

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0832626

חפ/מק/2266/א שינוי תוואי דרך ב"גבעת האנטנות"

חיפה

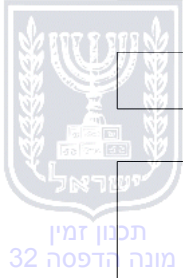
מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

על השטח חלה תכנית חפ/2266 משנת 2011 על פיה אושרה בשטח שבין רח' בליטנטל לרח' יקינטון שכונת מגורים הכוללת 147 יחידות דיור, אתר לבניין ציבורי ומתקנים הנדסיים ושטחים ציבוריים פתוחים. במהלך תכנון הדרכים לביצוע השכונה התברר כי ניתן לצמצם את מספר הצמתים במקום, ע"י יצירת כיכר בצומת רחובות בליטנטל וסייפן. לצורך כך, מוצע בתכנית זו לשנות את תוואי דרך הגישה לשכונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/מק/2266/א שינוי תוואי דרך ב"גבעת האנטנות"

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

304-0832626

מספר התכנית

0.991 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (2)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	200438
קואורדינאטה Y	742506

1.5.2 תיאור מקום

שכונת אחוזה, בין רחוב יקינטון לרחוב בליטנטל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות:

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

אחוזה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12725	מוסדר	חלק		3, 15
12842	מוסדר	חלק		20

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/03/2011	3182	6214	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 2266 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 2266
26/06/1997	4037	4536		החלפה	חפ/ מק/ 1400 / תט
09/11/1988		3591		החלפה	חפ/ 1691
14/10/1976	62	2262	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / ד. הוראות תכנית חפ/ 229 / ד תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229 / ד
05/03/2019	8404	8137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000. הוראות תכנית חפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 2000



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חנין קנדלפת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חנין קנדלפת		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת הקצאות	09: 52 01/02/2021	דניאל אברמוב	01/02/2021	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	תשריט שמירה על עצים בוגרים מחייב	14: 53 14/09/2021	אלי טל	14/09/2021		1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	10: 12 29/09/2021	איאד פאהום	21/09/2020		1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	10: 20 29/09/2021	חנין קנדלפת	13/09/2021		1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8536134	04-8356628	vardal@haifa.muni.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8536134	04-8356628	vardal@haifa.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חנין קנדלפת		ועדה מקומית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356134	04-8356628	haneenk@haifa.muni.il
	שמאי	דניאל אברמוב	415211	עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356951	04-8357997	nirg@haifa.muni.il
	סוקר עצים	אלי טל		משרד מידות ומעשי נוף בע"מ	כפר גלעדי	(1)	1	04-6020604	04-6020604	office@middle.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	יאמן יעקוב	1250	ינון תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	תירת כרמל	יוזמה	4	04-8569000	04-8569010	yamen@yeno n.co.il
	יועץ תחבורה	איאד פאהום	106801	ח. פאהום ושות' שירותים הנדסיים בע"מ	חיפה	הבנקים	14	04-6552304	04-6560870	fahoum@kfa houm.co.il

(1) כתובת : בית אבן 1. ת.ד. 377.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי תוואי דרך הגישה לשכונה ע"י יצירת כיכר בצומת רחובות בליטנטל וסייפן, על מנת לצמצם את מספר הצמתים במקום.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ללא שינוי בסה"כ השטחים .
2. הרחבת דרך .
3. קביעת הוראות לפיתוח השטח הציבורי הפתוח ולהרחבת הדרך .



