

3008454

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

29.6.14

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0152124

חפ/מק/1135 יט הסדרת בניה קיימת ברחוב שבדיה 26, חיפה

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חיפה  
סוג תכנית  
תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית חיפה  
הפקדת תכנית מס' חפ/מק/1135 יט  
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
בשינוי מס' 107 ביום 12.8.13  
(- ח.א.ל.ח.ג)  
יו"ר הועדה

ועדה מקומית חיפה  
אישור תכנית מס' חפ/מק/1135 יט  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
ביום 9.5.14  
ח.א.ל.ח.ג  
יו"ר הועדה

פרסום מתן תוקף לתכנית חפ' 1135  
המועד הקובע לתחילתה של תכנית עפ"י סעיף 119 לחוק הוא בתום 15 יום מיום פרסום ההודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות הנ"ל.  
ההודעה פורסמה למתן תוקף בעיתון כ"א  
ביום 19.7.14 ההודעה פורסמה ב"פ 6849  
ביום 2.7.14 לעניין סעיף 197 לחוק המועד הקובע הינו פרסום ההודעה בדבר אישור התכנית ברשומות

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית הרצ"ב חלה על שטח ביעוד מגורים בשכונת דניה שבחיפה. על השטח חלה תוכנית חפ/1135. התוכנית הרצ"ב עוסקת בשינוי מרווחי הבנייה על מנת להתאימם לשטחים הבנויים בתחום התוכנית. השטחים הבנויים אותם מבקשת התוכנית להכליל במסגרת קווי הבניין, בנויים ומשמשים כבר משנת 1964. התוכנית הרצ"ב באה על מנת להסדיר מצב קיים במסגרת החוק.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית  
 חפ/מק/1135 יט הסדרת בניה קיימת ברחוב שבדיה 26, חיפה

מספר התכנית 304-0152124

1.2 שטח התכנית 0.76 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

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 201125  
 קואורדינאטה Y 741375  
 1.5.2 תיאור מקום בית מגורים בשכונת דניה שבחיפה

- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה חיפה - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	26	שבדיה	חיפה
		דניה חיפה	שכונה

- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12286	מוסדר	חלק	47	

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	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1135 חפ/	שינוי	התוכנית משנה את הוראות תכנית חפ/1135, אך ורק	968	108	25/10/1962

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט	מס' עמוד בילקוט	תאריך
		לעניין קווי הבנין. שאר הוראות תכנית חפ/ 1135 ימשיכו לחול.	פרסומים	פרסומים	

1.7 נספחים ומסמכים גלויים

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית				ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
כן				ערן מבל		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע								בנינוי
לא	תשריט נספח בנינוי	26/05/2014		ערן מבל	20/05/2014	1	1:100	מנחה	מצב מאושר
לא	תשריט מצב מאושר	26/05/2014		ערן מבל	20/05/2014	1	1:250	מנחה	

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
נועם אלון				חיפה	שבדיה	26	04-9894884	04-9894883	noam@med division.co.il

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
נועם אלון			חיפה	שבדיה	26	04-9894884	04-9894883	noam@medivision.c o.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	נועם אלון			חיפה	שבדיה	26	04-9894884	04-9894883	noam@medivision.c o.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל	30444		קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146	04-9833704	eran@mehela rch.co.il

## 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 מרווחי הבניה ללא שינוי בהוראות הבניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בנין במגרש לצורך הכללת חלקי המבנה הקיים בתחום קווי הבנין בהתאם לסעיף 62 א (א) (4) לחוק.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.76	
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *
	מפורט	מתארי	
	310	310	מ"ר
			מגורים (מ"ר)

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

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	764.99	100
	764.99	100
		סה"כ

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	764.99	100
	764.99	100
		סה"כ

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
כל השימושים המותרים עפ"י תב"ע מאושרת חפ/ 1135	
הוראות	4.1.2
עיצוב אדריכלי	א

על התכנית חלות כל ההוראות עפ"י תכנית מאושרת חפ/ 1135 למעט הנקבע בתכנית זו.

## 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					מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
								שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(5)	(4)	(3)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	765	1	מגורים		

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

הערה ברמת הטבלה:

הערה כללית:

זכויות הבנייה במגרש מתבססות על התוכנית הנ"ל וכן על החלטת הוועדה המקומית חיפה מיום 4.10.10.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) זכויות הבנייה עפ"י המאושר בתוכנית חפ/1135.
- (2) קו הבניין צידי ימני-המזרחי - יהיה 0 או 4 כמסומן בתשריט..
- (3) קו הבניין הצידי שמאלי-המערבי - יהיה 4 מ' וכמסומן בתשריט..
- (4) קו הבניין האחורי- הצפוני יהיה 6.5 מ' כמסומן בתשריט..
- (5) קו הבניין הקדמי - דרומי לאורך רחוב שבדיה יהיה 5 מ' וכמסומן בתשריט..

**6. הוראות נוספות**

**6.1 אדריכלות**

שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים :

א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סידור, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.

ב. כל התשתיות תהיינה תקינות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון : חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה וכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים.

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.

**6.2 הוראות פיתוח**

פיתוח המגרש :

על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינות, תאורה, ריצוף, מעקות וכ"ו. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.

גדרות ומעקות :

בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

**6.3 חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות

**6.4 תשתיות**

תקשורת, טלפון וכבלים :

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו.

כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.

(הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים).

**תשתיות**

**6.4**

תאורה:

מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק

**חשמל**

**6.5**

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית ( כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל - 1970 ) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

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 ת"ט.

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

**6.6**

תשתיות מים, ביוב וניקוז:

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. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק. בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.

אספקת מים:

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. 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 הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל. 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. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

ניקוז ותיעול:

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי,

## 6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

6.6

ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.

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.

אצירה והרחקת אשפה:

מותקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

## 6.7 ניהול מי נגר

6.7

השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

- א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
- ב. ינקטו 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.
- ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

## 6.8 פיקוד העורף

6.8

לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.

## 6.9 שרותי כבאות

6.9

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.

## 6.10 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.10

מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

- א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

6.10

ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.

ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.

ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.

ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

**היטל השבחה**

6.11

היטל השבחה ישולם כחוק.

**ביצוע התכנית**

7.

**7.1 שלבי ביצוע**

7.1

התנייה

מספר שלב תאור שלב

1 ל"ר

**7.2 מימוש התכנית**

7.2

מימוש התוכנית 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: נועם אלון שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 6/7/14 חתימה:
יזם	שם: נועם אלון שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 6/7/14 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: נועם אלון שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 6/7/14 חתימה:
עורך התכנית	שם: ערן מבל שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 10.6.14 חתימה:

יגידו-מבל  
חתימת עורך התכנית  
ח.פ. 51-226/2014  
רח' קק"ל 51 טבעון  
טל. 9035146-05