

1.7.14

3008489

תכנית מס': 304-0145896 - שם התכנית: חפ/2096 א/1 - תוספת שטחי בניה בתחום תכנית חפ/2096 א'

3000269805 - 1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0145896

חפ/2096 א/1 - תוספת שטחי בניה בתחום תכנית חפ/2096 א'

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
תכנית ת.ע. מס' חפ/2096 א/1
חומלץ לחקדה
בישיבה ח' 104 ב' 24.6.13
יושב ראש הועדה
מחנדים ח' 104 ב' 24.6.13
מחנדים ח' 104 ב' 24.6.13

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
14.5.14
לאשר את התכנית
יוסף משלב
תאריך 20.7.14
י"ר הועדה המחוזית

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
08-07-2014
נתקבל
תיק מס'

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

הודעה על אישור תכנית מס' 304-0145896
פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6853
ביום 7.8.14

הודעה על הפקדת התכנית מס' 304-0145896
פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6763
ביום 26.2.14

דברי הסבר לתכנית

השטח נשוא התכנית נמצא במבואות הדרומיים לעיר חיפה, מערבית לשכונות הקיימות והמתוכננות על שלוחות המערביות של הכרמל וגובל בצידו הצפוני עם אזורי קייט ונופש, ומתחם קסטרא, בצידו המערבי עם מתחם חברת חשמל ועם קרית הספורט ומדרום במחנה הצבאי המיועד לפינוי.

בשטח התכנית חלה תכנית מאושרת לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז', משנת 2012 אשר סווגה את השטח למגורים ד' עבור בניית 1418 יחידות דיור ושטחים לצורכי ציבור הכולל דרכים, מבני ציבור ושטחים ציבוריים.

התכנית קבעה כי חישוב שטחי הבניה למגורים (עיקרי ושירות) יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים התשנ"ב 1992) ואינה כפופה בהוראותיה לתכנית חפ/229/י.

תכנית חפ/2096/א אושרה ביום 9.2.2012 לפני אישור תכנית מתאר מקומית חפ/299/י 5 "שטחי שירות, עליות, גג, מרתפים וגזוזטראות במבני מגורים, בהתאמה לתקנות חישוב שטחים ארציות".

מאחר וקיימים הבדלים בין שטחי השירות בהתאם לתכנית חפ/229/י 5 וחפ/2096/א מוצע להתאים מספרהוגה תכנית חפ/229/י 5. סעיפים להוראות חפ/229/י 5.



ת.ד. 1000
הרצליה



ת.ד. 1000
הרצליה



ת.ד. 1000
הרצליה

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/2096/א-1 - תוספת שטחי בניה בתחום תכנית חפ/2096/א'	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
304-0145896	מספר התכנית		
228.271 דונם		שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
לייר	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה

קואורדינאטה X 197375

קואורדינאטה Y 743375

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת דרומית לאתר קסטרא והגובל איתו, מערבית לכביש 11 וצפונית לאצטדיון סמי עופר שבבניה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מבואות דרומיים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10683	מוסדר	חלק		1-2
10685	מוסדר	חלק		1-2, 18
10732	מוסדר	חלק		1, 16-17, 31
11359	מוסדר	חלק		2, 10-12, 16
10733	מוסדר	כל הגוש	22-34, 47-48, 52, 54	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכנוני קודמות שלא נרשמו כחלקות

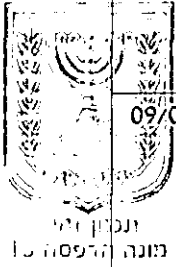
מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
2028, 2025 - 2024, 2022 - 2019, 2017 - 2001	חפ/2096/א

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
חפ/2096 א	שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין השתיים תכנית זו תקפה.	6374	2480	09/02/2012
חפ/229 ג/5	שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין השתיים תכנית זו תקפה.	6388	2981	07/03/2012



