

יוני 2006

## מחוז חיפה

## מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ / מק / 2265 - הרחבת רח' הרב אוחנה

1. שם וחלות.

תכנית זו תקרא: " שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ / מק / 2265 - הרחבת רח' הרב אוחנה ".  
 (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט").

התשריט הוא בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית.

התכנית כוללת:

9 דפי הוראות התכנית

תשריט מחייב

נספח א' - נספח תנועה מנחה.

3. יחס לתכנית אחרות.

3.1 על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה

מזמן לזמן אם אינן נוגדות את ההוראות המפורטות מטה בתכנית זו.

3.2 תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שנוי לתכנית המתאר הבאות:

תאריך פרסום		מס' ע"ר	מס' י"פ	שם התכנית	מס' תכנית
למתן תוקף	להפקדה				
16.5.96			4409	ואדי סאליב	חפ/1601

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

**4. המקום.**

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בואדי סאליב ברח' הרב אוחנה.

**5. שטח התכנית.**

5.1 שטח התכנית הוא 377 מ"ר.

5.2 יעודי הקרקע ושטחיהם יהיו בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

**6. גבולות התכנית.**

גבולות התכנית מסומנים בקו רצוף עבה בצבע כחול על גבי התשריט.

**7. הקרקע הכלולה בתכנית זו.**

גוש	חלקה	חלקי חלקה
10852		23, 24, 25/1, 170

**8. בעלי קרקע**

ר"פ ופרטי

**9. יוזמי התכנית.**

יוזמת התכנית היא חברת יפה נוף תחבורה ותשתיות בע"מ.

רח' ביאליק 3, חיפה. טל: 8664172-04, פקס: 8665717-04

**10. עורכי התכנית.**

חברת יפה נוף תחבורה ותשתיות בע"מ, באמצעות אדריכלית רוזנברג פנינה, רח' רקפות 3 חיפה.

טל: 8371555-04, פקס: 8389025-04

**11. מטרת התכנית.**

הרחבת דרך ושביל הולכי רגל בתוואי מאושר בתכנית בת תוקף, בהתאם לסעיף 62 א (א) (2) לחוק. ההרחבה נועדה לאפשר הרחבת מסלול השתלבות התנועה בפניה ימינה ומתן פתרונות חניה ציבורית.

## 12. באור סימני התשריט.

## מצב מאושר:

- קו כחול עבה - גבול התכנית
- שטח צבוע כתום בהיר מותחם בקו כתום כהה - אזור מגורים ועסקים מיוחד
- שטח צבוע ירוק בהיר - שטח ציבורי פתוח
- שטח צבוע חום בהיר - דרך מאושרת או קיימת
- שטח צבוע חום-בהיר מטויט בקווים בירוק בהיר - שביל הולכי רגל
- קו אדום רציף - קו רחוב
- ספרה שחורה ברבע העליון של העגול - מספר הדרך
- ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול - מרווח קדמי מינימלי
- ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול - רוחב הדרך
- קו ירוק מלא/רציף - גבול חלקה רשומה
- ספרה ירוקה - מספר חלקה רשומה
- קו ירוק - גבול חלקה רשומה
- מספר ירוק בעיגול - מספר חלקה רשומה
- קו ירוק מקוטע - גבול חלקה רשומה לביטול
- מספר ירוק בעיגול מקוטע - מספר חלקה רשומה לביטול
- קו שחור - גבול מגרש לפי תביע מאושרת
- מספר שחור בעיגול - מספר מגרש לפי תביע מאושרת
- קו אפור עבה - חזית בנין בדרגת שימור א
- קו אפור עבה מרוסק - חזית בנין בדרגת שימור ב
- קו סגול - חזית מסחרית

