

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת לשנות קו' בנין המאושרים בחלקה, לצורך לגליזציה למבנים שקיימים במרווחים בחלקה 13 בגוש 11548 עליה מוסך קיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית **1.1** שם התכנית ומספר התכנית
 שם התכנית
 שינוי קוי בנין צדדיים ואחוריים בשדרות ההסתדרות
 2288-חפ-מק-236

מספר התכנית
 304-0118455

שטח התכנית **1.2**
 2 דונם

מהדורות **1.3** שלב
 מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 28/07/2013

סיווג התכנית **1.4** סוג התכנית
 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
 כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
 מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

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
 206778
 קואורדינאטה Y
 746081

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות

חיפה - חלק מתחום הרשות

1.5.3 נפה

חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	236	שד ההסתדרות	חיפה

שכונה מפרץ חיפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11548	מוסדר	חלק	13	

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מסי עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1400/מר	שינוי	מרווחים צדדיים באיזור התעשייה. תכנית זו משנה מרווחים הנוגעים לחלקה בתכנית זו בלבד, ואינה משנה לגבי חלקות אחרות הכלולות בתכנית זו.	4239	4663	11/08/1994
חפ/325	שינוי	תכנית זו משנה מרווחים הנוגעים לחלקה בתכנית זו בלבד, ואינה משנה לגבי חלקות אחרות הכלולות בתכנית זו.	1291		30/09/1943
חפ/מק/1400/יב/1	שינוי	בניה במרווחים - תכנית זו משנה מרווחים הנוגעים לחלקה בתכנית זו בלבד, ואינה משנה לגבי חלקות אחרות הכלולות בתכנית זו.	4626	0	08/03/1998
חפ/מק/1400/יג	כפיפות	הוראות בינוי באיזור התעשייה-תכנית זו אינה משנה את הוראות התכנית.	4436	0	15/08/1996
חפ/מק/1400/תט	כפיפות	הוראות לתחנות טרנספורמציה (השנאה)	4536	0	26/06/1997
חפ/מק/229/מר/1	שינוי	קביעת מרווח אחורי באיזור תעשייה - תכנית זו משנה מרווחים הנוגעים לחלקה בתכנית זו בלבד, ואינה משנה לגבי חלקות אחרות הכלולות בתכנית זו.	5131	0	21/11/2002
תמא/38	כפיפות	תמ"א לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה-תכנית זו אינה משנה הוראות התכנית.	5397	2640	18/05/2005

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך אישור	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יוסף פרוכטר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסף פרוכטר			תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	28/07/2013	יוסף פרוכטר				לא

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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			אלי פרץ בניה ויזמות בע"מ	חיפה	שד ההסתדרות	236	04-8728810	04-8494662	eliperetz49@gmail.com

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		אלי פרץ בניה ויזמות בע"מ	חיפה	שד ההסתדרות	236	04-8728810	04-8494662	eliperetz49@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גור סגמן			חיפה	שד ההסתדרות	234	054-2517550	054-2517550	
בעלים			אלי פרץ בניה ויזמות בע"מ	חיפה	שד ההסתדרות	236	04-8728810	04-8494662	eliperetz49@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יוסף פרוכטר	ה/6448	יסרון בע"מ- הנדסה ממוחשבת	חיפה	דישראלי (1)	57	04-8343186	04-8343185	yosi@isron.co.il

תכנית מס': 304-0118455 - שם התכנית: שינוי קוי בנין צדדיים ואחוריים בשדרות ההסתדרות-236חפ-מק2288-

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8531532	04-8494662	ramzi883@ne tvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 3716 חיפה 31036.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

שינוי קווי הבנין צידיים ואחוריים לצורך אישור מוסך קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקווי הבניין המאושרים בחלקה בהתאם לנקבע בסעי' 62 א' א' (4) על מנת לאפשר לגליזציה לבנייה קיימת בחלקה תוך צמצום המרווח הצידי לכוון חלקה 21 מ 3.0 מ' ל 0, שינוי במרווח הצידי לכוון חלקה 12 מ 3.0 מ' ל 0 במיקום המבנה הקיים, ושינוי במרווח האחורי מ 5.0 מ' ל 0.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2	
סוג נתון כמותי	ערך	סה"כ מוצע בתוכנית	
		מפורט	מתארי
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	2,595	השטח לחישוב זכויות הבניה הוא 1731 מ"ר.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן היה להוציא בעבורם היתרי בנייה מכח תכניות אילו.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	201
תעשייה	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	201
להריסה	תעשייה	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	269	13.45
תעשייה	1,731	86.55
סה"כ	2,000	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	269.48	13.47
תעשייה	1,730.82	86.53
סה"כ	2,000.3	100

