

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0236745

חפ/מק 777-י-רחוב הנמל-בית חירות- שינוי מיקום זכות מעבר לרכב והתאמת הבינוי

חיפה

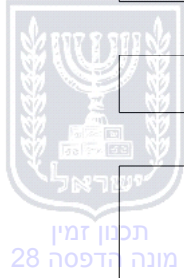
מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית המוצעת לשנות את מיקום זיקת ההנאה במפלס הקרקע ממקומה המאושר, זאת על מנת להתאים למערך התנועה בקמפוס הנמל. זיקת ההנאה בקטע המקשר בין רחוב קדושי בגדד לרחוב הנמל תמשיך לשמש למעבר הציבור ברגל, ברכב וכן למעבר כל התשתיות התת קרקעיות. אין שינוי בגובה הבנין, מס' יחידות הדיור המיוחדות ובשטח העיקרי. התכנית כוללת שינוי בקווי הבנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/מק 777-רחוב הנמל-בית חירות- שינוי מיקום זכות מעבר לרכב והתאמת הבינוי

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

304-0236745

מספר התכנית

4.608 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג 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	200175
קואורדינאטה Y	747381

1.5.2 תיאור מקום

מתחם קמפוס הנמל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	הנמל	44	

שכונה עיר תחתית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10889	מוסדר	חלק	13	11-12, 17

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/03/1997	2833	4508	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400/ שש ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1400 / שש
16/10/2001	122	5023		שינוי	חפ/ 777 / ב
03/09/2009	5567	5994		שינוי	חפ/ 777 / ד
19/03/2013	3604	6565	כפיפות בהוראות ומגבלות בניה. שינוי במיקום זיקת הנאה בקווי בנין ובשטחי השירות	שינוי	חפ/ מק/ 777 / ו



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דינה אמר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דינה אמר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500		12/12/2017	דינה אמר	12/12/2017		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		8	22/12/2015	מנחם אדר	23/12/2015		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500	1	12/12/2017	דינה אמר	12/12/2017		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	12/12/2017	יונתן מאור	12/12/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	12/12/2017	דינה אמר	12/12/2017		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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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
	פרטי			שיכון ובינוי נדל"ן (השקעות) בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		03-6301111		info@shiku nbinui.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' הירדן 1א'

ת.ד. 1133

אייר פורט סיטי (קריית שדה התעופה) 7010000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עריית חיפה	חיפה	(1)		04-8356356		haifatichnun@muni. gov.il
פרטי			שיכון ובינוי נדל"ן (השקעות) בע"מ	תל אביב- יפו	(2)		03-6301111		info@shikunbinui.c om

(1) כתובת: רח' ביאליק 3, חיפה.

(2) כתובת: רח' הירדן 1א'

ת.ד. 1133

אייר פורט סיטי (קריית שדה התעופה) 7010000.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			שיכון ובינוי - סולל בונה - תשתיות בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	15	03-6301111		info@shikunbinui.com

(1) כתובת: רח' הירדן 1 א' ת.ד 1133 אייר פורט סיטי (קריית שדה התעופה) 7010000.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דינה אמר		אמר קוריאל אדריכלים	חיפה	דרך הים	67	04-8371190		Curiel@inter.net.il
	שמאי	מנחם אדר	211		רמת השרון	סוקולוב	48	03-7524567		m- adar@013.net
	מודד	רודי בלן	481	טכנומד	חיפה	שד מוריה	52	04-8372290		rudi@techno mad.co.il
	יועץ תחבורה	יונתן מאור			חיפה	שד מוריה	52	054-4209997		maor@maorj. co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 במיקום השטח לזיקת הנאה בקומת הקרקע, בקטע המקשר את רחוב קדושי בגדד לרחוב הנמל. זיקת ההנאה תשמש למעבר הציבור לצמיתות ברגל, ברכב וכן למעבר כל התשתיות התת קרקעיות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מיקום שטח זיקת ההנאה לציבור בקומת קרקע בהתאם לסעיף 62 א(א)(19).
2. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לסעיף 62 א(א)(1) לחוק.
3. שינוי הוראות בניין בהתאם לסעיף 62 א(א)(5).
4. שינוי קוי בנין בהתאם לסעיף 62 א(א)(4).
5. תוספת קומת מגורים ללא שינוי בגובה הבניין בהתאם לסעיף 62 א(א)(4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		4.608	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
		מפורט	מתארי
דיור מיוחד (יח"ד)	יח"ד	135	
דיור מיוחד (מ"ר)	מ"ר	8,560	

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
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	100A, 100B
דרך מאושרת	202, 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	100B
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	100A
סטיו	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	100A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	2,490.1	77.99
דרך מאושרת	702.9	22.01
סה"כ	3,193	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	2,490.1	77.99
דרך מאושרת	702.9	22.01
סה"כ	3,193	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת רכבת.
4.1.2	הוראות
א	זרכים הכל בהתאם לתכניות מאושרות חפ/777/ב', חפ/777/ד' וחפ/777 ו'.
4.2	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	הכל בהתאם לתכניות מאושרות חפ/777/ב', חפ/777/ד' וחפ/777 ו'.
4.2.2	הוראות
א	זיקת הנאה 100B א. על השטח המסומן בתשריט זיקת הנאה למעבר רכב, בקטע המקשר את רחוב קדושי בגדד לרחוב הנמל, תשמר למעבר הציבור לצמיתות ברכב וברגל וכן למעבר כל התשתיות התת קרקעיות. ב. על שטח זה תרשם בלשכת רשם המקרקעין הערת אזהרה כתנאי למתן היתר בניה. ג. רישום זיקת ההנאה בלשכת רשם המקרקעין תבוצע לפני מתן היתר לאכלוס. ד. תרשם הערה אצל רשם המקרקעין כדלקמן: הבנין ינוהל על ידי גוף אחד אשר ינהל את יחידות הדיוור המושכרות.
ב	זיקת הנאה 100A א. בחזיתות המסחר, לאורך חזית רחוב הנמל ולאורך חזית קדושי בגדד, תישמר זיקת הנאה למעבר הציבור לצמיתות להולכי רגל בלבד. ב. על שטח זה תרשם בלשכת רשם המקרקעין הערת אזהרה כתנאי למתן היתר בניה. ג. רישום זיקת ההנאה בלשכת רשם המקרקעין תבוצע לפני מתן היתר לאכלוס. ד. תרשם הערה אצל רשם המקרקעין כדלקמן: הבנין ינוהל על ידי גוף אחד אשר ינהל את יחידות הדיוור המושכרות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
						סה"כ שטחי בניה	שרות					עיקרי		
קדמי (4)	אחורי (4)	צידי- שמאלי (4)	צידי- ימני (4)	מעל הכניסה הקובעת 12	37	135	100	1035	(3) 20845	(2) 12285	(1) 8560	2490.1	100A, 100B	דזור מיוחד מסחר ותעסוקה

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:

- (*1) אחוזי הבניה חושבו משטח של 2014 מ"ר שהוא השטח נטו של חלקות 11 ו-13 בגוש 10899 הכלולות בתא שטח 100 - כאמור בתוכנית חפ/777 ב' (*2) שטחי שירות: שטח שירות למסחר יחושב לפי חפ/1400 - שש, שטח הסטווין שרוחבם קטן מהרוחב המצויין בחפ/1400 שש, יחושבו גם הם כשטחי שירות. שטחי שירות למגורים יחושבו בהתאם להוראות ולתקנות המפורטות בחוק התכנון והבניה.
(*3) גובה מפלס גג המבנה +37.0 מ'. שאר ההוראות לנושא גובה המבנה יהיו בהתאם לתוכנית המאושרת חפ/777/ב' וחפ/777/ג'.
(*4) יותר לנייד שטחי שירות בין מסחר ומגורים מבלי לשנות את סך כל השטח המיועד לשרות ובתנאי ששטח השירות בכל שימוש לא יגדל ביותר מ-50%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 425% מתוך 2014 מ"ר = 8560 מ"ר.
(2) 610% מתוך 2014 מ"ר = 12,285 מ"ר
מסחר - 50% = 1007 מ"ר
מגורים - 75% = 1510 מ"ר
חניה - 485% = 9768 מ"ר.
(3) 1035% מתוך 2014 מ"ר.
(4) קוי בנין מחייבים ע"פ נספח בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>	<p>א. הוראות לביצוע החניה יהיו בהתאם לסעיף 15 "חניה" בתקנון תוכנית חפ/777/ב' ובנוסף - בחניון המוצע, תוסדר הפרדה פיזית בין החניה למגורים לחניה המיועדת לשימושים אחרים. ב. לפני המתן היתר בניה יש לאשר את תוכנית התנועה ע"י אגף דרכים, תנועה וגנים.</p>
<p>6.2</p>	<p>הפקעות ו/או רישום</p>	<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לדרכים, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה וירשמו ע"ש עיריית חיפה, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, דייר או חפץ וחופשי מכל חוב או שיעבוד.</p>
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>	<p>לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים. מרווחי הביטחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לחוק התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p>
<p>6.4</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>מתן היתר בניה הכרוך בעקירת עץ או העתקת עץ, יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' בחוק התכנון והבניה.</p>
<p>6.5</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>א. כל ההוראות בהתאם למפורט בחפ/777/ב', חפ//777-ד' ו-חפ/777/ו' חלות על תוכנית זו. ב. תנאי למתן היתר בניה - תצורף תוכנית פיתוח הכוללת את רח' הנמל בחזית המגרש. תוכנית זו תכלול השתלבות הבניה החדשה ברחוב בהתאמה לפיתוח הקיים בשטח. ג. היתר הבניה יתייחס לפעולות הנדרשות לטיפול בחזית הגג, הניצפות מצד ההר, לצורך הסתרת הציוד הטכני והוראות הנוגעות למעקים. ד. היתר הבניה יתייחס לפתרונות לחזית החניה.</p>
<p>6.6</p>	<p>תשתיות</p>	<p>א. אספקת מים לפני התחלת תכנון המבנה בו עובר צינור מים, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים, שיגרם עקב ביצוע התוכנית, יבוצע עפ"י דרישת אגף המים על חשבון מבקשי ההיתר ו/או בעלי הקרקע. על מתכנן הפרויקט לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים ובהתאם להוראות תוכנית זו. מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שירותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים. בעלי הבקשה ישלמו היטל מים כחוק. ב. ביוב מים לפני התחלת תכנון המבנה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים ומיקום חיבורו לקו הביוב</p>

תשתיות	6.6
<p>הציבורי. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר הבניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי, מאושר על ידי אגף המים, הביוב והניקוז. לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים. ותנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים ולפני מתן אישור אגף המים, ביוב וניקוז שתוכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל ביוב כחוק.</p> <p style="text-align: right;">ג. ניקוז תיעול</p> <p>לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית זו בטרם אישר אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתוכנית זו. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר הבניה מערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים, הביוב והניקוז. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתוכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל תיעול כחוק.</p> <p style="text-align: right;">ד. מערכת כיבוי אש</p> <p>מפה מצבית שתוכן עפ"י הוראות תוכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד מי מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות בבקשה להיתר בניה ינתן על רקע מפה זו, בהתיחס להידרנטים הקיימים ובהתאם לחוק.</p> <p style="text-align: right;">ה. אצירת והרחקת אשפה</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה יותקנו בהתאם לדרישות מחלקת התברואה העירונית וכפי שיתוכננו ויאושרו במסגרת תוכנית הבינוי והפיתוח.</p>	



היטל השבחה	6.7
היטל השבחה ישולם כחוק.	
הנחיות מיוחדות	6.8
הכל בהתאם לתוכניות מאושרות חפ/777/ב', חפ/777/ד' וחפ/777/ו' בסעיפים הרלוונטיים	

ביצוע התכנית	7
שלבי ביצוע	7.1
מימוש התכנית	7.2
15 שנה מיום אישור התכנית	

