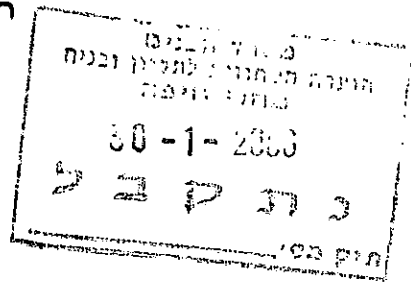


חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי : חיפה



תכנית מפורטת מס' חפ/ 1688 ה'

מהווה שינוי לתוכניות מפורטות מס':
חפ/בת/1300 ב, חפ/ 1300, קפ/ 146, חפ/1058 א'

"הרחבת רצועת מסילת ברזל בתחנת רכבת חיפה מזרח"

תוכנית זו מוגשת עפ"י סעיף 62 לחוק התכנון והבניה

| |
|--|
| <p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p>אישור תכנית מס' <u>חפ/1688/ב</u></p> <p>הועדה המהווית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>8.11.05</u> לאשר את התכנית.</p> <p>סמנכ"ל לתכנון _____ יו"ר הועדה המחוזית _____</p> |
|--|

| |
|--|
| <p>הודעה על הסקדת תוכנית מס' <u>חפ/1688/ב</u></p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>5132</u></p> <p>מיום <u>31.8.05</u></p> |
|--|

הוראות התכנית

| |
|---|
| <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>חפ/1688/ב</u></p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>5511</u></p> <p>מיום <u>27.3.06</u></p> |
|---|

- מהדורה 1 : 1 ספטמבר 2002
- מהדורה 2 : 14 אפריל 2003
- מהדורה 3 : 22 מאי 2003
- מהדורה 4 : 3 מאי 2004
- מהדורה 5 : 31 אוקטובר 2004
- מהדורה 6 : 14 פברואר 2005
- מהדורה 7 : 1 מאי 2005
- מהדורה 8 : 20 יוני 2005 (להפקדה)
- מהדורה 9 : 1 יולי 2005
- מהדורה 10 : 17 ינואר 2006

עדכון 3.5, 10.8, 31.5
עדכון : 27.2.05, 21.4.05

1. שם התכנית ותכולתה

- 1.1 תכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' חפ/1688 ה' - **הרחבת רצועת מסילת ברזל בתחנת רכבת חיפה מזרח**. היא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף (להלן "התשריט").
- 1.2 תכנית זו מוגשת על פי סעיף 62 לחוק התכנון והבניה.

2. מסמכי התכנית

2.1 מסמכים מחייבים המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :

- 11 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
תשריט ערוך בקני"מ 1:1000 (להלן "התשריט").
2.1.3 נספח א' - תחום המיועד לשימור (להלן "נספח א").

2.2 מסמכים מנחים :

- חתך טיפוסי לרוחב, ערוך בקני"מ 1:100 (להלן "נספח 1").

2.3 מסמכים נלווים

- 2.3.1 דו"ח הדרולוגי - אקולוגי.
2.3.2 2 גליונות של תכנית תשתיות וניקוז, ערוך בקני"מ 1:500 (להלן "נספח 2").

3. יחס לתכניות אחרות

- 3.1 תכנית זו מהווה שינוי לתוכניות המפורטות להלן, בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

| שם תכנית | מצב | מס' י.פ./ע"ר | תאריך |
|---------------|-------|--------------|---------|
| חפ/בת/1300 ב' | מאושר | י.פ. 4390 | 13.3.96 |
| חפ/1300 | מאושר | י.פ. 1828 | 8.6.72 |
| חפ/146 | מאושר | ע"ר 602 | 11.6.36 |
| חפ/1058 א' | מאושר | י.פ. 825 | 2.3.61 |

- 3.2 במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תוכנית מתאר מקומית או תוכנית מפורטת אחרת, תהיינה הוראות תוכנית זו עדיפות בתחומי תחולתה.
- 3.3 אין בתכנית זו כדי לקבוע את ייעודי הקרקע בשטח שבין הרצועה המיועדת לשטח מסילות הברזל לבין קווי בניין, למעט הייעודים הקבועים בסעיף 13 להוראות. סימון ייעוד הקרקע בשטח האמור נועד רק להציג מצב קיים עובר לאישורה של תכנית זו. למעט דרך, מתקן הנדסי ושצ"פ.

