

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-1086990

חפ/מק/1499/יח - תוספת זכויות בניה ברח' התאנה 2



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/SV4/1/3005223654/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הריסת מבנה מגורים קיים לטובת הקמת מבנה מגורים חדש עם תוספת זכויות התואמת את תכנית המתאר הכוללנית חפ/ 2000.
במבנה מוצעות 12 יח"ד ב-5 קומות וקומת עמודים מפולשת לחניה, סה"כ 6 קומות מוצעות.
במסגרת התכנית מורחבים רחובות התאנה וחומה ומגדל לצורך הרחבתם העתידית ל 13.00 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/מק/1499/יח - תוספת זכויות בניה ברח' התאנה 2

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 304-1086990

1.2 שטח התכנית 0.658 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 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (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	207467
קואורדינאטה Y	747245

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מגורים על פינת הרחובות התאנה וחומה ומגדל.

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	התאנה	חיפה
	38	חומה ומגדל	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	37	

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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	מים	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/מק/1400/גב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400/גב ממשיכות לחול.	4896	4052		26/06/2000
חפ/1400/יב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1400/יב ממשיכות לחול.	4402	2831		21/04/1996
חפ/1499	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1499 ממשיכות לחול.	1747	2472		19/08/1971
חפ/1499/ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1499/ב ממשיכות לחול.	2672	580		13/11/1980
חפ/1853	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1853 ממשיכות לחול.	3690	3958		18/08/1989
חפ/229/ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/ד. הוראות תכנית חפ/229/ד תחולנה על תכנית זו.	2262	62		14/10/1976
חפ/229/ה/1	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/229/ה/1 בתחומה.	5384	2170		29/03/2005
חפ/229/ו/5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/ו/5. הוראות תכנית חפ/229/ו/5 תחולנה על תכנית זו.	6388	2981		07/03/2012
חפ/62/א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית	482			27/12/1934



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		חפ/62/א בתחומה.				
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 / יב/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1 ממשיכות לחול.	4626			08/03/1998
חפ/ מק/ 1400 / פמ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ ממשיכות לחול.	5501	2102		28/02/2006
חפ/ 229 / ה	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/229/ה בתחומה.	1437	3021		02/02/1984

הערה לטבלה:

חפ/ 1499 / ה | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1499/ה . הוראות תכנית חפ/1499/ה תחולנה על תכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב קום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב קום		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09:59 03/06/2024	מיקי אוטמזגין	03/06/2024	1	1:100	רקע	בינוי
לא		09:59 03/06/2024	בוריס סרין	03/06/2024	1	1:100	רקע	תנועה
לא		09:59 03/06/2024	יעקב קום	03/06/2024	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			י.ד. זמיר חברה לבנין ונכסים בע"מ	קרית מוצקין	הרב קוק	68			Yishay.zam ir@gmail.c om

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
אדריכל	עורך ראשי	יעקב קום	20281163	קום אדריכלים בע"מ	חיפה	שד מוריה	91	077-4020124		yaki@archko um.com
אדריכל	אדריכל	מיכאל אוטמזגין	11667279	מיקי אוטמזגין אדריכלות בע"מ	קרית מוצקין	ירושלים	3	077-5592543		office@otma zgin- arch.co.il
מהנדס אזרחי	מהנדס	בוריס סרין	78043	נוף בנוף חנן מלכה בע"מ	חיפה	שער פלמר	1	04-6154284		hanan.landsc ape@gmail.c om
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583	בני שפירא מדידות	חיפה	הגדוד העברי	17	04-8420528	04-8410012	bshapira@be zeqint.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

הריסת מבנה קיים ותגבור זכויות בניה וקומות בהתאם לתכנית המתאר חפ/2000 לטובת הקמת מבנה מגורים חדש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בנייה לפי תכנית מתאר כוללנית חפ/2000.
2. תוספת קומות והגדלת גובה בניין לפי תכנית מתאר כוללנית חפ/2000.
3. שינוי קו בניין, לפי סעיף 62א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.
4. שינוי הוראות בינוי, לפי סעיף 62א (א) 5 לחוק התכנון והבניה.
5. הרחבת דרך - רחוב חומה ומגדל ורחוב התאנה, לפי סעיף 62א (א) 2 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100
דרך מוצעת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	100
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	100
מבנה להריסה	דרך מוצעת	200
מבנה להריסה	מגורים ג'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	658	100
סה"כ	658	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	91.98	13.84
מגורים ג'	572.8	86.16
סה"כ	664.79	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



