

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0606038

חפ/מק/1653/ב שינוי יעוד משצ"פ לחניה

חיפה

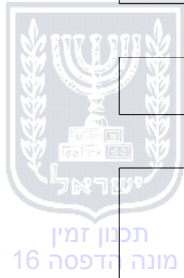
מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שינוי יעוד משצ"פ לחניה ולדרך על מנת להסדיר את המצב הקיים ולאפשר חניות



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חפ/מק/1653/ב שינוי יעוד משצ"פ לחניה

מספר התכנית 304-0606038

1.2 שטח התכנית 12.128 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) (1) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	205939
קואורדינאטה Y	747493

1.5.2 תיאור מקום

התוכנית חלה לאורך הקטע הדרומי של רחוב שנקר בקטע שבין רחוב האיצטדיון עד פסי הרכבת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור תעשייה קריית חיים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11573	מוסדר	חלק		3
11574	מוסדר	חלק	118	123
11578	מוסדר	חלק	76	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 800 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 800

הערה לטבלה:

התוכנית כפופה לתוכנית תת"ל 25 / 43 (חפ/ 1653 / א)



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלה סולודניק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלה סולודניק		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה וחניה	02/07/2018	אלה סולודניק	28/02/2018	1		מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	08/01/2019	אלה סולודניק	18/01/2018		1: 1250	רקע	מצב מאושר

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית משרד מהנדס העיר	חיפה	ביאליק	3	04-8356167	04-8356128	vardal@haifa.muni.il



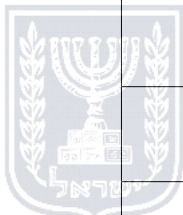
תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356800	04-8356128	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

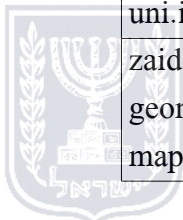
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630855	04-8630970	
בבעלות רשות מקומית				עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356063	04-8356128	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית	עורך ראשי	אלה סולודניק		חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8357073		elas@haifa.muni.il
מודד	מודד	קובי זייד	596	זייד אורניב בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	8	03-6966667		zaid-geomap@geomap.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

הסדרה סטטוטורית של דרך (פנייה מרחי' האיציטדיון לרחוב שנקר) ושטח המיועד לש.צ.פ. לחניה ציבורית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



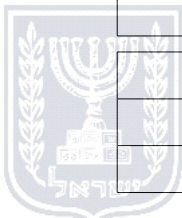
תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1. הרחבת דרך על פי סעיף 62 א (א) (2) לחוק.
2. שנוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לחניה על פי סעיף 62 א(א) (1) (5) לחוק.
3. קביעת הנחיות לפיתוח ולשמירת עצים בוגרים בתחום התכנית על פי סעיף 62 א (א) (5) לחוק

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	602, 601
דרך מוצעת	603
חניון	502, 501
שטח ציבורי פתוח	401



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

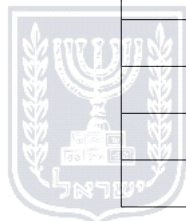
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	502, 501
זיקת הנאה	חניון	502

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,655	31.38
שטח ציבורי פתוח	7,991	68.62
סה"כ	11,646	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
31.38	3,655.16	דרך מאושרת
6.21	723.25	דרך מוצעת
52.62	6,127.89	חניון
9.79	1,140.01	שטח ציבורי פתוח
100	11,646.31	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	ישמש למתקני רחוב, שבילים להולכי רגל ואופניים, תשתיות עירוניות (מים ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ויהוו חלק מפיתוח השטח המלווה את הדרך.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. הפיתוח בתחום השטח הציבורי הפתוח ילווה בתכנית פיתוח נופי, הכלל בתיאום עם היחידה לתכנון נוף בעירייה ובהתאם להנחיותיה. 2. העצים שבתחום שטחי השצ"פ ישומרו ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.5.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך מאושרת תשמש למעבר כלי רכב כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) וכן חניה, גינון, מתקני רחוב, מדרכות' שבילי אופניים ולמעט מסילות ברזל.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	א. ביצוע הדרכים, המדרכות המעברים להולכי רגל ושבילי האופניים, ייעשו על פי תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. ב. בסלילה ו/או שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים, מעקות, מדרכות התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים ופנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שנויים בהסדרי התנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. ג. העצים הבוגרים שבתחום שטחי הדרכים ישומרו ככל הניתן ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.5.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	ראה סעיף 4.2.1
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	הכל בהתאם להוראות סעיף 4.2.2
4.4	חניון
4.4.1	שימושים
	חניה ציבורית, גינון, נטיעות ומעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח

חניון	4.4
<p>1. חלק מהשטח המיועד לחניה יחופה באבן משתלבת (אדמה בשילוב ריצוף מחלחל) כך שתאפשר קליטת מי נגר.</p> <p>2. לאורך רחוב שנקר תשמר רצועת גינון שתאפשר נטיעות.</p> <p>3. ב "אוזני הגינון" של משטחי חנייה יבוצעו עד כמה שניתן נטיעות עצים אולם לא פחות מעץ אחד על כל 10 חניות.</p> <p>4. הבקשה להרשאה תכלול מדרכות, התקנת ניקוז למי גשם, נטיעת עצים, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל, הכל לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>5. ביצוע החניה ייעשה על פי תכניות שתאושרנה ע"י מנהל האגף לדרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>6. השטח המיועד לחניה ציבורית שבתחום תא שטח 502 לא יופקע.</p>	
<p>זיקת הנאה</p> <p>בשטח בו מסומנת זיקת הנאה תנתן זכות מעבר לרכב ולהולכי רגל לציבור לצמיתות למעבר לחניה בתא שטח 501</p>	ב



