

10.9.09.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפ/1332 י"ט

שם תוכנית: "רמפה לחיבור רחוב שחרוב לדרך מס' 2"

תיק מס' 16-09-2009
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
חיפה

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: חיפה
סוג תוכנית: מפורטת ללא איחוד וחלוקה

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>הודעה על הפקדת תוכנית מס' <u>חפ/1332/08</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>5833</u> מיום <u>21.7.08</u></p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה תוכנית ת.ט. מס' <u>19</u> חפ/1332 י"ט הומלץ להפקדה בישיבה ה' 48 ב' 18.05 (-) <u>י. ו. יונג</u> סגן ראש הועדה (-) <u>א. א. ארמון</u> סגן ראש הועדה</p>
---	---

<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס. <u>חפ/1332/08</u> הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום <u>18.3.09</u> לאשר את התכנית. יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הודעה על אישור תכנית מס. <u>חפ/1332/08</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>6017</u> מיום <u>4/11/09</u></p>
---	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו היא חלק מהפתרון התחבורתי, הסדרת הצמתים ושיפור מערך התנועה במבואות הדרומים של העיר חיפה

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז חיפה

תכנית מס' חפ/1332 י"ט

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/1332 י"ט - "רמפה לחיבור רחוב סחרוב לדרך מס' 2"

1.1 שם התכנית

12.740 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

01

מספר מהדורה

25.05.09

תאריך עדכון

תכנית מפורטת ללא איחוד וחלוקה

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מרחב מקומי חיפה
		קואורדינטה מערב מזרח - Y	744.000
		קואורדינטה דרום צפון - X	196.350
1.5.2	תאור מקום	במבואות הדרומיים של חיפה, בסמוך לכביש מס' 2 באזור מת"מ.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	עיריית חיפה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב שכונה רחוב מספר בית	חיפה מת"מ רחוב סחרוב -

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10730	מוסדר	חלק מהגוש		5,6,21,57,60

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
10730	10730

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
אין	חפ/1273 ד'

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

אין

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
		אישור ולנת"ע מתאריכים 19.6.2007, 31.7.2007	אישור על פי תכנית מתאר ארצית	תמ"א 3
		אישור ולנת"ע מתאריכים 19.6.2007, 31.7.2007	אישור על פי תכנית מתאר ארצית	תמ"א 23
		אישור הועדה לשמירה על הסביבה החופית מתאריך 20.6.2007	אישור	תחום סביבה חופית
		-	הקלה	תמ"א 13
14.8.71	2472	-	שינוי	חפ/1332 תיירות נופש וקיט
25.8.80	2784	-	שינוי	חפ/1332 ג'
28.3.94	4205	התכנית משנה את תכנית זו	שינוי	חפ/1273 ד' הרחבת שטח לתעשייה עתירת ידע
14.10.04	5022	שינוי יעוד	שינוי	חפ/מק/2144

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	גורם מסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	גורדון אדריכלים	גורדון אדריכלים	25.05.09	-	17	-	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	גורדון אדריכלים	גורדון אדריכלים	25.05.09	1	-	1:500	מחייב	תשריט
		תדס הנדסה	תדס הנדסה	25.05.09	1	-	1:500	מנחה	נספח תנועה
		אזרחית בע"מ	אזרחית בע"מ	26.04.09	1	-	1:500	מנחה	נספח נופי
		אדריכלות נוף	אדריכלות נוף	21.07.09	1	-	1:1000	מנחה	נספח ניקוז

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
Silvia_r@yefenof.co.il	04-8665717		04-8671849	רח' ביאליק 3 חיפה	עיריית חיפה באמצעות חברת יפה נוף-תחבורה תשתיות ובניה בע"מ					

1.8.1.1 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
Silvia_r@yefenof.co.il	04-8665717		04-8671849	רח' ביאליק 3 חיפה	עיריית חיפה באמצעות חברת יפה נוף-תחבורה תשתיות ובניה בע"מ					

25.05.09 מילוי תנאים למתן תוקף מהדורה 01 3.1-takanon-525

עמוד 6

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	תואר	מקצוע / תואר	חלקות 5,21,60 חלקות 6,57
	04-8356411		04-8356356	חסן שוקרי 14, חיפה	עיריית חיפה	עיריית חיפה							5,21,60 חלקות 6,57
	04-8630970		04-8630900	פל-ים 15, קרית הממשלה חיפה	רשות הפיתוח	רשות הפיתוח							6,57 חלקות 5,21,60 חלקות 6,57

