

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מיתאר מקומית  
תכנית מס' חפ/1971 - דרך אבן גבירול.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "שינוי תכנית מיתאר מקומית תכנית מס' חפ/1971 - דרך אבן גבירול" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף (להלן: "התשריט").

2. מסמכי התכנית

- א. תקנון 15 עמודים.
- ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:1250.
- ג. נספח תנועה וחתיכים טיפוסיים - שלושה גליונות (מנחה).
- ד. נספח תשתיות.
- ה. נספח נופי (מנחה).
- ו. תסקיר השפעה על הסביבה.
- ז. תשריט הטיפול האקוסטי הנספח להוראות סעיף 27 ב'.

3. יחס לתכניות אחרות

א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המיתאר של העיר חיפה, וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן אם אינם נוגדים את ההוראות המפורטות מטה.

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

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/229	תכנית המתאר של העיר חיפה	422			15.2.34
חפ/167	ארד אל יהוד				16.7.35
חפ/264	ארד אל יהוד	629			17.9.36
חפ/429	תכנית תכנון העיר המורחבת של חיפה	869		2.3.39	
חפ/191 א'	תיקון הגישה המז' לואדי רושמיה	1335			18.5.44
חפ/803	תחום שיקום מרכזי חיפה		327		7.1.54
חפ/1400	תכנית מתאר חיפה		2642	3.7.80	
חפ/1548 א'	גשר הגבורים החדש שינוי תוואי		2866		12.11.82
חפ/1588	דרך נחל הגבורים שלב א'		3205		28.5.85
חפ/1381 ש"צ					27.4.94

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

ג. התכנית תואמת את תכנית מס' חפ/1601 - ואדי סאליב, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4409 מיום 16.5.96.

4. המקום
- הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת בתוואי רח' אבן גבירול בעיר התחתית, כפי שהותווה בתכנית המיתאר המופקדת חפ/1400, מצפון לגשר הגיבורים ומערבית לרח' קיבוץ גלויות. כמו כן כלול בתכנית השטח שבין גשר גדוד 22, גשר הגיבורים ודרך נחל הגיבורים.
5. שטח התכנית
- שטח התכנית הוא 56.49 דונם בקירוב (עפ"י מדידה גרפית).
6. גבולות התכנית
- גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו רצוף עבה בצבע כחול.
7. הקרקע הכלולה בתכנית
- |           |                |   |
|-----------|----------------|---|
| גוש 10848 | חלקות בשלמות : | 71, 70, 46, 37, 35-33   |
|           | חלקי חלקות :   | 75, 73, 72, 64, 63, 59, 48, 45, 42, 41, 38, 36, 32            |
| גוש 10849 | חלקות בשלמות : | 2, 14, 20, 33-35, 41-49, 50, 51, 55, 56/1, 56/2, 57, 58,      |
|           |                | 63, 67/1, 68, 83  |
|           | חלקי חלקות :   | 16, 19, 21, 22, 32, 39, 40, 51/3, 52-54, 59-62, 69-72         |
| גוש 10850 | חלקות בשלמות : | 8, 12-21, 30-33, 36, 39, 41/1, 41/2, 43, 82-88, 94,           |
|           |                | 100-104, 114, 124-128, 132, 133, 138, 146, 149-151, 164, 170, |
|           |                | 172   |
|           | חלקי חלקות :   | 34, 40, 99, 119, 121-123, 147, 165-167, 169, 187              |
8. בעלי הקרקע
- פרטיים, מדינת ישראל ועיריית חיפה.
9. יוזם התכנית
- יפה נוף - תחבורה, תשתיות ובניה בע"מ.  
 רח' ביאליק 3 חיפה  
 טל': 04-8671849, פקס: 04-8664671
10. עורך התכנית
- יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ  
 רח' יפו 145 א', חיפה 35251  
 טל': 04-8514999, פקס: 04-8514455
11. מטרת התכנית
- א. הרחבת דרך אבן גבירול ל-24.0 מ' והתווייתה כדרך עירונית ראשית, וחיבורה למערך הדרכים העירוני הקיים והמתוכנן, בשינוי לתכנית המיתאר המופקדת של חיפה חפ/1400, ובהתאם להחלטה בהתנגדות מהנדס העיר לתכנית המיתאר בדבר "הדרג, התוואי והרוחב של דרך אבן גבירול".

