

דברי הסבר לתכנית

על חטיבת הקרקע הכלולה בתחום התכנית הנדונה חלה תכנית חפ/1875/ ד משנת 2010 אשר תגברה את אחוזי הבניה של מגרשי המגורים ל-85% מהשטח לחישוב אחוזי בניה וקבעה כי חישוב שטחי הבניה למגורים (עיקרי ושרות) יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

במרץ 2012 אושרה בחיפה תכנית לשטחי שרות, חפ/229/5 אשר קבעה כי חישוב השטחים בבנייני מגורים למגרשים ריקים ולדירות חדשות יהיו בהתאמה לתקנות ארציות לחישוב שטחים והוסיפה שטחים עיקריים לעליות גג ולמרתפים תוך קביעת הוראות, הכל בתנאי שהתכנית המאושרת החלה על החלקה כפופה לתכנית חפ/229/י.

מאחר והתכנית המאושרת על חטיבת הקרקע הנדונה איננה כפופה לחפ/229/י לא ניתן לאפשר בחטיבת הקרקע הנדונה את תוספת השטחים הנ"ל על פי חפ/229/5. התכנית הנדונה מוגשת ע"מ לאפשר תוספת של שטחים לעליות הגג ולמרתפים פרטיים ומשותפים בדומה לשטחים שאיפשרה תכנית חפ/229/י/5 ובנוסף, תוספת שטח עיקרי למרפסות זיזיות בהתאם לתיקון בחוק הנוגע לתכניות שהופקדו לאחר 1.1.2010.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חפ/1875-1' שינוי הוראות וזכויות בנייה-מדרגות לכיש

מספר התכנית 304-0146761

1.2 שטח התכנית 63.12 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 להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	198550
	קואורדינאטה Y	743220

1.5.2 תיאור מקום שכונת אחוזה, מורדות מערביים של הכרמל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	שכטר יוסף		

שכונה אחוזה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10786	מוסדר	חלק		86, 118, 134, 136, 138, 140, 142
10787	מוסדר	חלק	66, 97, 101-128	52, 63, 89
10788	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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חפ/1875ד	101 - 108, 110 - 111, 114 - 122, 2022 - 2023

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/07/2010	3810	6105	תכנית זו משנה את תכנית חפ/1875/ ד רק בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות של חפ/1875/ ד ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/1875/ ד
28/02/2006	2102	5501	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/1400/ פמ. הוראות תכנית חפ/ מק/1400/ פמ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/1400/ פמ
26/06/1997		4536	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/1400/ תט. הוראות תכנית חפ/ מק/1400/ תט תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/1400/ תט

הערה לטבלה:

חפ/ מק/229/ ח 2 ו-חפ/229/ ח 5 אינן חלות על שטח התכנית.
 התכניות המתאריות (חפ/ מק/1400/ יב/ 1, חפ/1400/ יב, חפ/ מק/1400/ תט, חפ/ מק/1400/ גב) ששונו בתכנית חפ/1875/ ד ממשיכות לחול בהתאם לשינויים שנעשו בתכנית חפ/1875/ ד.

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ישראל ברלב				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		ישראל ברלב			תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:1250	1	20/12/2013	ישראל ברלב		31/12/2013		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
	רשות מקומית		עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356167	04-8356128	
			החברה לפתוח מדרגות לכיש בע"מ	חיפה	מעלה השחרור (1)	5	04-8624545	04-8642832	bancralx@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אצל עו"ד אליק בנר.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		החברה לפתוח מדרגות לכיש בע"מ	חיפה	מעלה השחרור (1)	5	04-8624545	04-8642832	bancralx@gmail.com

(1) כתובת: אצל עו"ד אליק בנר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356167	04-8356128	
בעלים			החברה לפיתוח מדרגות לכיש	חיפה	מעלה השחרור (1)	5	04-8624545	04-8642832	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פרטיים המאוגדים ב"חברה לפתוח מדרגות לכיש בע"מ",

ומיוצגים על ידה, אצל עו"ד אליק בנר, ופרטיים אחרים.

