה לביטול

מספרחלקה רשומה לביטול

קו רחוב

מספר דרך

רוחב הדרך

### 10. שימוש בקרקע

לא יינתן היתר ולא ישמשו כל קרקע בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע.

### 11. רשימת התכליות

1. מסילת ברזל - שטח רכבת ישראל מיועד להקמת מבני תחנת רכבת כולל רציפים מסילות, חנייה ושרותי דרך.

2. דרכים - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה ובסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה. המדרכה

הנטועה מהווה חלק מהדרך ותשמש למעבר הולכי רגל בלבד ותכלול שטח מגוון, פינות ישיבה ועצי צל.

שטח המסומן כתחנה בתחום הדרך המוצעת ישמש לתחנה ופיתוח גנני בהתאם.

3. שטח מיועד לרחצה - שטח המיועד לשחיית מתרחצים ונופשים בחוף הים ולמתקנים לפעילויות הנלוות שהם מבנים ומתקנים לשרותי חוף, שרותי רפואה ותברואה, מגרשים ומתקנים למשחקים ולספורט, גינות להצללה ולנוי, מתקנים לפיקניק, קיוסקים, מסעדות ובתי קפה, מקומות חניה וכיוצא באלה.

### 12. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 189,188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 ויירשמו על שם עיריית חיפה כחוק, כשהם פנויים מכל מחזיק וחפץ ונקיים מכל חוב או שעבוד.

### 13. שטח בניה

באתר המיועד לתחנת רכבת שטח הבנייה הכולל המותר יהיה 8000 מ"ר. בשטח זה יהיו כלולים שטחי שירות למטרות הבאות:

#### 1. בטחון ובטיחות.

גודל השטח המזערי ייקבע עפ"י תקנות ועפ"י הדרישות המזעריות של הגורמים לביטחון ולבטיחות - פיקוד העורף, מכבי אש ומשטרת ישראל.

#### 2. מערכות טכניות ומתקני שירות.

גודל חדר או חלל למכונת או למתקנים טכניים למתן שירותים לתחזוקת הבניין בלבד, כגון הסקה וקירור, גנרטור, שנאים, אצירת אשפה, צנרת וכיו"ב עפ"י מפרט טכני או אישור מתכנן התשתית לשימוש בשטח למטרה המבוקשת.

#### 3. מעברים ציבוריים.

חישוב השטח יהיה בכפוף לתקנות חישוב שטחים ארציות.

#### 4. חניה.

שטח לחניה מקורה, בגודל הנדרש על פי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבנייה, לרבות דרכי גישה ורמפות.

שטח לחניה בנוסף לנדרש על פי התקן שיהיה בקומות תת-קרקעיות, כאשר התוספת נדרשת ע"י הוועדה המקומית, בהתאם לצורכי האזור.

אם שוכנעה ועדת המשנה של הוועדה המקומית כי, מסיבות טכניות, יש למקם את הבנייה הנוספת מעל לפני הקרקע וכי הדבר אינו פוגע בעיצוב הבניין ובסביבתו, היא רשאית לאשר זאת בדרך של הקלה.

גובה קומת חניה מרצפה לתקרה לא יעלה על 2.20 מ'. מהנדס העיר רשאי לאשר שינוי בגובה, במקרים של אילוצים טכניים.

החניה המסומנת בתחום הדרך המוצעת תשמש לחניה ופיתוח גנני ולא תצורף קלק ממסעת הדרך.

#### 5. חניה תפעולית.

שטח מקורה תת-קרקעי לחנייה תפעולית למשאיות, בגודל שלא יעלה על הנדרש עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבנייה.

6. לא יותרו שטחי שירות נוספים על אלה הקבועים לעיל.

**14. גובה הבניינים**

גובה הבניינים לא יעלה על קומה אחת מעל פני הקרקע ועל 8.00 מ'. בנוסף לכך יותרו קומות חניה ומעברים מתחת לפני הקרקע.

**15. תכנית השטח**

התכנית תהיה 8000 מ"ר או 36% משטח האתר.

**16. מעבר להולכי רגל**

כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום רצועת הרכבת יקבע מעבר להולכי רגל בין השטחים המערבים של קיט ונופש ובין חוף הים. מיקומו המדויק ייקבע בהתאם לתכנית הבינוי של אתר קייט ונופש הגובל.

**17. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל**

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

**18. סוג קו חשמל**

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

2. אין לבנות בניינים 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.

**19. 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.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מסי חפ/ 61332

הומלץ להפקדה  
 בישיבה ה" 100 ב" (19.493)  
83.593

- ע. 7132 -  
 יושב ראש הועדה

- דל ירוט -  
 מהנדס העיר

ו. א.

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

אישור תכנית מס. 61332/ח

הועדה המהווית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 12.1.00 לאשר את התכנית.

  
 יו"ר הועדה המחוזית

מנהלת האגף לתכנון ולבניה  
 מקומיות ומפורטות

הודעה על הפקדת תכנית מס. 61332/ח

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4440  
 מיום 8.9.96

הודעה על אישור תכנית מס. 61332/ח

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5189  
 מיום 27.5.03