

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0920991

חפ/1141 מג' - מסחר ומשרדים ברח' הולנד 2, דניה



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

13/11/2023

לאשר את התוכנית

04/03/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005106954/310>

דברי הסבר לתכנית

המגרש נמצא ברח' הולנד 2 פינת אנטוורפן 58, גוש 12255 חלקה 335. עפ"י התכנית המאושרת חפ/1141 ב' החלה על שטח המגרש היעוד המאושר הוא מרכז מסחרי. התכנית המאושרת חפ/1141 ב' לא קבעה אחוז הבניה המותר ולכן ההתייחסות לאחוז הבניה המותר היא בהתאם לסביבה (יעוד אזור מגורים א' מיוחד) - 32% ברוטו. שטח המגרש לצרכי חישוב זכויות הבניה : 824 מ"ר שטח בניה המאושר : $824 * 32\% = 263.68$ מ"ר כמו כן התכנית לא קבעה גובה מותר לבניה. בסביבה (יעוד אזור מגורים א' מיוחד) מותר להקים מבנים בני קומה אחת שגובה הממוצע של הבניין כולל מסד לא יעלה על 4 מ' מעל ק.ק.ט מדוד מהנקודה האמצעית של הבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

לפי תכנית המתאר חיפה חפ/2000 המגרש נמצא בתת מתחם 8 - מתחם ההר וקריית חיים. בשכונת הוד הכרמל (דניה) לפי חפ/2000 ניתן להגדיל במסגרת תכנית את סך שטחי הבניה למטרות עיקריות מ-32% ל-45%. בשכונת הוד הכרמל (דניה) לפי תכנית המתאר חיפה חפ/2000 מותרת תוספת קומה אחת מעל המבנה ועד שתי קומות בחלק התחתון של המבנה, כלפי מטה (במדרון ההר), ובלבד שסך מספר הקומות לא יעלה על 4 קומות. במגרש מוצע שינוי יעוד מיעוד מרכז מסחרי ליעוד מסחר ומשרדים תוך הריסת מבנה קיים המשמש למגורים. השטח העיקרי המוצע למסחר ומשרדים : 584 מ"ר (כ- 71% משטח המגרש). המבנה המוצע לבניה הוא בן 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת מרח' אנטוורפן וקומת חניון אליה נכנסים מכיוון רח' הולנד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חפ/1141 מג' - מסחר ומשרדים ברח' הולנד 2, דניה
מספר התכנית	מספר התכנית	304-0920991
שטח התכנית	שטח התכנית	0.824 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	199627
קואורדינאטה Y	741368

1.5.2 תיאור מקום

המבנה בפינת הרחובות הולנד ואנטוורפן

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
	2	הולנד	חיפה

שכונה דניה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12255	מוסדר	חלק	335	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
800	חפ/1141 ב

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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
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
10/02/2019		7484	8106	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית -304 0447052(חפ/1400/שש/1) ממשיכות לחול.	שינוי	304-0447052
01/03/1971		1234	1705	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/1141/ב' בתחומה	החלפה	חפ/ 1141 / ב
26/06/2000		4052	4896	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / גב בתחומה.	החלפה	חפ/ מק/ 1400 / גב
21/04/1996		2831	4402	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב בתחומה.	החלפה	חפ/ 1400 / יב
08/03/1998			4626	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1 בתחומה.	החלפה	חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1
29/04/2004			5293	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4 הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4
28/02/2006		2102	5501	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/ 1400 / פמ

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
חפ/ מק/ 1400/ <u>תט</u>	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	נספח בינוי רקע	10: 51 17/12/2023	פנינה רוזנברג	17/12/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	סקר עצים בוגרים	12: 37 27/02/2023	אייל שפירא	21/02/2023	1	1: 1	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים מחייב	10: 58 17/12/2023	אייל שפירא	17/12/2023	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה וחניה רקע	10: 00 04/02/2024	אלי אסיף	17/12/2023	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	11: 03 17/12/2023	פנינה רוזנברג	17/12/2023	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	אורטל גולן סוויסה			חיפה	הולנד	2			Ortalgolan1@gmail.com
	פרטי	דוד סוויסה			חיפה	הולנד	2			david@neto.tech.ltd

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	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina@rosenberg-arch.co.il
	יועץ תחבורה	אלי אסיף	40972	מתו"פ מהנדסים תכנון	טירת כרמל	יזמה	2	077-9215552	077-9215552	eli@matop.co.il
אגרונום	אגרונום	אייל שפירא			חיפה	מקלף מרדכי (1)		04-9931290		eyal@agronomist.co.il
	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	alinor@levenberg.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 203.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

