

16.9.08

3006104

17/1/4

התעודה המפורטת להלן  
מיועדת להצהיר על  
מידת התאמה

2000-00-00

2000-00-00

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית שינוי לתכנית מתאר הנקראת: "תכנית מס' חפ/1754 א' - חיבור רחובות אופיר - טובים בחוף שמן".

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "תכנית מס' חפ/1754 א' - חיבור רחובות אופיר - טובים בחוף שמן" והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף. התשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן: "התשריט") והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. לתכנית מצורף נספח דרכים ותנועה ערוך בקנה מידה 1:1250.

2. יחס לתכניות אחרות

- א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התקונים והשינויים שיחולו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.
- ב. תכנית זו מהווה, לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה, שינוי לתכניות הבאות:

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פירסום למתן תוקף
חפ/310	תכנית הרפרצלציה של ברונשווייג - אדלר	648			17.11.36
חפ/146	ארד אל רמל	602			11.6.36
חפ/1261	בטול קטע של רח' 584 שחוצה את שטח ההסגר		1392		14.9.67
חפ/1970 א'	גשר חירם		4661		9.7.98
חפ/1754	המשך רח' בשן בארד אל רמל		4452		27.10.96
חפ/1103	תכנון איזור מלאכה ותעשיה זעירה בארד אל רמל		2474		29.10.78

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

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בין הרחובות בשן וטובים באזור תעשיה חוף שמן, מצפון לדרך הקישון (רחוב גזאל).

4. שטח התכנית

כ - 26.14 דונם.

5. הקרע הכלולה בתכנית

גוש 10876	חלקה : 6
גוש 10897	חלקי חלקות : 5, 7, 29, 32 - 36, 38, 56
גוש 10898	חלקי חלקות : 30, 31
	חלקי חלקות : 4, 5, 14, 16, 17, 19 - 24, 30, 41

6. בעלי הקרע

שונים.

7. יוזם ומגיש התכנית

יפה נוף - תחבורה, תשתיות ובניה בע"מ  
 רח' ביאליק 3, חיפה  
 טל: 074-7880000 פקס: 074-7880002

8. עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ  
 יפו 145 א' חיפה 35251  
 טל: 04-8514999 פקס: 04-8514455

יועץ דרכים ותנועה

לוי - שטרק מהנדסים יועצים בע"מ  
 רח' יפו 145 א' חיפה 35251  
 טל: 04-8553655 פקס: 04-8553654

9. מטרת התכנית

שיפור הנגישות לנמל ע"י הרחבת הדרך המקשרת בין רחובות אופיר וטובים באזור התעשייה חוף שמן.

10. עקרי התכנית

הרחבה לא סימטרית של הדרך המחברת את רחובות אופיר וטובים.  
 הרחבת רח' בשן מ-16 מ' ל-24 מ'.

11. באור סימני התשריט

א. קו כחול עבה	- גבול התכנית.
ב. קו כחול עבה מרוסק	- גבול תכנית מאושרת.
ג. שטח צבוע חום בהיר	- דרך קיימת או מאושרת.
ד. שטח צבוע ורוד	- הרחבת דרך.
ה. שטח צבוע סגול	- אזור תעשייה.
ו. שטח צבוע ירוק מותחם בקו ירוק כהה	- שטח פרטי פתוח/עתודת דלק.
ז. שטח צבוע ירוק	- שטח ציבורי פתוח.
ח. שטח צבוע אפור מותחם בקו סגול כהה	- תחנת דלק (במצב מאושר).
ט. שטח צבוע חום ועליו רשת בצבע שחור	- שטח לחניה (במצב מאושר).
י. שטח צבוע פסים סגול וחום לסרוגין	- אזור שרותים עירוניים.
יא. שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה	- אתר לבנין ציבורי.
יב. שטח מטויט בקוים אדומים מקבילים	- דרך לביטול.
יג. שני קוים שחורים מרוסקים מקבילים	- עתודת דלק.