4. המקום

- מרחב תכנון מקומי : חיפה.
הקרקע בתכנית זו צמודה לרצועת מסילת הברזל הקיימת במתחם חיפה מזרח צפונית לגשר פז.

5. שטח התכנית

51 דונם בקירוב.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

| גוש | חלקה | חלקי חלקה |
|-------|----------|--------------|
| 10873 | 2,16 | 1,15 |
| 10902 | 49,86,88 | 4,60,61,84 |
| 10901 | | 3,6,53,54,60 |

7. גבולות התכנית

כמסומן בתכנית בקו כחול עבה.

8. בעלי הקרקע

מדינת ישראל ואחרים.

9. יוזם ומגיש התכנית

רכבת ישראל בע"מ - חטיבת תשתיות
תחנת ת"א מרכז - ת.ד. 18085, ת"א 61180 טל' : 03-6937595.

10. עורך התכנית

תדס הנדסה אזרחית בע"מ
רח' אתגר 2, טירת כרמל 30200, טל' : 04-8577566

11. מטרת התכנית

- 11.1 יצירת מסגרת תכנונית להרחבת רצועת המקרקעין למסילת ברזל בתחנת רכבת חיפה מזרח על ידי שינויים בייעודי הקרקע וקביעת הוראות לביצוע המסילה.

- 11.2 לשנות ייעודי קרקע מאזור תעשייה, שטח ציבורי פתוח, דרך או כל ייעוד אחר, לשטח מסילת ברזל, שיקום המסילה הקיימת ושיפורים גיאומטריים, מתקני ומבני דרך, מתקני תשתית למעט חומ"ס, ומתקן שאיבה לביוב.
- 11.3 לקבוע הוראות לקווי בניין.
- 11.4 לאפשר התוויית דרכי/שבילי שירות בתחום התכנית להחזקת מבני ומתקני הדרך ומתקני התשתית וכל מתקן אחר שיידרש להפעלת הרכבת, תחזוקת המסילה ופעילות העובדים.
- 11.5 לייעד שטחים בתחום התכנית להסדרת ניקוז לטיפול ושיקום נופי.
- 11.6 לייעד שטח למתקן הנדסי ולדרך גישה אליו.
- 11.7 לייעד שטח לשטח ציבורי פתוח.

12. תאור סימני התשריט

- | | |
|---|---|
| קו כחול עבה | - גבול התכנית |
| קו תכלת מקווקו | - גבול תכנית מאושרת |
| ספרה בתכלת | - מס' תכנית מאושרת |
| קו שחור מרוסק ומנוקד לסירוגין | - ציר רצועה מתוכננת (למדידת קו בנין) |
| קו שחור מרוסק ומנוקד ב- 2 נקודות לסירוגין | - ציר רצועה קיימת (למדידת קו בנין) |
| קו אדום מרוסק קצר | - קו בנין מתוכנית מאושרת |
| קו אדום מרוסק ארוך | - קו בנין מוצע |
| שטח צבוע אפור בהיר | - שטח למסילת ברזל |
| שטח צבוע פסים אפור בהיר וחום בהיר לסירוגין | - שטח משותף למסילת ברזל ודרך |
| שטח צבוע פסים אלכסוניים אפור וחום בהיר לסירוגין | - שטח משותף למסילת ברזל ודרך מפגש דו מפלסי היר בין מסילת ברזל קיימת ודרך מאושרת |
| שטח צבוע סגול כהה | - אזור תעשייה |
| שטח <u>צבוע</u> ירוק | - שטח ציבורי פתוח |
| שטח צבוע בצבע סגול ומתחם בקו סגול כהה | - שטח מתקן הנדסי |
| שטח צבוע חום בהיר | - דרך קיימת ו/או מאושרת |
| שטח מסומן בקווים אדומים דקים | - דרך לביטול |
| שטח מסומן בקווים שחורים דקים | - שטח זכות מעבר לציבור |
| שטח צבוע אדום בהיר | - דרך מוצעת |
| שטח צבוע בצבע כתום ומתחם בקו כחול | - שטח לתחנת דלק |
| שטח מסומן בקווים כתומים דקים | - שטח למבנה נהגים – מבנה מוצע |

