

8

3.2.16

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0315267

חפ/1571/ב - תוספת שטח למרתפים ומרפסות זיזיות ברמת זמר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
04-02-2016
נתקבל

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מינהל התכנון - מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
1.16
לאשר את התכנית
משלב יוסף 16.2.16
תאריך

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
תכנית ת.ע. מס' חפ/1571/ב
הומלץ להפקדה
בישיבה הי' 31 ב" 4.5.15
16.6.15 12
יושב ראש הועדה
מנהל העיר

א.ו.כ.

פרסום מתן תוקף לתכנית חפ/1571/ב
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 _____
מיום _____ ההודעה פורסמה ב.פ.
מיום _____ לעניין סעיף 197 לחוק המועד הקובע הינו פרסום ההודעה בדבר אישור התכנית ברשומות



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

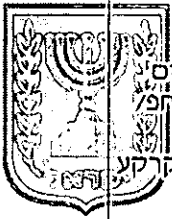
חודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה כילקוט הפרסומים מס'
ביום _____

דברי הסבר לתכנית

על חטיבת הקרקע הכלולה בתחום התכנית הנדונה חלה תכנית חפ/1571/א שהופקדה ב-4.12.2009 ואושרה ב-23.10.2012. התוכנית תגברה את זכויות הבניה תוך קביעת הוראות בניה וקבעה כי חישוב שטחי הבניה למגורים (עיקרי ושרות) יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

במרץ 2012 אושרה בחיפה תכנית לשטחי שרות, חפ/229/י' אשר קבעה כי חישוב השטחים בבנייני מגורים למגורים ריקים ולדירות חדשות יהיו בהתאמה לתקנות ארציות לחישוב שטחים ובין השאר הוסיפה שטחים עיקריים למרתפים 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 שטח המרתפים על פי חפ/229/י'. התכנית הנדונה מוגשת ע"מ לאפשר תוספת שטחים למרתפים פרטיים ומשותפים בדומה לשטחים שאיפשרה תכנית חפ/229/י' ובנוסף, תוספת שטח עיקרי למרפסות זיזיות בהתאם לתיקון בחוק הנוגע לתכניות שהופקדו לאחר 1.1.2010.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	
שטח התכנית	שטח התכנית	1.2
מהדורות	שלב	1.3
סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4

חפ/1571/ב - תוספת שטח למרתפים ומרפסות זיזיות ברמת זמר

304-0315267

215.806 דונם

הגשה

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.5.1 נתונים כלליים : מרחב תכנון מקומי : חיפה
 קואורדינטה X 200590
 קואורדינטה Y 743070

1.5.2 תיאור מקום : רמת זמר- מדרום לדרך חנקין במורדות הצפוניים של רכס הכרמל צפונית לבית חולים פלימן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה : רמת זמר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
217, 225	245	חלק	מוסדר	11193
2	377, 379-380, 383-384, 388, 396, 399-495, 497-498, 500-502, 504-513, 515-527	חלק	מוסדר	11194
74-75, 77-78, 95		חלק	מוסדר	11195

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
2096 - 2001	חפ/1571/א

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
18/12/2006	926	5606	התוכנית כפופה להוראות תמ"א 34 / ב / 3	כפיפות	תמא / 34 / ב / 3
16/08/2007 תכנון זמין מונה הדפסה 8	3916	5704	התוכנית כפופה לתמ"א 34 / ב / 4 שעליו חלות הוראות התוכנית בתחום אזור א-1	כפיפות	תמא / 34 / ב / 4
01/12/2011	945	6329	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ / 1571 / א ממשיכות לחול.	שינוי	חפ / 1571 / א
27/10/2003		5232	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ / מק / 229 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ / מק / 229 / 2

הערה לטבלה:

חפ / 229 / י, חפ / 229 / י-1 ו-חפ / 229 / י 5 אינן חלות על שטח התכנית. התוכנית עוסקת במגרשים המיועדים למגורים בלבד. על שטח התוכנית ממשיכות לחול כל התוכניות המתאריות של העיר חיפה ובהתאם לשינויים שנעשו בתוכנית חפ / 1571 / א.



