

30.1.2012.

תכנית מס' חפ/מק/1991/א'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפ/מק/1991/א'

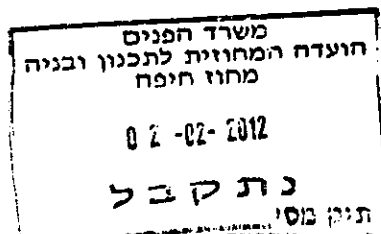
שם תוכנית: "בית המילואים רח' יפה נוף – שינוי הוראות בניה"

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: חיפה

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים



מתן תוקף

הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית זו מטרתה לעדכן את הבינוי שאושר בתוכנית חפ/1991 בנושאים של: מרפסות זיזיות, תוספת קומה בבנין החדש וכן תוספת שימוש מסחרי בקומת העמודים בבנין החדש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

שם התוכנית

בית המילואים רח' יפה נוף – עדכון בינוי

מספר התוכנית

חפ/מק/1991/א'

1.2 שטח התוכנית

3159 מ"ר

1.3 מהדורות

שלב

• מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב

6

תאריך עדכון המהדורה

24/01/2012

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

סוג התוכנית

• תוכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• כן

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק

• 62 א(א) סעיף 5, 6, 9, 11

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.סוג איחוד
וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

• לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה**

קואורדינטה X 198-625/198-700
קואורדינטה Y 746-450/746-700

שטח התוכנית ממוקם על רכס הכרמל בין רח' יפה נוף ושד' הנשיא

1.5.2 תיאור מקום**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****מרכז כרמל****רחוב****יפה נוף, שד' הנשיא****מספר בית**

45 34

יפואסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11686	מוסדר	חלק מהגוש	34	31,33
11683	מוסדר	חלק מהגוש	-	30

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
11686	10813

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
-	-

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1991	• שינוי	הכל בהתאם לתוכנית המאושרת חפ/1991 למעט ההוראות המפורטות בתוכנית זו	5831	10.07.08

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	-	13	-	12.1.12	דינה אמר		
תשריט התוכנית	מחייב	1:500	-	1	12.6.11	טניה קוגן		
נספח בינוי	מנחה מחייב לנושא קווי הפניין	1:200	-	1	12.1.12	טניה קוגן		

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך ההתכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התכנית 1.8.1									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
	אלון גולובל בע"מ				513713297	גבעת דאונס 29 ח'פה 34345	8241992 8522777		8336369
נוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	טלפון	סלולרי	דוא"ל

יזם במעל 1.8.2									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	דוא"ל
	אלון גולובל בע"מ				513713297	גבעת דאונס 29 ח'פה 34345	8241992 8522777		8336369
נוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	טלפון	סלולרי	דוא"ל

בעל עניין בקרקע 1.8.3									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	דוא"ל
	אלון גולובל בע"מ				513713297	גבעת דאונס 29 ח'פה 34345	8241992 8522777		8336369
נוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	טלפון	סלולרי	דוא"ל

עורך ההתכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו' 1.8.4									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	דינה אמר	4210510-6	10641		דוד ח'ס 67 ח'פה	04-8371190		curiel@inter.net.il 8371269
מודד	רודי בלן	69492064	481			רח' מור'יה 52, ח'פה	04-8372290		techmad@netvision.net.il 8107004
נוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	טלפון	סלולרי	דוא"ל

1.9 הגדרות בתוכנית

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**

שינוי הוראות בניה, תוספת שימוש מסחרי בבנין החדש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. מתן אפשרות למרפסות זיזיות בחזית קדמית ואחורית של המבנה החדש ע"פ סעיפים 62 (א) 5 ו- 62 (א) 9.
2. תוספת שימוש למסחר בקומת הקרקע של הבנין החדש ע"פ סעיף 62 (א) 11.
3. תוספת קומה בבנין החדש עם נסיגות בחזית קדמית, אחורית וצידיית ע"פ סעיפים 62 (א) 5 ו- 62 (א) 9.
4. שינוי שטח שירות לאכסדרה בבנין לשימור בלבד על חשבון שטח שירות אחר, ללא שינוי בסה"כ שטחי השירות. ע"פ סעיפים 62 (א) 5, 62 (א) 6.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 3.159

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	5540		0	5540	מ"ר	מגורים
	39		0	39	מס' יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1. טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
			תאי שטח	מגורים ד'
			3	
			2,1	דרכים
			4	דרך משלבת בגינון

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על החוראות בטבלה זו.

3.2. טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
69.7	2216	מגורים ד'	69.7	2216	מגורים ד'	
17.8	547	דרך קיימת/מאושרת	17.8	547	דרך קיימת מאושרת	
12.5	396	דרך /או טיפול נופי	12.5	396	דרך /או טיפול נופי	
100.0	3159	סה"כ	100.0	3159	סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ד'	
4.1.1 שימושים	
א. מגורים	
ב. מסחר בקומת עמודים. השימושים המסחריים יכללו: גלריה לאמנות, חנויות שאינן לממכר מזון למעט בית קפה, מעדניה, חנות למוצרי יין.	
4.1.2 הוראות	
א. בהתאם לאמור בתוכנית חפ/1991, למעט ההוראות המפורטות בתוכנית זו.	
ב. המסחר יהיה בקומת הכניסה בחזית הרחוב בכיוון שד' הנשיא.	
ג. המסחר יהיה בעל אופי שאינו מהווה מטרד לסביבה ושעות הפתיחה יהיו ע"פ חוקי העזר העירוניים.	
ד. הקיר של השטח המסחרי בקומת הקרקע הפונה כלפי חלקה 19 הגובלת יהיה קיר ללא פתחי יציאה.	
ה. הבקשה להיתר בניה תכלול סימון מקומות החניה לשימושים המסחריים בתחום החניון התת קרקעי ע"פ התקן הנדרש. מקומות אלו יוצמדו רק לשטח המיועד למסחר.	
ו. קומת הגג (קומה 10) תהיה בהתאם לפרישת קומת המגורים בנספח הבינוי ושטחה לא יחרוג משטח של 134.12 מ"ר.	

4.2 שם ייעוד: דרכים	
4.2.1 שימושים	
א. מעבר הולכי כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות ולמעט מסילת ברזל.	
4.2.2 הוראות	
א. בהתאם לאמור בתוכנית חפ/1991.	

4.3 שם ייעוד: דרך ו/או טיפול נופי	
4.3.1 שימושים	
ב. מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות עירוניות, גינון ופיתוח	
4.3.2 הוראות פיתוח	
א. בהתאם לאמור בתוכנית חפ/1991.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

[illegible]

הערות:

(1) השטח העיקרי למסחר יהיה מתוך סך השטחים המאפשרים למגורים ולא יעלה על 70 מ"ר.

(2*) שטח שירות למגורים יחושב ע"פ התוכנית המאושרת חפ/1991 למעט שטח השימוש לאחסודרה במבנה לשימור, שיחושב כשטח שירות שהיה על 13 מ"ר לכל דירה ובכל מקרה שטח שירות למגורים יחושב ע"פ התוכנית המאושרת חפ/1991 למעט שטח השימוש לאחסודרה במבנה לשימור, שיחושב כשטח שירות שהיה על 13 מ"ר לכל דירה ובכל מקרה

לא יעלה על 115 מ"ר - שינוי לשטחי שירות לאבסדרה 5' הערה 6 ה"ר בהוראות תוכנית חפ"1991

שטח שירות למסחר יחושב ע"פ חפ"מ/1400/שש ולא יעלה על 20 מ"ר.

(3*) גובה קומות במבנה לשימור אינו כולל קומה שאושרה בהקלה במסגרת בקשה בניתר עפ"י סעיף 149 לחוק.

(4) ע"פ הבקשה להיתר בינה ע"פ סעיף 149 לחוק אושרה תוספת קומה למבנה ונקבע גובה התקרה האחרונה ל-24.10 וסך מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת 7-

(5) הוראה בדבר גובה הפניין (תקרת קומת המגורים העליונה) במבנה החדש תהווה הוראה שסטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת ע"פ סעיף 2-א(19) (10) בתקנות סטייה ניכרת. גובה מפלס גג קומה 10 לא יעלה על 33.20 מ"ר כולל מתקנים טכניים.

6. הוראות נוספות

הכל בהתאם לתוכנית חפ/1991 המאושרת.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	השלמת מבנה לשימור	
2	השלמת חניון תת-קרקעי	
3	השלמת מבנה חדש	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער להשלמת ביצוע תוכנית זו – 3 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 30.1.12 מספר תאגיד: 513713297	שם: אלון גלובל ח.פ. 513713297 אלון גלובל בע"מ	מגיש התוכנית
תאריך: 25.1.12 מספר תאגיד: 513246025	שם: דינה אמר אמר-קוראל אדריכלים בע"מ חתימה: 34744 ח.פ. 513246025 טל. 04-8371190 פקס. 04-8371269	עורך התוכנית
תאריך: 30.1.12 מספר תאגיד: 513713297	שם: אלון גלובל ח.פ. 513713297 אלון גלובל בע"מ	יזם בפועל
תאריך: 30.1.12 מספר תאגיד: 513713297	שם: אלון גלובל ח.פ. 513713297 אלון גלובל בע"מ	בעל עניין בקרקע
תאריך: מספר תאגיד:	שם: חתימה: תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: מספר תאגיד:	שם: חתימה: תאגיד:	בעל עניין בקרקע