

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0691188

חפ/מק/ 2459 הרחבת דרך לצורך הנגשת אב"צ

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

בחלק התחתון של מדרגות כורש, בסמוך לרח' גולומב, מאושר אתר למבנים ומוסדות ציבור. על פי המצב המאושר, הכניסה לאתר הינה דרך מדרגות כורש המקשרות בין החלק העליון והתחתון של רחוב גולומב. גישה זו אינה מאפשרת כניסת רגלית מונגשת כנדרש על פי חוק לאתרים למבנים ומוסדות ציבור וכן, כניסת כלי רכב לאתר ולכן אינה מאפשרת ניצול האתר לצורך מבנה ציבור.

הפתרון המוצע להנגשת האתר הינו הרחבת רח' גולומב ע"ח לשונית היוצאת ממגרש המגורים המפרידה בין האתר לבניין ציבורי ובין הדרך. שטח הלשונית משמש בפועל לגישה בלבד למבנה מגורים במגרש. ביצוע הרחבת הדרך מותנה בהבטחת המעבר למבנה המגורים והגישה אליו לאורך כל תקופת העבודה ולאחריה. עלות כל השינויים (כולל הסדרת הגישה למבנה המגורים) תחול על יוזמי התוכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/מק/ 2459 הרחבת דרך לצורך הנגשת אב"צ	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
304-0691188	מספר התכנית	
0.333 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (2)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	199374
קואורדינאטה Y	746109

1.5.2 תיאור מקום

שדרות אליהו גולומב 1 פינת רחוב כורש

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	שד גולומב אליהו	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12245	מוסדר	חלק		3, 18, 21

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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/ 229 / ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / ד. הוראות תכנית חפ/ 229 / ד תחולנה על תכנית זו.	2262	62	14/10/1976
חפ/ מק/ 1400 / תט	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/ 1400 תט ממשיכות לחול.	4536	4037	26/06/1997
חפ/ 2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000. הוראות תכנית חפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	8137	8404	05/03/2019
חפ/ 1121	החלפה	התוכנית מחליפה את תוכנית חפ/ 1121	1113	28	17/09/1964



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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח עצים בוגרים	11: 10 26/10/2020	שבתאי גונן	26/10/2020			מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	אופציה לגישה למבנה המגורים בעקבות הרחבת הדרך	07: 12 20/10/2020	רינה שטיינר	20/10/2020		1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר עצים בוגרים	10: 44 26/10/2020	שבתאי גונן	26/10/2020	5	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר	07: 43 20/10/2020	אלה סולודניק	20/10/2020		1: 250	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		עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8357067	04-8356628	vardal@haifa.muni.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8357067		vardal@haifa.muni.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פרטיים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלה סולודניק		עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8357073		elas@haifa.muni.il
אגרונום	יועץ	שבתאי גונן			זכרון יעקב	העצמאות	18	04-6291293		rina@steiners.co.il
אדריכל נוף	יועץ	רינה שטיינר	20715946		זכרון יעקב	העצמאות	18	04-6291293		rina@steiners.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 על חשבון מגרש מגורים לצורך גישה לאתר לבניין ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת דרך על פי סעיף 62 א (א) (2) לחוק.

2. קביעת תנאים והנחיות להרחבת הדרך .



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	602
דרך מוצעת	601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	601

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך להולכי רגל	22	6.61
דרך מאושרת	178	53.45
מגורים	133	39.94
סה"כ	333	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	178.45	53.55
דרך מוצעת	154.82	46.46
סה"כ	333.27	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	מעבר 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.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כתנאי להיתר סלילה תאושר תוכנית פיתוח על ידי משרד מהנדס העיר. תכנית הפיתוח תכלול:</p> <p>א. גישות למבנה המגורים הקיים בחלקה 3 : גישה זמנית (במידה ונדרש) בעת ביצוע הרחבת הדרך וגישה סופית לאחר ההרחבה.</p> <p>ב. קירות תומכים, גדרות ומעקות, מיקום ועיצוב מתקני שרות הכל כולל חומרי גמר, שטחי גינון.</p> <p>ג. מיקום חדש למיכלי הגז המשמשים את מבנה המגורים בחלקה 3. תינתן העדפה להקמת צובר גז על פני העתקת מכלי הגז.</p> <p>ד. שתילה חלופית בתיאום ובאישור פקיד היערות.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל, יעשה על פי תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ב. בסלילה ו/או שיקום הדרכים נכללים : גישה זמנית /קבועה למגרש המגורים (חלקה 3), קירות תומכים, מעקות, מדרכות התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים ופנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שנויים בהסדרי החניה והתנועה בהתאם לתוכנית הפיתוח ולפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. בשלבים הראשונים של עבודות להרחבת הדרך תבוצע גישה זמנית או קבועה למבנה המגורים בחלק הדרומי של החלקה ותנאי לאישור סופי לשימוש לדרך מותנה בביצוע הגישה הסופית בהתאם לנספח הבינוי ו/או הפתוח כפי שיאושר.</p> <p>2. תנאי לתחילת ביצוע עבודות הרחבת הדרך יכללו התייחסות להעדפת הקמת צובר גז על פני העתקת מכלי הגז.</p>
ד	<p>חשמל</p> <p>בעת ביצוע הרחבת הדרך יש לשים לב לכבלים תת קרקעיים העוברים בתחום הדרך המוצעת.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים

4.2	דרך מוצעת
	ראה סעיף 4.1.1
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הכל בהתאם להוראות סעיף 4.1.2
ב	חשמל הכל בהתאם להוראות סעיף 4.1.2
ג	הוראות פיתוח הכל בהתאם להוראות סעיף 4.1.2
ד	הנחיות מיוחדות הכל בהתאם להוראות סעיף 4.1.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1	הפקעות ו/או רישום
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה וירשמו על שם עיריית חיפה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.</p>	
6.2	חשמל
<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.</p> <p>ג. תאורה מבקשי היתר הסלילה חייבים להתקין את תאורת הדרכים כולל עמודים ופנסים.</p>	
6.3	ניקוז
<p>א. לא יינתן היתר סלילה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל מחלקת הניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.</p> <p>ב. יש לכלול בבקשה להיתר הסלילה פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח ואופן חיבורה למערכת הציבורית כל זאת באישור מחלקת הניקוז של העירייה.</p>	
6.4	איחוד וחלוקה
<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 בוועדה המקומית כתנאי להיתר סלילה/בניה.</p> <p>5. על יוזם התכנית לרשום את תשריט האיחוד והחלוקה אצל רשם המקרקעין.</p>	
6.5	ניהול מי נגר
<p>התכנית כפופה להוראות תמ"א 4/ב/34 לאזורים רגישים להחדרת מי נגר עילי למי תהום. (אזור רגישות א 1' 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. בתכנון הדרכים וישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	

6.6	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על העצים הבוגרים יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>מתן היתר הכרוך בעקירת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה. במסגרת הבקשה להיתר בניה/סלילה/פיתוח תקבע שתילה חלופית.</p>
6.7	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>הסדרי נגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו בהתאמה לתקנים המחוייבים על פיהם.</p>
6.8	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. בכל שלב שבו פני הקרקע חשופות יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה. 2. כל קבלן שיבצע עבודות בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח. 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. 4. הפסולת תרוכז במיכלי אגירה ותפונה לאתר הטמנה או מתקן טיפול בפסולת בניין מאושרים כחוק. 5. אחסון חומרי גלם בתפוזרת יעשה תוך כיסויים ו/או גידורם ע"י מחיצות למניעת פיזורם ברוח. 7. משאיות פינוי עודפי חפירה ופסולת יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים. 8. לצורכי עבודה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. 9. העבודות יבוצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים הגובלים תוך נקיטת כל אמצעי הבטיחות והאמצעים למניעת מטרדים.
6.9	תשתיות
	<p>א. מים וביוב</p> <p>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 יידרש הדבר.</p> <p>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. קווי טלפון ותקשורת.</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו.</p>
6.10	חומרי חפירה ומילוי
	<p>1. בהיתר בניה או סלילה יקבעו תנאים אשר יבטיחו את סילוק עודפי חציבה ופסולת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p>



6.10 חומרי חפירה ומילוי	6.10
2. עודפי החציבה יופנו כחומר מילוי לאתרים בעלי היתר לפיתוח.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי לתחילת ביצוע עבודות הרחבת הדרך.	ביצוע גישה זמנית או קבועה למבנה המגורים בחלקה 3 והעתקת מבנה הגז.
2	תנאי לאישור סופי לשימוש לדרך	ביצוע גישה סופית למבנה המגורים בחלקה 3, בהתאם לנספח הבינוי ו/או הפיתוח שאושר

7.2 מימוש התכנית

5 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20