- ב. התוויית דרך חיבור בין הדר הכרמל והעיר התחתית בהמשך הרחובות סוקלוב והקישון.
- ג. שינוי יעוד השטח שבין גשר הגיבורים, גשר גדוד 22 ודרך נחל הגיבורים ממגורים ג' הכלול בתחום שיקום לשטח ציבורי פתוח ודרך.
- ד. שינוי יעוד שטח ציבורי פתוח לאתר לבנין ציבורי.

### באור סימני התשריט

12.

- |  |   |  |
|--|---|--|
| א. קו רצוף עבה בצבע כחול                           | - | גבול התכנית.                             |
| ב. קו מרוסק עבה בצבע כחול                          | - | גבול תכנית אחרת.                         |
| ג. שטח צבוע צהוב                                   | - | אזור מגורים ג'.                          |
| ד. שטח מטויט בקווים אלכסוניים שחורים               | - | תחום שיקום לפי חפ/803.                   |
| ה. שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה                  | - | אתר לבנין ציבורי.                        |
| ו. שטח צבוע בפסים אלכסוניים צהובים ואפורים לסרוגין | - | אזור מגורים מעורב עם עסקים (במצב מאושר). |
| ז. שטח צבוע סגול                                   | - | אזור מלאכה ותעשייה זעירה (במצב מאושר).   |
| ח. שטח צבוע אפור מותחם בקו אפור כהה                | - | אזור מסחרי.                              |
| ט. שטח צבוע בפסים אלכסוניים סגולים ואפורים לסרוגין | - | אזור עסקים (במצב מאושר).                 |
| י. שטח צבוע בפסים אלכסוניים לבנים ואפורים לסרוגין  | - | שטח למסחר ומשרדים (במצב מאושר).          |
| יא. שטח צבוע ירוק                                  | - | שטח ציבורי פתוח.                         |
| יב. שטח צבוע ירוק מותחם בקו ירוק כהה               | - | שטח פרטי פתוח (במצב מאושר).              |
| יג. שטח צבוע ורוד                                  | - | דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך.                |
| יד. שטח צבוע חום בהיר                              | - | דרך מאושרת ו/או חלקת דרך רשומה.          |
| טו. שטח צבוע ורוד מטויט בקווים ירוקים כהים         | - | מדרכה נטועה.                             |
| טז. שטח מטויט קווים מקבילים באדום                  | - | דרך לביטול.                              |
| יז. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך           | - | מספר הדרך.                               |
| יח. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך            | - | קו בנין קדמי, במטרים.                    |
| יט. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך           | - | רוחב הדרך, במטרים.                       |
| כ. קו משוון בכוונים הפוכים לסרוגין                 | - | גבול גוש.                                |
| כא. קו ירוק דק                                     | - | גבול חלקה רשומה.                         |
| כב. קו ירוק דק מרוסק                               | - | גבול חלקה רשומה לביטול.                  |
| כג. מספר בצבע ירוק מוקף בעיגול ירוק                | - | מספר חלקה רשומה.                         |
| כד. מספר בצבע ירוק                                 | - | מספר חלקה רשומה לביטול.                  |
| כה. קו אדום דק מרוסק                               | - | קו בנין.                                 |
| כו. קו אדום דק                                     | - | קו רחוב.                                 |
| כז. קו אדום עבה מרוסק                              | - | קו רחוב במפלס שונה מפני הקרקע.           |
| כח. קו סגול עבה                                    | - | חזית חנויות.                             |
| כט. שטח מנוקד מותחם בקו צהוב כהה                   | - | מבנה להריסה.                             |
| ל. מספר בן 3 ספרות                                 | - | מספר מגרש מוצע.                          |

### שימוש בקרקע

13.