עירית חיפה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ישראל ברלב	7955		רמת השרון	המלכים	42	03-5493203	03-5407994	arc-barlev@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	רודי בלן	481		חיפה	שד מוריה	52	04-8372290	04-8107004	rudi@technomad.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**

תוספת שטחים ומתן הוראות בניה למרתפים פרטיים ומשותפים, לשטח בעליית הגג שמעל 1.80 מ' ולשטח מרפסות זיזיות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 תוספת שטח עיקרי של עד 45 מ"ר לעליות גג בלבד לכל יחידת דיור הכוללת עליית גג.
- 2.2.2 תוספת שטח עיקרי או שטח שרות (לפי השימוש) של עד 100 מ"ר למרתף משותף ו/ או עד 60 מ"ר למרתף פרטי לדירה בקומת קרקע ותחתונה בלבד.
- 2.2.3 תוספת שטח עיקרי של 12 מ"ר ממוצע ליחידת דיור המיועד למרפסות זיזיות ובלבד ששטח מרפסת זיזית לא יעלה על 14 מ"ר ליחידת דיור ושטחן הכולל של כל המרפסות הזיזיות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

		שטח התכנית בדונם		63.12		
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
		3,600		3,600	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
מסי יחיד מקסימלי		142		142	יחיד	מגורים (יחיד)
תוספת השטחים המבוקשים בתכנית זו הנה בהערכה על פי: - 30 עליות גג של עד 45 מ"ר כל אחת = 1350 מ"ר; - 15 מרתפים (משותפים עד 100 מ"ר כ"א ו/ או פרטיים עד 60 מ"ר כ"א). בהנחה שיקבע שימוש עיקרי = 1500 מ"ר; - 12 מ"ר ממוצע למרפסת זיזית עבור 142 יחיד = 1704 מ"ר; סה"כ תוספת של 4554 מ"ר	18,819		+4,554	14,265	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר 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
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	701

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	63,119.55	100
סה"כ	63,119.55	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>הוראות למרתפים פרטיים ומשותפים.</p> <p>א. יותרו שטחים עיקריים או שטחי שרות (בהתאם לשימוש שיותר), המיועדים למרתפים. שטח מרתף פרטי לדירה לא יעלה על 60 מ"ר, שטח מרתף משותף בבית דירות לא יעלה על 100 מ"ר.</p> <p>ב. מרתפים פרטיים יותרו בקומת קרקע תחתונה בלבד.</p> <p>ג. גובה המרתף לא יעלה על 2.40 מ' מפני רצפה לתחתית תקרה.</p> <p>ד. גובה תחתית תקרתו לא יעלה בשום מקום על 1.20 מ' מעל פני הקרקע הסופית או הטבעית (הנמוך מביניהם).</p> <p>ה. הכניסה למרתף תהיה מתוך המבנה בלבד. במרתף פרטי, הכניסה למרתף תהיה באמצעות גרם מדרגות מתוך הדירה אליה שייך המרתף. במרתף משותף הכניסה למרתף תהיה באמצעות גרם המדרגות המשותף לבניין.</p> <p>ו. קונטור המרתף לא יעלה על קונטור הקומה שמעליו.</p> <p>ז. על שטח המרתפים המשותפים בבתים משותפים יחולו בנוסף ההוראות הבאות:</p> <p>ז-1. מס' יח' הדיור בבניין לא יפחת מ-4.</p> <p>ז-2. המרתף יהיה משותף לכל הדיירים וישמש לפעילות חברתית וקהילתית של הבנין בלבד.</p> <p>ז-3. מתן היתר בניה למרתף מותנה ברישום הערה על פי תקנה 27, כי בעת רישום הבית המשותף ירשם המרתף בספרי המקרקעין כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות בבניין ולא יהיה בו שימוש למטרות רווח.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>הוראות למרפסות זיזיות.</p> <p>א. תוספת שטח עיקרי של 12 מ"ר ממוצע ליחידת דיור המיועד למרפסות זיזיות ובלבד ששטח מרפסת זיזית לא יעלה על 14 מ"ר ליחידת דיור ושטחן הכולל של כל המרפסות הזיזיות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.</p> <p>ב. המרפסת תהיה זיזית.</p> <p>ג. המרפסת תהיה פתוחה לפחות משני עברים.</p>
ג	<p>אדריכלות</p> <p>הוראות לעליות הגג.</p> <p>תותר תוספת שטח עיקרי של עד 45 מ"ר (לעליות הגג בלבד) לכל יחידת דיור הכוללת עליית גג במגבלות הבאות:</p> <p>1. גובהו הסופי של המבנה וגובה עליית הגג יהיו בהתאם לקבוע בתכנית חפ/ 1875 ד'. סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לסעיף 19(2) בתקנות סטייה ניכרת בחוק הת"ב.</p> <p>2. תחילת שיפוע הגג לא תעלה על 1 מ' מפני הריצוף של רצפת עליית הגג וגובהו לא יעלה על 2.50 מ' ובתנאי ששיפוע הגג לא יפחת מ-30%. הגבהים ימדדו מפני הריצוף של רצפת עליית הגג.</p>