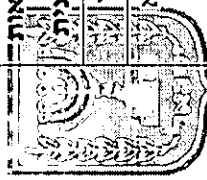
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

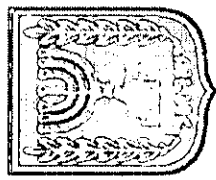
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה	מספר	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך
הוראות התכנית	מחייב						
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		משרד מהנדס העיר		תשריט מצב מוצע
מצב מאושר	רקע	1:1250	1	19/04/2015	אלה סולודניק	19/04/2015	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדיפסה 8

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 התשריטים



תכנון זמין
מונה הדיפסה 8

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית		משרד מהנדס העיר	חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356167	04-8356128	vardal@haifa a-muni.il

תכנון זמין
מזגת הדפסה 8

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356800	04-8356128	

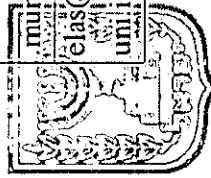
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפל"ים	15	04-8630855	04-8630970	
בעלות רשות מקומית			עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356063	04-8356128	
בעלים			המנותא	חיפה	דרך אלנבי	22	04-8130222		rafia@kkl.org.il
בעלים			שיכון עובדים	רמת גן	שלם	3	03-6301586		anat_ah@shikunbin ui.com
אחר	בעלים פרטיים		רשות מקומית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-3856356	04-8356128	

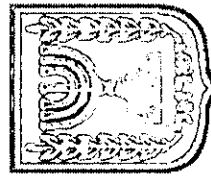
תכנון זמין
מזגת הדפסה 8

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי			משרד מהנדס העיר	חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356356	04-8356167	vardal@haifa muni.il
הנדסאית	מתכנן	אלה סולודניק		חיפה	חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8357073		glas@haifa.m uni.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 8

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 ושטח למרפסות זיזיות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח של עד 100 מ"ר למרתף משותף ו/ או עד 60 מ"ר למרתף פרטי לדירה בהתאם להוראות התוכנית.
2. 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.
3. פירוט התכסית בהיקף של 60% המתחייב מהיקף הזכויות המאושרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 215.806

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	19,178		19,178	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	849		849	
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+6,944	6,944	

מרפסות
תכנון זמין מונה הדפסה 8
12 מ"ר א 849 יח"ד x 30% מונה הדפסה 8
מימוש משוער = 3056 מ"ר

מרתפים
100 מ"ר 96 מבנים, בהנחה שיקבע שימוש עיקרי ל 40%
ומהם % 20 מימוש משוער = 768 מ"ר
60 מ"ר ל-130 יחידות דיור

בהנחה שיקבע שימוש עיקרי ל-80% וימומשו 50% מימוש משוער = 3120 מ"ר
סה"כ שטח 6944 מ"ר

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר: תכנון זמין מונה הדפסה 8
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	1000

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין מונה הדפסה 8

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד על פי תוכנית מאושרת	215,806	100
סה"כ	215,806	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	215,806.02	100
סה"כ	215,806.02	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

	4.1
	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
<p>שימושים 4.1.1</p> <p>השימושים יקבעו ע"פ השימושים המותרים בתכניות המאושרות שבתחום התכנית, עליהן תתוספנה הוראות תכנית זו.</p>	
<p>הוראות 4.1.2</p>	
<p>אדריכלות א</p> <p>הוראות למרפסות זיזיות. א. תותר תוספת שטח עיקרי למרפסות זיזיות ליחידות דיור, בהתאם להערה (2) לטבלה 5 ב. המרפסת תהיה זיזית. ג. המרפסת תהיה פתוחה לפחות משני עברים.</p>	
<p>אדריכלות ב</p> <p>הוראות למרתפים פרטיים ומשותפים. א. יותרו שטחים עיקריים או שטחי שרות (בהתאם לשימוש שיותר), המיועדים למרתפים. שטח מרתף פרטי לדירה ושטח מרתף משותף בבית דירות לא יעלה על הקבוע בטבלה 5 ובהערה (3) לטבלה. ב. גובה המרתף לא יעלה על 2.40 מ' מפני רצפה לתחתית תקרה. ג. גובה תחתית תקרתו לא יעלה בשום מקום על 1.20 מ' מעל פני הקרקע הסופית או הטבעית (הנמוך מביניהם). ד. 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. ה. קונטור המרתף לא יעלה על קונטור הקומה שמעליו. ו. על שטח המרתפים המשותפים בבתיים משותפים יחולו בנוסף ההוראות הבאות: ו-1. מסי יחי' הדיור בבניין לא יפחת מ-4. ו-2. המרתף יהיה משותף לכל הדיירים וישמש לפעילות חברתית וקהילתית של הבניין בלבד. ו-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. ז. קומת המרתף תהיה בנוסף למספר הקומות המותר בהוראות תוכנית חפ/1571/א ללא שינוי בגובה המבנה ביחס לקרקע טבעית והדרך הגובלת כפי שנקבע בתכנית חפ/1571/א</p>	
<p>גובה מבנים /או בטיחות טיסה ג</p> <p>גובהו הסופי של המבנה יהיה בהתאם לקבוע בתכנית חפ/ 1571 א'.</p>	