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1 תעשיה	
4.1.1 שימושים	
	השימושים המותרים בהתאם לתכניות המאושרות התקפות.
4.1.2 הוראות	
א	הוראות הבניה תואמות לתכנית חפ/מק/1400/י"ג, וכפופות להוראותיה. תכנית זו אינה באה להוסיף או לשנות זכויות הבניה בתחום התכנית.
4.2 דרך מאושרת	
4.2.1 שימושים	
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
4.2.2 הוראות	
א	<p>דרכים</p> <p>א. מבקשי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת ו/או הרחבת הדרכים וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית זו או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ב. בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים, פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ג. ביצוע הרחבת הדרך יהיה במועד שיורחב קטע הרחוב הנדון כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מטח לכוניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	0	(2)	0	3 (1)	20		50	0	0	20	2595	1731	101	תעשייה	

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

הערה ברמת הטבלה:

זכויות הבניה של 150% הינם בהתאם לתכנית המתאר המופקדת חפ/1400 ובהתאמה לתכנית חפ/מק/1400/י"ג, הקובעת הוראות של גובה ותכסית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מספר קומות מותר לשטחים עיקריים לא יעלה על 3 קומות.

תותר תוספת 2 קומות שירות על קרקעות כך שמספר הקומות לא יעלה על 5..

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סיווד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים.</p> <p>ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p> <p>ד. חומרי גמר - החומרים והציפויים של חזיתות וגגות המבנים וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנים וחומרי הפיתוח יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון משרד מהנדס העיר.</p>
6.2	חניה
	כל חניה הנדרשת לפי תקן החניה ביום הוצאת היתר הבנייה תהיה בתחום המגרש.
6.3	חלוקה ורישום
	<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.</p> <p>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.</p> <p>ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקום, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקום לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>
6.4	הפקעות ורישום
	כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטחים ציבוריים נועדים להפקעה וירשמו על שם עיריית חיפה בהתאם לסעיפים 180 ו-189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.
6.5	חשמל
	<p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>תאורה - מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם את תאורת הרחובות, שבילים ותאורת השטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים או לשלם היטל תאורה כחוק הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>תחנות 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</p>

6.5	חשמל
	ת"ט.
6.6	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
	<p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח סניטרי בהתאם לדרישות מחלקת הניקוז באגף שפ"ע. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>אספקת מים</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיימים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.</p> <p>כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל, ע"ח מבקשי היתר הבניה ו/או בעל הקרקע.</p> <p>קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר.</p> <p>על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ביוב - מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ניקוז-תיעול:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה כי כל בניה ו/או הרחבה תחייב פיתרון ניקוז מקומי ע"ח בעלי הנכס. 2. השטח הכלול בתכנית זו ממוקם בתחום המוגדר לפי תמ"א 4/ב/34 כאזור רגיש להחדרת מי נגר עילי. מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז המקומית. 3. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה כי בכל בניה חדשה יש להתאים את גובה מפלס 0.00 לגובה מפלס מאושר ע"י רשות ניקוז הקישון. אשפה - מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית. 5. כתנאי למתן היתר בניה, לבניה חדשה יש לעמוד במפלסי הצפה בארועי זרימה 1:100 שנה

6.6	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
	כנדרש מהוראות תמ"א 34/ב/3.
6.7	תקשורת
	קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.
6.8	פיתוח סביבתי
	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. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין, נקי, ופנויים מכל מכשול. גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.
6.9	שרותי כבאות
	מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק. תנאי לקבלת היתר בניה יתקבל אישור איגוד ערים לכבאות לתכנית.
6.10	מקלטים
	לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.
6.11	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק.
6.12	הריסות ופינויים
	מבנים להריסה : כל המבנים המסומנים להריסה יפוננו ויהרסו על פי המועדים שיקבעו ע"י מהנדס העיר. במידה והמבנים במגרש יהרסו, המגרש יתוכנן בהתאם לקווי הבנין המקוריים (ללא הקטנת קווי הבנין עבור הלגליזציות).

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תכנית מפורטת	אישור ועדה מקומית
2	בקשה להיתר בניה	אישור תכנית מפורטת

7.2 מימוש התכנית

10 שנים.

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אלי פרץ בניה ויזמות בע"מ 512849977		חתימה: אלי פרץ בניה ח.פ. 7-284997-51
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אלי פרץ בניה ויזמות בע"מ 512849977		חתימה: אלי פרץ בניה ח.פ. 7-284997-51
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: גור סגמן בעלים		חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אלי פרץ בניה ויזמות בע"מ 512849977		חתימה: אלי פרץ בניה ח.פ. 7-284997-51
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יסרון בע"מ-הנדסה ממוחשבת 511184889		חתימה: יסרון בע"מ-הנדסה ממוחשבת ח.פ. 7-284997-51