

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפ/1901-ג – חפאג/1351

שם תוכנית: אזור מחלף אלנבי

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
26-08-2011
כונן: 5

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: חיפה ומחוזי מקומי

סוג תוכנית:

תכנית מפורטת; תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' חפ/1901-ג/1351/102 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 28.12.10 לאשר את התכנית. יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' חפ/1901-ג/1351/102 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6147 ביום 21.10.10</p>
---	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' _____ פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ ביום _____</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

1.	<u>כללי</u>
1.1.	התכנית נערכה ביוזמת חברת יפה נוף כדי לאפשר השלמת מחלף אלנבי, במפגש רחוב אלנבי ושד' ההגנה בחיפה, בהתאם להוראות שינוי מס' 3 לתמ"א-13 שאושר ביולי 2007.
1.2.	התכנית נערכה כשינוי לתכנית חפ/654 מ-1945, שקבעה גשר ודרך גישה לחוף היס במפגש רחוב אלנבי ושד' ההגנה.
2.	<u>עיקרי התכנון</u>
2.1.	התוויית מעבר כלי-רכב בגשר ובדרך ברוחב 22-32 מ' בהמשך רחוב אלנבי (מעל שד' ההגנה, מסילת הרכבת ורחוב יוברט המפרי) עד חוף היס.
2.2.	שינוי תוואי קטע רחוב יוברט המפרי (מצפון למסילת הרכבת) וחיבורו אל קצה רחוב העליה השניה בשכונת בת-גלים (תחנת הרכבל).
2.3.	איתור שטחים להקמת מבני קבע לשימוש מועדון שיט/גלישה.
2.4.	הבטחת פיתוח סביבתי שיכלול: טיילת שתלווה את קו המים, שביל אופניים שיקושר לנקודת המוצא והחניה המתוכננת במתחם הרכבל, מעברים להולכי-רגל ממפלס הגשר אל מפלס הקרקע והחוף ויצירת רחבות פתוחות אל חוף הגלשנים לאורך הטיילת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

אזור מחלף אלנבי	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
חפ/1901-ג-חפאג/1351	מספר התוכנית			
30.95 דונם		שטח התוכנית	1.2	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
3	מספר מהדורה בשלב			
30.03.11	תאריך עדכון המהדורה			
• תכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
• איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית	סוג איחוד וחלוקה			
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
• כן	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק			
• ל"ך	היתרים או הרשאות			
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.				
• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.				

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 18

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה
- קואורדינטה X 197400
קואורדינטה Y 748500
- 1.5.2 תיאור מקום אזור רחוב יוברט המפרי בין חוף הים למסילת הרכבת ומפגש שד' ההגנה ורחוב אלנבי
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית חיפה
התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב יוברט המפרי (הקצה המערבי של רחוב העליה השניה) ל"ר מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10818	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	60, 46
11673	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	24, 23, 22
10918	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	22

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר עיתון רשמי	תאריך
חפ/654	• שינוי		1456	22.11.45
חפ/229	• שינוי		422	15.02.34
שינוי 3 לתמ"א 13	• כפיפות	התכנית אושרה ע"י הממשלה לפי החלטה מ-12.07.07. השטח הכלול בתכנית זו נוגע להגדרות בתמ"א: מקטע 3, טיילת חוף, שטח ציבורי פתוח, אתר חופי לשיט ולספורט ימי, מסילת ברזל ארצית. השטח הכלול בתכנית זו סמוך לשטח המוגדר חזית ים עירונית.		
תמ"א 35	• כפיפות	השטח הכלול בתכנית זו מוגדר בתמ"א כמרקם עירוני, והוא סמוך לשטחים המוגדרים כתחום רגישות נופית ודרך פרברית.	5474	27.12.05
שינוי 78 לתמ"א 3	• אושרה הקלה בקו בנין 50 מ' להרחבת דרך 103 • אושרה הקלה בקו בנין 20 מ' למפגש דרך-מסילה • אושרה הקלה בקו בנין 60 מ' למועדון שייט/גלישה • אושרה הקלה בקו בנין 40 מ' לחנייה המתאפשרת בשטח ציבורי פתוח	השטח הכלול בתכנית זו סמוך לדרך קיימת המוגדרת כ"דרך ראשית מוצעת".	5655	26.04.07
תמ"א 23	• אושרה הקלה בקו בנין 0 למפגש דרך-מסילה • אושרה הקלה בקו בנין 18 מ' להרחבת דרך 103 • אושרה הקלה בקו בנין 26 מ' למועדון שייט/גלישה	השטח הכלול בתכנית זו נוגע ל"מסילת ברזל קיימת".	3366	31.07.86

