



17.8.2010.

תכנית מס' חפ/1965 ב'

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפ/ מק / 1965 ב'

שם תוכנית: הרחבת שד' הנשיא גוש 10812 חלקה 197

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: חיפה
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית חיפה אישור תכנית מס' חפ/מק/1965 ב' הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 34 יום 15.06.2010 יו"ר הועדה המקומית ובנייה אלמוג</p>	<p>ועדה מקומית חיפה הפקדת תכנית מס' חפ/מק/1965 ב' הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' 97 ביום 29.10.2007 (-) יונה יהב יו"ר הועדה</p>
ל.ל.ל.	א.ס.א.

<p>7 הודעה על אישור תכנית מס' חפ/מק/1965 ב' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6145 מיום 14.10.2010.</p>	<p>7 הודעה על הפקדת תכנית מס' חפ/מק/1965 ב' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5186 מיום 16.3.2008.</p>
--	---

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית חפ 885/ב י- "מלון דן כרמל-הר הכרמל" המאושרת משנת 1963 הרחיבה את שד' הנשיא הכלולים בתחומה ל-24 מ'. התכנית כוללת את מחצית חזית חלקה 197 כך שרצועת קרקע של 4.5 מ' לצד שד הנשיא מיועדת להפקעה מהחלקה לצורך הרחבת הדרך ולכן רוחב שד' הנשיא המאושר מול החלקה משתנה בין 15-24 מ'.

במסגרת פיתוח העיר והסדרת שד' הנשיא כחלק מציר הרכס, בוצעה בשנת 1990 הרחבת שד' הנשיא לרוחב של 24.0 מ' כשהרחבה זו כללה בין השאר את ההרחבה בחזית חלקה 197 בגוש 10812. (ההרחבה תאמה את תכנית המתאר המופקדת חפ/1400)
התוכנית הנדונה הוכנה על מנת להסדיר סטטורית את הרחבת שד' הנשיא בחזית החלקה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת שדי הנשיא גוש 10812 חלקה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
חפ/ מק 1965 בי	מספר התוכנית	
1270 מ"ר		1.2 שטח התוכנית
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
2	מספר מהדורה בשלב	
אוגוסט 2010	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
62 א(א) סעיף קטן (2) 62 א(א) סעיף קטן (4)	לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית. עמוד 3 מתוך 15

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חיפה
		קואורדינטה X	198788 - 198840
		קואורדינטה Y	746125 - 746190
1.5.2	תיאור מקום		שד' הנשיא באזור מלון דן.
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	חיפה
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	חיפה
		שכונה	כרמל
		רחוב	שד' הנשיא
		מספר בית	72, ו-72 א'

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10812	שומא	חלק מהגוש	197	187

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
3.10.39	ע"ר 958	שינוי ייעוד ממגורים לדרך	שינוי	חפ/ 552
15.8.63	1029		כפיפות	חפ/ 885 ב'
25.9.69	1554	פיתוח הבניה באזור מגורים א'		חפ/ 718 א'
2.2.84	3021	אחוזי הבניה המותרים באזור מגורים א'		חפ/ 229 ה'
17.9.87	3484	אופן חישוב שטחי הבניה ושטחי השירות למטרות מגורים		חפ/ 229 י'
11.3.94	4201	אופן חישוב שטחי הבניה ושטחי השירות למטרות מגורים		חפ/ 229 1/
21.4.1996	4402	מבנים במרווחים		חפ/ 1400 יב
26.6.97	4536	קביעת הוראות בינוי למיקום תחנות טרנספורמציה		חפ/ מק 1400 תט
8.3.1998	4626	בנייה במרווחים תיקון 1		חפ/ מק/ 1400/ יב/ 1
26.6.2000	4896	גובה בנינים באזור מגורים		חפ/ מק / 1400 גב
27.10.2003	5232	אופן חישוב שטחי אכסדרות (לובי) וגזוזטראות		חפ/ מק/ 229 2/
29.4.2004	5293	כללים לעיצוב גגונים והוראות לבליטתם במרווחים		חפ/ מק/ 1400 יב/ 4
28.2.2006	5501	כללים לעיצוב פרגולות וקווי בנין להתקנתם		חפ/ מק/ 1400 פמ
25.5.2000	4884	שדה תעופה		תמ"א 15
14.4.2003		רעידות אדמה		תמ"א 38

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדר' רוזנברג פנינה	נובמבר 2007		15		מחייב	הוראות התוכנית
		אדר' רוזנברג פנינה	נובמבר 2007	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אדר' רוזנברג פנינה	נובמבר 2007		1		מחייב	נספח הליכים סטטוטורי

