

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0621334

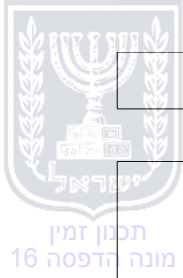
חפ/מק/2470 רח' מור 14 חיפה

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

המבנה הוא בן 6 קומות ועליית גג אשר נבנה לפי היתר בשנת 1999 תוך ניצול מלוא זכויות הבניה כולל הקלות . בתוך נפח הבניין קיימים חללים כפולים משותפים עפ"י ההיתר המקורי.
בשנת 2016 אושרה בקשה להיתר של דיירי דירה מס 6 (משפי עבד אלרחמאן) לסגירת חלק מחלל המשותף הצמוד לדירתם בשטח 11 מ"ר (שינוי החקיקה לגבי שטחי הממ"דים איפשר זיכוי בשטח העיקרי , כמו כן נוצל זיכוי של אחד השכנים בהסכמה).
התכנית הנדונה הוגשה במטרה לאפשר גם לשאר הדיירים את סגירת כל שטחי החללים הכפולים .(החללים עדיין לא נסגרו). התכנית הופקדה ביום 5.4.2018 ולא היו התנגדויות.
התכנית מובאת לקבלת החלטה בדבר אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חפ/מק/2470 רח' מור 14 חיפה

מספר התכנית 304-0621334

1.2 שטח התכנית 1.203 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א 1) (1) (א) (2)

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	197171
קואורדינאטה Y	745757

1.5.2 תיאור מקום

שכונת כבאביר, רח' מור 14 חיפה

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	מור	14	

שכונה כבאביר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10756	מוסדר	חלק	83	

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/04/1996	2831	4402	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400/יב. הוראות תכנית חפ/1400/יב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/1400/יב
05/03/2019	8404	8137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/2000. הוראות תכנית חפ/2000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/2000
17/09/1987	2707	3484	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/י. הוראות תכנית חפ/229/י תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/229/י
07/03/2012	2981	6388	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/י5. הוראות תכנית חפ/229/י5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/229/י5
24/03/1994	2812	4204	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/948/א ממשיכות לחול.	החלפה	חפ/948/א
26/06/2000	4052	4896	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/גב. הוראות תכנית חפ/מק/1400/גב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/מק/1400/גב
26/06/1997	4037	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
19/05/1999	3317	4755	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/948/ב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/מק/948/ב

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב / 1. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב / 1 תחולנה על תכנית זו.	4626		08/03/1998
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב / 4. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5293		29/04/2004
חפ/ מק/ 1400 / פמ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ תחולנה על תכנית זו.	5501	2102	28/02/2006
מק/ חפ/ 948 / ב / 1	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ חפ/ 948 / ב / 1. הוראות תכנית מק/ חפ/ 948 / ב / 1 תחולנה על תכנית זו.	4953		18/01/2001



תכנין זמין
מונה הדפסה 16



תכנין זמין
מונה הדפסה 16



תכנין זמין
מונה הדפסה 16

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חנא נקארה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חנא נקארה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	23: 36 24/07/2019	חנא נקארה	14/05/2018	1		מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	23: 33 24/07/2019	חנא נקארה	14/05/2018	1	1: 100	מנחה	מצב מאושר

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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אסאלה אבו אחמד			חיפה	(1)	14			
	פרטי	אייל ונדר			חיפה	(1)	14			
	פרטי	ראני כיואן			חיפה	(1)	14			
	פרטי	מוסטפא מגדוב			חיפה	(1)	14			
	פרטי	גינט מיכאל			חיפה	(1)	14			
	פרטי	מיכאל מיכאל			חיפה	(1)	14			
	פרטי	סברין נסאר			חיפה	(1)	14			
	פרטי	ענאן נסאר			חיפה	(1)	14			
	פרטי	מאהר עבד אלרחמאן			חיפה	(1)	14			
	פרטי	סהירה עבד אלרחמאן			חיפה	(1)	14			

הערה למגיש התכנית:

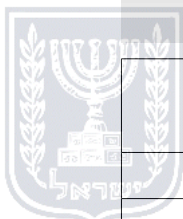
(1) כתובת: מור 14 חיפה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסאלה אבו אחמד			חיפה	(1)	14			
פרטי	אייל ונדר			חיפה	(1)	14			
פרטי	ראני כיואן			חיפה	(1)	14			
פרטי	מוסטפא מגדוב			חיפה	(1)	14			
פרטי	גינט מיכאל			חיפה	(1)	14			
פרטי	מיכאל מיכאל			חיפה	(1)	14			
פרטי	סברין נסאר			חיפה	(1)	14			
פרטי	ענאן נסאר			חיפה	(1)	14			
פרטי	מאהר עבד אלרחמאן			חיפה	(1)	14			



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סהירה עבד אלרחמאן			חיפה	(1)	14			

(1) כתובת: מור 14 חיפה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

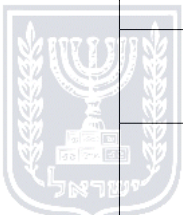
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אסאלה אבו אחמד			חיפה	(1)	14			
בעלים		אייל ונדר			חיפה	(1)	14			
בעלים		ראני כיואן			חיפה	(1)	14			
בעלים		מוסטפא מגדוב			חיפה	(1)	14			
בעלים		גינט מיכאל			חיפה	(1)	14			
בעלים		מיכאל מיכאל			חיפה	(1)	14			
בעלים		סברין נסאר			חיפה	(1)	14			
בעלים		ענאן נסאר			חיפה	(1)	14			
בעלים		מאהר עבד אלרחמאן			חיפה	(1)	14			
בעלים		סהירה עבד אלרחמאן			חיפה	(1)	14			

(1) כתובת: מור 14 חיפה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חנא נקארה		נקארה מהנדסים-חנא נקארה	חיפה	הבנקים	2	04-8507021		hananakk@zahav.net.il
	מודד	ראמי אבו ריא	1251		חיפה	ביאליק		050-8491002		meteeb1202@gmail.com



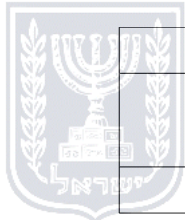
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מונח	הגדרת מונח
אזיור מגורים א	עפ"י ההגדרה של איזור מגורים מיוחד בתכנית המאושרת מס חפ/948 א .
דרך מאושרת	עפ"י הוראות תכנית מאושרת מס חפ/948 א

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

סגירת חללים פנימיים בתוך נפח בניין קיים תוך תוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטח בניה בהתאם לסעיף 62 א (א) (1) (א) (2) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

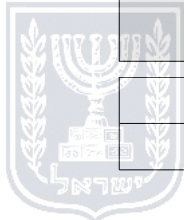


תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	409	25.37
מגורים מיוחד	1,203	74.63
סה"כ	1,612	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,202.62	100
סה"כ	1,202.62	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	דירות למגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	כול תוספת שטח כתוצאה מסגירת חללים בבניין מחייבת קבלת אישור הועדה לתכנון ובניה על בקשת היתר הבניה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת									
					עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת (4) 3	9.38	14	(3) 25.35	(2) 453	(1) 1564	1203	מור 14	100	דיור מיוחד	מגורים א'
2	6.5	4	4											

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעבר לשטח זה קיימים שטחים שאושרו במסגרת ההקלות בהיתרי הבניה ..
- (2) לפי חפ/מק/948/ב המאושרת..
- (3) לפי 305 מ"ר שטח בנייה בקומת קרקע.
- (4) 4 קומות קיימות מתחת לכניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16






תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>החללים שנסגרו או יסגרו כתוספת שטח עיקרי לדירות יוצמדו לדירות המבוקשות בהתאם לתכנית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> <p>המשמעות של עיצוב אדריכלי בסעיף זה היא איננה המשמעות שבחוק התכנון והבניה ובתקנות סטיה ניכרת</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סידור, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים.</p> <p>ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אוויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתכוננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ' מהתיל הקיצוני, מהכבל/המתקן</p> <p>קו חשמל מתח נמוך:</p> <p>תיל מבודד {תאמ על עמוד} 2.0 מ' מהתיל הקיצוני מהכבל/המתקן, תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ' מהתיל הקיצוני מהכבל/המתקן.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, מהכבל/המתקן,</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד {כא"מ} 2 מ' מהתיל הקיצוני, מהכבל/המתקן,</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני, מהכבל/המתקן</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהתיל הקיצוני, מהכבל/המתקן</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ' מהתיל הקיצוני, מהכבל/המתקן.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב</p>	<p>6.3</p>



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>6.3 חשמל</p> <p>לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה במגרש יהיה קבלת אישור חברת החשמל למיקום הרשת הקיימת.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>אספקת מים</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.</p> <p>כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר.</p> <p>על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ביוב</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ניקוז-תיעול</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>6.5 תשתיות</p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p>	<p>6.5</p>

6.6	מקלטים
	לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.

6.7	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק .

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

לי"ר	
------	--

