

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0914903

חפ/מק/1135/כה - רחוב שבדיה 108, חיפה

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

בתחום התכנית בגוש 12263 חלקה 88 - רחוב שבדיה 108 בשכונת הוד הכרמל (דניה) נבנו 2 ביתנים מבניה קלה בתחום מרווח צידי ואחורי.  
ביתן 1, במרווח הצידי, נבנה ע"י מגישי התכנית שהינם גם בעליה של החלקה הגובלת 89.  
ביתן 2, במרווח האחורי, נבנה ע"י מגישי התכנית ללא התנגדותם של בעלי החלקה הגובלת.  
תכנית זו באה להסדיר את בניית הביתנים הקיימים ע"י שינוי בקווי הבניין, ללא שינוי נוסף בהוראות הבניה המאושרות בחלקה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חפ/מק/1135/כה - רחוב שבדיה 108, חיפה

מספר התכנית 304-0914903

1.2 שטח התכנית 0.783 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

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	200160
קואורדינאטה Y	741413

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת בצידו המזרחי של רחוב שבדיה, ומדרום למתחם למבני ציבור שאינו מבונה ומשמש כגן ציבורי.

### 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	שבדיה	108	

שכונה הוד הכרמל - דניה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12263	מוסדר	חלק	88	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו. התכנית חלה באזור רגישות א 1.	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/ 1135	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1135. הוראות תכנית חפ/ 1135 תחולנה על תכנית זו.	968	108	25/10/1962
חפ/ 1135 ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1135 ב ממשיכות לחול.	1189	2078	03/06/1965
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/ 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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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/ 229 / ה	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / ה. הוראות תכנית חפ/ 229 / ה תחולנה על תכנית זו.	1437	3021	02/02/1984
חפ/ 229 / י / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / י / 5. הוראות תכנית חפ/ 229 / י / 5 תחולנה על תכנית זו.	6388	2981	07/03/2012



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 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	14: 26 01/06/2021	יוסף פרוכטר	01/06/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	20: 13 31/05/2021	יוסף פרוכטר	31/05/2021	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	אהרון בנבנישתי			חיפה	שבדיה	106	052-4300006		ronybenvenisti@gmail.com
	פרטי	יעל בנבנישתי			חיפה	שבדיה	106	052-4300006		ronybenvenisti@gmail.com

**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	יוסף פרוכטר	ה/6448	יסרון בע"מ - הנדסה ממוחשבת	חיפה	הנטקה	69	04-8343186	04-8343185	yosi@isron.co.il
מודד מוסמך	מודד	מאיר ברמן	517		חיפה	שער פלמר	1	04-8523602	04-8529411	bermanb@netvision.net.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.



תכנית זמין  
מונה הדפסה 9

מונח	הגדרת מונח
אזור מגורים א מיוחד במצב מאושר	מגורים א' במצב מוצע עפ"י יעודי המבא"ת.

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 בקווי בנין לשם הסדרת ביתנים קיימים במרווחים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקווי הבנין עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק.



תכנית זמין  
מונה הדפסה 9



תכנית זמין  
מונה הדפסה 9

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

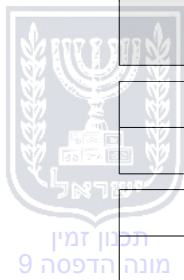
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

#### 3.2 טבלת שטחים

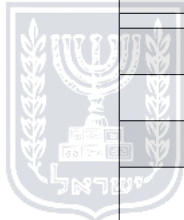
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א' מיוחד	783	100
סה"כ	783	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	780.8	100
סה"כ	780.8	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>א. קווי הבניין כמסומן בתשריט מצב מוצע ובנספח הבינוי, הם עבור ביתנים קיימים ערב אישור תכנון זמין מונה הדפסה 9</p> <p>התכנית, כפי שמוראים ברקע המדידה.</p> <p>ב. במקרה ותוגש בקשה להקמת מבנה מגורים בחלקה, קווי הבנין יחזרו להיות קווי הבנין המאושרים טרם התכנית, כמסומן בנספח מצב מאושר.</p>
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר הבנייה למבנה מגורים בחלקה יהיה פינוי הביתנים הקיימים במרווח.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר למבנה הגובל בקו 0 עם החלקה מאחור, חלקה 22, יהיה הצגת הסכמת בעלי חלקה 22.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות
1	4	1	32	(1)	251	783	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אופן חישוב שטחי השרות יהיה לפי תכניות חפ/229/י/5 ו חפ/1135/ב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות בינוי</b>
<p>שמירה על הצורה החיצונית של הבניין:  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.</p>	
<b>6.2</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
<p>כתנאי להיתר בניה תוגש תכנית פיתוח למגרש אשר תאושר ע"י המחלקה לתכנון נוף בעיריית חיפה כחלק מהבקשה להיתר בניה. תכנית הפיתוח תוגש ותותאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.</p>	
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
<p>החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת אישור בקשה להיתר בניה, ובכפוף לתכנית חפ/1135/ב'.</p>	
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
<p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:  לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:  א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.  ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאמ על עמוד) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.  - תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.  ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.  ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.  ה. קו חשמל מתח עליון - 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו.  ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו.  ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.50 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.  ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.  ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל.  י. ארון רשת - 1.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין.  להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.  לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים.  אין לחפור ולבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ 3 מ' מכבלי החשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>תחנות טרנספורמציה:  לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנות טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400</p>	

<b>חשמל</b>	<b>6.4</b>
<p>ת"ט.                  תחנת הטרנספורמציה תעמוד בערכי הסף לקרינה בלתי מיננת המומלצים על ידי המשרד להגנת הסביבה.                  מיקום התחנה יעשה בתיאום עם איגוד ערים אזור מפרץ חיפה - הגנת הסביבה.                  תאורה:                  מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק</p>	



<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<b>6.5</b>
<p>תשתיות מים, ביוב וניקוז:                  לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם /או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.                  הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.                  מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.                  בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים /או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.                  אספקת מים:                  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 /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.                  כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.                  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 הרישוי.                  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.                  ביוב:                  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.                  ניקוז-תיעול:                  1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.                  2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, /או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.</p>	



<b>תקשורת</b>	<b>6.6</b>
<p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים /או בתוך המבנים.</p>	

<b>6.7</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	תהיה חובת הצגת פתרון לניהול מיטבי של מי נגר עילי להשהיית מי נגר והעשרת מי תהום כחלק מהבקשה להיתר הבניה.



<b>6.8</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>על העצים הבוגרים המסומנים ע"ג התשריט יחולו הוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. עצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח בקנה מידה של לפחות 1:500, שיכלול בין היתר סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ב. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף למפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.</p> <p>ג. לא יינתן היתר בניה הכרוך בהעתקה או בכריתה של עצים בוגרים אלא לאחר הגשת סקר עצים וקבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p>

<b>6.9</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	<p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.</p> <p>אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>



<b>6.10</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה ישולם כחוק.

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

מייד עם אישורה.

