

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0940932

חפ/מק/1499/טו - רח' השקד 8 קרית חיים

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/SV4/1/3005119308/310>

דברי הסבר לתכנית

המגרש הכלול בתכנית ממוקם בקרית חיים מזורחית. בחלקה קיים מבנה מגורים אחד חד-קומתי הכולל יח"ד אחת המאושר בהיתר משנת 1962. התכנית מציעה אפשרות לבניית מבנה מגורים חדש בן 6 קומות הכולל 10 יח"ד תוך תוספת זכויות בניה ותוספת קומות, בהתאם לתכנית המתאר המאושרת חפ/2000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

חפ/מק/1499/טו - רח' השקד 8 קרית חיים

304-0940932

מספר התכנית

0.702 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (5)

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	207540
קואורדינאטה Y	747180

1.5.2 תיאור מקום

קרית חיים מזרחית צפונית לרחוב אח"י אילת

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
	8	השקד	חיפה

שכונה קרית חיים מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11539	מוסדר	חלק	52	

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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	<u>תמא/ 1</u>
11/12/2016		1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/ 6</u>
25/05/2000		3594	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 15</u>
05/03/2019		8404	8137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000. הוראות תכנית חפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>חפ/ 2000</u>
27/12/1934			482	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ 62 /א.	החלפה	<u>חפ/ 62 /א</u>
12/05/1938			782	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ 222.	החלפה	<u>חפ/ 222</u>
02/02/1984		3021	1437	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ 229 /ה.	החלפה	<u>חפ/ 229 /ה</u>
07/03/2012		2981	6388	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 /ו 5. הוראות תכנית חפ/ 229 /ו 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>חפ/ 229 /ו 5</u>
26/06/2000		4052	4896	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 /גב ממשיכות לחול.	שינוי	<u>חפ/ מק/ 1400 /גב</u>
21/04/1996		2831	4402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400 /יב ממשיכות לחול.	שינוי	<u>חפ/ 1400 /יב</u>
08/03/1998			4626	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400 /יב 1 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>חפ/ מק/ 1400 /יב 1</u>
29/04/2004			5293	תכנית זו אינה פוגעת	כפיפות	<u>חפ/ מק/ 1400</u>

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
יב/4		בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יב/ 4. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יב/ 4 תחולנה על תכנית זו.				
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/ 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/ 1499	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ 1499.	1747	2472		19/08/1971
חפ/ מק/ 1499/ ה	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1499/ ה. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1499/ ה תחולנה על תכנית זו.	4990			31/05/2001



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נמרוד גורפינקל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נמרוד גורפינקל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	11: 16 10/01/2024	מרסלו מרינברג	19/06/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	15: 46 02/01/2024	שרון לבנברג	18/05/2022	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	15: 45 02/01/2024	נמרוד גורפינקל	19/06/2022	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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			אמארון הנדסה אזרחית בע"מ	קרית מוצקין	שד גושן משה	1	050-7118518		chaskiel012@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	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נמרוד גורפינקל	ה/40302	מיקומים א.ג. בע"מ	פתח תקוה	גליס	18	077-4060242	04-9975743	Nimrod@mikumim.com
אדריכל	אדריכל	מרסלו מרינברג	37615		קרית מוצקין	הרב קוק	19	04-8732828	04-9975743	
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	שרון לבנברג	105903	ל.ד שרון הנדסת תנועה	בוסתן הגליל	בוסתן הגליל (1)		077-4110420	04-9975743	l.d.sharon@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583		חיפה	(2)	17	04-8726547	04-8410012	bshapira@bezeqint.net

(1) כתובת: שביל הדוגית.