| | |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| - מכנה קיים | קו שחור דק סגור |
| - גבול אתר עתיקות מוכרז | קו שחור מקוטע |
| - גבול גוש שומה | קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע שחור |
| - גבול חלקה קיימת/רשומה | קו ירוק רציף |
| - גבול חלקה רשומה לביטול | קו ירוק מקווקו |
| - מס' חלקה קיימת רשומה | ספרה ירוקה בתוך עגול ירוק |
| - מספר חלקה קיימת/רשומה לביטול | ספרה ירוקה בתוך ירוק מרוסק |
| - גבול מגרש מוצע | קו שחור |
| - מספר מגרש מוצע | אות שחורה |
| - מספר הדרך | ספרה שחורה ברבע העליון של העגול |
| - מרווח קידמי מינימלי | ספרה אדומה ברבעים הצדדים של העגול |
| - רוחב הדרך | ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול |

13. רשימת התכליות

13.1 מסילת ברזל

השטח המסומן בתשריט בצבע אפור מיועד למסילת ברזל, למבני שרות ומתקנים למסילות ברזל, למבני נהגים, לחדר גנרטור, למתקנים למניעת מפגעים סביבתיים, לתיעול וניקוז, סוללות ומחפורות, לשוליים, לדרכי שרות, לגדרות, מחסומים, קירות תומכים, תאורה, מתקני איתות ותקשורת, מחסומי רכבת, העתקת והסדרת קווי תשתית למעט חומ"ס, חפירה ומילוי למפגשי מסילה ודרך, הסתעפויות וכל המתקנים לצורך מסילת ברזל או בקשר אליה המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

13.2 מפגש דרך/מסילה

- 13.2.1 השטח המסומן בתשריט בצבע אפור חום לסירוגין-מיועד למעבר מסילת ברזל ומעבר דרך.
13.2.2 אופן המעבר במפגש זה יקבע בכפוף לאישור הועדה הבין משרדית למפגשי מסילה – דרך.

13.3 דרך

השטח המסומן בתשריט בצבע אדום וחום (דרך מס' 1) מיועד לדרך ויותר בו התכליות הבאות : דרך גישה למתקן הנדסי ושצ"פ הכלואים בין משולש המסילות וכן גישה למתקני תשתית למעט חומ"ס ומתקני דרך ולצרכי מסילת הברזל.

13.4 מתקן הנדסי

- 13.4.1 השטח המסומן בתשריט בצבע סגול מותחם בקו בצבע סגול, ישמש להקמה ותפעול של מתקנים הנדסיים.
- 13.4.2 בשטח המתקן ההנדסי תותר הקמת תחנת שאיבה לביוב.
- שטח הבניה העיקרי יהיה 225 מ"ר. קו בנין בהתאם למסומן בתשריט. גובה הבניה שלו יעלה על 5 מ'.
- 13.4.3 תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עבור תחנת השאיבה במקום שייקבע ע"י מהנדס העיר חיפה.
- 13.4.4 תותר הנחת גנראטור לשע"ח עבור תחנת השאיבה בתחום המתקן ההנדסי, בתאום ממונה הבטיחות של רכבת ישראל.

13.5 שטח ציבורי פתוח

- 13.5.1 השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק מיועד לשימור אזור אחו לח ומלחה הקיימים בשטח.
- 13.5.2 לא תבוצע כל עבודה בתחום השצ"פ. המצב הקיים ישאר ללא כל שינוי.