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

14. רשימת התכליות
- א. דרך - כפי שמוגדר בסעיף 1 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל, לרבות מעברים עיליים ותחתיים, שבילים להולכי רגל, מדרגות, שטחי חניה ומתקני תשתית כמוגדר בסעיף האמור. מעבר תשתיות (מים, ביוב, תקשורת, למעט חומרים מסוכנים) יותרו באישור מהנדס העיר.
- ב. אזור מגורים ג' - כפי שמוגדר בתכניות המאושרות החלות על השטח.
- ג. תחום שיקום - בהתאם להוראות תכנית חפ/803.
- ד. אתר לבנין ציבורי - ישמש למבני ציבור כפי שתקבע הועדה המקומית.
- ה. שטח מסחרי - כפי שמוגדר בתכניות המאושרות החלות על השטח.
- ו. שטח ציבורי פתוח - ישמש לגינון, פינות משחק ומנוחה.
- ז. מדרכה נטועה - מיועד למעבר הולכי רגל, גינון ונטיעות.
15. הפקעה ורישום
- א. כל השטחים הפרטיים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ויירשמו על שם עיריית חיפה, כשהם פנויים מכל מבנה, דייר או חפץ וחופשיים מכל שיעבוד או חוב.
- ב. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, יוחכרו לעיריית חיפה, עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.
16. חלוקה חדשה
- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות הכוללות, כל אחת, שטח רצוף בעל סיווג אחיד, המותחם על ידי קווי הרחוב והגבולות של החלקות המוצעות, כמתואר בתשריט.
- ג. על יוזמי התכנית להגיש לאישור רשויות התכנון, תשריט לצרכי רישום התואם את החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו. התשריט יאושר ע"י רשויות התכנון ויוגש לאישור ולרישום בלשכת רשם המקרקעין. הגשת תשריט כאמור לאישור רשויות התכנון, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה / סלילה.
17. זכויות והוראות בניה
- א. הבניה בתחום אזורי המגורים, המסחר והאתר לבניני ציבור (מגרש 201) תעשה בהתאם לתכניות המאושרות החלות על השטח.

ב. אתר לבניני ציבור (מגרש 200)

- שטח בניה למטרות עיקריות
  - שטחי שירות
  - גובה הבנין
  - קווי בנין
  - תכסית
- 100% משטח המגרש.  
בהתאם לתכנית חפ/1400 ש"ש.  
עד 3 קומות.  
למבנה הקיים : כפי שקיים בפועל.  
לבניה חדשה : 4 מ' מגבולות המגרש.  
עד 35% משטח המגרש. יתרת השטח ישמש לגינון,  
פינות משחק ומנוחה. יתרת השטח הפנוי מהתכסית  
ושאינו מחויב לשימוש יהיה פתוח לציבור.

18. סלילת דרכים

- א. יוזמי התכנית או מבקשי היתר הבניה / סלילה, חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת ו/או הרחבת הדרכים הכלולות בתכנית, או לשלם היטל סלילה כחוק, הכל עפ"י החלטת מהנדס העיר. במסגרת הסלילה יכללו מדרכות, חניות, תיעול מי גשם, שתילה, תאורה, קירות תומכים, מעברים תת קרקעיים להולכי רגל ויתר הפרטים המפורטים בהתאם לתכניות מפורטות לביצוע שיאושרו ע"י עיריית חיפה כולל מערכות תשתית בתחום הדרך.
- ב. יוזם התכנית ישא בהוצאות הריסת גדרות, קירות תומכים ומדרגות והקמתם מחדש.
- ג. גינות פרטיות הסמוכות לתחום הדרך ושיפגעו כתוצאה מביצוע הדרך, ישוקמו ע"י יוזם התכנית ועל חשבונו.
- ד. תנאי להיתר יהיה הגשת תכניות פיתוח עקרוניות לשטחים הציבוריים הפתוחים בהתייחס לנספח הנופי.  
תכנית זו תוכן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י צוות מהנדס העיר.  
היא תכלול חומרים ועיצוב של קירות תומכים, גדרות, גינון, נטיעות, ריצופים של אזורי מדרכות, מפרצים, תאורה, עקרוניות ריהוט רחוב, מעברים להולכי רגל וחיבורם משני צידי הכביש, מתן גישה מתאימה לשטחים הציבוריים הפתוחים בתחום ובסמיכות לתכנית. מתן היתר סלילה טעון אישור הועדה המקומית.
- ה. בטרם סלילת הדרכים הכלולות בתכנית, יוסדר פתרון זמני לנגישות למבנים ולמגרשים שהדרכים המוצעות בתכנית מנתקות את הגישה הקיימת אליהם.
- ו. ישמר רצף המעברים להולכי רגל הניצבים לדרך ברחוב הקישון ושמואל בן עדיה. ביצוע המעברים יהיה חלק מביצוע הדרך.
- ז. תחום הדרך בין קווי הרחוב כולל את המיסעות, אי התנועה, המדרכות והמדרכות הנטועות ושטחי חניות. ניתן יהיה לשנות החלוקה המוצעת בתחום הדרך בין המיסעות, אי התנועה, המדרכות והמדרכות הנטועות ושטחי החניות ובלבד שמספר הנתיבים יהיה כמוראה בנספח הדרכים והתנועה המצורף לתכנית זו ורוחב המדרכות לא יפחת, בשום מקרה מ-2 מטר.
- ח. בקטע הדרך מול חלקה 126 בגוש 10850, המדרכה המגוננת תפותח פיתוח אינטנסיבי אשר לא יאפשר מעבר הולכי רגל בסמוך למבנה.

19. דרך לביטול

שטחי הדרכים המסומנים לביטול יסווגו בהתאם למוראה בתשריט.

20. מבנים להריסה

- א. כל המבנים הנפגעים מהרחבת הדרך נועדים להריסה. הם יפוננו ויהרסו על ידי יוזמי התכנית ועל חשבונם, לאחר שינקטו בפעולות הפקעת הדרכים כחוק.

- ב. כל המבנים המיועדים להריסה ואשר עשויים מאבן מסותתת - יש לשמור את האבן לשימוש חוזר באתר, עפ"י הנחיות אדריכל הנוף המתכנן את הכביש.
- ג. במבנים בהם רק חלק מהמבנה מיועד להריסה, החזית הנותרת לכיוון הכביש תחופה בתומרים המיועדים לקיר חיצוני של מבנה ובהמשך לחזיתות האחרות של הבנין ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.
- ד. מבנים במיועדים להריסה בתחום השטח הציבורי הפתוח (מגרש 100) יפוננו ויהרסו לעת פיתוח שטח זה.

#### 21. שטח ציבורי פתוח

- א. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית יבוצע בהתאם להנחיות המפורטות בנספח הנופי המצורף לתכנית ובהתאם לתכניות מפורטות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
- ב. פיתוח השטח הציבורי הפתוח (מגרש 100) יעשה עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י צוות מהנדס העיר.

#### 22. תאורה

התאורה, לרבות פנסים ועמודים, בכבישים ובדרכים הכלולים בתכנית זו, תותקן על ידי יוזם תכנית זו ועל חשבונו, בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

#### 23. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל - 1970) בהתיעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

#### 24. תחנות טרנספורמציה

- א. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.
- ב. הקמת תחנות טרנספורמציה יהיו בהתאם לתכנית חפ/1400 ת"ט.

#### 25. שירותים

##### א. ניקוז - תיעול

לא יינתן היתר בניה בתחום אזורי המגורים, האתר לבנין ציבורי והמסחר הכלולים בתכנית זו, בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הצבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.

מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים, הביוב והניקוז. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפי שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

בתחום התכנית תוקם מערכת ניקוז שתנקז את כל השטח הנמצא בין דרך אבן גבירול לרחוב השומר.

כל מעבר תת-קרקעי להולכי רגל ינקז בנפרד באמצעות צינורות שיובילו המים למערכת הניקוז העירונית הקיימת.

**ב. אספקת מים**

לפני התחלת תכנון המבנים בתחום אזורי המגורים, האתר לבנין ציבורי והמסחר הכלולים בתכנית זו, בשטח בו עובר צינור מים, על היזום ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.

על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים ובהתאם להוראות תכנית זו.

מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.

**ג. ביוב**

לפני התחלת תכנון המבנים להיתר בניה בתחום אזורי המגורים, האתר לבנין ציבורי והמסחר הכלולים בתכנית זו, על היזום ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבנינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.

לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים. תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.

לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

**ד. מערכות כבוי אש**

מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו ותכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.

אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

**ה. מקלטים**

פתרון למיקלוט יהיה בהתאם לתקנות הג"א שיהיו תקפות בעת הוצאת היתרי בניה.

**26. תקשורת**

א. לפני תחילת סלילה הדרך, על יוזם התכנית לתאם עם חברות התקשורת וחברות הכבלים לגבי הצנרת המתוכננת.

ב. עבודות העתקת צנרת ו/או מיגונה (המצוייה בתחומי דרכים הכלולות בתכנית זו) ייעשו בתאום עם חברות התקשורת והכבלים, ועל חשבון יוזם תכנית זו.

**27. שלבי ביצוע הדרך**

א. בשלב A יסלל חיבור דרך אבן גבירול לרח' קיבוץ גלויות בהתאם לגליון מס' 1 של נספח התנועה המצורף לתכנית.

הפיתוח הנופי בשלב זה יבוצע בהתאם לגליון מס' 1 של הנספח הנופי המצורף לתכנית.

ב. בשלב B (עם סלילת דרך נחל הגיבורים) תחובר דרך אבן גבירול לדרך נחל הגיבורים, בהתאם לגליון מס' 2 של נספח התנועה המצורף לתכנית. הפיתוח הנופי בשלב זה יבוצע בהתאם לגליון מס' 2 של הנספח הנופי המצורף לתכנית.

## 28. הנחיות למניעת מפגעי רעש וזיהום אוויר

### א. רעש (בעת ההקמה)

במטרה להקטין את מטרד הרעש למבני המגורים ומבני הציבור, ככל האפשר, בעת הבנייה שמסביב לתוואי הכביש, יש לנקוט באמצעים כדלהלן:

1. המשאיות הכבדות יעברו, ככל האפשר, בכבישים עורקיים ובנתיב הקצר ביותר מכבישים אלו לשטח התכנית ולא דרך כבישים מאוכלסים.
2. שעות העבודה באתר ייקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג-1992. על פי תקנות אלו, חל איסור מוחלט להפעלת ציוד בנייה באתר בין השעות 19:00 ל-6:00 למחרת.
3. כל ציוד הבנייה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בניה) 1979.
4. יש לרכז את הפעילויות הרועשות לאותו פרק זמן כדי לצמצם, ככל האפשר, את תקופת חשיפת הרעש של התושבים הגרים באיזור התוואי.
5. אין להפעיל ציוד המונע על ידי מנוע בעירה פנימית ללא משתיק קול תקין.
6. לפיצוצים, מפלס הרעש המירבי המותר בתקנות באיזור מגורים הינו 109 dBC במרחק כ-7 מטר מחזית הבניין, בתנאי שהפיצוצים מתקיימים בשעות היום בלבד (מהזריחה עד השקיעה) ולא יותר מ-4 פיצוצים בשבוע. במצב שבו מתקיימים יותר מ-4 פיצוצים בשבוע, או הפיצוצים מתקיימים בשעות הלילה (מהשקיעה עד לזריחה), חלים מפלסי הרעש המירביים המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 לכל שאר מקורות הרעש.

### ב. בדיקה אקוסטית

1. ביצוע המיגונים האקוסטיים יהיה במועדים שונים של ביצוע הכביש, כמפורט להלן:

בשלב A בביצוע הכביש יבוצעו מיגונים א' ו-ב'.  
שלב א' מפורט בסעיף 1.1 ושלב ב' מפורט בסעיף 1.2 שלהלן.

בשלב B בביצוע הכביש, הכולל חיבור כביש "דרך אבן גבירול" הכלול בתכנית זו לכביש "נחל הגיבורים", תיערך מדידה אקוסטית נוספת לכל הקולטים (1-15). תוצאות המדידה יועברו לאיגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה, כדי שישקלו את הצורך בהוספת מיגון נוסף.

קולטי הרעש בהם צפויה תריגה מהנדרש ע"י הועדה הבן משרדית כדלקמן:



1.1.1. שלב א' של המיגון האקוסטי - בחזיתות תשעה מבנים בהם צפויה חריגה, מעל 2dB, יבוצע המיגון האקוסטי טרם פתיחת הכביש :

מס' קולט	גוש	חלקה	כתובת	קומות למיגון	חזיתות למיגון	הערות
5	10850	82	אבן גבירול 10	3	מזרחית	
6	10850	94	יהודה הלוי 4	4-2	מערבית	
6				4	צפונית ודרומית	
8	10850	12	אבן גבירול 22	3-1	מזרחית	קומה 1 אטומה ו-2 אטומה חלקית
9	10850	32/33	יהודה הלוי 16, 18	3	מערבית	חלק חזית קרוב לכביש - אטום
10	10850	16	אבן גבירול 30	3-2	מזרחית	
11	10850	15	אבן גבירול 32	3-2	מזרחית	
12	10850	17	אבן גבירול 34	2	מזרחית	
13	10850	19	אבן גבירול 38	4-1	מזרחית	
15	10848	70/71	יהודה הלוי 44 אבן גבירול 43	2	מערבית/צפונית	

