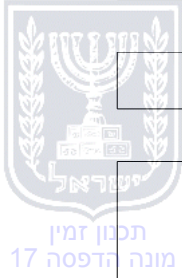


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0725838

חפ/2506 - בית מרקחת ברח' העלייה השנייה 44, בת-גלים, חיפה



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

27/01/2021

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

11/03/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מוגשת בזאת התכנית הנדונה ומטרתה להסדיר/לאשר את השימוש של בית המרקחת בקומת הקרקע, וכן את השימוש למחסן וחדרי שירות עבור בית המרקחת, בקומה א' מעל בית המרקחת, עם חיבור באמצעות מדרגות פנימיות.

כמו כן מציעה התכנית להסדיר את שטחי הבניה העיקריים הקיימים (תוספת של 63 מ"ר). שנבנו ע"פ היתר אך בתקופה שבה היה נהוג אופן חישוב שטחים שונה .  
יצוין כי, מגישי התכנית הינם בעלים של 4 יח"ד מתוך 7 יח"ד הרשומות בנסח טאבו.

השטח העיקרי המאושר לפי 80.5% הוא - 470.9 מ"ר.

השטח העיקרי המוצע הוא - 533.5 מ"ר ( כולל 148 מ"ר למסחר , מהם 70.5 מ"ר במפלס הכניסה בקומת הקרקע ו - 77.5 מ"ר בקומה ראשונה ).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 חפ/2506 - בית מרקחת ברח' העלייה השנייה 44, בת-גלים, חיפה **ומספר התכנית**

מספר התכנית 304-0725838

1.2 שטח התכנית 0.656 דונם

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	198404
קואורדינאטה Y	748642

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' העלייה 44, הרחוב הראשי של שכונת בת גלים. מאסף ראשי של תנועה ותחבורה ציבורית. עליו מוסדות ציבור כמו: מרכז רפואי רמב"ם, ביה"ס יסודי, מרכז קהילתי, מרפאות, חנויות וסופר מרקט, מסעדות.

### 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	העלייה השניה	44	

שכונה בת גלים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10817	מוסדר	חלק		52
10819	מוסדר	חלק	70	

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



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
25/05/2000	3594	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/ 15. הוראות תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 15
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1. הוראות תכנית תמא/ 35/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13/ 3 ים - תיכון. הוראות תכנית תמא/ 13/ 3 ים - תיכון תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 13 / 3 ים - תיכון
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/ 38. הוראות תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
05/03/2019	8404	8137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000. הוראות תכנית חפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 2000
17/09/1936		629	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 107 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 107



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 363	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 363 ממשיכות לחול.	0		03/05/1938
חפ/ מק/ 2182	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2182 הוראות תכנית חפ/ 2182 תחולנה על תכנית זו.	5481		17/01/2006
חפ/ 1400 / יב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / יב. הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב תחולנה על תכנית זו.	4402	2831	21/04/1996
חפ/ 229 / ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 / ה ממשיכות לחול.	1437	3021	02/02/1984
חפ/ 229 / י	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / י. הוראות תכנית חפ/ 229 / י תחולנה על תכנית זו.	3484	2707	17/09/1987
חפ/ 229 / י / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / י / 1. הוראות תכנית חפ/ 229 / י / 1 תחולנה על תכנית זו.	4201	2771	14/03/1994
חפ/ מק/ 229 / י / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / י / 2. הוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / י / 2 תחולנה על תכנית זו.	5232		27/10/2003
חפ/ 1400 / יב / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב / 3 ממשיכות לחול.	5367	1615	15/01/2005
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



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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 / גב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / גב ממשיכות לחול.	4896	4052	26/06/2000
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
חפ/ 1400 / שש	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / שש. הוראות תכנית חפ/ 1400 / שש ל כל שינוייה תחולנה על תכנית זו.	4508	2833	30/03/1997
304-0447052	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052 (חפ/ 1400 / שש/ 1). הוראות תכנית 304-0447052 (חפ/ 1400 / שש/ 1) תחולנה על תכנית זו.	8106	7484	10/02/2019



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פנינה רוזנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פנינה רוזנברג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 53 07/02/2021	פנינה רוזנברג	07/02/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		09: 02 07/02/2021	פנינה רוזנברג	07/02/2021	1	1: 250	רקע	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	גיל חורש		העליה השניה בית מרקחת בע"מ	חיפה	(1)	44	04-8522062	04-8531605	gilhor1@zahav.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב העליה השניה 44, בת גלים, חיפה.

**1.8.2 יזם**

**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	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina@rosenberg-arch.co.il
	מודד	מאיר ברמן	517		חיפה	דרך העצמאות	61	04-8523602	04-8529411	bermanb@nervision.il

## 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.

מונח	הגדרת מונח
קו בנין תחתי	קו בנין למבנה ממ"ד

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

הסדרה ותוספת שימוש מסחרי לבית מרקחת בקומת קרקע ובקומה ראשונה, תוך מתן הנחיות בניה, הסדרת שטח בניה קיים ושינוי קווי בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הסדרה ותוספת שימוש מסחרי לבית מרקחת בקומת קרקע ובקומה ראשונה.
- תוספת שטח עיקרי של 63 מ"ר.
- שינוי בקווי בניין קדמי, אחורי וצדי, עפ"י הבניה הקיימת בפועל.
- הרחבת דרך בהתאמה למצב קיים בפועל.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2001
דרך מוצעת	1001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	1001
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	2001
חזית מסחרית	מגורים א'	2001
להריסה	דרך מוצעת	1001
להריסה	מגורים א'	2001

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	656	100
סה"כ	656	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	69.67	10.63
מגורים א'	585.89	89.37
סה"כ	655.56	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בקומת הקרקע ובקומה הראשונה יותר גם שימוש למגורים וגם שימוש למסחר. השטח בקומה הראשונה יכול לשמש לשטחים נלווים לשימוש המסחרי שבקומת הקרקע כולל מחסנים ושטחי שירות של השימוש המסחרי. בקומות העליונות יותר שימוש מגורים בלבד.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הריסת חלקי הבנין החודרים לתחום הדרך המאושרת.
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, חניית כלי רכב ומעבר תשתיות ציבוריות, עפ"י התכניות התקפות במקום.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
א	א. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל דרכים כחוק ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה . ג. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. ד. טרם הוצאת היתר בנייה יהיה הריסת חלקי הבנין החודרים לתחום הדרך המאושרת. לא תותר כל בניה ולא יעשה כל שימוש בדרך לטובת המבנה הקיים בחלקה. ה. כל המבנים והגגונים המסומנים להריסה בתחום הדרך יפוננו ויהרסו על פי המועדים שיקבעו על ידי מהנדס העיר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת
												שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
84 (3)					4	10.4	7 (2)	42	97.5	570.5	37	533.5 (1)	585	2001	מגורים א'

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

הערה א: מפלס הכניסה הקובעת הוא מפלס הרחוב בחזית הבנין.

הערה ב: קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.

הערה ג: שטחי השירות למגורים יחושבו לפי חפ/229/י ושטחי השירות למסחר יחושבו לפי חפ/1400 שש על כל שינוייה.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל 385.5 מ"ר מגורים, 148 מ"ר מסחר (70.5 מ"ר בקומת הקרקע ו-77.5 מ"ר בקומה ראשונה לבית המרקחת).

(2) כולל 2 יח"ד שהשימוש שלהם הוא לבית המרקחת.

(3) לפי 12 מ"ר לכל יח"ד.

**6. הוראות נוספות****6.1 עיצוב אדריכלי**

שמירה על הצורה החיצונית של הבניין :  
 על מיקום תשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח במגרש,  
 יחולו כל ההנחיות המרחביות לתוספות בנייה למגורים, מסחר ומשרדים התקפות בעת הוצאות  
 היתר הבנייה.

**6.2 חניה**

תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה.

**6.3 ניהול מי נגר**

תהיה חובת הצגת פתרון לניהול מיטבי של מי נגר עילי להשהיית מי נגר והעשרת מי תהום בחלק  
 מהבקשה להיתר הבניה.

**6.4 שמירה על עצים בוגרים**

על העצים המסומנים לשימור ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת  
 היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות :  
 א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור.  
 ב. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.  
 ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך  
 עבודות הבנייה והפיתוח.

**6.5 מקלטים**

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

**6.6 תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה.

**6.7 הריסות ופינויים**

כל חלקי המבנה /מדרגות/סככות וכד' המסומנים בתכנית להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר  
 בניה.

**6.8 היטל השבחה**

היטל השבחה יגבה כחוק

**6.9 חיזוק מבנים, תמא/ 38**

היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה בהתאם לתקן  
 ישראלי ת"י 413.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

## 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה תוך 5 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17