13.6 שטח זכות מעבר

- שטח ברוחב 5 מ' בו תותר זכות מעבר להולכי רגל בין הדרך המוצעת דרך מתקן הנדסי לשצ"פ.

14. הפקעה ורישום :

ההפקעות תתבצעה עפ"י כל דין כלהלן :

- א. כל השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור (דרכים, שצ"פ, מתקן הנדסי) נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו - 189 (190) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה.
- ב. האמור בס"ק א' לא יחול על השטחים המסווגים בתכנית זו כ"שטח למסילת ברזל"
- ג. בתחום שטח המסווג בתכנית זו כ-"שטח מתקן הנדסי" תוסדר זכות מעבר לציבור לשטחים הגובלים וירשם בלשכת רשם המקרקעין כזכות מעבר לציבור לצמיתות. בין הדרך המוצעת לשטח הגובל המסווג כשצ"פ, בהתאם למצוין בתשריט.

15. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות יעודי הקרקע המוצעים בתכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד. גבולות החלקות המוצעות מסומנות בתשריט.

- ג. על יזם התכנית להכין תכנית חלוקה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.
 ד. במידה ולא יידרש עפ"י הדין היתר בניה לביצוע העבודות, יאושר תשריט הרישום האמור כתנאי להתחלת ביצוע עבודות בשטח.

16. מבנה נהגים

מבנה נהגים בשטח המיועד למסילת הברזל, מיועד להתארגנות ומנוחת עובדי רכבת, לא יעלה בשטחו הכולל על כ- 200 מ"ר ולא יעלה בגובהו על 2 קומות.
 השטח המסומן בתשריט יהווה איתור מיקום למבנה הנהגים ומיקומו הסופי ייקבע בשלב התכנון המפורט.

17. חשמול המסילה

חשמול המסילה יהיה עפ"י תוכנית מיתאר ארצית או תוכנית לתשתיות לאומיות במידה ותאושר.

18. ניקוז

- 18.1 לפני ביצוע כל עבודה בשטח יתואמו התכניות ההנדסיות עם אגף המים ניקוז וביוב בעיריית חיפה, והמשרד לאיכות הסביבה.
 18.2 בשטח המוגדר כשצ"פ יתוכנן ניקוז השטח המיועד לשימור כניקוז טבעי אשר יתואם במשותף בין יזם התוכנית, המשרד לאיכות הסביבה ועיריית חיפה במטרה להשיג את שימור שירדי המלחה.

19. עתיקות

- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית : חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו על - ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד, והכל בכפוף לחוק העתיקות.

20. טיפול הדרולוגי - אקולוגי

התאום ההדרולוגי והשיקום האקולוגי המתוכננים לביצוע במתחם יהיה בהתאם ל"תכנית לביצוע", שתתואם ותאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

21. עבודת הקמה

שטחי התארגנות, אחסון וריכוז ציוד וחומרים יאותרו בתחום השטח למסילת הברזל כך שלא יפגעו ערכי טבע ונוף קיימים, בהתאם לתכנית שיקום המתואמת עם המשרד לאיכות הסביבה.

22. הוראות ותנאים מיוחדים

22.1 גבול התוכנית מסומן על גבי קו הבנין ממסילת הברזל הנמדד מציר יעוד מסילת הברזל המוצעת, כמצוין בתשריט.

22.2 קווי הבנין יהיה בהתאם להוראות תמ"א 23 וכמפורט בתשריט למעט קווי הבנין של מתקן תשתית הנדסי על כל סיפוחיו.

22.3 צינור דלק שיונח בתחום התכנית, להפעלת הרכבת בלבד, יונח במרחק של לא פחות מ- 5 מ' מגבול רצועת המסילה ובתאום ואישור רכבת ישראל.

22.4 ביצוע עבודות כלשהן בתחום קווי תשתית יתואם עם הגופים הרלוונטים.

22.5 טרם ביצוע עבודות כלשהן בתחום קווי התשתית הנמצאות בתחום התכנית יש לעשות תאום עם הגופים הרלוונטים.