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				משרד מהנדס העיר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		משרד מהנדס העיר			תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:1250	1	12/01/2014	משרד מהנדס העיר		14/01/2014		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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, משרד מהנדס העיר		עיריית חיפה	חיפה	(1)	14	04-8356811	04-8356128	vardal@haifa.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: חסן שוקרי 14.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית, משרד מהנדס העיר		עיריית חיפה	חיפה	(1)		04-8356811	04-8356128	vardal@haifa.muni.i

(1) כתובת: חסן שוקרי 14.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	משרד מהנדס העיר		עיריית חיפה	חיפה	(1)		04-8356811	04-8356128	vardal@haifa.muni.il

(1) כתובת: חסן שוקרי 14.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנית זמין
מועד הפקדה: 10/10/14

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 הוראות בדבר שטחי בניה למגורים שנקבעו בתכנית חפ/2096/א.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטח עיקרי של עד 7245 מ"ר (עד 45 מ"ר ליחידת דיור) למבנים שנקבעו כבעלי גג משופע בתכנית המאושרת (מעבר לשטחים העיקריים המאושרים). השטח ניתן לניצול בעליית הגג בלבד.

תוספת שטחי שירות לבניינים גבוהים ורבי קומות כך ששטח שרות ליחידת דיור לא יעלה על 60 מ"ר במקום 45 מ"ר כפי שאושר בתכנית חפ/2096/א.

שינוי הסעיף בתכנית המאושרת, חפ/2096/א בדבר שיפוע הגג כך ששיפוע הגג ותכנונו יותאמו לתקנות התכנון והבניה.



תכנית זמין
מועד הפקדה: 10/10/14



תכנית זמין
מועד הפקדה: 10/10/14

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	228.271
------------------	---------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1,418			1,418	יח"ד	מגורים (יח"ד)
כל יתר הנתונים לפי התכנית המאושרת	212,855		+7,245	205,610	מ"ר	מגורים (מ"ר)

מנהל תכנון ומידע
מונה הדיוסטר 13

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 תכנית מאושרת.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תאי שטח	יעוד
1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

מנהל תכנון ומידע
מונה הדיוסטר 13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
20.28	46,299	דרך מאושרת
7.91	18,060	דרך מוצעת
9.20	21,004	מבנים ומוסדות ציבור
43.58	99,482	מגורים
19.02	43,426	שטח ציבורי פתוח
100	228,271	סה"כ

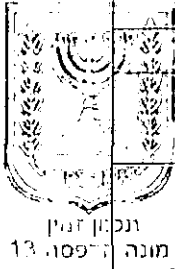


מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	228,280.96	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
100	228,280.96	סה"כ

מנהל תכנון ומידע
מונה הדיוסטר 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	לפי התכנית המאושרת חפ/2096/א
4.1.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בהתאם לתכנית המאושרת למעט השינויים הבאים עבור מגורים ד' בלבד : תותר תוספת שטח עיקרי של עד 7245 מ"ר (עד 45 מ"ר ליחידת דיור) למבנים שנקבעו כבעלי גג משופע בתכנית המאושרת (מעבר לשטחים העיקריים המאושרים). שטח זה ניתן לניצול בעליית הגג בלבד. שטח השירות ליחידת דיור בבניינים גבוהים ורבי קומות לא יעלה על 60 מ"ר (במקום 45 מ"ר כפי שמאושר בתכנית חפ/2096/א)</p> <p>גגות : שיפוע הגגות ותכנונם יותאמו לתקנות התכנון והבניה כפי שיהיו ביום הוצאת היתר הבניה.</p>



6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

כל שאר הוראות התכנית המאושרת חפ/2096/א נשארות בתוקפן.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



8. חתימות

 תכנון וזיון מונה היסוד 13	שם: משרד מהנדס העיר שם ומספר תאגיד: עיריית חיפה 500240007	סוג: רשות מקומית	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית
	שם: משרד מהנדס העיר שם ומספר תאגיד: עיריית חיפה 500240007	סוג: רשות מקומית	תאריך: חתימה:	יזם
 תכנון וזיון מונה היסוד 13	שם: משרד מהנדס העיר שם ומספר תאגיד: עיריית חיפה 500240007	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	עורך התכנית
	שם: משרד מהנדס העיר שם ומספר תאגיד: עיריית חיפה 500240007	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	עורך התכנית