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, יועץ תנועה ואדריכל נוף

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	תואר	מקצוע / תואר	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	עו"ד גורדון	תד"ס תנועה וניקוז	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	תואר	מקצוע / תואר	חלקות 5,21,60 חלקות 6,57	
dorit_s@gordon-td.co.il	04-8580066	050-5202915	04-8580077	קרו היסוד 15, טירת כרמל	עו"ד גורדון אדריכלים בע"מ	00006661	006277214	006277214	עו"ד גורדון	אדריכל ומתכנן ערים	אדריכל ומתכנן ערים				אדריכל ומתכנן ערים						5,21,60 חלקות 6,57
h_schek@tedem.co.il	04-8577567	052-5450267	04-8577566	האתגר 1, טירת כרמל	תד"ס הנדסה אזרחית בע"מ	0006282	042375733	042375733	תד"ס הנדסה אזרחית בע"מ	מהנדס אזרחי	מהנדס אזרחי				מהנדס תנועה וניקוז						6,57 חלקות 5,21,60 חלקות 6,57
gaashi@netvision.net.il	04-9909933	052-2758452	04-9909581	ד.ג. משגב מושב יעד	ערן געש אדרי נוף	74592	058373788	058373788	ערן געש	אדריכל	אדריכל				אדריכל						6,57 חלקות 5,21,60 חלקות 6,57
office@technomad.co.il	04-8107004	052-2415340	04-8372290	שד' מוריה 52, חיפה	טכנומד בע"מ	69492064	481	481	רודי בלו	מודד מוסמך	מודד מוסמך				מודד מוסמך						6,57 חלקות 5,21,60 חלקות 6,57

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

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**

הרחבת דרך במטרה ליצור חיבור ישיר בין רחוב סחרוב לכביש מס' 2.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד שטח חניה ציבורית לשטח דרך וחניון.
- שינוי יעוד אזור תיירות נופש וקייט לשטח דרך ושצ"פ.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		12.74 דונם	
		0	שטח התכנית – דונם
	0	0	מגורים – מספר יח"ד
	0	0	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	0	0	מגורים מיוחד – מספר יח"ד
	0	0	מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	0	0	תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	0	0	מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	0	0	מלונאות ונופש – מספר חדרים / יחידות אירוח
	0	0	מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		200	דרך מאושרת
		201	דרך מוצעת
		202	חניון
		100,101	שטח ציבורי פתוח

4. עודי קרקע ושימושים

4.1 דרך

4.1.1 שימושים

בהתאם לסעיף 1 בחוק התכנון והבנייה למעט מסילות ברזל.

4.1.2 הוראות

הבקשה להיתר בניה תלווה בתכנית הסדרי תנועה זמניים ותכנית מהנדס העיר במסגרת תכנית הסלילה כאמור בסעיף 6.1.1 להלן. התכנית תבטיח הסדרת התנועה השוטפת הן של כלי רכב והן של הולכי רגל במשך שלבי הסלילה השונים, החזרת מצב הדרכים לקדמותם, שיקומן ופיתוחן ומתן אפשרות למעבר בטוח של תנועת כלי רכב והולכי רגל בדרכים ובמדרכות בהתאם למועדים שייקבעו בתכניות הבינוי וכן פירוט נקיטת אמצעי הבטיחות הנדרשים להבטחת הולכי הרגל בזמן ביצוע העבודות בשטח.

4.2 שטח ציבורי פתוח

4.2.1 שימושים

מיועד לגינון, קירות תומכים, מסלעות, מעבר תשתיות.

4.2.2 הוראות

הבקשה להיתר סלילה/בניה תכלול תכנון נופי אשר יאושר על ידי מהנדס העיר. התכנון הנופי יוכן ע"י אדריכל נוף, על רקע מפה מצבית. התכנון הנופי יכלול: מפלסים, קירות תומכים, פיתוח גינון, תאורה וחומרים, פירוט צמחיה, תכנית השקיה, מבטים וחתכים וכו'.

4.3 חניון ציבורי

4.3.1 שימושים

מיועד לחניה, לחניות כלי רכב, הולכי רגל וגינון.

4.3.2 הוראות

הבקשה להיתר סלילה תכלול תכנון נופי ותנועת י אשר יאושר על ידי מהנדס העיר. התכנון יוכן ע"י מתכנן תנועה ואדריכל נוף. על רקע מפה מצבית. התכנון יכלול: מפלסים, הסדרי תנועה, חניה, פיתוח גינון, תאורה וחומרים, פירוט צמחיה, תכנית השקיה, מבטים וחתכים וכו'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי.

25.05.09 מילוי תנאים למתן תוקף מהדורה 01 525-takanon3.1 עמוד 11

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- 6.1.1 מתן היתר סלילה והיתרי בניה בתחום התכנית מותנים בהגשת תכנית סלילה ופתוח מפורטת הכוללת חתכים, חזיתות, חומרי גמר, נטיעות ותכניתה השקיה באישורם של היחידה לתכנון נוף, משרד מהנדס העיר ורכבת ישראל.
- 6.1.2 על יוזמי תכנית זו או הבאים במקומם להכין מפת איחוד וחלוקה לצרכי רישום ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי למתן היתר סלילה.

6.2 הפקעה ורישום

- 6.2.1 כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדו להפקעה וירשמו על שם עיריית חיפה בהתאם לסעיפים 180 ו-189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה וחפץ.

