

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפ/מק/1510/ג'

שם תוכנית: " הסדרת גבול השצ"פ ברח' חלמיש
גוש 11196 חלקות 130,131 "

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
31.07.2012
נתקבל
תיק מס' _____

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: חיפה
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית חיפה אישור תכנית מס' חפ/מק/1510/ג' הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית ביום 16.01.12 בשיבה מס' 71 יו"ר הועדה _____</p>	<p>ועדה מקומית חיפה הפקדת תכנית מס' חפ/מק/1510/ג' הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית ביום 25.01.2010 בשיבה מס' 25 ביום 05.07.2010 בשיבה מס' 35 יו"ר הועדה _____</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

השטח הכלול בתכנית הוא חלק מחלקה 104 (מגרש בניה 2001 בהתאם לתכנית חפ/1510 המאושרת) הנמצא בתהליך בניה ושטח ציבורי פתוח גובל במגרש בניה זה. במגרש 2001 בנויים היום שלושה מגדלים כשהמגדל הרביעי נמצא בהליכי בניה. גבול הביצוע של השטח הציבורי הפתוח, כפי שקיים בשטח, אינו תואם את גבולות המגרשים בהתאם לתכנית המאושרת. התכנית מסדירה את גבולות המגרשים על פי הקיים בפועל (מגרש הבניה והשטח הציבורי), על מנת לאפשר את אכלוס המבנה האחרון (בניין C 4 במגרש 2001).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

"הסדרת גבול השצ"פ ברח' חלמיש גוש 11196
חלקות 130,131"

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

חפ/מק/1510/ג'

מספר התוכנית

34.79 ד'

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

29.03.2012 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן 1, 3, 4

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל
תחום התוכנית.

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חיפה
		קואורדינטה X	742.000
		קואורדינטה Y	201.050
1.5.2	תיאור מקום	תיאור מקום – רמת אלמוגי בין רחוב חלמיש לרח' בירם.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	חיפה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	חיפה
		יישוב	רמת אלמוגי
		שכונה	חלמיש
		רחוב	-
		מספר בית	-

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11196	מוסדר	חלק מהגוש	130,131,135,147	129

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חפ/1510	2001, 2001 א', ג'

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
12.9.1997	4563	תכנית זו משנה רק את גבולות מגרש 2001 וקווי הבניין במגרש זה – כל השאר הוראות התכנית בהתאם לתכנית חפ/1510	שינוי	חפ/1510 ✓
19.07.2007	5719		התאמה	חפ/1510 א ✓
17.09.1987	3484		התאמה	חפ/229 י ✓
15.02.2005	5367		התאמה	חפ/1400/יב/3 ✓
14.10.1976	2262		התאמה	חפ/229/ד' ✓
02.02.1984	3021		התאמה	חפ/229/ה' ✓
14.03.1994	4201		התאמה	חפ/229/י'1 ✓
26.06.2000	4896		התאמה	חפ/מק/1400/גב
26.06.1997	4536		התאמה	חפ/מק/1400/ת"ט

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	גורדון אדרכלים	29.03.2012	--	13	--	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מקומית	גורדון אדרכלים	29.03.2012	1	--	1:1000	מחייב	תשריט התכנית
		מילר בלוס	29.03.2012	1	--	1:1000	מנחה	נספח נופי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים הגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	anat_el@shikun-ovdim.co.il	03-6301548	052-3661132	03-6301550	שלם 3, רמת גן	520021171	ח.פ. שיכון ובינוי נדל"ן	-	-	שיכון ובינוי נדל"ן	מגיש התכנית

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
anat_el@shikun-ovdim.co.il	03-6301548	052-3661132	03-6301550	שלם 3, רמת גן	520021171	ח.פ. שיכון ובינוי נדל"ן	-	-	שיכון ובינוי נדל"ן	יזם במועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
haifatichnun@mimi.gov.il	04-8630970	-	04-8630860	פל ים 15, חיפה		רשות מקומית ישראל	-	-	-	בעלים
anat_el@shikun-ovdim.co.il	03-6301548	052-3661132	03-6301550	שלם 3, רמת גן	520021171	ח.פ. שיכון ובינוי נדל"ן	-	-	-	בעלים/חוכר

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
office@gordon-ltd.co.il	04-8580066	050-5202915	04-8580077	קוץ היסוד 15, טירת כרמל	512222738	ח.פ. אדריכלים גורדון	00006661	006277214	עוזי גורדון	אדריכל
mb@miller-blum.co.il	04-8339980	050-5277882	04-8339070	התשבי 14, חיפה	510470313	ח.פ. מילר-בלום	40289	55098651	אמיר בלום	אדריכל
office@technonad.co.il	04-8107004	052-2415340	04-8372290	שד' מוריה 52, חיפה	510852650	ח.פ. תכנון ושירותים הנדסיים בע"מ	-	69492064	רדוי בן	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
ל"ר	