1.2.1. שלב ב' של המיגון האקוסטי - בחזיתות שלושה-עשר מבנים, בהם צפויה חריגה עד 2dB, יבוצע המיגון האקוסטי בכפוף לתוצאות מדידות רעש שיערכו עד שנה מפתחת הכביש :

מס' קולט	גוש	חלקה	כתובת	קומות למיגון	חזיתות למיגון	הערות
1	10850	126	מדרגות שוקרי 7	2-1	מזרחית	
2	10850	127	מדרגות שוקרי 7 א'	1	מזרחית	נטוש/הרוס
3	10850	128	מדרגות שוקרי 7 ב'	3-1	מזרחית	
4	10850	132	אבן גבירול 4	3-1	מזרחית	
5	10850	82	אבן גבירול 10	3-2	מזרחית	קומות 2-1 - אטומות
6	10850	94	יהודה הלוי 4	3-2	מזרחית/צפונית	
7	10850	88	אבן גבירול 20 הקישון 23	3-2	מזרחית	
8	10848	12	קיבוץ גלויות 126	4	מזרחית דרומית	
9	10850	32/33	יהודה הלוי 16, 18	3	מערבית	חלק חזית רחוק מהכביש - אטום
10	10850	16	אבן גבירול 30	1	מזרחית	
12	10850	17	אבן גבירול 34	4, 3, 1	מזרחית	
14	10850	20	אבן גבירול 40 ירמוך 12	3-1	מזרחית	
15	10848	70/71	יהודה הלוי 44 אבן גבירול 43	1 2	מערבית דרומית	

2. התכנון המפורט יועבר לבדיקת איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.

3. היתרי בניה למבנים חדשים בתחום השפעת הכביש ילוו בנספת אקוסטי שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה, המראה עמידה של המגרש בקריטריונים לרעש מכבישים.

4. מבנה שבעת ביצוע הדרך ימצא אטום ו/או נטוש ו/או הרוס לא ימוגן.

ג. זיהום אוויר (בעת ההקמה)

1. דרכי העפר וערימות העפר יורטבו באופן קבוע, משך העבודות, למניעת מטרדי אבק.
2. יש לכסות ערמות עפר וחומרים אחרים המתפזרים ברוח.
3. קידוחים יעשו עם הרטבה או אמצעי שאיבה המונעים פיזור אבק.
4. יש לכסות את ארגז המטען של משאיות היוצאות עמוסות מן האתר או המגיעות לאתר.

אחוז להפקעה משטח החלקה	שטח המיועד להפקעה (במ"ר)					שטח החלקה בשלמות	חלקה	גוש
	סה"כ	אתר לבנין ציבורי	שטח ציבורי פתוח	מדרכה נטועה	דרך			
0.39	1.02		1.02			264.40	32	10848
100.00	147.63		66.04		81.59	147.63	33	10848
100.00	115.62				115.62	115.62	34	10848
100.00	199.88		68.23		131.65	199.88	35	10848
43.07	375.73		7.01		368.72	872.28	36	10848
100.00	120.41				120.41	120.41	37	10848
16.87	10.21				10.21	60.51	38	10848
1.16	2.43		2.43			208.60	41	10848
7.47	13.87		13.87			185.64	42	10848
8.02	8.91				8.91	111.15	45	10848
100.00	120.35				120.35	120.35	46	10848
4.03	14.72				14.72	364.96	48	10848
2.41	33.07				33.07	1372.69	59	10848
52.80	142.34				142.34	269.56	63	10848
32.78	187.40				187.40	571.71	64	10848
0.00	0.00					579.28	70	10848
35.44	262.00				262.00	739.20	71	10848
3.82	73.58				73.58	1927.33	72	10848
6.91	64.07				64.07	927.03	73	10848
2.80	87.63				87.63	3132.88	75	10848
9.87	26.72				26.72	270.46	2	10849
18.60	22.51				22.51	121.03	3	10849
28.66	52.19				52.19	182.08	4	10849
35.31	66.74				66.74	188.99	5	10849
46.56	101.72				101.72	218.45	6	10849
94.17	120.04				120.04	127.47	7	10849
100.00	34.00				34.00	34.00	8	10849
100.00	383.62				383.62	383.62	9	10849
100.00	81.70				81.70	81.70	10	10849
100.00	133.48				133.48	133.48	11	10849
100.00	19.97				19.97	19.97	12	10849
100.00	40.10				40.10	40.10	13	10849

