

14 14.3.16

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0289603

חפ/2087/ה שינוי חלק מתואי חיבור שכונת כבביר לרחוב מגורשי ספרד

תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז חיפה  
15-03-2016  
נתקבל

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חיפה  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים

הודעה על הפקדת תכנית מס'  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7092  
ביום 12.8.15

ועדה מקומית חיפה  
פקדת תכנית מס' חפ/2087/ה  
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 31/12  
יום 4.5.15  
16.6.15  
יו"ר הועדה

מינהל התכנון - מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
הועדה המחוזית החליטה ביום:  
10.12.15  
לאשר את הבנת  
יוסף מילב 17.3.16  
תאריך יו"ר הועדה המחוזית

פרסום מתן תוקף לתכנית חפ/  
המועד הקובע לתחילתה של תכנית עפ"י סעיף 119  
לחוק הוא בתום 15 יום מיום פרסום ההודעה ברשומות  
או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה  
ההודעה האחרונה מבין ההודעות הנ"ל.  
ההודעה פורסמה למתן ונוקף בעיתון.  
מיום ההודעה פורסמה ב.פ.  
מיום לענין סעיף 197 לחוק המועד הקובע  
הינו פרסום ההודעה בדבר אישור התכנית ברשומות

הודעה על אישור תכנית מס'  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'  
ביום

תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## דברי הסבר לתכנית

על הקרקע הכלולה בתוכנית חלה תוכנית חפ/2087 "הרחבת שכונת כבביר". התוכנית תגברה את זכויות הבניה בשכונה ובנוסף התוותה דרך גישה חדשה לשכונה מכיוון מערב, תוך שינוי יעוד הקרקע ומתן הוראות לפתוח נופי לדרך. בין השאר נקבע בתוכנית כי כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978 והתקנות. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. היות והדרך המאושרת בתוכנית חלה בתחום עתיקות הוגשה הבקשה לרשות העתיקות ונתקבלה דרישת רשות העתיקות לערוך ביצוע עבודות מקדימות אשר עלותן גבוהה, ולכן הוחלט לבדוק אפשרות לתואי כביש אשר לא יעבור בתחום העתיקות. לאחר בדיקת מספר חלופות התברר שבתכנון כביש עם שיפועים מעט יותר גבוהים ניתן לבנות את אורך הכביש ולא להעבירו בתחום עתיקות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

חפ/2087/ה שינוי חלק מתואי חיבור שכונת כבביר לרחוב

מגורשי ספרד

304-0289603

34.652 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית

שלב מהדורות

סוג התכנית סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

**1.5 מקום התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חיפה
	קואורדינטה X	197144
	קואורדינטה Y	745541

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חיפה - חלק מתחום הרשות

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	מגורשי ספרד		

שכונה דרך מקשרת בין שכונת כביר לרחוב מגורשי ספרד

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10736	מוסדר	חלק		1
10756	מוסדר	חלק		7, 12-16
10757	מוסדר	חלק		1-2, 16-18

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**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

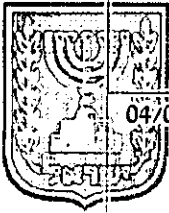
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חפ/ 2087	198, 172, 135 - 134

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1024/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1024/א ממשיכות לחול.	1548	2135	04/09/1969
חפ/1024/ד	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1024/ד ממשיכות לחול.	2383	336	10/11/1977
חפ/2087	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/2087 ממשיכות לחול.	6486	466	23/10/2012



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



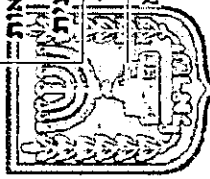
תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

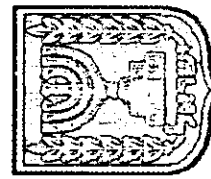
## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע		יעל קוזוקור-מלאכי		1	1:1250	מחייב	הוראות התכנית
לא			יעל קוזוקור-מלאכי				מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תוכנים גיליון 2 מתוך 2	14/02/2016	איהאב פאהום	02/02/2015	1	1:2000	מנחה	דרכים
לא	נספח תנוחה גיליון 1	14/02/2016	איהאב פאהום	02/02/2015	1	1:500	מנחה	דרכים
לא	נספח נופי חתכים	12/02/2016	רנה שטיינר	14/07/2015	1	1:100	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי תוכנית	12/02/2016	רנה שטיינר	14/07/2015	1	1:500	מנחה	סביבה ונוף
לא		14/02/2016	איהאב פאהום	22/02/2015	1	1:500	מנחה	תנועה
לא		14/02/2016	יעל קוזוקור-מלאכי	18/01/2015		1:1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חיפה	חיפה	חיפה	חסן שוקרי (1)	11	04-8356138	04-8356138	04-8356138	