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		יעל פלק	יעל פלק	30.03.11	לי"ר	24	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		יעל פלק	יעל פלק	30.03.11	1	לי"ר	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
		תדמ	תדמ	30.03.11	3	לי"ר	1:1000, 1:500	מנחה	נספח א – תנועה (כולל מלל הבהרות בעמודת הכותרות)
		תדמ	תדמ	30.03.11	1	לי"ר	1:500	מנחה	נספח ב – תשתיות
		גרינשטיין-הר גיל מנספלד-קהת	גרינשטיין-הר גיל מנספלד-קהת	30.03.11	1	לי"ר	1:250, 1:500	מנחה	נספח ג – נוף ובינוי
		תו"פ סביבה ואקוסטיקה	תו"פ סביבה ואקוסטיקה	11.02	לי"ר	+ 42 נספחים	לי"ר	רקע	תסקיר השפעה על הסביבה
		תו"פ סביבה ואקוסטיקה	תו"פ סביבה ואקוסטיקה	05.07	לי"ר	15	לי"ר	רקע	השלמות לתסקיר השפעה על הסביבה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים הגורמים לתוכנית על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים הגורמים לתוכנית על המחייבים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י) / ל"ר	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			ל"ר	074-7880110	רחוב ביאליק 3		יפה נוף - תחבורה, תשתיות ובניה בע"מ		ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		ל"ר	074-7880110	רחוב ביאליק 3		יפה נוף - תחבורה, תשתיות ובניה בע"מ		ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
						עיריית חיפה		ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר
						מדינת ישראל		ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
yfalk@nelvision.net.il	04-8360714	ל"ר	04-8382740	רח' פינסקי דוד 34 א חיפה 34354	ל"ר	ל"ר	32785	054533799	יעל פלק	יעל פלק	אדריכלית ומתכנתת ערים
office@technomad.co.il	04-8107004	ל"ר	04-8372290	שד' מוריה 52 חיפה 34672	ל"ר	ל"ר	481		רדוי בנן	רדוי בנן	טכנולוג - מדידות תכנון ושרותים הנדסיים בע"מ
kobj@tedem.co.il	04-8577567	ל"ר	04-8577566	רח' אתגר 2 טירת הכרמל 30200	ל"ר	ל"ר	32021	052105301	יעקב סתת	יעקב סתת	תום - הנדסה אזרחית בע"מ
architects@mamsfeld-kehat.co.il	04-8571114	ל"ר	04-8571115	רח' הרצל 69 חיפה 39120	ל"ר	ל"ר			חיים קהת	חיים קהת	מנספלד-קהת אדריכלים

office@landscape.org.il	04-8382536	לי"ר	04-8380407	רח' כלניות 7 חיפה 35343	לי"ר	לי"ר	לי"ר		גרנשטיין דפנה	גרנשטיין-הה גיל אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ	תכנון נוף
kobi@tedem.co.il	04-8577567	לי"ר	04-8577566	טירת הכרמל 2 30200	לי"ר	לי"ר	32021	052105301	יעקב סתת	תדס - הנדסה אזרחית בע"מ	יועץ תשתיות

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תכנון מפורט של מחלף אלנבי לפי הוראות שינוי מס' 3 לתמ"א 13, הנוגעות לקצה המזרחי של מקטע 3 המוגדר בשינוי האמור; תכנון שנועד להסדיר מחלף להפרדת מפלסי תנועה במפגש רחוב אלנבי ושד' ההגנה, ולהסדיר דרך חיבור ממפגש אלנבי-ההגנה לשכונת בת-גלים ולאזור חוף הים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי התוויית דרך/גשר כחיבור לאזור החוף ולשכונת בת-גלים
 2.2.2 קביעת שטח לדרך ולמסילה במפלסים נפרדים
 2.2.3 שינוי הקצאת שטח ציבורי פתוח בין הדרך למסילה
 2.2.4 קביעת תנאים לבניה ולפיתוח, לרבות בניית מבנים למועדון שיט/גלישה
 2.2.5 קביעת תנאים לפיתוח שיבטיח שילוב טיילת הולכי-רגל שתלווה את קו המים
 2.2.6 קביעת תנאים לפיתוח שיבטיח שילוב שביל אופניים שיקושר לנקודת מוצא החניה במתחם הרכבל
 2.2.7 קביעת תנאים לפיתוח שיבטיחו רציפות מעברים להולכי-רגל ממפלס הגשר אל מפלס הקרקע והחוף
 2.2.8 קביעת תנאים לפיתוח שיבטיחו יצירת רחבות פתוחות אל חוף הגלישה לאורכה של טיילת הולכי-רגל
 2.2.9 הקצאת שטחים פתוחים בחזית הים לפי תכנית מתאר ארצית, חלקית, לחופים תמ"א 13 – חוף הים התיכון, שינוי 3 לחופי חיפה וטירת הכרמל