אחוז להפקעה משטח החלקה	שטח המיועד להפקעה (במ"ר)					שטח החלקה בשלמות	חלקה	גוש
	סה"כ	אתר לבנין ציבורי	שטח ציבורי פתוח	מדרכה נטועה	דרך			
27.39	24.17		0.58		23.59	88.23	14	10849
0.00	0.00					122.97	16	10849
0.00	0.00					393.62	17	10849
3.99	20.44		7.29		13.15	512.90	18	10849
95.26	89.65		74.61		15.04	94.11	19	10849
100.00	153.85		53.73		100.12	153.85	20	10849
69.83	91.19				91.19	130.59	21	10849
26.42	63.43		62.73		0.70	240.05	22	10849
79.75	176.51		176.51			221.33	32	10849
100.00	84.37		84.37			84.37	33	10849
100.00	79.04		79.04			79.04	34	10849
100.00	138.79		138.79			138.79	35	10849
63.77	139.75				139.75	219.15	39	10849
0.00	0.00					217.91	40	10849
100.00	405.25				405.25	405.25	41	10849
100.00	172.53				172.53	172.53	42	10849
100.00	200.44				200.44	200.44	43	10849
100.00	125.76				125.76	125.76	44	10849
100.00	233.27				233.27	233.27	45	10849
100.00	181.62				181.62	181.62	46	10849
100.00	488.68		488.68			488.68	47	10849
100.00	1007.15		386.15		621.00	1007.15	48	10849
100.00	276.91				276.91	276.91	49	10849
100.00	263.26				263.26	263.26	50	10849
100.00	363.27		295.95		67.32	363.27	51	10849
95.54	678.44		42.87		635.57	710.08	51/3	10849
33.16	210.18				210.18	633.86	52	10849
82.82	589.54		528.47		61.07	711.81	53	10849
73.78	226.30		226.30			306.74	54	10849
100.00	226.55		226.55			226.55	55	10849
100.00	95.81		95.81			95.81	56/1	10849
100.00	105.16		105.16			105.16	56/2	10849
100.00	225.07		225.07			225.07	57	10849
100.00	483.13		483.13			483.13	58	10849
76.63	3284.96		3284.96			4286.90	59	10849
89.49	325.90		325.90			364.18	60	10849
48.67	98.47		98.47			202.33	61	10849
86.36	99.14		99.14			114.80	62	10849

אחוז להפקעה משטח החלקה	שטח המיועד להפקעה (במ"ר)					שטח החלקה בשלמות	חלקה	גוש
	סה"כ	אתר לבנין ציבורי	שטח ציבורי פתוח	מדרכה נטועה	דרך			
100.00	96.87				96.87	96.87	63	10849
100.00	47.00				47.00	47.00	64	10849
100.00	56.49		30.10		26.39	56.49	65	10849
100.00	57.58				57.58	57.58	66	10849
27.02	21.90				21.90	81.04	67	10849
85.83	84.70				84.70	98.68	67/1	10849
0.00	0.00					120.03	68	10849
34.93	537.35		176.02		361.33	1538.28	69	10849
71.82	1069.29		442.12		627.17	1488.93	70	10849
63.83	930.50				930.50	1457.71	71	10849
46.20	1780.40		78.81		1701.59	3853.44	72	10849
100.00	3480.00		1252.52		2227.48	3480.00	83	10849
0.71	4.36			4.36		613.18	8	10850
1.11	3.78			3.78		341.09	12	10850
1.17	3.22			3.22		275.42	13	10850
1.34	4.73			4.73		353.61	14	10850
0.61	2.92			1.07	1.85	482.30	15	10850
0.93	4.86			4.68	0.18	525.17	16	10850
0.07	0.31				0.31	439.42	17	10850
0.01	0.04				0.04	477.90	18	10850
0.08	0.36				0.36	462.19	19	10850
7.48	23.68				23.68	316.56	20	10850
100.00	264.46				264.46	264.46	30	10850
49.63	185.49				185.49	373.74	31	10850
0.00	0.00					184.85	33	10850
43.32	192.71				192.71	444.82	34	10850
100.00	538.31				538.31	538.31	36	10850
100.00	846.69				846.69	846.69	39	10850
36.71	284.38				284.38	774.64	40	10850
94.81	734.84	456.60			278.24	775.06	41/1	10850
96.53	1256.33	741.18			515.15	1301.43	41/2	10850
47.05	183.87				183.87	390.82	43	10850
1.86	7.19				7.19	386.46	82	10850
2.71	5.81			5.57	0.24	214.32	83	10850
5.14	12.77			9.42	3.35	248.46	84	10850