תמונת זמין  
מונה הדפסה 37

הערה למגיש התכנית:  
(1) הערה: באמצעות חברת יפה נוף.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חיפה	חיפה	חסן שוקרי	11	04-8356138	04-8356138	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים (1)	15	03-9533333	04-8645537	
בבעלות רשות מקומית			עיריית חיפה	חיפה	חסן שוקרי	11	04-8356138	04-8356138	

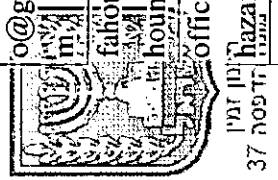
תמונת זמין  
מונה הדפסה 37

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פרטים  
(1) כתובת: ת"ד 548.

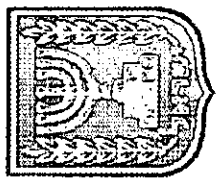
**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
rael.kozokar@gmail.com		04-9935299		אלון הגליל	אלון הגליל	שירותי יעוץ ותכנון ערים		יעל קוזוקרו-מלאכי	עורך ראשי	
fahoum@kfa-houm.co.il	04-8513054	04-8513050	14	הבנקים (1)	חיפה		38775	איהאב פאהום	יועץ תחבורה	
office@hetz-hazafon.co.il	04-8580377	04-8580355	3	הסדנא	טירת כרמל		707	סביון שחם	מודד	
rina@steiners.co.il	04-6390419	04-6291293	18	העמאות	זכרון יעקב		37116	רנה שטיינר	יועץ נופי	

(1) כתובת: ת"ד 33717.



רונן זמין  
מנהל הדפסה 37



תכנון זמין  
מנהל הדפסה 37



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

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 חלק מתוואי הדרך המאושרת המחבר בין שכונת כבביר לרחוב מגורשי ספרד תוך הרחקת תוואי הדרך משטח שהינו עתיקות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי תוואי הדרך המאושרת המחבר בין שכונת כבביר לרחוב מגורשי ספרד תוך ביטול דרך
2. שינוי יעוד מדרך ושצ"פ לבית עלמין
3. שינוי יעוד מבית עלמין לדרך מוצעת
4. שינוי יעוד מבית עלמין לשצ"פ
5. הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי חיבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

34.652



מזכ"ל המועצה  
מונה תדפסה 37

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
בית קברות	9
דרך מאושרת	3 - 1
דרך מוצעת	4
שטח ציבורי פתוח	8, 6, 5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	בית קברות	9
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	8, 5
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	3, 1
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	4
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	8, 6, 5
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	בית קברות	9
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	1
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	8



מזכ"ל המועצה  
מונה תדפסה 37

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
בית עלמין	9,385	27.08
דרך מאושרת	12,783.9	36.89
שטח ציבורי פתוח	12,483.2	36.02
סה"כ	34,652.1	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	9,390.76	27.10
דרך מאושרת	7,034.63	20.30
דרך מוצעת	4,081.98	11.78
שטח ציבורי פתוח	14,145.15	40.82
סה"כ	34,652.52	100



