

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0996009

רחוב הצלבנים 16, 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 :

10/07/2023

לאשר את התוכנית

29/10/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בגוש 11682 חלקה 35 ברחוב הצלבנים 16 בחיפה.
בחלקה קיים מבנה שהוסדר בתכנית חפ/2299/א, ובעקבות תכנית זו אושר היתר בניה לבניין הקיים.
בגלל הפרשי הגובה בין מפלס רחוב הצלבנים אל קומת הכניסה למגורים, נוצרו חללים גדולים שנאטמו ע"י יציאת רצפות בטון ומילוי עפר.

תכנית זו מבקשת לנצל את החללים לבניית 2 יח"ד נוספות תוך כדי פירוק רצפות הבטון ופינוי חומרי המילוי הקיימים, ותוך כדי הוספת שטחי בניה.
כל זאת ללא שינוי בקווי בנין, קונטור הבניין הקיים וניפחו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רחוב הצלבנים 16, חיפה

ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0996009

0.448 דונם

1.2 שטח התכנית

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	198643
קואורדינאטה Y	746707

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת בצידו הדרומי הגבוה של רחוב הצלבנים.

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	הצלבנים	16	

שכונה כרמל צרפתי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11682	מוסדר	חלק	35	

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

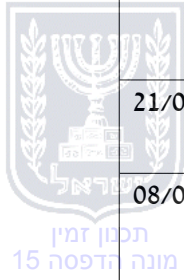


תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	תמא/ 1
18/05/2005		2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית 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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 2000 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 2000
26/02/2014		4094	6763	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/2299/א ובאה במקומה.	החלפה	חפ/ 2299/ א
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/ ו. 1. הוראות תכנית חפ/ 229/ ו/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229/ ו/ 1
25/09/1969		47	1554	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/718/א ובאה במקומה.	החלפה	חפ/ 718/ א
24/07/1958		1382	613	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 853/ א ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 853/ א
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
02/02/1984		3021	1437	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229/ ה.	כפיפות	חפ/ 229/ ה

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית חפ/ 229/ ה תחולנה על תכנית זו.				
חפ/ 1400/ יב	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/1400/יב ובאה במקומה.	4402	2831		21/04/1996
חפ/ מק/ 1400/ יב/ 1	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/מק/1400/יב/1 ובאה במקומה.	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
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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אמיר טנוס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אמיר טנוס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	18: 45 25/01/2023	אמיר טנוס	25/01/2023	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	17: 40 21/07/2021	אמיר טנוס	21/07/2021	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	מוייסר בקי			חיפה	הצלבנים	16	04-8628880	04-8628886	beky@lb-law.co.il
	פרטי	פתחי בקי			חיפה	הצלבנים	16	04-8628880	04-8628886	beky@lb-law.co.il

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
מהנדס	עורך ראשי	אמיר טנוס	50741		חיפה	דרך יפו	24	04-8532451	04-8511808	tanosengeers@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אמיר טנוס	769		חיפה	דרך יפו	24	04-8532451	04-8511808	tanosengeers@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 זכויות בניה ומתן הוראות בניה לבניה הקיימת ברחוב הצלבנים 16.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים ג' על פי הוראות המבא"ת.
2. תגבור זכויות בניה.
3. תוספת 2 יח"ד לבנין.
4. תוספת קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

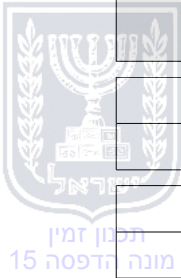
יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	448	100
סה"כ	448	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	444.11	100
סה"כ	444.11	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. תוספות הבניה יותאמו לבנין הקיים מבחינת עיצוב החזיתות. יושם דגש על אופן חבור הבניה החדשה לבניה הקיימת, הכל בתיאום ואישור הוועדה המקומית. 2. יותרו גגות שטוחים. 3. יותרו חצרות אנגליות במרווחים צידיים לצורך אוורור. 4. לא יתאפשרו יציאות למעבר הציבורי הקיים בקומה הראשונה מעל קומת החניון. לכיוון המעבר יותרו פתחים של חלונות בלבד החל מגובה של 110 ס"מ מעל מפלס המעבר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
(4) 48	(3) 7	22.9	4	53	219	(2) 983	(1) 375	560	448	101	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 היא במפלס המסומן ב 0.00 בנספח הבינוי (מפלס רחוב הצלבנים).

גובה הגג העליון של המבנה לא יעלה על 22.90 מ' כמצויין בטבלה 5. גובה זה לא כולל גובה מעקות גג.

ב. קו הבניין לקומות 2,4,5,6 יהיה ע"פ קו בניין עילי כמסומן בתשריט. קו בניין לקומות 1,2,0 יהיה עפ"י קו בניין תחתי כמסומן בתשריט.

ג. יותר ניוד שטחי בניה בין הקומות החדשות לבין עצמן. לא יותר ניוד שטחי בניה בין הקומות החדשות לבין הקומות הבנויות הקיימות.

ד. גובה המבנה יהיה בהתאם לסעיף 7 ו' בתכנית המאושרת 853/א': "גובה הכללי של פני המפלס העליון של הכרכובים האופקיים של הגגות המשופעים לא יעלה בשום מקום על 8.5 מ' מעל פני הקרקע הטבעית".

ה. מספר הקומות יהיה בהתאם למוצג בנספח הבינוי והפיתוח.

ו. הוראות התכנית לנושא גובה הבניין תהווה הוראה שסטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת לפי סעיף 192(1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית-התשס"ב).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי שרות כולל שטח החניה.

(2) השטח כולל את שטח המרפסות הזיזיות.

(3) מספר הקומות כולל את עליית הגג.

(4) שטח ממוצע למרפסת זיזית בסך 12 מ"ר ליח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

הכל בהתאם להנחיות המרחביות.

6.2**חניה**

החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת אישור בקשה להיתר בניה.

6.3**חשמל**

חשמל:

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 (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.

תחנות טרנספורמציה:

לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/ 1400 תכנון זמין מונה הדפסה 15 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:

חשמל	6.3
מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק	
ניהול מי נגר	6.4
<p>ניקוז משמר נגר עפ"י הוראות תמ"א 1 : לפחות 15% משטח המגרש יישאר פנוי מבינוי על ותת קרקעי ומכל ריצוף כך שיאפשר חלחול מי נגר עילי. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים חדירים.</p>	
חיזוק מבנים, תמא / 38	6.5
<p>א. לא תתאפשר תוספת זכויות בניה מכוח תמ"א 38 מעבר לזכויות הכלולות בתכנית זו. ב. היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.6
<p>תנאי להיתר בניה יהיה הצגת אמצעי אוורור ותאורה טבעיים, פתחים וכו' בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שמירת מרווח צידי פתוח שרוחבו לא יפחת מ- 2 מ' בצמוד לחלונות של חללי מגורים.</p>	
7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	7.1
7.2 מימוש התכנית	7.2
10 שנים	