אחוז להפקעה משטח החלקה	שטח המיועד להפקעה (במ"ר)					שטח החלקה בשלמות	חלקה	גוש
	סה"כ	אתר לבנין ציבורי	שטח ציבורי פתוח	מזרחה נטועה	דרך			
27.00	79.39			8.42	70.97	294.05	85	10850
2.18	5.30			3.96	1.34	242.57	86	10850
10.34	26.70				26.70	258.27	87	10850
0.00	0.00					303.36	88	10850
0.00	0.00					381.88	94	10850
7.99	25.38				25.38	317.66	99	10850
100.00	242.46				242.46	242.46	100	10850
99.98	386.53				386.53	386.60	101	10850
100.00	239.40				239.40	239.40	102	10850
100.00	144.72				144.72	144.72	103	10850
100.00	864.15				864.15	864.15	104	10850
32.11	336.89				336.89	1049.05	114	10850
45.66	375.48				375.48	822.25	119	10850
9.41	71.35			18.99	52.36	757.91	124	10850
12.42	133.71			47.53	86.18	1076.48	125	10850
0.21	0.43				0.43	204.28	126	10850
0.43	1.67				1.67	384.51	127	10850
13.53	55.98			52.09	3.89	413.73	128	10850
12.97	134.54			63.98	70.56	1036.97	132	10850
14.03	141.91			79.24	62.67	1011.30	133	10850
54.06	180.20				180.20	333.31	138	10850
100.00	4023.78	2023.33	186.59	5.67	1808.19	4023.78	146	10850
6.84	32.44				32.44	474.48	147	10850
12.49	74.08				74.08	593.08	149	10850
100.00	437.72			8.80	428.92	437.72	150	10850
100.00	774.11			84.74	689.37	774.11	151	10850
100.00	439.45				439.45	439.45	164	10850
19.25	297.50				297.50	1545.48	165	10850
0.51	4.58				4.58	898.36	166	10850
34.29	1090.23			150.96	939.27	3179.20	167	10850
33.40	435.50			72.66	362.84	1303.87	169	10850
100.00	1571.93			162.96	1408.97	1571.93	170	10850
100.00	218.19			195.56	22.63	218.19	172	10850
8.35	473.56			0.82	472.74	5672.81	187	10850

\* השטחים המפורטים בטבלה זו נקבעו בהתאם למדידה גרפית ואינם סופיים. גודלי השטחים הסופיים יקבעו במסגרת תשריט חלוקה לצרכי רישום שיערך ע"י מודד מוסמך.

*ls*  
 תחבורה, תשתיות ובניה בע"מ  
 ב'אלק 3, חיפה

יזום התכנית: יפה נוף - תחבורה, תשתיות ובניה בע"מ

עורך התכנית: יצחק פריינד - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ

*[Signature]*

הודעה על הפקדת תוכנית מסי מס' 1971/מ  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5379  
 מיום 15.3.05

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס. 1971/מ  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 11.4.06 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה  
 תכנית ת.ע. מסי חפ/ 1971  
 הומלץ להפקדה  
 בישיבה ה" 9 ב" 21.3.94  
5.12.94 27  
 -177.1.07-      -1.07-  
 מהנדס העיר      יושב ראש הועדה

א.א.א.

הודעה על אישור תכנית מס. מס' 1971/מ  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5593  
 מיום 8.11.06