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
שטח ציבורי פתוח	401	בלוק עץ/עצים לעקירה
דרך מאושרת	601	בלוק עץ/עצים לעקירה
דרך מוצעת	602	דרך /מסילה לביטול
		חורשה לשימור
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
602	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לעקירה
401	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים לעקירה
401	שטח ציבורי פתוח	דרך /מסילה לביטול
401	שטח ציבורי פתוח	חורשה לשימור
601	דרך מאושרת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
602	דרך מוצעת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
401	שטח ציבורי פתוח	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
61.05	605	דרך מאושרת
38.95	386	שטח ציבורי פתוח
100	991	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
34.89	345.77	דרך מאושרת
38.98	386.29	דרך מוצעת
26.12	258.87	שטח ציבורי פתוח
100	990.94	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) וכן חניה, גינון, מתקני רחוב, למעט מסילת ברזל.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. התכנון והביצוע של עבודות הסלילה וביצוע המדרכות והמעברים להולכי רגל יהיו חלק מהתכנון הכולל של יתר תוואי הדרך.</p> <p>ב. ביצוע הדרך והמדרכות ייעשה ע"פ תכנית, שתאושר ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ג. בסלילה ושיקום הדרכים, נכללים: משטחים מרוצפים, קירות תומכים, גדרות ומעקות, מדרכות, מיקום ועיצוב מתקני שרות, חומרי גמר, שטחי גינון, פינות ישיבה ואלמנטי הצללה, התקנת הניקוז למי גשם, סוגי צמחיה, עצים לשתילה, תאורה כולל עמודים, פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי התנועה והחניה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	הכל בהתאם לסעיף 4.1.1
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הכל בהתאם לסעיף 4.1.2</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	ישמש לגנים ציבוריים כולל מרחבי ירק, עצי צל ופרגולות, טיילות, שבילים להולכי רגל, רחבות מרוצפות ומצפורים לנוף, מתקני משחק לילדים, מתקני ספורט ונופש, פינות פנאי וישיבה, מעבר תשתיות תת קרקעיות ומתקנים שכונתיים לאיסוף פסולת למחזור.
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. התכנון והביצוע של עבודות הפיתוח, יהיו חלק מן התכנון הכולל של השטח בייעוד זהה הגובל בו.</p> <p>2. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יבוצע בהתאם לתכנית מפורטת שתתוכנן בכפוף להנחיות היחידה לתכנון נוף ובאישורה.</p>

שטח ציבורי פתוח	4.3
<p>3. במסגרת הפיתוח יכללו: קירות תומכים, גדרות, מדרגות, מעקות, ספסלים וריהוט גן, פינות פנאי, מתקני משחק, כושר וספורט, עמודים, פנסי תאורה, חומרי גמר, ריצוף, שתילה, נטיעות, ניקוז, מתקנים שכונתיים לאיסוף פסולת למחזור וכו'.</p> <p>4. בתכנית הפיתוח שתוכן, יסומנו העצים לשימור/העתקה/עקירה ושתילה חלופית בתיאום ובאישור פקיד היערות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

6.1

איחוד וחלוקה

1. הגבולות הנוכחיים של החלקות שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הכלולים בתכנית זו בטלים.
2. השטחים יאוחדו ויחולקו עד כדי יצירת תאי שטח חדשים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם על ידי רחובות וגבולות תאי שטח המוצעים כמוראה בתשריט.
3. על יוזם התכנית להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, לאשרו בוועדה המקומית כתנאי להיתר סלילה.
4. על יוזם התכנית לרשום את תשריט האיחוד והחלוקה אצל רשם המקרקעין.

6.2

שמירה על עצים בוגרים

- על העצים הבוגרים המסומנים ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:
1. עצים לשימור:
 - א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.
 - ב. הבקשה להיתר סלילה או פיתוח תכלול תכנית פיתוח, שתציג בין היתר סימון רדיוס צמרות העצים, ככל שיידרש.
 - ג. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.
 2. עצים להעתקה ו/או לעקירה:
 - העתקת ו/או עקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:
 - א. ההעתקה תבוצע על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף למילוי דרישות פקיד היערות.
 - ב. גיזום עצים להעתקה יבוצע ע"י גוזם מומחה.
 - ג. העצים יועתקו בהתאם להנחיות פקיד היערות למקום שייקבע ע"י אדר' הנוף בתיאום עם היחידה לתכנון נוף.
 - ד. רישוי על פי פקודת היערות.
 3. מתן היתר סלילה ו/או פיתוח הכרוך בעקירת או העתקת עץ יהיה טעון אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבנייה. במסגרת הבקשה להיתר סלילה/פיתוח תקבע שתילה חלופית.
 4. עצים שאינם בוגרים, בתחום הדרך, יועתקו במידת האפשר.