הקמת מבנה מסחרי חדש תוך תגבור זכויות הבניה למסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מיעוד מרכז מסחרי ליעוד מסחר ומשרדים.
2. תגבור זכויות בניה.
3. שינוי הוראות בניה, קוי בניין, גובה ומס' קומות.
5. קביעת עצים לשימור ועקירה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

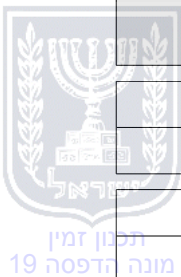
יעוד	תאי שטח
מסחר ומשרדים	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר ומשרדים	201
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ומשרדים	201
מבנה להריסה	מסחר ומשרדים	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מרכז מסחרי	824	100
סה"כ	824	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומשרדים	825.46	100
סה"כ	825.46	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומשרדים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. יותר מסחר קמעונאי כולל שרותי אוכל לסוגיו כמו מסעדות, בתי קפה, וכל בתי העסק בהם אוכלים, מבשלים או אופים. לא יותרו שימושים כגון פאב, דאנס בר או עסקים מסחריים הפועלים 24 שעות ביממה.</p> <p>ב. יותרו שירותים אישיים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, משרדים אחרים, ושרותי רפואה.</p> <p>ג. מתחת למפלס הכניסה הקובעת תותר חניה ושטחי שירות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1. חניה: תותר חניה מקורה בעורף המגרש.</p> <p>2. מסחר ומשרדים:</p> <p>א. שטחי המסחר יפנו לכיוון הרחוב בלבד.</p> <p>ב. החזית המסחרית בקומת הקרקע תפותח כחזית פעילה לפחות ב- 50% מאורכה.</p> <p>ג. השימושים המסחריים יותרו בתנאי שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים.</p> <p>3. גגות:</p> <p>1. הגגות יהיו שטוחים ולא יותרו עליות גג.</p> <p>2. גגות המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית גגות המבנים תכלול את המערכות הטכניות המתוכננות על הגגות ותהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר הבניה. גובה מתקני הגג יהיה הגובה המינימלי הנדרש בכפוף לדרישות הטכניות.</p> <p>4. מבנה אשפה: יבנה כחלק אינטגרלי מהמבנה.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>לצורך הסדרת גישת הולכי רגל לאורך החזית המסחרית בתחום המגרש הפרטי תירשם בלשכת רשם מקרקעין זיקת הנאה להולכי רגל עפ"י הגאומטריה שתיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר כחלק מהבקשה להיתר הבניה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
							שרות	עיקרי						שרות
(3) 90	1	2	(2) 8.75		50	1064	(1) 410		70	584	824	201	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים

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 יהיו בהתאם למסומן ע"ג התשריט.
- מפלס הכניסה הקובעת למבנה יהיה מכיוון רח' אנטוורפן ויקבע סופית בתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר כחלק מהיתר הבניה.
- במפלס החניון יותרו גם לובי, חדר מדרגות, מעלית, מחסנים, מתקנים טכניים וכד'.
- אופן חישוב שטחי השירות יהיה בהתאם להוראות תוכנית חפ/1400/שש/1.
- בקומת הקרקע הגבוהה תותר גלריה, שטח יחשב במניין השטחים העיקריים, כמו כן תותר ארקדה, שטח לא יחשב במניין השטחים העיקריים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח זה מיוחד לחניון ושטחי שירות נוספים.
- (2) מעל גובה זה יותרו מעקות, פירי מעליות, חדרי מדרגות ומתקנים טכניים על גג המבנה. גובה המתקנים הטכניים על הגג יהיה הגובה המינימלי הנדרש בכפוף לדרישות טכניות. גובה קומת מסחר יהיה עד 4.75 מ'. גובה קומת משרדים יהיה עד 4 מ'.
- (3) מיועד לגזוזטראות.

6. הוראות נוספות**6.1****ניהול מי נגר**

- א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע או תובטח התקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע שאושרו על ידי רשות המים.
- ב. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש על ידי שימור וניצול הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

6.2**שמירה על עצים בוגרים**

- תנאי לעקירת / העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות. 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.
- ד. ישמר מרחק שך 4 מ' בין כל בניה מגזע עצים המסומנים לשימור. בשלב הרישוי יתאפשר מרחק מצומצם יותר של עד 3 מ' באישור פקיד היערות, המרווחים יצומצמו בהתאם.

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

מימוש התכנית תוך כ - 10 שנים