22.6 אחסנת חומ"ס תהיה כפופה לאישור המשרד לאיכות הסביבה.

22.7 לא יותרו מתקני תשתית לחומ"ס למעט דלק לצרכי הפעלת הרכבת בלבד.

22.8 קווי החשמל ועמודי החשמל, הכלולים בתוכנית זו, יובטחו בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל בע"מ, ואלה שיהיה צורך להעתיקים מתחום הדרך יועתקו למקום החדש לאחר תאום עם חבי החשמל. לפני ביצוע כל קטע וקטע של המסילה, יפנו מבצעי התוכנית אל חבי החשמל לשם תאום וקבלת הוראות בדבר העתקה, שינויים, הגנה או חפירה בקרבת עמודי החשמל ובדבר מרחקי הבטיחות האנכיים מתיילי הקו אל המסילה.

23. הגבלות בניה בגין שדה תעופה חיפה

- 23.1 על תחום התוכנית חלות הגבלות בניה בגין שדה התעופה חיפה.
- 23.2 הגובה המירבי המותר לבניה לגבי מבנים בתחום התוכנית הינו עד לגובה של 53 + מ' מעל פני הים.
- 23.3 הגובה המירבי המותר לבניה לגבי כבישים ודרכים בתחום התוכנית הינו עד לגובה של 48 + מ' מעל פני הים.
- 23.4 הגובה המירבי המותר לבניה לגבי מסילות ברזל בתחום התוכנית הינו עד לגובה של 46 + מ' מעל פני הים.
- 23.5 תנאי להוצאת היתרי בניה ו/או לתחילת בניה יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.

20. חתימות

יוזם התכנית: רכבת ישראל בע"מ – חטיבת תכנון ופיתוח

בני גמר
מנהל אגף תכנון
רכבת ישראל בע"מ

בני גמר - מנהל אגף תכנון

עופר לינציבסקי - מנכ"ל

עופר לינציבסקי - מנכ"ל

תאריך: 26.01.05

תאריך : 18.01.06

עורך התכנית


תד"ס הנדסה אזרחית בע"מ
תד"ס הנדסה אזרחית בע"מ

18.1.06

תאריך

05-2479/5246

מס' רכבת ישראל
Doc.18/5113

מבוא עקרונות התכנון

מסילת ברזל

תוכנית זו נועדה להרחיב את תחום רצועת מסילת הברזל בתחנת רכבת חיפה מזרח, בסמוך לגשר פז באזור "משולש הקטרים".

הרחבת הרצועה מתוכננת לכוון צפון מזרח.

הצורך בהרחבת פרוזדור המסילה נובע מהביקוש להגדלת קיבולת התוואי (הגדלת מספר הרכבות ליחידות זמן) לרכבות נוסעים. כלומר כתוצאה מעלייה בביקוש לרכבות וכתוצאה במספר רכבות הנוסעים ובהתאם למספר הרכבות הנעות בקו חיפה – נהריה ובתדירותן.

רכבת ישראל מארגנת מחדש את מתחם חיפה מזרח לתפעול יעיל יותר בטיפול ברכבות.

אור לזאת, קיים הצורך בתוספת "מסילות דיור" לרכבות הנוסעים (אחסנה לילית של קרונות).

מתקן הנדסי

במסגרת תוכנית אב לביוב לשנת 2020, שהוכנה בשנת 2001, ביוזמת עיריית חיפה נקבע שטח לתחנת שאיבה לביוב (מוצעת מס' 2) בסמוך לאזור "משולש הקטרים" (מצפון לו). מבדיקות נוספות שנערכו ע"י עיריית חיפה בשנת 2001 נקבע שטח לתחנת השאיבה לביוב בשטח "משולש הקטרים".

שצ"פ

בסקר הידרולוגי – אקולוגי שנערך בשטח התוכנית הוגדר אזור רגישות נופית. לאור לזאת, סומן שטח זה כשצ"פ והוסדר זכות מעבר לציבור.