מזכ"ל המועצה  
מונה תדפסה 37

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	<p>שטח ציבורי פתוח ישמש בין היתר לשימור, לשיקום ולטיפוח הנוף והצמחייה הקיימת בשטח כיום, לשתילה נוספת לשם יצירת מרחב ציבורי ירוק, להשייטת מי נגר, לשהייה, לטיול, וכשטח "מעבר" בין האזורים הבנויים לבין השטחים הפתוחים "הטבעיים". לא תותר כל בניה, למעט ריהוט חוצות, מתקני משחק ונופש. וכן לא ימוקם אזור תניה בשצ"פ.</p> <p>תאי שטח 5 ו-6 יהוו חלק מפתוח השטח המלווה את הדרך כולל גינון, צמחייה, מסלעות וקירות תמך.</p> <p>תא שטח 8-ישאר בטבעו.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>הפיתוח בתחום תאי שטח 5 ו-6 ילווה בתוכנית פתוח נופי בתיאום עם היח' לתכנון נוף בעירייה. קירות התמך ידורגו ויהיו בשילוב ברמות מגוונות.</p>
ב	<p><b>סביבה ונוף</b> <b>צמחייה קיימת</b></p> <p>במסגרת עבודות התכנון יעשה ניסיון לשמור על מירב העצים הקיימים. העצים שלא בתחום קוון הדיקור יגודרו ולא תתאפשר גישה אליהם. עצים שנמצאים בתוך תחום עבודות העפר יועתקו במידת האפשר ובהתאם להוראות קק"ל, רשטג"ל/אדריכל הנוף וישולבו בשיקום הצמחי בהתאם לתכניות צמחיה במסגרת התכנון המפורט.</p> <p>כל עצי החרוב ושיחי חלבולב השיח בתחום השטחים המיועדים לשצ"פ ישמרו ויהוו חלק מהתכנון הנופי של השטח.</p> <p>הנחיות תכנון נוף ראשוניות</p> <p>כל שיפועי המילוי המתונים יחופו באדמת חישוף, וישתלו בצמחיית בר וצמחי תרבות. באזורי החציבה מעל לכביש, תתוכנן תמיד ברמה ראשונה (תחתונה) במפלס הכביש ועד 1.2 מ' מעליו, הברמות יחופו באדמת חישוף או שוי"ע ויגוננו.</p> <p>קירות התמך המתוכננים יהיו בגמר איכותי כדוגמת יציקה דמוית אבן מסותתת, או חיפוי טיח כורכרי טבעי או שוי"ע.</p> <p><b>גאופיטים</b></p> <p>בכל שטח התכנון שבו קיימת תכסית טבעית, ומתוכננות בו עבודות עפר בגין הדרך ומתקניה, יבוצע על ידי אקולוג בעונה המתאימה סקר גאופיטים.</p> <p>על פי מסקנות הסקר והנחיותיו, תבוצע העתקת הגאופיטים והטמנתם בשטח הפתוח בתחום התוכנית.</p> <p>כל העבודה תיעשה בתאום עם מחלקת הגנים של עיריית חיפה ועם נציגי רטי"ג.</p>
4.2	דרך מאושרת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב וכמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילות ברזל.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>א. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ התוכניות שתאושרנה ע"י מנהל תכנון זמין אגף דרכים תנועה ונוף בעירייה.</p> <p>ב. בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, הודפסה 37 נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים ופנסים, העתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף הדרכים תנועה וגנים בעירייה.</p>
ב	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>1. צמחייה קיימת</p> <p>במסגרת עבודות התכנון יעשה ניסיון לשמור על מירב העצים הקיימים. העצים שלא בתחום קווי הדיקור יגודרו ולא תתאפשר גישה אליהם. עצים שנמצאים בתוך תחום עבודות העפר יועתקו במידת האפשר ובהתאם להוראות קק"ל, רשטג"ל/אדריכל הנוף וישולבו בשיקום הצמחי בהתאם לתכניות צמחייה במסגרת התכנון המפורט.</p> <p>2. העתקת עצים</p> <p>לפני הוצאת היתר סלילה, יש לפנות עם התכנון המפורט לאישור פקיד היערות. כל עץ בוגר שישומן בתכנית הנוף והפיתוח ל"העתקה", יועתק. העץ ינטע מחדש במיקום מתאים; כמובן זמין מונה הודפסה 37 בתחום התכנית, לפי הנחיית אדריכל הנוף. העתקת העץ תכלול: גיזום, השקיה לרווייה, הוצאת העץ מן הקרקע, הובלה, נטיעה מחדש ותחזוקה במשך לפחות 3 חודשים. העתקת העץ תבוצע לפי הנחיות ובפיקוח אגרונום, או בעל מקצוע אחר בתחום זה, בעל ניסיון מוכח בהעתקת עצים בוגרים. הוראות נוספות לנושא עצים בוגרים ראה סעיף עצים בוגרים.</p> <p>3. גאופיטים</p> <p>בכל שטח התכנון שבו קיימת תכנית טבעית, ומתוכננות בו עבודות עפר בגין הדרך ומתקניה, יבוצע על ידי אקולוג בעונה המתאימה סקר גאופיטים.</p> <p>על פי מסקנות הסקר והנחיותיו, תבוצע העתקת הגיאופיטים והטמנתם בשטח הפתוח בתחום התוכנית.</p> <p>כל העבודה תיעשה בתאום עם מחלקת הגנים של עיריית חיפה ועם נציגי רטייג.</p> <p>4. חישוב עליון וחיפוי</p> <p>באזור הכביש בין קווי הדיקור יבוצע חישוב עליון.</p> <p>החישוב כולל: סילוק שכבת קרקע עליונה עם הצמחייה שבתוכה, ושמירתה בערמות, בתחום קווי הדיקור, במיקום מאושר מראש ע"י מפקח הפרויקט ובאישור אדריכל נוף. האדמה תשמש לחיפוי מדרונות המילוי, ולמדרונות חציבה/חפירה. עובי שכבת החיפוי המינימלית - 20 ס"מ. בנוסף ישמרו פקעות ובצלים מהשטחים שבתחום עבודות העפר, והם יוטמנו בשטחים המשוקמים כחלק מעבודות השיקום הנופי.</p>



תכנון זמין  
מונה הודפסה 37



תכנון זמין  
מונה הודפסה 37



תכנון זמין  
מונה הודפסה 37

## 5. נטיעות

נטיעות יבוצעו עם גמר ביצוע קירות התמך עפ"י התכניות המצורפות והתכניות המפורטות שיוכנו בעתיד. הצמחייה המתוכננת תהיה באופי המשתלב עם הצמחים הקיימים על מדרון ההר ובסוגים אשר הוכיחו עצמם בתנאים דומים, לשם השתלבות מקסימאלית בסביבה הקיימת והסתרה מקסימאלית של קירות התמך ומחשופי החציבה המתוכננים.

## 6. הנחיות תכנון נוף

א. כל שיפועי המילוי המתונים יחופו באדמת חישוף, ויישתלו בצמחיית בר וצמחי תרבות. באזורי החציבה מעל לכביש, תתוכנן תמיד ברמה ראשונה (תחתונה) במפלס הכביש ועד 1.2 מ' מעליו, הברמות יחופו באדמת חישוף או שו"ע ויגוננו.

קירות התמך המתוכננים יהיו בגמר איכותי כדוגמת יציקה דמוית אבן מסותתת, או חיפוי טיח כורכרי טבעי או שו"ע.

ב. קירות התמך יהיו בגמר אבן טבעית, וגובהם יוגבל ל-4 מטר ככל הניתן. במקרים בהם נדרש

גובה קירות תמך של יותר מ-4 מטר, יבחן גובה הקיר במסגרת היתר הבניה ובמידת הצורך יקבע דירוג הקיר בשילוב עם ברמות מגוננות.

ג. לא יותר תמוך באמצעות מסלעות.

ד. לתוכניות יצורף מפרט טכני שיציין את שיטת העבודה ואת האמצעים שינקטו למניעת גלישת עודפי עפר במהלך העבודה.

ה. הנחיות כלליות לביצוע הדרך:

עבודות הכנה:

לפני תחילת הביצוע, יבוצעו העבודות הבאות:

א. איתור, סימון ומדידה של תוואי הכביש (נקודות הדיקור) ושל השטחים וערכי הטבע והנוף המיועדים לשימור והגנה. (עצים ואזורים אלו יגודרו לפני תחילת העבודה בכביש. עצים בתחום עבודות העפר יועתקו, במידת האפשר, לצורך נטיעה במקום אחר).

ב. גיזום מקצועי של עצים (הרמת נוף) למניעת פגיעה בהם בתחום עבודות העפר. לכל העצים הקיימים לצד תוואי הכביש תעשנה פעולות סימון עצים לשימור/העתקה וגיזום עצים בתאום ובשיתוף עם פקח הרשות לשמירת הטבע והגנים. יש לקבל אישור מקק"ל לביצוע עבודות אלו עפ"י חוק "פקודת היערות".

ג. רק אחרי ביצוע סעיפים א, ב ניתן להתחיל בעבודות העפר.

