

3061157-1

37

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה

09-04-2014

נתקבל

תיק מס' 1

מרחב תכנון מקומי חיפה

"שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' חפ / 1594 ב' - שינוי מיקום דרכי הגישה המערביות למ.ק.ח (גרנד קניון) "

הוגשה ע"י מ.ק.ח - מרכז קניות חיפה באמצעות חברת אורן מ.א.ז אדריכלים בע"מ ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה .

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא " שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/ 1594 ב' - שינוי מיקום דרכי הגישה המערביות למ.ק.ח (גרנד קניון) (להלן תכנית זו ") והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט בק.מ. 1:1000 המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן " התשריט ") לתכנית מצורפים נספחים מנחים המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו .

נספח מס' 1 - נספח תחבורה בק.מ. 1:1000 גליונות 1 - 4
נספח מס' 2 - נספח נופי בק.מ. 1:250 הכולל גליונות 1,2.

2. יחס לתכניות אחרות

א. על תכנית זו תחולנה כל הוראות חפ / 1594 א' אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. מס' 4432 מיום 28.7.94 למעט ההוראות המפורטות בסעיפים להלן.

ב. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות .

מס' תוכנית	שם התוכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום מתן תוקף
חפ/ 229	תכנית המתאר של העיר חיפה	422			15.02.34
חפ/ 229ד'	רוחב מינימלי של רחובות		2262		14.10.76
חפ/ 587 א'	תכנון אדמות מרכז ואדי רושמיה	1335			18.5.44
חפ/ 1400	תכנית המתאר של חיפה		2642	03.07.80	
חפ/ 1594 א'	מ.ק.ח-מרכז קניות חיפה		4432		28.7.96
חפ/ 1588	דרך נחל הגיבורים - שלב א'		3205		28.5.85
חפ/ 1588ג'	דרך נחל הגיבורים		5261		05.01.04

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

ד. התאמה לתכנית חפ/ 1975 א' (מס' י"פ 5150 מתאריך 23.1.03)

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת באגן בואדי רושמייה מצפון ומדרום לדרך שמחה גולן.

4. שטח התכנית

שטח התכנית מדוד גרפית 41.0 דונם.

5. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 10922 חלק מחלקה 20
גוש 11190 חלק מחלקות 10, 13
גוש 11193 חלק מחלקות 201, 2

6. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם כפי שמסומן בקו כחול עבה על גבי התשריט.

7. יוזמי ומגישי התכנית

יוזמי התכנית הם מ.ק.ח. בע"מ - שדרות הציונות 143 חיפה.

8. עורך התכנית

אורן מ.א.ז. אדריכלים בע"מ - רח' אידר 49 א' חיפה.

9. בעלי הקרקע

עיריית חיפה. מדינת ישראל. מ.ק.ח.

10. מטרת התכנית

לשנות מיקום דרכי הגישה המערביות לפרוייקט מ.ק.ח במטרה להתאימן לתכנון המפורט של רשת דרכי הגישה למנהרות הכרמל.

11. באור סימני התשריט

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מרוסק
דרך מאושרת	שטח צבוע חום
דרך מוצעת	שטח צבוע ורוד
גשר/מעבר עילי או תחתי	שטח מטויט בקוים אלכסוניים אדומים עבים
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
שטח למבנה מסחרי	שטח צבוע אפור
שמורת טבע	שטח צבוע ירוק בהיר ומרושת שתי וערב ירוק כהה
דרך לביטול	טיוט אדום בקוים דקים

מספר הדרך	ספרה שחורה ברבע העליון של העגול
רוחב דרך	ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול
גבול מגרש מוצע	קו שחור
גבול חלקה רשומה	קו ירוק
גבול חלקה לביטול	קו ירוק מרוסק
מספר חלקה רשומה	מספר ירוק בתוך עיגול ירוק
מספר חלקה רשומה לביטול	מספר ירוק בתוך עיגול ירוק מרוסק
מספר מגרש מוצע	מספר שחור בן 4 ספרות
גבול גוש	קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע שחור
מספר גוש	מספר בן 5 ספרות בצבע שחור
קו בניין למבנה תחתון	קו מרוסק אדום
קו בניין בסיס מגדל	קו נקודה קו בצבע אדום
קו בניין מגדל	קו שתי נקודות קו בצבע אדום

12. שימוש בקרקע

לא יינתן 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 הבניין.