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| - בנין להריסה.            | יד. שטח מותחם בקו צהוב                   |
| - מספר דרך.               | טו. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך |
| - קו בנין קידמי, במטרים.  | טז. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך  |
| - רוחב דרך, במטרים.       | יז. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך |
| - גבול גוש.               | יח. קו שחור ועליו משולשים                |
| - גבול חלקה רשומה.        | יט. קו ירוק                              |
| - גבול חלקה רשומה לביטול. | כ. קו ירוק מקוטע                         |
| - מספר חלקה רשומה.        | כא. מספר ירוק מוקף בעיגול ירוק           |
| - מספר חלקה רשומה לביטול. | כב. מספר ירוק                            |
| - קו רחוב.                | כג. קו אדום                              |

#### 12. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמשו שום קרקע או בנין, הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, הכל כמפורט בסעיף 13 להלן.

#### 13. רשימת התכליות

- |   |                            |
|---|----------------------------|
| - ימשש לתעשיה, בכפוף לסעיף 18 א'.   | א. אזור תעשיה              |
| - ימשש למבני ציבור, בכפוף לסעיף 18 ב'.  | ב. אתר לבנין ציבורי        |
| - ימשש לשירותים עירוניים, בכפוף לסעיף 18 ג'.  | ג. אזור שירותים עירוניים   |
| - פרוזדור תשתיות תת קרקעיות.  | ד. שטח פרטי פתוח/עתודת דלק |
| - ימשש לגינון, גישות למגרשים הגובלים וחניה.   | ה. שטח ציבורי פתוח         |
| - כפי שמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 לרבות מתקני דרך ומבני דרך. לא תותר העברת צינורות להולכת גז וחומרים מסוכנים כמשמעותם בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993, למעט בתחום המסומן לעתודת דלק. | ו. דרך                     |

#### 14. חלוקה ואיחוד

- א. גבולות חלקות רשומות שאינם זהים עם גבולות האזורים והדרכים המוצעים בתכנית זו - יבוטלו. השטח יאוחד ויחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות החלקות המוצעות המסומנים בתשריט.
- ב. על יוזם התכנית להכין תכנית חלוקה ולהגישה לאישור רשויות התכנון לפני הוצאת היתר סלילה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

#### 15. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים (בהתאם לתכנית זו) לצרכי ציבורי יופקעו בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה ויירשמו ע"ש עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ ונקיים מכל חוב ושיעבוד.

#### 16. הריסת מבנים

כל המבנים הנפגעים על ידי תכנית זו המיועדים להריסה, יפוננו וייהרסו ע"י חברת יפה נוף, על חשבונם, לאחר שינקטו פעולות הפקעת הדרכים כחוק ובתיאום עם בעלי הנכסים הגובלים.

17. מבנים חורגים

מבנים הקיימים בשטח התכנית בעת כניסתה לתוקף, גם אם הינם חורגים מהוראות תכנית זו לענין קווי בנין, רשאית הועדה המקומית לאשרם, בתנאי שהשימוש שנעשה בהם תואם לתכנית מאושרת.

18. הוראות בניה

- א. אזור תעשייה - כפי שמוגדר בתכניות החלות על השטח.  
 ב. אתר לבנין ציבורי - כפי שמוגדר בתכנית החלה על השטח.  
 ג. אזור שירותים עירוניים - כפי שמוגדר בתכנית החלה על השטח.

19. סלילת דרכים

יוזמי התכנית או מבקשי היתר הסלילה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת ו/או הרחבת הדרכים הכלולות בתכנית או לשלם היטל סלילה כחוק הכל ע"פ החלטת מהנדס העיר בסלילה נכללות המדרכות, חניות, התקנת הניקוז למי גשם, שתילת והעתקת עמודי חשמל, קירות תומכים ויתר הפרטים המפורטים בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י עיריית חיפה כולל מערכות. יוזמי התכנית או מבקשי היתר הסלילה יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה והמערכות.