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חשמל</p> <p>א. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>ב. תחנות טרנספורמציה: לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.</p> <p>ג. תאורה מבקשי היתר הסלילה חייבים להתקין את תאורת הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים.</p>
<p>6.2</p>	<p>ניקוז</p> <p>לא יינתן היתר סלילה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל מחלקת הניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו. יש לכלול בבקשה להיתר הסלילה פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח ואופן חיבורה למערכת הציבורית כל זאת באישור מחלקת הניקוז של העירייה.</p>
<p>6.3</p>	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>1. הגבולות הנוכחיים של החלקות שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הכלולים בתכנית זו בטלים.</p> <p>2. השטחים יחולקו ויאוחדו עד כדי יצירת תאי שטח חדשים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם על ידי רחובות וגבולות תאי שטח המוצעים כמוראה בתשריט.</p> <p>3. על יוזם התכנית להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, לאשרו בועדה המקומית כתנאי להיתר סלילה/בניה.</p> <p>5. על יוזם התכנית לרשום את תשריט האיחוד והחלוקה אצל רשם המקרקעין.</p>
<p>6.4</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>התכנית כפופה להוראות תמ"א 4/ב/34 לאזורים רגישים להחדרת מי נגר עילי למי תהום. (אזור רגישות א' על פי הוראות התמא)</p> <p>1. לפחות 15% משטח תא השטח יהיה שטח שיאפשר החדרת מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע.</p> <p>2. תכנון שטחים צבוריים פתוחים, בתחום התכנית בכל האזורים יבטיח קליטה, השעייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים צבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.4</p>
<p>3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.5</p>
<p>התוכנית איננה פוגעת בעצים הבוגרים הקיימים בתחומה.</p> <p>על העצים הבוגרים יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>עצים לשימור:</p> <p>לא תותר כריתה או פגיעה בעצים.</p> <p>תנאי למתן היתר יהיה אישור תכנית פיתוח בקנה מידה של לפחות 1:500, שתכלול בין היתר סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>במהלך העבודות תחול חובת סימון העצים וגידורם.</p> <p>עצים להעתקה ו/או לעקירה:</p> <p>העתקת ו/או עקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>ההעתקה תבוצע על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר טופס בקשה להעתקה/כריתה.</p> <p>גיזום עצים להעתקה יבוצע ע"י גוזם מומחה.</p> <p>העצים יועתקו בהתאם להנחיות פקיד היערות למקום שייקבע ע"י אדרי' הנוף בתיאום עם היחידה לתכנון נוף.</p> <p>רישוי על פי פקודת היערות</p> <p>מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה. במסגרת הבקשה להיתר בניה/סלילה/פיתוח תקבע שתילה חלופית.</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.6</p>
<p>הסדרי נגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו בהתאמה לתקנים המחוייבים על פיהם.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.7</p>
<p>1. בכל שלב שבו פני הקרקע חשופות יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>2. כל קבלן שיבצע עבודות בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.</p> <p>3. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.</p> <p>4. הפסולת תרוכז במיכלי אגירה ותפונה לאתר הטמנה או מתקן טיפול בפסולת בניין מאושרים כחוק.</p> <p>5. אחסון חומרי גלם בתפזורת יעשה תוך כיסויים ו/או גידורם ע"י מחיצות למניעת פיזורם ברוח.</p>	





תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה		6.7
<p>7. משאיות פינוי עודפי חפירה ופסולת יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.</p> <p>8. לצורכי עבודה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>9. העבודות יבוצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים הגובלים תוך נקיטת כל אמצעי הבטיחות והאמצעים למניעת מטרדים.</p>		
תשתיות		6.8
<p>א. מים וביוב לפני התחלת כל תכנון בשטח בו עובר צינור מים, על מבקשי היתר הסלילה להתקשר לתאגיד "מי כרמל" לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים והביוב הקיימים או העתקתם למקום אחר אם ידרש הדבר. כל שנוי בתוואי קווי המים והביוב הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות לתאגיד "מי כרמל".</p> <p>ב. ניקוז ותיעול מתן היתר מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>ג. קווי טלפון ותקשורת. קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו.</p>		
חומרי חפירה ומילוי		6.9
<p>1. בהיתר בניה או סלילה יקבעו תנאים אשר יבטיחו את סילוק עודפי חציבה ופסולת בהתאם לתקנות התכנות והבניה.</p> <p>2. עודפי החציבה יופנו כחומר מילוי לאתרים בעלי היתר לפיתוח.</p>		
הפקעות לצרכי ציבור		6.10
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לשטח ציבורי פתוח ולדרך נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189, ו-190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שעבוד.</p>		
7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לגליזציה לאחר אישור התכנית.	
7.2 מימוש התכנית		
מיידי לאחר אישור התכנית.		



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16