13. רשימת תכליות

דרכים	- בהתאם להגדרה בחוק התכנון והבניה פרק א' סעיף 1 למעט מסילות ברזל.
שטח ציבורי פתוח	- מיועד לגינון שיקום ופיתוח מורדות אגן נחל רושמייה שיפגע בעת סלילת הדרכים.
שטח למבנה מסחרי	- בהתאם להוראות תכנית חפ/ 1594 א'.

14. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לדרכים ושטחים ציבוריים פתוחים נועדו להפקעה וירשמו ע"ש עיריית חיפה בהתאם לסעיפים 188, 189, 190 של חוק תכנון ובניה, כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

15. חלוקה חדשה

- גבולות החלקות והמגרשים הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים כמתואר בתשריט.
- על יוזמי התכנית להגיש תשריט חלוקה לצורכי רישום לאישור רשויות התכנון לפני הוצאת היתר סלילה.
יוזמי התכנית ירשמו את החלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

16. דרכים

- א. תכנון הדרכים והגשרים, כולל הפרטים האדריכליים וחומרי הגמר, קירות תומכים, מעקות ועמודי תאורה, יבוצעו בתאום עם תכנון דרכי מנהרות הכרמל ורשת הדרכים הכלולות באזור, באישור משרד מהנדס העיר.
- ב. תכנון הדרכים יבוצע בשילוב עם אדריכל נוף אשר יכין גם את תכנית שיקום הואדי כחלק בלתי נפרד של תכנית הדרכים.
- ג. היזמים ו/ או הבאים במקומם לצורך ביצוע התכנית חייבים להוציא לפועל את סלילת הדרכים הכלולות בה או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר, בגבולות התכנית בהתאם למחויבות הסלילה, כמפורט להלן.
- בסלילה נכללות המדרכות, התקנות ניקוז למי גשם שתילה, עמודי תאורה כולל פנסים, העתקת קוי חשמל ובנית גשרים במקומות בהם ידרשו, ונקיטת כל האמצעים למניעת מפגעים במהלך עבודות הסלילה.
- בהוראות סעיף זה נכללות הדרכים המסומנות בתשריט במספרים 1, 2, 3, 4 וזאת עד השתזרותם הסופית בדרכים הגובלות.

17. היתר סלילה

- לא יוצא היתר סלילה בתחומי התכנית אלא לאחר שיוגשו ויאושרו ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה וע"י מהנדס העיר המסמכים הבאים:
- תכניות מפורטות לביצוע (המבוססות על הבדיקות הסביבתיות) בהתאם לתקנים המבטיחים מניעת מפגעים במהלך ביצוע העבודה.
 - תכנית מפורטת של שיקום נופי לביצוע כולל שיקום שהוכנה ע"י אדריכל נוף, ואשר מהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הסלילה, ביצוע תכנית הפיתוח ייעשה בפקוח צמוד של אדריכל נוף, ובתיאום עם תוכניות הפיתוח שאושרו לתוכנית חפ/1975 א', מנהרות הכרמל, פתח רופין.
 - תכנית אדריכלית למבני הגשרים והקורות התומכים לכל הדרכים המפורטות בסעיף 16ג' לעיל.
 - היזמים ו/ או מבצע הבניה / סלילה ינקטו בכל האמצעים למניעת מפגעים במהלך עבודות הסלילה.

18. שטחים ציבוריים פתוחים

- א. יזמי התכנית ו/ או מבצעי הבניה או הסלילה חייבים לנקוט במירב האמצעים למנוע פגיעה בשטחים הציבוריים הפתוחים.
- ב. תכנון השטחים הפתוחים, הפיתוח והשיקום הנופי יהיו בהתאם לתוכנית חפ/1975 א' – מנהרות הכרמל פתח רופין, תכנון השטח הציבורי הפתוח יוגש ע"י אדריכל נוף לאישור משרד מהנדס העיר, בתיאום עם תוכניות הפיתוח הנופיות שאושרו במסגרת תוכנית חפ/ 1975 א', בד בבד עם הגשת הבקשה להיתר סלילת הדרכים ובהתאם להוראות תסקיר ההשפעה של מנהרות הכרמל והנחיות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו.
- ג. יזמי התכנית ו/ או הבאים במקומם או מטעמם חייבים לבצע את התכנית לנושא פיתוח השטחים הציבוריים הכלולים בתכנית זו כולל שיקום בהתאם לפרטי השיקום כפי שתאושר כחלק מהיתר הסלילה, הכל בהתאם לדרישות משרד מהנדס העיר.