**מצב מוצע :**

- קו כחול עבה - גבול התכנית
- שטח צבוע חום בהיר - דרך מאושרת או קיימת
- שטח צבוע ורוד - דרך מוצעת או הרחבת דרך
- שטח צבוע ורוד מטויט בקווים אלכסוניים בירוק - שביל הולכי רגל מוצע
- קו אדום רציף - קו רחוב
- ספרה שחורה ברבע העליון של העגול - מספר הדרך
- ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול - מרווח קדמי מינימלי
- ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול - רחב הדרך
- קו ירוק מקוטע - גבול חלקה רשומה לביטול
- מספר ירוק בעיגול מקוטע - מספר חלקה רשומה לביטול
- קו שחור - גבול מגרש לפי תביע מאושרת
- מספר שחור בעיגול - מספר מגרש לפי תביע מאושרת
- מספר שחור בעיגול מקוטע - מספר מגרש לפי תביע מאושרת לביטול
- שטח מנוקד בשחור תחום בקווים בצבע צהוב - מבנה להריסה

**13. שמוש בקרקע.**

לא יינתן היתר ולא תשמש שום קרקע באיזור או באתר המסומן בתשריט , לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האתר או האיזור שבו נמצאים הקרקע בכפוף להוראות המפורשות בתכנית זו.

**14. רשימת התכליות.**

דרך ושביל הולכי רגל - שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א', סעיף 1 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל וכולל מבני ומתקני דרך.

**15. הפקעה ורישום.**

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.

**16. חלוקה חדשה.**

16.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.

16.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.

16.3 על יוזמי תוכנית זו ו / או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר בניה.

16.4 על יוזמי תוכנית זו ו / או הבאים במקומם לרשום מפת איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

**17. סלילת דרכים**

17.1 יוזמי התכנית ו / או מבקשי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת ו/או הרחבת הדרכים וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית או לשלם היטל סלילה כחוק הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים-להולכי-הרגל יעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.

17.2 בסלילה ו / או שיקום הדרגים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו / או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.

**18. פיתוח המגרש**

על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו / או גינות, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

**19. גדרות ומעקות**

גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.

**20. תנאים למתן היתר**

20.1 ההיתר להריסת המבנה יהיה בסמכות הועדה המחוזית.

20.2 מתן היתר לביצוע הדרך מותנה בהגשת תכנית פיתוח נופי ערוכה ע"י אדריכל נוף שתאושר ע"י

**מהנדס העיר.**

20.3 תאום שינויים בשוחות קווי הניקוז העוברים בשטח התכנית עם אנף המים הביוב והניקוז.

**21. תשתיות****21.1 תאורה:**

התאורה לרבות פנסיים ועמודים בדרך הכלולה בתכנית זו, תותקן ע"י יוזמת תכנית זו ועל חשבונה בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

**21.2 חשמל:**

20.2.1 מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון

והבנייה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תשי"ל 1980) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורה.

20.2.2 - לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד.

22. שירותים22.1 אספקת מים:

לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ואו 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 בצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר הבנייה 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 וגודל המדים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות מאושר וממוקם ע"י אגף המים והמחלקה למידע תכנון עיר.

בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל מים כחוק.

22.2 ביוב:

לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ואו 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 והביוב 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 יינתן אישור 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.

**22.3 ניקוז – תיעול:**

לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את החיבור למערכת תיעול מי הגשמים הציבורית מהשטחים 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 יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני 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.

**22.4 מערכות כיבוי אש:**

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

אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר הבניה יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

**22.5 קוי טלפון, כבלים ותקשורת:**

קוי הטלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כולל החיבורים לבנינים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/ או בתוך מבנים.



23. חתימות וחוזמות

יוזמי התכנית

יוזם מס' 2265  
וטרבורג, תשנ"ז ובנייה בע"מ  
ביאליק 3, חיפה

בעלי הקרקע

רוזנברג פנינה  
אדריכלות ובנוי-ערים

עורכת התכנית

סנין

ועדה מקומית חיפה

אישור תכנית מס' חפ/מק/2265  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בשיבה מס' 59 ביום 10.07.06

יו"ר הועדה המחוזית  
יו"ר הועדה

.ok

ועדה מקומית חיפה

הפקדת תכנית מס' חפ/מק/2265  
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית

בשיבה מס' 50 ביום 12.09.2005

( - ) יונה יהב

יו"ר הועדה

ועדה מקומית חיפה

אישור תכנית מס' חפ/מק/2265  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בשיבה מס' 59 ביום 10.07.06

יו"ר הועדה

מ.06

ה