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**

הסדרת גבולות השצ"פ תוך הקטנת שטח מגרש מגורים ג' בתא שטח 21, וקביעת קווי בניין חדשים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים על פי סעיף 62א(א)(1).
2. הגדלת שטח ציבורי פתוח כפי שנקבע בתכנית חפ/1510, על פי סעיף 62א(א)(3).
3. שינוי קו בניין על פי סעיף 62א(א)(4).
כל זאת ללא שינוי בזכויות בניה והוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	34.79
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	20,000		0	20,000	מ"ר	מגורים ג'
	200		0	200	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		22, 21	מגורים ג'
		32, 31	שצ"פ
		11	דרך מאושרת

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	ד'	אחוזים	ד'
35%	12.29	41%	14.48
49%	17.04	43%	14.85
16%	5.46	16%	5.46
100%	34.79	100%	34.79
	סה"כ		סה"כ

↓

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד
35%	מגורים ג'	41%	מגורים א מיוחד
49%	שצ"פ	43%	שצ"פ
16%	דרך מאושרת	16%	דרך מאושרת
100%	סה"כ	100%	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ג'. תאי שטח 21, 22	4.1
שימושים	4.1.1
ישמש להקמת בנייני מגורים	א.
הוראות	4.1.2
הכל בהתאם להוראות התכנית המאושרת חפ/1510 באמור ליעוד למגורים א' מיוחד, למעט מרווח דרומי של 4 מ' במקום 65.	א.
תותר הקמת מיכל מים במרווח הקדמי בסמוך למגדל הדרומי בלבד.	ב.
תנאי להיתר אכלוס יהיה אישור היחידה לתכנון גנים ונוף לתכנית פיתוח השטח הציבורי הפתוח.	ג.

4.2 שם ייעוד: שצ"פ. תאי שטח 31, 32	4.2
שימושים	4.2.1
ישמש כשטח ירוק פתוח לשימוש הציבור.	א.
הוראות	4.2.2
הכל בהתאם להוראות התכנית המאושרת חפ/1510 לנושא שצ"פ ולנספח הנופי המנחה המצ"ב.	א.
העצים בשטח זה מיועדים לשמירה.	ב.
תא שטח 32 משחקים לילדים.	ג.
תא שטח 31 משחקים לילדים.	ג.
תא שטח 31 משחקים לילדים.	ד.
תא שטח 31 משחקים לילדים.	ד.

4.3 שם ייעוד: דרך. תא שטח 11	4.3
שימושים	4.3.1
ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.	א.
הוראות	4.3.2
הכל בהתאם להוראות התכנית המאושרת חפ/1510 לנושא דרך	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא השטח (%)	צפיפות יח"ד לדונם נטו	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בנייה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צנדי-שמאלי	צנדי-ימני	מתחת לקובעת	מעל לקובעת						שטחי בניה	סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת			
	הכל בהתאם למאשר בתכנית חפ/1510															
	מגורים															
	500															
	21															
	11,790															
	22															

29.06.2012

עמוד 11 מתוך 13

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

6. הוראות נוספות

הכל בהתאם לתכנית מאושרת חפ/1510

6.1 בניה משמרת נגר

1.	"באזורים המיועדים לפיתוח" – מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים, לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
2.	<u>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים</u> – בתחום התוכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים, יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
3.	<u>תכנון דרכים וחניות</u> – בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.

6.3 חלוקה חדשה

א.	גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
ב.	השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות 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.

7. שלבי ביצוע**7.1 ביצוע התוכנית**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	השלמת ביצוע	

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש עד סוף שנת 2012

8. חתימות

<p>תאריך: 20/6/09 מספר תאגיד: 520021171</p>	<p>חתימה: שוכן ובינוי נדל"ן בע"מ</p>	<p>שם: שוכן ובינוי נדל"ן תאגיד/שם רשות מקומית: שוכן ובינוי נדל"ן</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך: 15/7/09 מספר תאגיד: 512222738</p>	<p>חתימה: עוזי גורדון בע"מ טל: 04-858007</p>	<p>שם: עוזי גורדון תאגיד: גורדון אדריכלים</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך: 19.7.09</p>	<p>חתימה: שוכן ובינוי נדל"ן בע"מ</p>	<p>שם: שוכן ובינוי נדל"ן תאגיד: שוכן ובינוי נדל"ן</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>תאריך: 19.7.09</p>	<p>חתימה: מנהל מקרקעי ישראל</p>	<p>שם: מנהל מקרקעי ישראל תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד: 520021171</p>	<p>חתימה: שוכן ובינוי נדל"ן בע"מ</p>	<p>שם: שוכן ובינוי נדל"ן תאגיד: שוכן ובינוי נדל"ן</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>