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	30.95
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	מגורים
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
דרך	0001-0003	
דרך ואו טיפול נופי	0004	
מסילה	2001	
מפגש דרך-מסילה	3001	
ציבורי פתוח	1001-1002	
ים	4001-4003	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: דרך
4.1.1	שימושים
א.	כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה ובסעיף 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת-ברזל, ולרבות גשר לכלי-רכב ולהולכי-רגל, שביל אופניים, מדרגות ומעברים עיליים ותחתיים
ב.	מתחת לגשר, בשטח שאינו מיועד למעבר כלי-רכב, תותר הקמת מבנים ומיתקנים לשימוש מועדון שיט/גלישה (גלישה ימית): מיתקנים לתפעול בנין קבע הכולל שטחים להתכנסות, הדרכה, אחסון והסעדה
ג.	תותר סטייה מזערית מסימון הגשר בתשריט, בהתאם לתכנון הנדסי מפורט לביצוע הגשר המוצע בתכנית ייאפשר מעבר רציף להולכי-רגל לכיוון "פארק הרכס".
4.1.2	הוראות
א.	ביצוע דרך/גשר יכלול גם את הפיתוח, המעברים, רחבת תצפית במפלס הגשר והחיבור לחוף הים, לפי תכניות הנדסיות ואדריכליות שתאושרנה על-ידי מהנדס העיר מעקה הגשר/רמפה בחזית הים יהיה שקוף רוחב המדרכה לאורך הגשר/רמפה בחזית הים לא יפחת מ-3 מ', ללא הרחבת רצועת הדרך ככל הניתן בחזית מבנה מועדון שיט/גלישה, מתחת לגשר כלפי לחוף, יוקצו על-פי הצורך משטחי התארגנות שיישמשו את הגולשים. עומק המשטחים לא יפחת מ-4 מ', ואורכם ייקבע על-פי פרוגמה ושיקולי תכנון. לא יותר גידור בחזית הפונה לחוף הבקשה להיתר בניה למבנה מועדון שיט/גלישה תכלול פרוט חומרי גמר עמידים לתנאי החוף תבנה מרפסת תצפית לקהל במפלס רחוב יוברט המפרי (עד 0.5 מ' מעל מפלס הקרקע), לאורך כמחצית מתחום הבניה המותר מתחת לגשר במסגרת תכניות הבינוי, הסלילה והפיתוח יובטחו עקרונות הפיתוח המוצגים בנספחים: שילוב טיילת הולכי-רגל שתלווה את קו המים שילוב שביל אופניים שיקושר לנקודת המוצא והחניה במתחם הרכבל רציפות מעברים להולכי-רגל ממפלס הגשר אל מפלס הקרקע והחוף יצירת רחבות פתוחות אל חוף הגלישה לאורכה של טיילת הולכי-רגל
ב.	פיתוח סביבתי
ג.	תנועה
	הסדרי התנועה יהיו בהתאם למוראה בנספח התנועה, וייקבעו סופית בתכניות הסדרי תנועה שתאושרנה על-ידי מהנדס העיר. תנאי לפתיחת הגשר והכביש לתנועה יהיה אישור הסדרי התנועה בהתאם לנספח התנועה.

4.2	שם ייעוד: מסילת ברזל מוצעת	
4.2.1	שימושים	
א.	מסילת ברזל על-פי הגדרתה בתמ"א 23 על שינוייה	
4.2.2	הוראות	
א.	עיצוב, פיתוח ובינוי	בתחום מסילה לא תותר כל עבודה, אלא לאחר קבלת אישור רכבת ישראל

4.3	שם ייעוד: מפגש דרך-מסילה	
4.3.1	שימושים	
א.	מעבר במיפלים שונים לרכבות, לכלי-רכב ולהולכי-רגל, בו תותר בניה לשימושים המותרים בדרך ובמסילה	
4.3.2	הוראות	
א.	עיצוב, פיתוח ובינוי	ביצוע דרך/גשר יכלול גם את הפיתוח, המעברים, רחבת תצפית במפלס הגשר והחיבור לחוף הים, לפי תכניות הנדסיות ואדריכליות שתאושרנה על-ידי מהנדס העיר בתאום עם רכבת ישראל
		בתחום מסילה לא תותר כל עבודה, אלא לאחר קבלת אישור רכבת ישראל

4.4	שם ייעוד: ציבורי פתוח	
4.4.1	שימושים	
א.	בכל האתרים יותר פיתוח נופי וגנני, כולל תאורה וריהוט גן.	
ב.	באתר שמדרום לגשר: תותר הסדרת מקומות חניה למשתמשי מועדון שיט/גלישה, לפי תכניות שתאושרנה על-ידי מהנדס העיר	
ג.	באתר שמדרום לגשר: תותר העברת קו דלק, בהתאם לקיים	
ד.	באתר בחזית הים: פיתוח חוף ושיקום נופי, לרבות טיילת ושביל אופניים, כמתואר בנספח ג (נוף ובינוי) לתכנית זו (נספח מנחה). בטיילת ובשביל האופניים לא יותרו שימושים אחרים מלבד מעבר ושהיה להולכי-רגל ורוכבי אופניים	
4.4.2	הוראות	
א.	פיתוח סביבתי	פיתוח השטחים יעשה לפי תכניות פיתוח אדריכליות שתאושרנה על-ידי מהנדס העיר
ב.	פיתוח החוף	התכנון והביצוע של פיתוח החוף והשיקום הנופי ילוו, במידת הצורך, ביעוץ מהנדס ימי
		פיתוח החוף יהיה בהתאם לדרישות הנובעות מהשימוש הימי הקיים, תוך הבטחת אפשרות המשך השימוש בחוף וביים גם לשיט ולגלישה.

4.5	שם ייעוד: דרך ו/או טיפול נופי	
4.5.1	שימושים	
א.	כפי שמוגדר בדרך ובשטח ציבורי פתוח	
ב.	השטח ישמש לתנועת כלי-רכב במפלס הקרקע בלבד. השטח ישמש להסדרת מעבר והסבה של הולכי-רגל, לרבות מבנה מדרגות המקשר בין מפלס הקרקע (רחוב המפרי) למפלס הגשר.	
4.5.2	הוראות	
א.	פיתוח סביבתי	פיתוח השטח, לרבות רחבת תצפית במפלס הגשר, יעשה לפי תכניות פיתוח אדריכליות שתאושרנה על-ידי מהנדס העיר

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (ח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא (%) השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר ⁽¹⁾				גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-י-ציד-י	שמאלי	קדמי	מתחת לקונסולות							מעל לקונסולות	מתחת לקונסולות	הקונסולות	עיקרי שירות			
			0	2	10	ל"ר	ל"ר	10	12 ⁽²⁾	1000	0	0	100	900	8311	0001	דרך
																0002	
																0003	

⁽¹⁾ הכניסה הקובעת הינה הכניסה לקומת הקרקע מחוץ החוף.
⁽²⁾ נתון זה הוא תוצאה של חישוב שטח מותר במ"ר (שנקבע לפי שינוי 3 לתמא 13) בתאי שטח המוגדרים באזור.

6. הוראות נוספות**6.1. חלוקה ורישום**

- 6.1.1 גבולות חלקות רשומות שאינם זהים לגבולות האזורים שנקבעו בתכנית זו – יבוטלו.
- 6.1.2 השטחים יאוחדו ויחולקו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד, המותחם על-ידי קו רחוב וגבולות האזורים המוצעים.
- 6.1.3 על מגישי בקשות היתרי בניה/סלילה להגיש לאישור רשויות התכנון תשריט לצרכי רישום התואם את החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו. התשריט שיאושר על-ידי רשויות התכנון ורכבת ישראל, יוגש לאישור ולרישום בלשכת רישום המקרקעין. הגשת תשריט כאמור לאישור רשויות התכנון תהווה תנאי להוצאת היתר בניה/סלילה.

6.2. הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים בתכנית זו יופקעו ויירשמו על-פי כל דין כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ, ונקיים מכל חוב ושיעבוד.

6.3. מבנים להריסה

כל המבנים (לרבות גדרות) המצויים בשטח המיועד לדרך ולשטח ציבורי פתוח, מיועדים להריסה ו/או להעתקה.

6.4. ביוב, ניקוז אספקת מים וסידור תברואה**6.4.1. ביוב**

- א. לפני התחלת תכנון המבנים להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים, הביוב והניקוז לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים חדשים ומיקום חיבור לקו הביוב הציבורי.
- ב. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר על-ידי אגף המים, הביוב והניקוז.
- ג. לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.
- ד. תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.
- ה. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
- ו. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

6.4.2. ניקוז-תיעול

- א. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את החיבור למערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.
- ב. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושרת על-ידי אגף המים, הביוב והניקוז.
- ג. לא ינתן 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.
- ד. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו הטל תיעול כחוק.

6.4.3. אספקת מים

- א. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגודת המים העירונית "מי כרמלי" לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר, אם יידרש הדבר.

<p>ב. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים, שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי דרישות אגף המים ועל-חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.</p> <p>ג. על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר על-ידי אגף המים ובהתאם להוראות תכנית זו. מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שירותי הכבאות ומאושר על-ידי אגף המים.</p> <p>ד. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.</p> <p>6.4.4. סידורי תברואה</p> <p>מיתקנים לאצירת אשפה ולהרחקתה, יותקנו בתחומי המגרש ובהתאם לדרישות מחלקת התברואה העירונית וכפי שיאושרו על-ידי מהנדס העיר בעת מתן היתר הבניה.</p>

<p>6.5. קווי תקשורת</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת-קרקעיים. כל החיבורים למבנים ולמיתקנים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנים ו/או מתחת למפלס התנועה של הדרך.</p>

<p>6.6. חשמל</p> <p>6.6.1. מרווחי בטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1980, בהתייעצות מבקש היתר עם חברת החשמל ובאישורה.</p> <p>6.6.2. לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד.</p> <p>6.6.3. בתחום דרך תותר הקמת תחנת טרנספורמציה מתחת למפלס תנועת כלי-רכב בלבד, כפוף לאישור מיוחד של מהנדס העיר.</p> <p>6.6.4. כל קווי החשמל החדשים יהיו תת-קרקעיים.</p>

<p>6.7. פיקוד העורף</p> <p>לא יוצא היתר לבנין אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחב מוגן ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.</p>
--

<p>6.8. שרותי כבאות</p> <p>6.8.1. מפה מצבית שתוכן על-פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.</p> <p>6.8.2. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>

<p>6.9. פיתוח סביבתי</p> <p>6.9.1. על מגישי הבקשה ובעלי היתר הבניה לבצע את כל העבודות בתחום המגרשים על-פי היתר הבניה, כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצופים, מעקות וכדומה. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר על-ידי הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>6.9.2. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנין במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p> <p>6.9.3. הוראות מיוחדות</p> <p>א. העבודות לא תפגענה בקו החוף ולא תגרומנה כל זיהום ופגיעה בסביבה הימית.</p> <p>ב. הודעה על תחילת העבודות תועבר לאגף ים וחופים במשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. אתר התארגנות עבודות הבניה והפיתוח ימוקם בתחום הקו הכחול. אתר התארגנות לא ימוקם על קו החוף.</p>

ד.	בקשה להיתר חפירה/בניה תועבר לאיגוד ערים לאכות הסביבה. בכל מקרה, לא תבוצע כל פעולה בשטח בטרם יתקבל אישור איגוד ערים לאכות הסביבה בנוסף לתאום עם בעלי קווי תשתיות קיימות.
ה.	תנאי למתן הרשאה/היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שתפרט את עקרונות השיקום הנופי, כולל מסלעות וחומרי הגמר של הגשר והקירות התומכים בהתאמה לחוף ולמבנים הקיימים בחוף.
ו.	התכנון המפורט ועבודות הבניה ילוו על-ידי מומחה שבתחום מומחיות ייצוב קו החוף. זהות המומחה תתואם עם אגף ים וחופים במשרד להגנת הסביבה.
ז.	עבודות בתחום רצועת דלק מוכרזת תבוצענה בתאום, באישור ובפיקוח בעלי קו הדלק. ראה סעיף 6.10.
ח.	קוי תשתית יועתקו, במידת הצורך, לרחוב הקיים (רחוב יוברט המפרי) ולא לגשר/רמפה המוצעים.

6.10 דלק

התכנון המפורט של הפרויקט יתואם עם חברת קצא"א. כל העבודות מעל רצועת הדלק תתבצענה לאחר אישורו על-ידי קצא"א ותכלולנה הטיית הקו במידת הצורך. עיריית חיפה תאפשר סגירת כבישים לצורך טיפול בקו, וכל פתרון יהיה לשביעות רצונם של שני הצדדים.
--

6.11 מיגון אקוסטי

6.11.1	מיגון אקוסטי מפני רכבת ו/או ביצוע מיגון כתוצאה מרעידות ו/או מיגון אלקטרו-מגנטי יהיה באחריות היזם ועל חשבונו.
6.11.2	לאחר פתיחת הכביש והגשר לתנועה, ובתוך שנה ממועד זה, תבוצענה מדידות רעש בחזית הצפונית של מבני המגורים באזור המחלף ברחוב העליה השניה ושל פרויקטים עתידיים מאושרים.
6.11.3	במידה ומפלסי הרעש יחרגו מ-DBA64, יינתן לדירות המגורים מיגון דירתי, על-ידי היזם, על-פי הכללים אשר נקבעו על-ידי הועדה הבין-משרדית לרעש מדרכים וחוות -דעת של המשרד להגנת הסביבה.
6.11.4	במידה שממצאי הסקר וחוות-דעת המשרד להגנת הסביבה יוכיחו גם צורך באספלט שקט, הוא יבוצע על-ידי היזם.

6.12 שמירה על עצים בוגרים

6.12.1	ייעשה מאמץ לשמר את כל העצים במסגרת התכנון.
6.12.2	מעמדו הפרטני של כל עץ יבחן במדויק בשלב התכנון המפורט.
6.12.3	בחירת המקום החלופי, במקרה של העתקת עץ, תעשה בתאום עם פקיד היערות המקומי ואדריכל הנוף של העירייה.
6.12.4	תועדף העתקה לשטח שבתחום התכנית או בסמוך.

2
Per. 11

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	תנאי לשימוש בכביש יהיה השלמת עבודות הפיתוח בחוף בהתאם לתכנית הפיתוח
		פתיחת הכביש לתנועה תותנה בכך שתובטח השלמת מבנה מועדון שיט/גלישה
	✓	תנאי לפתיחת הגשר והכביש לתנועה יהיה אישור הסדרי התנועה בהתאם לנספח התנועה.

7.2 מימוש התוכנית

מועד ביצוע תכנית זו אינו מוגבל.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		יפה נוף – תחבורה, תשתיות ובניה בע"מ			מגיש התוכנית
		יפה נוף – תחבורה, תשתיות ובניה בע"מ			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		עיריית חיפה			בעלי עניין בקרקע
		מדינת ישראל			
		לי"ר	054533799	יעל פלק	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד לנבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: א- תנועה, ב- תשתיות, ג- נוף ובינוי		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾ .	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	√	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה _____ יעל פלק _____ (שם), מספר זהות __054533799_____,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' חפ/1901-ג-חפאג/1351 ששמה __אזור מחלף אלנבי____ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים מספר רשיון 32785.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. קובי סתת	תנועה ותשתיות	נספח תנועה ותשתיות
ב. דפנה גרינשטיין נוף		נספח בינוי ופיתוח
ג. חיים קהת בינוי		נספח בינוי ופיתוח
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

 חתימת המצהיר

 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' חפ/1901-ג-חפאג/1351 ששמה אזור מחלף אלנבי (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים: **נספחי תנועה ותשתיות** בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' חפ/1901-ג-חפאג/1351 ששמה אזור מחלף אלנבי (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים: **נספח נוף ובינוי בתוכנית**.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית : חפ/1901-ג-חפאג/1351

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך
-------	------------	-----------------

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך
-------	------------	-----------------

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך
-------	------------	-----------------

הסבר :

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1400	הפקדה	2642	03.07.80

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת חלה.	הועדה לשמירה על הסביבה החופית	24.02.10
		מליאת הולחו"ף	24.03.10
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.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.