<p>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>	<p>4.1</p>
<p>זכויות בניה מאושרות תכנית זו משנה את תכנית חפ/1571/ א רק בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות של חפ/1571/ א ממשיכות לחול.</p>	<p>ד</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



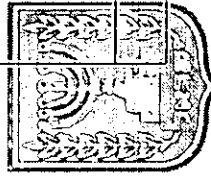
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרתמים (מ"ר)	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתח שטח)	גודל מגרש (מ"ר)		יעוד האחרת
					גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מרבי	
(3)	(2)	מעל הכניסה הקובעת		(1) 60			יעוד עיפ"י הכנית מאושרת אחרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

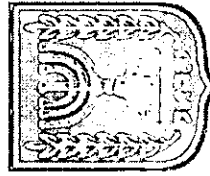
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המזכירים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

זכויות והוראות בניה יהיו בהתאם למפורט בתכנית חפ/1571 א', ובתוספת זכויות והוראות בניה כמפורט בטבלת הזכויות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) התכנית הינה מקסימלית וכוללת את שטח המרפסות הזיזיות אולם כוללת שטחי חניה מקורה ..
- (2) תותר תוספת שטח עיקרי של 12 מ"ר ממוצע ליחידת דיוור המיועד למרפסות זיזיות בלבד ובתנאי ששטח מרפסת זיזית לא יעלה על 14 מ"ר ליחידת דיוור ושטחן הכולל של כל המרפסות הזיזיות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין הכל בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 א.
- (3) יותרו שטחים עיקריים או שטחי שרות (בהתאם לשימוש שיוותר), המיועדים למרתפים. שטח מרתף פרטי לדירה לא יעלה על 60 מ"ר, שטח מרתף משותף בבית דירות לא יעלה על 100 מ"ר. ובתנאי שיעמוד בהוראות סעיף 4.1.2 ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6.1	ניהול מי נגר
	<p>בהתאם לתמ"א 4/ב/34 מסווג האזור ל- א' לפיו יופנו מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה, והעשרת מי תהום.</p> <p>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים, או מתקני חילחול אחרים.</p> <p>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.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6.2	שמירה על עצים בוגרים
	<p>שימור/העתקת/עקירה עצים</p> <p>טרם הגשת בקשה להיתר בניה יש לפנות להתייעצות עקרונית עם פקיד היערות בצרוף מפת מדידה שבה מסומנים העצים הבוגרים במגרש.</p> <p>בקשה להיתר בניה במגרש שבו יש עצים בוגרים תהיה טעונה אישור פקיד היערות והוא יהיה רשאי לדרוש סקר עצים ושתילה חלופית.</p>

6.3	הוצאות הכנת תוכנית
	<p>הוועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות עריכת וביצוע התכנית בהתאם לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>

6.4	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>

6.5	הנחיות מיוחדות
	<p>תכנית זו משנה את תכנית חפ/1571/א המאושרת רק בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות של חפ/1571/א ממשיכות לחול.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	<p>לא יינתן היתר בניה למגרש הכלול בתכנית זו כל עוד לא נפרצה דרך ציבורית וחברה לדרך ציבורית קיימת, על פי תכנית הנדסית מפורטת לפריצת דרך, לסלילה ולתשתיות התואמת</p>	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	הוראות תכנית חפ/1571/א.	

7.2 מימוש התכנית

תכנית ללא מועד תפוגה



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

8. חתימות



מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: משרד מהנדס העיר 500240007	רשות מקומית	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית חיפה 500240007	ועדה מקומית	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית חיפה 500240007	בבעלות רשות מקומית	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: המנותא 51443746	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: שיכון עובדים 51443786	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקומית חיפה 500240007	אחר	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: משרד מהנדס העיר 500240007	עורך ראשי	חתימה:

