

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0529065

"חפ/1571/ג' ביטול סטייה ניכרת בנושא מספר יח"ד בגבעת זמר"



מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	חיפה
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

27/09/2017

לאשר את התוכנית

07/11/2017



תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

על חטיבת הקרקע הכלולה בתחום התכנית הנדונה חלות התכניות הבאות: חפ/מק/1571, חפ/1571/א ותוכנית 304-0315267 (חפ/1571 ב' ).

תוכנית חפ/1571 א' שאושרה בשנת 2011 תגברה את זכויות הבניה המאושרות בתכנית חפ/מק/1571 מכ-60% ל-85% כאשר זכויות הבניה תורגמו למ"ר תוך קביעת הוראות בניה .

התוכנית קבעה בכל מגרש כמות יח"ד מבוססת על צפיפות אחידה של כ- 8.5 יח"ד/ד' כאשר ההוראה בענין מספר יח"ד נקבעה כהוראה שסטייה ממנה מהווה סטייה ניכרת. משמעות ההוראה הנ"ל הינה כי לא ניתן להוסיף בהקלה יח"ד מעבר לאמור בתכנית גם אם בתכנון המפורט במגרש נמצא כי ניתן לעשות זאת תוך עמידה ביתר הוראות התכנית (קוי בנין, גובה מבנה, פתרון חניה וכו').

מאז אושרה התוכנית השתנה היחס של מוסדות התכנון לעניין מס' יח"ד וקיימת נטיה לעודד תוספת יח"ד ובין היתר יחידות דיור קטנות. כיום הועדה המחוזית אינה קובעת יותר מספר יח"ד בתוכנית כסטייה ניכרת .

התכנית מבטלת את ההוראה בתכנית חפ/1571 א' על פיה סטייה מההוראה לנושא מספר יח"ד מהווה סטייה ניכרת זאת על מנת לאפשר ניצול יעיל יותר של הקרקע ולאור המדיניות הארצית לציפוף מרכזי הערים, ועידוד בניית דירות ובהן דירות קטנות,

כל יתר הוראות התכניות המאושרות נותרות בעינן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית "חפ/1571/ג' ביטול סטיה ניכרת בנושא מספר יח"ד בגבעת זמר"

**מספר התכנית** 304-0529065

**1.2 שטח התכנית** 215,806 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** לא

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מחוזית

**לפי סעיף בחוק** ל"ר

**היתרים או הרשאות** תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

**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	200590
קואורדינאטה 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

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 4
09/03/2016	4277	7225	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0315267. הוראות תכנית 304-0315267 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	304-0315267
17/09/2001		5019	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1571 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ מק/ 1571
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



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דיאנה גולדברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דיאנה גולדברג		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	18/10/2017	אלה סולודניק	26/04/2017	1	1: 1250	רקע	תשריט התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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 6

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

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

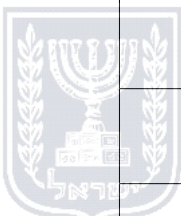
**1.8.2 יזם**

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
בבעלות רשות מקומית			עיריית חיפה	חיפה	חסן שוקרי	3	04-8356356		
אחר	בעלים פרטיים		רשות מקומית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-3856356	04-8356128	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דיאנה גולדברג		עיריית חיפה, המחלקה לתכנון העי	חיפה	ביאליק		04-8357457		Dianagold@ haifa.muni.il
מתכנת	מתכנן	אלה סולודניק		עיריית חיפה מתא"ט	חיפה	ביאליק	3	04-8357073	04-8356628	elas@haifa.m uni.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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

ביטול הוראת סטייה ניכרת בנושא מספר יחידות הדיור

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

ביטול סעיף 22.2 ס"ק (7) בהוראות תכנית חפ/1571 א' הקובע כי ההוראה לגבי מס' יח"ד תהיה הוראה שסטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת על פי סעיף 1 (10) ו- 2 (19) לתקנות סטייה ניכרת .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

215,806

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

### 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

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד על פי תוכנית מאושרת אחרת	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 6

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לשימושים המאושרים בתוכניות המאושרות חפ/1571/א ו- 304-0315267 (חפ/1571/ב)
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b> תכנית זו משנה את תכנית חפ/1571/א המאושרת רק בנושאים המפורטים להלן. כל שאר הוראות התוכניות המאושרות חפ/1571/א ו- 304-0315267 (חפ/1571/ב) נשארות בתוקף.
<b>ב</b>	<b>סטיה ניכרת</b> ביטול ההוראה שבסעיף 22.2 הערה 7 אשר קבע כי מספר יחידות הדיור יהיה הוראה שסטיה ממנו תהיה הסטיה הניכרת על פי סעיף 2 (10) ו-192 (19) בתקנות סטיה ניכרת.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הנחיות מיוחדות

תכנית זו משנה את תכנית חפ/1571/א המאושרת רק בנושאים המפורטים בתוכנית זו. כל שאר הוראות התוכניות המאושרות חפ/1571/א ו 304-0315267 (חפ/1571/ב) נשארות בתוקפן..

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פריצת דרך ציבורית וחיבורה לדרך ציבורית קיימת, על פי תכנית הנדסית מפורטת לפריצת דרך, לסלילה ולתשתיות התואמת הוראות תכנית חפ/1571/א.	לא יינתן היתר בניה למגרש הכלול בתכנית זו כל עוד לא נפרצה דרך ציבורית וחבורה לדרך ציבורית קיימת.

### 7.2 מימוש התכנית

תכנית ללא מועד תפוגה

