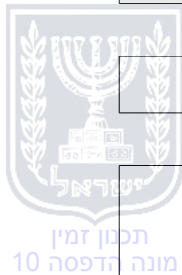


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-1073402

מבנה דירות להשכרה ארוכת טווח ברח' שמשון 1 - חיפה



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

14/09/2022

להפקיד את התכנית לדוד

06/11/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

לפי התכנית החלה על השטח חפ/2077א' המאושרת מ-2006, יעוד המגרש הוא אזור מגורים מיוחד.

לפי תכנית מתאר חיפה חפ/2000 המגרש נמצא בתת מתחם 7.2 שדרות הרכס (חורב-מוריה) ביעוד מגורים. בתת מתחם 7.2 - שדרות הרכס (חורב-מוריה) במגרשים ששטחם עד 2 דונם, שטח הבניה למטרות עיקריות יהיה בהתאם לשטחי הבניה המאושרים. ברור כי יש בכך טעות כי בשאר איזורי העיר במתחם 8 אפשר היה לקבל 15% תוספת.

לפי חפ/2000 שטח הבניה העיקרי המותר הוא 310.8 מ"ר מחושב לפי 60% משטח מגרש של 518 מ"ר. זכויות הבניה יכללו את השטחים שאושרו במסגרת היתר תמ"א 38. לפי היתר בניה שאושר במסגרת תמ"א 38, במבנה קיימות 12 דירות. תכנית זו מציעה פיצול של 7 דירות מאושרות כך שסך הדירות בתכנית יהיה 19 יח"ד קטנות להשכרה ארוכת טווח, כמו כן מוצע בתכנית זו להפוך את שטח המרתף לשטח עיקרי וכן תוספת שטח בקומת הפנטהאוז ובקומת הגג בבנין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מבנה דירות להשכרה ארוכת טווח ברח' שמשון 1 - חיפה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 304-1073402

1.2 שטח התכנית 0.518 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	198903
קואורדינאטה Y	744676

### 1.5.2 תיאור מקום

תחילת רח' שמשון.

### 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	שמשון	1	

שכונה מרכז הכרמל

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10767	מוסדר	חלק	96	

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 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1. הוראות תכנית תמא/ 35/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
18/05/2005		2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
11/12/2016		1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
05/03/2019		8404	8137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000. הוראות תכנית חפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 2000
25/01/2006		1386	5485	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ 2077/ א בתחומה.	החלפה	חפ/ 2077/ א
17/09/1987		2707	3484	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229/ י. הוראות תכנית חפ/ 229/ י תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229/ י
07/03/2012		2981	6388	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229/ ו. 5. הוראות תכנית חפ/ 229/ ו/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229/ ו / 5
02/02/1984		3021	1437	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229/ ה. הוראות תכנית חפ/ 229/ ה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229/ ה
29/03/2005		2170	5384	תכנית זו אינה פוגעת	כפיפות	חפ/ 229/ ה / 1

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		בהוראות תכנית חפ/ 229/ ה/ 1. הוראות תכנית חפ/ 229/ ה/ 1 תחולנה על תכנית זו.				
חפ/ 1400/ יב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400/ יב. הוראות תכנית חפ/ 1400/ יב תחולנה על תכנית זו.	4402	2831		21/04/1996
חפ/ מק/ 1400/ יב/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יב/ 1. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יב/ 1 תחולנה על תכנית זו.	4626			08/03/1998
חפ/ מק/ 1400/ יב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יב/ 4. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5293			29/04/2004
חפ/ מק/ 1400/ גב	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ מק/ מ 1400/ גב בתחומה.	4896	4052		26/06/2000
חפ/ מק/ 1400/ תט	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ תט. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ תט תחולנה על תכנית זו.	4536	4037		26/06/1997
חפ/ מק/ 1400/ פמ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ פמ. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ פמ תחולנה על תכנית זו.	5501	2102		28/02/2006



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פנינה רוזנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פנינה רוזנברג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 19 29/09/2022	פנינה רוזנברג	29/09/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	12: 40 25/05/2022	פנינה רוזנברג	25/05/2022	1	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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
	פרטי	גילה זילבר			חיפה	גור יהודה	21			jacob.n.fein gold@gmail .com
	פרטי			חברת תומדן בע"מ	חיפה	גור יהודה	21			jacob.n.fein gold@gmail .com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina@rosen berg- arch.co.il
	מודד	רמזי קעאור	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038		ramzi883@ne tvision.net.il



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

פיצול יחידות דיור ותוספת זכויות בניה בבניין קיים ברח' שמשון 1.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת 7 יח"ד נוספות מעבר ל-12 מאושרות ע"י פיצול 7 יחידות דיור.

ב. תוספת זכויות בניה עיקריות ע"י הפיכת מרתף משטח שירות לשטח עיקרי.

ג. תוספת זכויות בניה עיקריות להגדלת דירת פנטהאוז והוספת חדר לרווחת הדיירים בגג, תוך תוספת קומה חלקית.