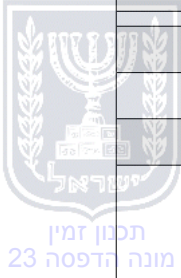
תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי
	<p>1. הנסיגה של הקומה העליונה כלפי רחוב חומה ומגדל לא תפחת מ-5 מ', ביחס לקומה שמתחתיה.</p> <p>2. גובה פרגולה יהיה כגובה קומת המגורים.</p> <p>3. פרגולה על קומת הגג תהא בנסיגה של 1.2 מ' לפחות מקו הבינוי, לא כולל מרפסות זיזיות.</p> <p>4. העיצוב האדריכלי יהיה בהתאם להנחיות אדרי' העיר.</p> <p>5. מתקני תשתית יהיו מוסתרים ומוצנעים ככל הניתן מהרחוב.</p> <p>6. גובה קומה טיפוסית (מרצפה לרצפה) 3.15 מ.</p> <p>7. גובה קומת קרקע 3.5 מ'.</p>
ב	קווי בנין
	<p>1. תותר בליטת מרפסות זיזיות למרווח קדמי לכיוון רח' חומה ומגדל בלבד עד 1.4 מ'.</p> <p>2. לא תותר חריגת מרפסות זיזיות מעבר לקו בנין קדמי לכיוון רחוב התאנה.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת, למעט מסילות ברזל).
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
					מ"ר	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
144 (4)	6	12	60	1462.85	540 (2)	922.85 (1)	573	100	מגורים ג'

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. קווי בניין לפי תשריט מצב מוצע.

ב. זכויות הבנייה מחושבות משטח מגרש טרם תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בנוסף יותרו שטחים לעליות גג ומרתפים לפי חפ/229/5.

(2) כולל שטחי חניה 260 מ"ר. אופן חישוב שטחי השירות יהיה לפי חפ/229/5.

(3) תותר תוספת גובה עבור עליית גג לפי חפ/229/5 וכן תוספת גובה עבור קומה טכנית ו/או מתקנים טכניים על הגג בגובה המינימלי הנדרש ו/או מעקה גג תקני.

(4) שטח ממוצע של כל מרפסת ליח"ד הוא 12 מ"ר וניתן להגדילו עד ל-14 מ"ר ליח"ד, בתנאי שהשטח הממוצע יהיה 12 מ"ר ליח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין תכנית לצורכי רישום, ולאשרו ולאשרה בוועדה המקומית כתנאי לקליטת הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>ב. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את התכנית לצורכי רישום בלשכת רשם המקרקעין כתנאי לתעודת גמר.</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרך יופקעו ע"י הוועדה המקומית חיפה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 הריסות ופינויים</p> <p>חלקי המבנה המסומנים להריסה בתשריט המצב המוצע, יהרסו ויפונו ע"י בעלי הקרקע ויוזם התכנית במימונם ובאחריותם בלבד, כתנאי לתחילת עבודות עפ"י תכנית זו.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 בניה ירוקה</p> <p>בניה תהיה בהתאם למדיניות כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תחנת השנאה, ככל שתידרש, תוקם בתחום המגרש הפרטי ולא בשטח ציבורי. 2. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 3. ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים. <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3.00 מ'.</p> <p>ב. - קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד): מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2.00 מ'</p> <p>- תיל מבודד צמוד למבנה: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 0.30 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2.00 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: מציר הקו - 20.00 מ'.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו: מציר הקו - 35.00 מ'.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 0.50 מ'.</p>	<p>6.5</p>



<p>חשמל</p> <p>6.5</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן- 3.00 מ'. ט. כבלי חשמל מתח עליון: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן- בתיאום עם חברת חשמל. י. ארון רשת: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן- 1.00 מ'. יא. שנאי על עמוד: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן- 3.00 מ'.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.6</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.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.7</p> <p>1. העתקת העצים תהיה לקדמת המגרש כלפי רחוב התאנה. 2. לאורך החזיתות הקדמיות ובחזית הצידיית יינטעו עצים בוגרים בתחום המרווח עפ"י הנחיה ובתיאום עם המחלקה לתכנון נוף ו/או פקיד היערות.</p>	
<p>7. ביצוע התכנית</p>	
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	
<p>7.2 מימוש התכנית</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23