6.3 חלוקה חדשה

- 6.3.1 גבולות החלקות, שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- 6.3.2 השטחים יאוחדו, עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות האזורים המוצעים כמתואר בתשריט.
- 6.3.3 על יוזמי תכנית זו או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

6.4 ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

- 6.4.1 ניקוז
הוצאת היתרי סלילה/בניה ולפיתוח, על פי תכנית זו, תותנה בהבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית שתאושר על ידי מנהל אגף ניקוז בעיריית חיפה ולשביעות רצונו.
- 6.4.2 מים וביוב
א. לפני הוצאת היתר בניה בשטח בו עובר צינור מים או ביוב – על מבקש ההיתר להתקשר עם מהנדס המים והביוב העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצינורות או העתקתם למקום אחר שיידרש.
- ב. בניה/סלילה תחל רק לאחר תיאום מוקדם עם יחידת האחזקה באגף המים והביוב, על מנת למנוע הפרעות בביצוע העבודה.
- ג. כל שינוי בקו המים והביוב, העתקת צנרת ומיגונה – יבוצעו על חשבון מבקש ההיתר או בעלי הקרקע לאחר קבלת אישור מנהל אגף המים והביוב בעיריית חיפה.

6.5 חשמל ותקשורת

- 6.5.1 מרווחי בטיחות מקווי חשמל קיימים
מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה המצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה – בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל/1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורה
- 6.5.2 לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחומי תכנית זו.
בתחום דרך תותר הקמת תחנות טרנספורמציה מתחת למפלס תנועת כלי הרכב בלבד, כפוף לאישור מיוחד של מהנדס העיר.
- 6.5.3 תקשורת - עבודת העתקת צנרת ו/או מיגונה יעשו בתיאום עם חברות התקשורת והכבלים.

6.6 תאורה

יזמי התכנית, בעלי הקרקע ו/או חוכרי הקרקע ו/או בעלי היתר הסלילה חייבים להתקין על חשבונם תאורת הדרכים הציבוריות, כולל עמודים ופנסים.

6.7 הוראות מיוחדות

- 6.7.1 תישמר ההפרדה בין הנתיבים של דרך מהירה מס' 2 לבין הרמפה המוצעת.
- 6.7.2 מניעת מטרדים סביבתיים בזמן עבודות ההקמה.
טרם סלילת הדרך המוצעת יש לנקוט באמצעים שיבטיחו אי גלישת חומר חציבה ומלוי למדרונות ע"י בניית קירות תומכים ו/או מדרונות ו/או גידור מתאים בגבולות הדרך. שפירת פסולת בתחומי התכנית או בסביבתה אסורה. פינוי פסולת ועודפי עפר יעשה לאתר פינוי פסולת מאושר. אחסון חומרי גלם בתפוזרת יעשה תוך כיסויים או גידורם כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.

6.8 הוראות לשימור מי נגר עילי

- א. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש במסגרת הסדרת צמתים ושיפור מערך התנועה באזור המבואות הדרומיים של חיפה, תוך 5 שנים מיום אישורה.

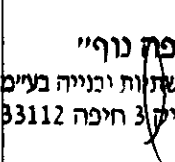
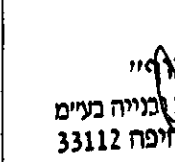
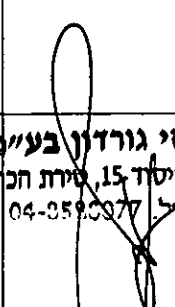
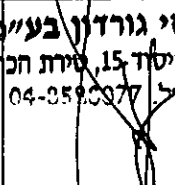
8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
	מר יונה יהב – ראש עיריית חיפה אדרי' אריאל וטרמן – מהנדס העיר חיפה	ועדה מקומית
	מר יגאל שחר – המוונה על המחוז במשרד הפנים	ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
	מר יונה יהב – ראש עיריית חיפה אדרי' אריאל וטרמן – מהנדס העיר חיפה	ועדה מקומית
	מר יגאל שחר – המוונה על המחוז במשרד הפנים	ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
8.9.09		עיריית חיפה באמצעות "יפה נוף" חברת יפה נוף-תחבורה תשתיות ובנייה בע"מ תשתיות ובנייה באמצעות יאלק 3 חיפה 33112			מגיש התכנית
8.9.09		עיריית חיפה באמצעות "יפה נוף" חברת יפה נוף-תחבורה תשתיות ובנייה בע"מ תשתיות ובנייה באמצעות יאלק 3 חיפה 33112			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		עיריית חיפה			בעלי עניין בקרקע
6.9.09		עוזי גורדון בע"מ היסוד 15, סדרת חכ"מ 04-0590077	ח.פ. 51-2222-73-8	006277214 עוזי גורדון אדריכל	עורך התכנית

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1400 תכנית המתאר של העיר חיפה	מופקדת	2642	3.7.80

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת חלה.	המועצה הארצית לתכנון ולבניה	
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			