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
				חברת יפה נוף – תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ		רח' ביאליק 3, חיפה	074-7880000		074-780001	Silvia_r@yefenof.co.il	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				חברת יפה נוף – תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ		רח' ביאליק 3, חיפה	074-7880000		074-780001	Silvia_r@yefenof.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים חלקה 197	בן חמו מיכל, בן חמו אסף יוסף, שרביט אלמוג שרביט אופק גן צבי שרביט יוסף שרביט מיכל מנחם דיסטלפלד גרומן יגאל גרומן דבורה טל נחמה יונה יפה	204585434 316353945 0204511885 0207483868 210256 8939134 10256832 065697856 01156019 01156020 09077272 5569248			שד הנשיא 72 שד' הנשיא 72 א'				
• דרכים			עיריית חיפה		רח' חסן שוקרי 14, חיפה	04-8356356		04-8356128	

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	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Pnina-ro@zahav.net.il	04-8643132		04-8666950	ביאליק 7, חיפה			33168	5406058	פנינה רוזנברג	אדריכל	עורך ראשי
mashav-1@bezeqint.net	04-8222234		04-8222388	רח' הגבורים 76, חיפה			710		עמי עטר – משי"ב מדידות	מודד	מודד

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

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**

הרחבת שד' הנשיא על פי רוחב של 24.00 מ' בתחום התכנית

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. הרחבת דרך בהתאם לסעיף 62 א.א. (א) (2) לחוק.
ב. שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית עפ"י סעיף 62 א.א. (א) (4) לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 728 מ"ר

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	624		0	624	מ"ר.	מגורים א (1)
	לי"ר (2)		0	(2) 7	מסי יח"ד	

הערות

(1) היעוד מתייחס ליעוד בהתאם לתכנית מאושרת.

(2) התכניות המאושרת אינן קובעות מסי יח"ד במגרש. במגרש קיימות Z יח"ד בהיתר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	1001	
דרך מוצעת	3001	
מגורים א	2001	

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: מגורים א'	
4.1.1 שימושים	
א. ישמש למבנה מגורים	
4.1.2 הוראות	
<p>כל ההוראות עפ"י התכניות המאושרות התקפות על חלקה 197 יחולו על תא שטח 2001 למעט קווי בנין אשר יהיו בהתאם לתשריט. והיה והבניין יהרס יהיו קוי הבניין הצידיים 4 מ' (על פי המאושר באזור), קו הבניין הקדמי 5.5 מ', וקו הבניין האחורי, 10 מ'.</p>	

4.2 שם ייעוד: דרכים	
4.2.1 שימושים	
א. ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.	
ב.	
ג.	
4.2.2 הוראות	
<p>א. יוזמי התכנית/מבקשי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונו את סלילת ו / או הרחבת הדרכים וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית או לשלם היטל כבישים כחוק הכל בהתאם להחלטת מהנדס העיר. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה ונוף בעירייה.</p> <p>ב. בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, 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>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר				תכסית (%) משטח תא השטח (אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים	2001	990	624	300 (1)	---	---	924	93.3	(3)	(5)	(4)	3 מעל קומת עמודים				בהתאם לתשריט (2)		

הערות:

- (1) שיעור שטחי השירות למגורים ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229 י' על כל תיקוניה והשלמותיה ביום הוצאת היתר הבניה.
- (2) במידה והבנין יהרס יהיו קווי הבנין הצידיים 4.0 מ', הקדמי 5.5 מ' והאחורי 10 מ'.
- (3) התכנית המאושרת אינה קובעת מספר יח"ד
- (4) גובה המבנה יהיה כפוף לתכנית חפ/ 1400 גב
- (5) התכנית המאושרת אינה קובעת מספר יח"ד לדונם.
- (6) התכנית המאושרת אינה קובעת תכסית

6. הוראות נוספות**6.1. הפקעה ורישום**

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.

6.2. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קוי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.
- ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

6.3 חשמל

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל 1980) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורה.

6.4 תשתיות**א. אספקת מים**

לפני התחלת תכנון המבנה בשטח בו עובר צינור מים, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.

כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.

על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים ובהתאם להוראות תכנית זו.

מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים. בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל מים כחוק.

ב. ביוב

לפני התחלת תכנון המבנה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבנינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי. מתכנן הבנין יכול בבקשה להיתר הבניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.

לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.

תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

ג. ניקוז - תיעול

לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.

מתכנן הבנין יכול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז. לא יינתן 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. בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

ד. מערכות כיבוי אש

מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

ה. אצירה והרחקת אשפה.

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

ו. קווי טלפון ותקשורת.

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	

7.2 מימוש התוכנית

ל"ר

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
15/10	<i>[Handwritten Signature]</i>	חברת יפה נופ - תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ רח' ביאליק 3 חיפה 33112			מגיש התוכנית
15/10	<i>[Handwritten Signature]</i>	חברת יפה נופ - תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ רח' ביאליק 3 חיפה 33112			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		ועיריית חיפה (דרכים)		פרטיים	בעלי עניין בקרקע
10.8.2010	<i>[Handwritten Signature]</i>	רוזנברג פנינה אדריכלות ובנוי	054060587	אדרי' רוזנברג פנינה	עורך התכנית

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1400	מופקדת	2642	3.7.80

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה לא טעונה אישור	תאריך ההחלטה	החלטה
	18.3.2008	אישור 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.			