ד. נקודות דיקור של עבודות העפר יסומנו היטב באמצעים בולטים בכל מהלך ביצוע העבודות (באמצעים הניתנים לפירוק לאחר סיום העבודה, וללא פגיעה בסלע טבעי). לא תותר חריגה מקווי הדיקור שיתוכננו בתכניות המפורטות לעבודות חפירה ומילוי. במידה ותהיה חריגה מקווי הדיקור תשוקם מיידית עם סיום העבודה בתחום החריגה.

למרות האמור לעיל, חריגה מקווי דיקור מותרת רק לאחר תיאום עם אדריכל הנוף ורק עקב אילוצי ביצוע המחייבים חריגה, וכן בכדי למנוע מפגעים סביבתיים ונופיים.

7. עודפי קרקע ושפכי בניה

אין לשפוך ואין לאכסן עודפי קרקע, שפכי בניה, חומרי מילוי, סלעים וכדומה מחוץ לקווי הדיקור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

4.2	דרך מאושרת
ג	<p>של הכביש. אין לאכסן חומרים אלה באזורי שצ"פ, או בכל אזור אחר שאינו מיועד לכך. פינוי יש לפנות שפכי ועודפי בניה והקרקע וכל פסולת אחרת לאתר פסולת מאושר שתואם ואושר מראש.</p>
	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאים למתן היתר סלילה לכביש:</p> <p>א. תנאי למתן היתר סלילה יהיה הגשת סקר עצים והתייחסות פקיד היערות לסקר זה.</p> <p>ב. טרם הוצאת היתר סלילה לכביש יוגשו תוכניות נופיות מפורטות, בתיאום עם היח' לתכנון נוף בעירייה ובאישור משרד מהנדס העיר. התוכניות יכללו הדמיות נופיות, חתכים לרוחב הכביש, פרטי קירות תמך.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה לכביש יהיה תאום עם חברת החשמל לגבי מיגון/העתקת עמודי המתח העליון שברצועת הדרך והמרחק האנכי שבין תילי החשמל למפלס הדרך.</p> <p>ד. תנאים נוספים לקבלת היתר סלילה ותחילת עבודות לסלילת הכביש ראה תוכנית חפ/2087.</p> <p>ה. בתוכניות המפורטות של הפרויקט יתוכנן שביל חיבור למטיילים לאזור ואדי שיח מדרום ונחל עמיק מצפון.</p> <p>ו. אקוסטיקה-מפגעי רעש:</p>
	<p>1. תנאי להיתר ותחילת עבודות לסלילת הכביש יהיה עריכת סקר אקוסטי שיבחן את השפעות הרעש מתנועת הרכבים בכביש על הבתים הקיימים והעתידים ברחובות הגובלים לכביש המחבר בין שכונת כבביר לרח' מגורשי ספרד, לרבות כבישי האורך הפנים שכונתיים עד לצומת שד' הנשיא. בהתאם לממצאי הבדיקה יוצעו בסקר אמצעים למניעת מטרדי רעש, ככל שידרשו.</p> <p>2. תנאי להיתר ותחילת עבודות סלילת הכביש יהיה אישור הסקר האקוסטי למניעת מפגעי רעש תכנון זמין מונה הדפסה 37 והמלצותיו ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>3. תנאי לפתיחת הכביש יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן יושמו ההמלצות וננקטו האמצעים למניעת מפגעי רעש (במידה ויידרשו).</p> <p>4. כשנה לאחר פתיחת הכביש המחבר את השכונה לרח' מגורשי ספרד תיערך בדיקה אקוסטית נוספת ע"י הרשות המקומית למקומות שאותרו בסקר כרגישים לרעש. במידה וימצאו ערכים אקוסטיים בעייתיים הם יטופלו בהתאם להמלצות הסקר האקוסטי.</p> <p>ז. תנועה-מיתון תנועה:</p>
	<p>1. בד בבד עם התכנון המפורט לביצוע של הכביש המחבר את השכונה לכיוון מערב תוכן תוכנית מיתון תנועה אשר תכלול בין היתר, אמצעים למיתון תנועה כגון: תלוליות מותאמות, נתיב נסיעה צר וחד סיטרי, ככרות עירוניות, פיתול נתיב הנסיעה בין מפרצי החנייה, חניות נצבות ועוד.</p> <p>2. תנאי למתן היתר לתחילת עבודות סלילת הכביש המחבר את השכונה עם רחוב מגורשי ספרד יהיה אישור משרד התחבורה לתוכנית מיתון התנועה.</p> <p>3. תנאי לפתיחת הכביש לתנועה יהיה אישור משרד התחבורה כי בוצעו בדרכים הפנים שכונתיות כל האמצעים למיתון תנועה, בהתאם לתוכנית מיתון תנועה.</p> <p>4. החל משנה לאחר פתיחת הכביש לתנועה, ועד לכ-10 שנים לקיומו, ייערך סקר ספירת תנועה אחת לשלוש שנים, ע"י הרשות המקומית. הסקר יוגש למשרד התחבורה ולוועדת התמרון העירונית.</p> <p>במידה וממצאי הסקר יעידו כי קיים גודש של תנועה עוברת בשכונה יבוצעו אמצעי מיתון תנועה והסדרי תנועה נוספים בהתאם להמלצות הסקר.</p> <p>ח. תנאי לקבלת היתר סלילה ותחילת עבודות לסלילת הכביש המחבר בין שכונת כבביר מערבה</p>