19. שיקום נופי

א. תכניות הביצוע יכללו תכנית שיקום נופית כללית, בהתאם לנספח לשיקום הנופי ובתיאום עם תוכניות הפיתוח למנהרות הכרמל, שתוכן ע"י אדריכל נוף מוסמך בהתאם לדרישות נספח השיקום.

התכנית תאושר ע"י המחלקות הנוגעות בדבר במשרד מהנדס העיר לפני הוצאת היתר הסלילה והבניה ותהיה חלק בלתי נפרד מהיתר. ביצוע השיקום וההחזקה יהיו, עד לשיקום מלא של השטח. ביצוע השיקום יהיה תנאי לפתיחת כבישי הכניסה והיציאה מ.מ.ק.ח. הטיפול בשיפוע הקרקע ויצוב הקרקע יעשה בהתאם להנחיות יועץ קרקע. התכנית תקבע הנחיות לנקיטת אמצעים מרביים למניעת פגיעה בואדי ואופן שיקומו.

ב. עודפי חפירה יפוננו מתחום התכנית לאתר מאושר כחוק, או לאתר בניה מחוץ לתכנית מאושר כחוק, כפי שיקבע בהיתר הבניה. לא תותר אחסנת עודפי עפר בשטח. עבודות החפירה יכללו העמסת עודפי העפר על משאיות תוך כדי חפירה ופינוי החומר מן האתר באופן מידי. פסולת בנין תפונה לאתר פסולת יבשה מאושר כחוק. האחריות לסילוק עודפי החפירה ולסילוק פסולת הבנין על בעלי היתר הסלילה.

ג. דרך החירום בצד הצפוני של מבנה מ.ק.ח תטופל ותשוקם באופן מידי טרם מתן היתרי סלילה נוספים בתחום התוכנית. דרך חרום זאת תטופל ותשוקם עפ"י תוכניות הפיתוח המאושרות ע"י היחידה לתכנון נוף על מנת ליצור חזית קדמית מטופחת בין המבנה לבין הנוסעים במנהרות הכרמל.

ד. הוראות סעיף זה חלות גם על השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית.

ה. מהנדס העיר יודא כי הטיפול והשיקום הנופי יבוצע תוך 6 חודשים מיום אישור התוכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
תכנית ח.ע. מס' חפ/1594 ב'
הומלץ למתן תוקף
בישיבה ה-85 מיום 28.3.07
מנהל העיר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
הפקדת תכנית ח.ע. מס' חפ/1594 ב'
הומלץ להפקדה
בישיבה ה-18 מיום 4.8.98
יושב ראש הועדה (-) ע. מצנע
מנהל העיר (-) י. רוט

הועדה על הפסדת תכנית מס' 1594/כ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4942
ביום 10.12.00

נ. שרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 1594/כ
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24.2.04 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
ביום

לעיריית חיפה כבעלת זכויות במקרקעין
או כמי שזכאית להירשם כבעלת זכויות במקרקעין
הכלולים בבקשה/בתכנית, אין התנגדות
להגשת הבקשה/התוכנית. העירייה אינה
אחראית ואינה מתחייבת מעצם תזימתה על הבקשה
לכל הקשור והנובע מהבקשה/התכנית,
לרבות הכנתה, הגשתה ואו התאמת הבניה לבקשה
ואין היא מחוייבת להליכי הרישוי מול ועדת הרישוי הממונה.

אבן שטיין
מנהל מח' ליוזום ופיתוח במקרקעין

NOREN
ARCHITECTS
אורן מ. א. אדריכלים בע"מ
עורכי התכנית

בעלי הקרקע

חתימות :
מ.ק.ח. מדכו קניית חיפה בע"מ
יוזם התכנית

ספטמבר 2013
תק-405