

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0820563

חפ/מק/1611/ג-רח' פרץ ברנשטיין 12-חיפה

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005047080/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מגרש ברחוב פרץ ברנשטיין ביעוד "מגורים א". בתחום התכנית בנין בן 4 קומות כולל קומת חניה וכולל 6 יח"ד שנבנה בהיתר. תכנית זו באה להוסיף זכויות בניה לחלקה עפ"י תכנית המתאר חפ/2000 שתאפשר הרחבת דירות לשיפור רווחת הדיירים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

חפ/מק/1611/ג-רח' פרץ ברנשטיין 12-חיפה

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

מספר התכנית

304-0820563

שטח התכנית

1.2

0.956 דונם

סוג התכנית

1.4

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות

כן

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת

מקומית

להפקיד את התכנית

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	198867
קואורדינאטה Y	742705

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	12	ברנשטיין פרץ	חיפה

שכונה רמת אשכול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10794	מוסדר	חלק	118	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חפ/ 1611	217

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

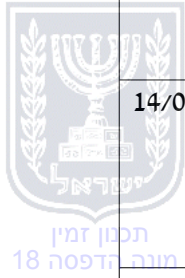


תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תממ/6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404		11/12/2016
חפ/2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/2000. הוראות תכנית חפ/2000 תחולנה על תכנית זו.	8137	8404		05/03/2019
חפ/מק/1400/גב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/גב. הוראות תכנית חפ/מק/1400/גב תחולנה על תכנית זו.	4896	4052		26/06/2000
חפ/מק/1400/תט	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/תט. הוראות תכנית חפ/מק/1400/תט תחולנה על תכנית זו.	4536	4037		26/06/1997
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
חפ/1611	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1611 ממשיכות לחול.	2943	2435		14/07/1983
חפ/1840	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1840. הוראות תכנית חפ/1840 תחולנה על תכנית זו.	3503	350		26/11/1987

				תחולנה על תכנית זו.		
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
14/03/1994		2771	4201	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / י. 1. הוראות תכנית חפ/ 229 / י / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229 / י / 1
27/10/2003			5232	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / י. 2. הוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / י / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/ 229 / י / 2



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף פרוכטר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף פרוכטר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	13: 28 27/10/2024	יוסף פרוכטר	27/10/2024	1	1: 200	רקע	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	18: 54 13/08/2020	יוסף פרוכטר	13/08/2020	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	דוא"ל
	פרטי	עפרה דקל			חיפה	ברנשטיין פרץ	12		ofdekel@gmail.com
	פרטי	יוסף דקל			חיפה	ברנשטיין פרץ	12		dekel.info@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסף פרוכטר		יסרון בע"מ - הנדסה ממוחשבת	חיפה	הנטקה	69	04-8343186	yosi@isron.co.il
מודד מוסמך	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536607	alinor@levenberg.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 שטח בנייה עיקרי בהתאם לתכנית המתאר חפ/2000.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטח בנייה עיקרי בהתאם לתכנית המתאר חפ/2000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	956	100
סה"כ	956	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	957.66	100
סה"כ	957.66	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. לא יותר לפצל דירות ו/או תוספת יח"ד מעבר למס' הדירות שנקבע בתכנית בטבלה 5. ב. גובה התקרה של החלל באזור השינוי כפי שמוצג בנספח הבינוי יהיה 3.15 מ' ברוטו. החלל הנוצר מעל לתקרה יהיה חלל אטום וללא גישה.
ב	עיצוב אדריכלי גימור חיצוני ועיצוב הבניין ותוספת הבניה יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
(5)	5	4	4	4	(4) 4	(3) 12.3	62	380	(1) 684	956	101	מגורים	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

הוראות טבלה 5:

א. הכניסה הקובעת לבנין היא הקומה במפלס הרחוב המסומנת במפלס -3.77 בנספח הבינוי (קומת עמודים וחניה).

ב. סה"כ שטח בניה עיקרי כולל את תוספת זכויות הבניה עפ"י חפ/2000 לחלקה, ומתוך שטח זה יוכל כל דייר לממש את זכויותיו עפ"י חלקו היחסי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) סה"כ שטח בניה מאושר בתוספת 15% עפ"י חפ/2000. במסגרת היתר הבניה המאושר, אושר שטח נוסף בהקלות.

(2) במסגרת הקלה אושרה 1 יח"ד נוספת מעבר למאושר.

(3) הגובה הוא ממפלס הכניסה הקובעת וללא עליית הגג (בהתאמה לחפ/1611) כפי שנקבע בהיתר הבניה המאושר.

(4) 4 קומות מגורים כולל קומת עמודים וחניה.

(5) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי**

א. שמירה על הצורה החיצונית של הבניין החדש: על עיצוב המבנה וחומרי הגמר, על מיקום התשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחניה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.

6.2**ניהול מי נגר**

יובטח ניצול והשהייה של מי נגר בהתאם להוראות תמ"א/1. אמצעי ניהול הנגר יוצגו כתנאי בהליך הרישוי ויכללו הנחיות להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע.

6.3**שמירה על עצים בוגרים**

על עצים לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.
- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור-אישור משרד מהנדס העיר לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע משרד מהנדס העיר, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
- בבניה חדשה ישמר מרחק מינימאלי של 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.
- תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.

6.4**הוצאות הכנת תוכנית**

כל דייר המממש את זכויות הבניה מכוח תכנית זו בדירתו יחוייב בחלקו היחסי מעלות הכנת התכנית למגוישי התכנית, כתנאי להיתר בניה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

10 שנים.