(2) כתובת: הגדוד העברי 17 א קרית חיים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

בניית בניין מגורים חדש תוך תוספת זכויות בניה ותוספת קומות בהתאמה לחפ/2000

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת זכויות בניה בהתאם לתכנית חפ/2000

ב. תוספת קומות בהתאם לתכנית חפ/2000

ג. שינוי הוראות בנייה לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100
סימון בתשריט	יעוד
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד
100	מגורים ב'

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	701	100
סה"כ	701	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	702.04	100
סה"כ	702.04	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי א. רוחב רצועת הגינון בחזית המגרש לא יפחת מ-2 מ' ובהתאם להנחיות המרחביות התקפות. ב. הגג יהיה גג שטוח ללא עליות גג. הקומה עליונה תהיה בנסיגה כלפי הרחוב וכלפי הקומה שמתחת לפחות ב-3 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
(3) 120	6	(2) 19.8	10	60	1419	(1) 525	894	701	100	מגורים ב'

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:

- קווי הבניין עפ"י תשריט מצב מוצע
- בחזית הקדמית והאחורית תותר הבלטת מרפסות זיזיות של עד 2 מ' למרוח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) חישוב שטחי השירות למגורים יהיו עפ"י תכנית חפ/229/5.
- (2) מעבר לגובה זה יותר מעקה גג, מתקנים טכניים ויציאה לגג בהתאם למפרט טכני שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- (3) השטח מיועד למרפסות זיזיות בלבד. שטח ממוצע למרפסת זיזית ליח"ד הוא 12 מ"ר, ולא יותר מ 14 מ"ר ליח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>חדרי אשפה יהיו בתחום קווי הבנין כחלק מגוף הבניין ובתחום קווי הבנין ובהתאם להנחיות התברואה הרלוונטיות, בהתאם להנחיות מחלקה לתכנון עיר. תכנון משטחים המאפשרים חלחול והגדר תהיה נמוכה מאבן טבעית מלווה בצמחיה עשירה כלפי הרחוב.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>על מבקשי היתר הבנייה לפתור את החניה הדרושה בתחום מגרשם בהתאם לתקן התקף.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>חשמל: איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה למגורים 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 (תאם 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 - 160-110 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. 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>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>בשלב הרישוי יש להגיש נספח ניקוז שיציג ויפרט אמצעי ניהול הנגר, בחלוקה למתחמים או למגרשים. הנספח יכלול הנחיות להקטנת הנגר העילי על ידי שימור וניצול הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע כמפורט בתמ"א 1. הנספח יוכן בהתאם להנחיות מח' ניקוז ויאושר על ידה. יש להשאיר לפחות 15% משטח המגרש פנוי מכל בינוי, פתוח או רצוף והם יהיו שטחים פנויים לחלחול.</p>	<p>6.4</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

שמידה על עצים בוגרים	6.5
<p>על עצים לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/עצים לשימור. כתנאי למתן היתר בניה לעצים לשימור - יש לקבל את אישור פקיד היערות / אישור משרד מהנדס העיר לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה 1:100, 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. 	



תשתיות	6.6
<p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים וביוב.</p> <p>א. אספקת מים</p> <ol style="list-style-type: none"> מקור אספקת מים יקבע ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם לאפשרויות הטכניות של אזור האספקה ובהתאם לדרישות פרוגרמת הבטיחות אשר תתואם עם תאגיד מי כרמל. תאגיד מי כרמל יקבע לפי הצורך גם בניית מאגרים פנימיים בבעלות היזם לאספקת כל הספיקות הדרושות. 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 לשמידה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל וע"י מבקש היתר. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על-פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על-פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר. <p>ב. ביוב</p> <ol style="list-style-type: none"> לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור ביוב עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמידה על שלמות צינור הביוב הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר. כל שינוי בתוואי קווי הביוב הקיימים ובמיקום תאבי ביוב שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל וע"י מבקש היתר. חיבור הביוב של המבנה יהיה לתא בקרה בתחום המגרש בגרביטציה, לא ינתן אישור לחיבור באמצעות מיתקן שאיבת שפכים. לא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו. 	



חיזוק מבנים, תמא / 38	6.7
לא תותר תוספת זכויות מכוח תמ"א 38 מעבר לזכויות שנקבעו בתכנית.	

בניה ירוקה	6.8
<p>בניה ירוקה:</p> <p>הבניה תהיה בהתאם למדיניות כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>גגות מועילים:</p> <p>גגות המבנים יהיו גגות מועילים כדוגמת גג ירוק מגוון, גג כחול המשמש להשעיית נגר עילי או גג</p>	

בניה ירוקה	6.8
עליו מערכות ייצור אנרגיה. זאת בהתאם למדיניות העירונית.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

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

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

10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26