20. פיתוח הדרכים

מתן היתר לביצוע הדרך טעון אישור הועדה המקומית. פיתוח הדרכים ילווה בנספח נופי ערוך ע"י אדרי' נוף שיתייחס לגדרות, מדרכות, נטיעות, איי תנועה ותאורה. הנספח הנופי יהווה חלק ממסמכי היתר ויאושר ע"י מחלקת הגנים וצוות מהנדס העיר.

21. פיתוח בקרבת קו דלק

- א. מתן היתר בניה למבנה דרך וסלילת דרכים בקרבת צנרת חומרים מסוכנים מותנה בקבלת אישור החברות שבבעלותן הצנרת ואיגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.  
 ב. מתן היתר למבנה דרך וסלילת דרכים בקרבת קו הדלק יתואם עם המשרד לאיכות הסביבה.

22. חניה

לא יוצא היתר בניה בתחום שטחי התעשייה, האתר לבנין ציבורי ואזור לשירותים עירוניים, הכלולים בתכנית אלא אם יוראה, בבקשה להיתר בניה או בתכנית הבינוי, פתרון חניה בתחום המגרש, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983, ועדכוניו מעת לעת.

23. דרך לביטול

שטחי הדרכים המסומנים לביטול יסווגו בהתאם למוראה בתשריט.

24. תאום תשתיות

למיסמכי היתר יצורף תשריט מאושר ע"י מהנדס העיר לתאום התשתיות הקיימות והמתוכננות בתחום הדרך.

25. שרותיםא. ניקוז - תיעול

לא יינתן היתר בניה בתחום אזורי התעשייה, האתר לבנין ציבורי והאזור לשירותים עירוניים 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.

ב. אספקת מים

לפני התחלת תכנון המבנים בתחום אזורי התעשייה, האתר לבנין ציבורי והאזור לשירותים עירוניים הכלולים בתכנית זו, בשטח בו עובר צינור מים, על היזם 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 התעשייה, האתר לבנין ציבורי והאזור לשירותים עירוניים הכלולים בתכנית זו, על היזם 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 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 ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

ה. קוי תיקשורת

מערכת קוי התיקשורת בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית בלבד.

ו. מקלטים

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

חשמל .26

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.

תאורה .27

התאורה, לרבות פנסיים ועמודים בדרכים הכלולות בתכנית זו תותקן על ידי יוזם התכנית ועל חשבונו.

גדרות .28

הגדרות בתחום תכנית זו יבנו בגבול החלקה הגובל בדרך ציבורית על פי תכנית פיתוח שתוכן ע"י אדריכל נוף כאמור לעיל.

חתימות .29

יוזם ומגיש התכנית:

יפה נוף - תחבורה, תשתיות ובניה בע"מ

**"יפה נוף"**  
תחבורה, תשתיות ובניה בע"מ  
ביזניק 3 חיפה


עורך התכנית:

יצחק פריינד  
יעוץ, תכנון, קידום מוניקטים בע"מ

הודעה על הפקדת תוכנית מס' <u>זג/1754/א</u>
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>5342</u>
מיום <u>9.11.04</u>

<b>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה</b>	
תכנית ת.ע. מס' חפ/ <u>1754</u>	
הומלץ להפקדה	
בשיבה ה' <u>79</u> ב- <u>24.6.02</u>	
י.י.ה. (-)	י.י.ה. (-)
מהנדס העיר	יושב ראש הועדה

פ.ו.ו.ו.

<b>משרד הפנים מחוז חיפה</b>
<b>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</b>
<b>אישור תכנית מס' <u>זג/1754/א</u></b>
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום <u>6.2.08</u> לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' <u>זג/1754/א</u>
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>5866</u>
מיום <u>18.11.08</u>

מספרנו: 45/D/ 11:

תאריך: 3.6.02

תאריך עדכון: 29.5.03, 13.10.02

עדכון להפקדה: 24.6.04, 12.11.03, 9.7.03

עדכון למתן תוקף: 7.9.08