תכנון זמין מונה הדפסה 37



תכנון זמין מונה הדפסה 37



תכנון זמין מונה הדפסה 37

4.2	<b>דרך מאושרת</b>
	יהיה הגשת תוכנית בינוי ופיתוח מפורטת לרחובות הפנימיים של השכונה אשר תתייחס לשימור אופייה הייחודי של השכונה ותאושר ע"י הוועדה המקומית.
4.3	<b>דרך מוצעת</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	ראה סעיף 4.2.1
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> ראה סעיף 4.2.2.
4.4	<b>בית קברות</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	ע"פ חפ/1024א
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה ע"פ הוראות חפ/1024 א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



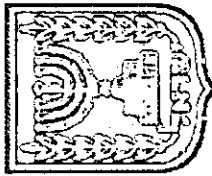
תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



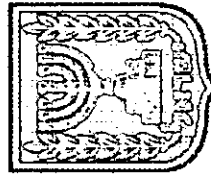
תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>עתיקות</b></p> <p>1. השטחים המסומנים בתשריט כאתרי עתיקות הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978 והתקנות לפיו.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמי"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>6. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189, תכנון זמין מונה תדפסה 37</p> <p>190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p> <p>מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי רשות מקרקעי ישראל.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתוכנית זו בטלים.</p> <p>ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם להכין מפת איחוד וחלוקה לצרכי רישום, ולאשררה בוועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר בניה.</p> <p>ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים.</p> <p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תשי"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. תחנות טרנספורמציה יוקמו על פי</p>



6.4	<b>חשמל</b>
	הוראות תכנית חפ/מק/1400 ת"ט. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית זו.
6.5	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>1. מי הנגר העילי יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2. בתכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית בכל האזורים יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים".</p>
6.6	<b>פסולת בניין</b>
	<p>"לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.</p> <p>ג. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות".</p>
6.7	<b>תוכנית שיקום</b>
	<p>הנחיות לשיקום נופי</p> <p>א. כללי: עבודות העפר והשיקום הנופי, יהיו בתיאום עם רשות הטבע והגנים ונציגי הקק"ל.</p> <p>ב. שטח בר קיים הכביש והשצ"פ מתוכננים בתוך שטח טבעי. לפיכך, תכנית השיקום הנופי של שולי הכביש ותכנית הצמחייה של השצ"פ יתוכננו כך שישתלבו בצמחייה המקומית הקיימת.</p> <p>ג. דרכים, דרכי גישה ושירות ומחנות עבודה דרכי הגישה והשרות יהיו בתחום רצועת הדרך. תתאפשר התנועה בדרכים קיימות תוך הימנעות מוחלטת מפגיעה בצומח הטבעי, הרחבה או חציבה. מיד עם תום השימוש בדרכי עפר קיימות, במידת הצורך, יבוצע בהן טשטוש וחיפוי באדמה בהתאם להוראות אדריכל הנוף.</p>