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>3. הגגות יעוצבו ויטופחו כחזית חמישית. לא תותר בליטת מערכות טכניות מעל גגות הרעפים. פיר המעלית יהיה בתוך חלל הגג. במידה ופיר המעלית וחדר המדרגות אינו נכנס לחלל הגג, רשאי משרד מהנדס העיר להתיר בליטה מעבר לגג ובתנאי שגג הבליטה יהיה בגג שטוח ובגובה עד 2.00 מ'. תכנית הגגות תכלול את המערכות הטכניות במידה והן תתוכננה כבולטות מהגג, ותהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. 4. הכניסה לעליית הגג תהיה באמצעות גרם מדרגות מתוך הדירה אליה היא שייכת כך ששטח עליית הגג לא יהווה דירה נפרדת. 5. הגג המשופע יהיה לפחות דו שיפועי, יכסה את הקומה שמתחתיו ולא יבלוט מעבר לה, למעט קרניז שרוחבו עד 60 ס"מ. ניתן לאפשר מרפסת גג בתחום הגג המשופע. 6. במבנים בני 3 יח' דיור ומעלה בהם יבנה גג משופע, יתוכנן הגג המשופע עם מערכת לניקוז ואיסוף המים ותתאפשר גישה בטיחותית לטיפול במרזבים. 7. מוסד תכנון יוכל לאשר או לפסול גגות בעלי צורה שונה, משיקולים אדריכליים-עיצוביים (כולל חומרי גמר) וע"פ אופי האזור.</p>
ד	<p>אדריכלות</p> <p>לבניינים חדשים שהוצא להם היתר בניה על פי תכנית חפ/1875/ ד אולם טרם הוצא להם טופס 4 ניתן יהיה להגיש בקשה לשינויים בהתאם להוראות תכנית זו.</p>
ה	<p>אדריכלות</p> <p>גובה קומה - יהיה בהתאם לתכנית חפ/1875/ ד.</p>
ו	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>תכנית זו משנה את תכנית חפ/1875/ ד רק בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות של חפ/1875/ ד ממשיכות לחול.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרתפים (מ"ר)	עליות גג (מ"ר)	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
			מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי		
(3)	(2)	(1)					701	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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:

זכויות והוראות בנייה יהיו בהתאם למפורט בתכנית חפ/1875/ד', ובתוספת זכויות והוראות בנייה כמפורט בטבלת הזכויות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תוספת שטח עיקרי של 12 מ"ר למרפסת לכל יחיד ובהתאם להוראות סעיף 4.1.2 ב..

(2) תוספת שטח עיקרי של עד 45 מ"ר לעליית גג בלבד לכל יחיד הכוללת עליית גג ובהתאם להוראות בסעיף 4.1.2 ג..

(3) תוספת שטח למרתף פרטי בקומת קרקע תחתונה בלבד (עיקרי או שרות, בהתאם לשימוש). השטח למרתף פרטי יהיה עד 60 מ"ר לכל יחיד ויהיה בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 א.

תוספת שטח למרתף משותף (עיקרי או שרות, בהתאם לשימוש). השטח למרתף משותף יהיה עד 100 מ"ר בכל מבנה ויהיה בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 א..

6. הוראות נוספות

6.1	זכויות בניה מאושרות
	תכנית זו משנה את תכנית חפ/ 1875/ ד המאושרת רק בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות של חפ/ 1875/ ד ממשיכות לחול.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה על פי תכנית זו מיידי לאחר אישורה.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: עיריית חיפה 500240006	סוג: רשות מקומית	תאריך: חתימה:
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: החברה לפתוח מדרגות לכיש בע"מ 513372748	סוג:	תאריך: 12.06.14 חתימה:
	חתימה: ח.פ. 8-51-337274		
יזם	שם ומספר תאגיד: החברה לפתוח מדרגות לכיש בע"מ 513372748	סוג:	תאריך: 12.06.14 חתימה:
	חתימה: ח.פ. 8-51-337274		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: עיריית חיפה 500240006	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: החברה לפיתוח מדרגות לכיש 513372748	סוג: בעלים	תאריך: 12.06.14 חתימה:
	חתימה: ח.פ. 8-51-337274		
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 11.06.2014 חתימה:
	חתימה:		

לעיריית חיפה כבעלת זכויות במקרקעין
או כמי שזכאית להירשם כבעלת זכויות במקרקעין
הבלולים בבקשה/בתכנית, אין התנגדות
להגשת הבקשה/התכנית. העירייה אינה
אחראית ואינה מתחייבת מעצם חתימה על הבקשה
לכל הקשור והטבע מהבקשה/התכנית,
לרבות הכנתה, הנשתה מאו התאמת הבניה לבקשה
ואין היא מחוייבת להליכי הרישוי מול ועדת הרישוי השונות.
אבי שטיין
מנהל מח' לייזום ופיתוח מקרקעין