6.3

חומרי חפירה ומילוי

- תנאים לקבלת היתר סלילה ו/או פיתוח השטח הציבורי הפתוח:
1. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר ובלבד שיהיה מאושר לבניה או לאתר הטמנה מאושר כחוק. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.
 2. הצבת מגרסות ונפות תותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
 3. חובת סילוק פסולת לאתר הטמנה או מתקן לטיפול בפסולת מאושרים כחוק. לפחות 50%.

<p>6.3 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.3</p>
<p>מעודפי החפירה ופסולת הבניין יופנו למתקן לטיפול בפסולת (ולא להטמנה) לצורך מחזור.</p>	
<p>6.4 חשמל</p> <p>1. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנון התכנון והבניה-בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם. כל תשתיות החשמל בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>2. תאורה</p> <p>תאורת הרחוב, השביל והשטח הציבורי הפתוח, כולל עמודים ופנסים תבוצע עפ"י תכנית הפיתוח במסגרת הבקשה להיתר סלילה ו/או פיתוח.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניקוז</p> <p>התכנון והביצוע של עבודות הניקוז יהיה חלק מן התכנון הכולל של השטח בייעוד זהה הגובל בו. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים יבטיח קליטה השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי הלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטח הציבורי הפתוח יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטח זה כשטח ציבורי פתוח.</p> <p>תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>א. לא יינתן היתר סלילה בשטח תכנית זו בטרם אישרה מחלקת הניקוז את פתרון הניקוז לקליטת מי הנגר ומערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.</p> <p>ב. בקשה להיתר הסלילה תכלול פתרון למערכת תיעול מי הגשמים בתאום ובאישור מחלקת הניקוז של העירייה.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. בכל שלב שבו פני הקרקע חשופות יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>2. כל קבלן שיבצע עבודות בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.</p> <p>3. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.</p> <p>4. הפסולת תרוכז במכלי אגירה ותפונה לאתר הטמנה או מתקן טיפול בפסולת בניין מאושרים כחוק.</p> <p>5. אחסון חומרי גלם בתפזורת יעשה תוך כיסויים ו/או גידורם ע"י מחיצות למניעת פיזורם ברוח.</p> <p>7. משאיות פינוי עודפי חפירה ופסולת יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.</p> <p>8. לצורכי עבודה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p>	<p>6.6</p>



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.6
9. העבודות יבוצעו תוך הפרעה מינימלית לסביבה תוך נקיטת כל אמצעי הבטיחות.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

ביצוע התכנית	7
---------------------	----------

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------

--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

טבלת הקצאה בהסכמת בעלים- תכנית מס' 304-0832626 (חפ/מק/2266/א) שינוי תוואי דרך ב"גבעת האנטנות"

מצב יוצא						מצב נכנס				נתוני המקרקעין				
תאריך חתימת בעלים	חתימת בעלים	ייעוד המגרש המוקצה	חלקים במגרש (באחוזים)	שטח מוקצה (במ"ר)	מס' מגרש התמורה	ייעוד החלקה המגרש	חלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	מס' זהות או מס' תאגיד	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה כלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	מס' גוש	מס"ד
		שטח ציבורי פתוח	100	258.9	401	שטח ציבורי פתוח	100		עיריית חיפה	386	2403	3	12725	1
		דרך	100	345.8	601	דרך מאושרת	100		עיריית חיפה	579	2521	15	12725	2
		דרך	100	386.2	602	דרך מאושרת	100		עיריית חיפה	26	538	20	12842	3
					991	סה"כ					991	סה"כ		



27/01/2021
תאריך

415211
מספר רשיון



חתימה

דניאל אברמוב
שם שמאי המקרקעין