תכנון זמין  
מונה תדפסה 37



תכנון זמין  
מונה תדפסה 37



תכנון זמין  
מונה תדפסה 37

<p><b>6.7</b></p>	<p><b>תוכנית שיקום</b></p>
	<p>עם תום השימוש במחנה העבודה, ינוקה כל השטח וסביבתו מכל פסולת, שאריות חומרי בניה וסלילה, ויסולקו כל המבנים, הכלים והציוד שהיו מוצבים בו. בשטח המחנה שאינו מיועד לסלילה יבוצע תיחוח קרקע לעומק. האזור יחופה באדמה, מטיב מאושר בעובי 20 ס"מ לפחות וישוקם ע"י צמחיה בהתאם לתכנון אד' הנוף.</p> <p>ד. שיקום הנוף</p> <p>כל עבודות שיקום הנוף יבוצעו עם גמר ביצוע קירות התמך עפ"י תכניות מפורטות של אד' הנוף.</p> <p>ה. שיקום מחוץ לתחומי הכביש</p> <p>במידה ולמרות האמור לעיל, תיווצר פגיעה בשטחים מחוץ לתחומי הכביש, הקבלן ישקם את השטחים שנפגעו. עבודות השיקום יכללו חיפוי באדמת חישוב או שוי"ע מאושרת, בעובי מינימאלי של 30 ס"מ ושתילה עפ"י הנחיות אד' הנוף.</p> <p>שיקום ערוץ הניקוז</p> <p>שטח הערוץ אשר נפגע ע"י ההתחברות ישוקם ע"י חיפוי באדמת חישוב מקומית מתוואי הכביש בניית מסלעות נמוכות ושתילת צימחיה זהה לקיימת על גבי המדרון. השטח מעל לצינור הניקוז החדש יושב לקדמותו ע"י חיפוי באדמת חישוב מקומית ושתילת צמחיה זהה לקיימת על גבי המדרון.</p>
<p><b>6.8</b></p>	<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>תנאים לקבלת היתר בניה:</p> <p>חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצא עודפי חציבה לפרויקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.</p> <p>עודפי קרקע ושפכי בניה</p> <p>אין לשפוך ואין לאכסן עודפי קרקע, שפכי בניה, חומרי מילוי, סלעים וכדומה מחוץ לקווי הדיקור של הכביש. אין לאכסן חומרים אלה באזורי שצי"פ, או בכל אזור אחר שאינו מיועד לכך. פינוי יש לפנות שפכי ועודפי בניה והקרקע וכל פסולת אחרת לאתר פסולת מאושר שתואם ואושר מראש.</p> <p>האחריות על סילוק עודפי חציבה, עודפי עפר ופסולת בנין תחול על בעלי היתר הבניה ו/או הסלילה.</p> <p>עודפי חציבה ומילוי:</p> <p>עודפי החציבה יופנו כחומר מילוי לאתרים בעלי היתר לפיתוח או לאתר שפך מאושר</p>
<p><b>6.9</b></p>	<p><b>ניקוז</b></p> <p>ניקוז - תיעול</p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל מחלקת הניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.</p>



תכנון זמין  
מונה תדפסה 37

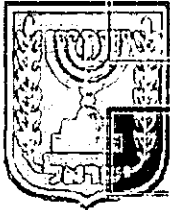


תכנון זמין  
מונה תדפסה 37



תכנון זמין  
מונה תדפסה 37

<b>6.10</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	תנאי למתן היתר סלילה יהיה הגשת סקר עצים והתייחסות פקיד היערות לסקר זה. סקר העצים יערך לשטחים המיועדים לכביש המתבר את השכונה עם דרך מגורשי ספרד ולשטח המיועד לשצי"פ בראש הגבעה.



תכנון ומבנה  
מזכה הדפסה 37

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התוכנית - 10 שנים.

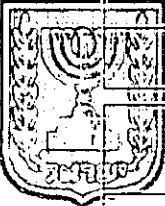
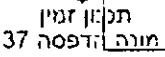



תכנון ומבנה  
מזכה הדפסה 37



תכנון ומבנה  
מזכה הדפסה 37

**8. חתימות**

 תכנון זמין מונה הדפסה 37	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: עיריית חיפה 500240007	<b>סוג:</b> רשות מקומית	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>מגיש התכנית</b>
 תכנון זמין מונה הדפסה 37	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: עיריית חיפה 500240007	<b>סוג:</b> רשות מקומית	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>יזם</b>
	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 28975159	<b>סוג:</b> בבעלות מדינה	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: עיריית חיפה 500240007	<b>סוג:</b> בבעלות רשות מקומית	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
 תכנון זמין מונה הדפסה 37	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: שירותי יעוץ ותכנון ערים	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> חתימה: 29.2.16	<b>עורך התכנית</b>