ד. מתן פטור חניה ליחידות הדיור הנוספות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	201	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	201

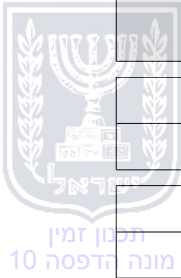
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	518	100
סה"כ	518	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	515.93	100
סה"כ	515.93	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לדירות מגורים קטנות להשכרה ארוכת טווח.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בניוי</b>
	<p>א. במרתף יהיו שטחים משותפים לרווחת כלל הדיירים כמו חדר כושר, חדר כביסה וחלל עבודה תכנון זמין מונה הדפסה 10</p> <p>כמו כן המרתף יכלול יח"ד אחת בגובה תקרה של 2.4 מ' בהתאם להיתר בניה מאושר.</p> <p>ב. הבניה בקומת הגג מיועדת לשטח משותף לרווחת כלל הדיירים, למטבח משותף, חדר לאכסון ציוד וכדו'.</p> <p>ג. הבניה בקומת הגג תהיה בדופן הדרומית של קומת הגג, דפנות הבינוי לכיוון צפון, מערב ודרום יהיו בעיקר מחומרים שקופים.</p> <p>ד. תוספת השטחים העיקריים בדירת הפנטהאוז יהיו בדופן המזרחית של הקומה.</p> <p>ה. בכל יח"ד נוספת בתכנית זו יהיה ממ"ד.</p> <p>ו. לא יותרו מערכות טכניות מעל לגובה המוצע בטבלה 5.</p>
<b>ב</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>א. המבנה יהיה לשכירות בלבד ובבעלות אחודה.</p> <p>ב. תנאי להיתר בנייה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין על הבעלות האחודה והשכירות.</p> <p>ג. לא ניתן יהיה להמיר את השטחים המסומנים בנספח הבינוי בקומה 3- או את השטחים בקומת הגג, לרבות שטחי החצרות המשמשים שטחים אלה, לשימוש אחר כגון דירת מגורים. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
124	3	6	18.62 (2)	19	50	310	1604	220	392	405	587	518 (1)	201	מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. קווי הבנין יהיו בהתאם למצוין ע"ג התשריט.

ב. מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה מפלס הכניסה לבנין מהשביל הצמוד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח חלקה רשום.

(2) לא כולל מעקות, פיר חדר מדרגות ופיר מעלית.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 עיצוב אדריכלי**

שמירה על הצורה החיצונית של הבניין :  
 על מיקום תשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחנייה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות לתוספות בנייה למגורים התקפות בעת הוצאות היתר הבנייה.

**6.2 בינוי ו/או פיתוח**

במסגרת היתר הבניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תאושר ע"י מהנדס העיר וע"י היחידה לפיתוח נוף בעיריית חיפה כחלק מהבקשה להיתר הבניה. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את:  
 א. המבנה כולו כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון נטיעת עצים וכד'. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה.  
 ב. מיקום מתקני האשפה והגז ייקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח. התכנית תאפשר הסדרת הפיתוח על פי גבולות המגרשים התקפים, לרבות התאמת גדרות, חניות, שבילים, מתקני אשפה ותשתית  
 ג. הסדרת כל התשתיות לרבות המערכות הנילוות ( מערכות טכניות במבנה, תברואה, ניקוז, חיבורי מים, מערכות השקיה, צובר גז, פילרים, פתחי איוורור ) תהיה עפ"י ההנחיות המרחביות.

**6.3 חניה**

ייתן פטור מהתקנת חניה עבור יחידות הדיור הנוספות בהמשך לפטור שניתן עבור 12 יחידות הדיור המאושרות בהיתר.

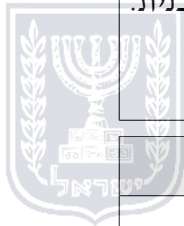
**6.4 חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.  
 ב. תחנת טרנספורמציה :  
 לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.  
 ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל  
 לא ייתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן  
 מהתיל הקיצוני/מהממתקן ..... מציר הקו  
 א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף..... 3 מ'  
 ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד..... 2 מ'  
 תיל מבודד צמוד למבנה ..... 0.3 מ'  
 ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק" ו תיל חשוף או מצופה..... 5 מ'  
 ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו וכבל אוירי מבודד (כא"מ) .. 2 מ'  
 ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו..... 20 מ' ( מציר הקו)  
 ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו ..... 35 מ' ( מציר הקו)

<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
<p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך ..... 0.5 מ'  ח. כבלי חשמל מתח גבוה ..... 3 מ'  ט. כבלי חשמל מתח עליון ..... בתאום עם חברת החשמל  י. ארון רשת ..... 1 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p> <p>ד. תאורה  מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>	<p><b>6.5</b></p> <p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. בתחום התכנית לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p>
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>א. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>מקלטים</b></p> <p>לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/ או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס פיקוד העורף.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

## 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 10 שנים.

