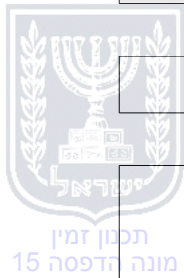


הוראות התכנית

תכנית מס' 304-1075894

חפ/מק/1499/יז - תוספת זכויות בניה ברח' הנוטר 19 קרית חיים



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית מתאר מקומית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005216744/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית היא חלק ממגרש הכולל שני מבנים. תכנית זו חלה רק על המבנה הקדמי לכיוון רחוב הנוטר. בתכנית מוצע להרוס את המבנה הקיים (חד קומתי) ולהקים במקומו מבנה מגורים חדש בן 7 קומות הכולל 9 יח"ד תוך תוספת זכויות בניה ותוספת קומות מגורים בהתאם לתכנית המתאר חפ/2000 עבור 9 יח"ד. כל זאת תוך שינוי בהוראות הבניה והרחבת רחוב הנוטר.



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**
 חפ/מק/1499/יז - תוספת זכויות בניה ברח' הנוטר 19 קרית חיים **ומספר התכנית**

מספר התכנית 304-1075894

1.2 שטח התכנית 0.589 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) (2), 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	206655
קואורדינאטה Y	744346

1.5.2 תיאור מקום

כ-150 מ' דרומית ממרכז ציר 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
	19	הנוטר	חיפה

שכונה קרית חיים מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11580	מוסדר	חלק		28

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

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		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/ 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	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ 229 / ה.	1437	3021		02/02/1984
חפ/ 229 / י	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ 229 / י.	3484	2707		17/09/1987
חפ/ 229 / י / 1	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ 229 / י / 1.	4201	2771		14/03/1994
חפ/ מק/ 229 / י / 2	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ מק/ 229 / י / 2.	5232			27/10/2003
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
חפ/ 1853	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ 1853.	3690	3958		18/08/1989
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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב תחולנה על תכנית זו.	4402	2831		21/04/1996

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
חפ/מק/1400/ <u>יב/1</u>	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/ <u>יב/4</u>	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/ <u>פמ</u>	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/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/ <u>א</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1499/א ממשיכות לחול.	2335	1686		19/06/1977
חפ/1499/ <u>ב</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1499/ב ממשיכות לחול.	2672	580		13/11/1980
חפ/1499/ <u>ג</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1499/ג ממשיכות לחול.	2804	1557		22/04/1982
חפ/62/ <u>א/3</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/62/א/3.	966	67		11/10/1962
חפ/62/ <u>c</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/62/c.	0			23/04/1936



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	10: 21 04/07/2024	מרסלו מרינברג	01/07/2024	1	1: 100	רקע	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	14: 52 02/01/2024	נמרוד גורפינקל	18/09/2023	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			נאות גלבוע ושות' חברה לבנין בע"מ	קרית ביאליק	שד ירושלים	13	04-8426666	04-8425555	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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		מיקומים א.ג. בע"מ	הוד השרון	השקמים	13	077-4060242	04-9975743	Nimrod@mi kumim.com
אדריכל	אדריכל	מרסלו מרינברג	37615		קרית מוצקין	הרב קוק	19	04-8732828		mmb@mmb. co.il
	מודד	מאיר ברמן	517	ב.מ. ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	61 א	04-8523602	04-8523602	bermand@ne tvision.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

תגבור זכויות בניה ותוספת קומות לצורך הקמת מבנה חדש בהתאמה לחפ/2000 וכן, הרחבת דרך

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת זכויות בניה בהתאם לתכנית חפ/2000

ב. תוספת קומות בהתאם לתכנית חפ/2000

ג. קביעת קווי בניין עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה

ד. הרחבת דרך עפ"י סעיף 62א (א) (2) לחוק התכנון והבניה



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'	100
דרך מוצעת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	200
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	100
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים ג'	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

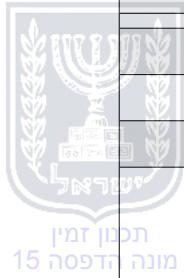
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	583.92	100
סה"כ	583.92	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	36.65	6.22
מגורים ג'	552.54	93.78
סה"כ	589.19	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בינוי:</p> <p>חדר האשפה יהיה בתחום קווי הבניין וישולב בתכנון המבנה. הקומה העליונה, פרט לחדר המדרגות, תהיה בנסיגה של לפחות 3 מ' כלפי הרחוב. פיתוח:</p> <p>בחזית הקדמית לרחוב הנוטר יש לשמור על חזית מגוננת ובה ינטעו 2 עצים לפחות. לא תותר חניה עילית בחזית המגרש הנצפית מהרחוב, החניה תהיה בעורף המגרש עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברוחב 3 מ' לפחות שתשמש מעבר למגרש האחורי. מרפסות זיזיות: תותר בליטת מרפסות זיזיות של עד 2 מ' למרווח הקדמי לכיוון רחוב הנוטר.</p>



4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל
4.2.2	הוראות



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 (1) 552	
(5) 108	(4) 7	(3) 23.8	9	60	1433	(2) 575	750	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:

- הכניסה הקובעת לבניין היא מפלס קומת הקרקע
- קווי הבניין עפ"י תשריט מצב מוצע

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- גודל מגרש לחישוב שטחי בניה הוא 589 מ"ר לפני הפקעה לדרך ו-552 מ"ר לאחר הפקעה.
- שטחי השירות למגורים יהיו עפ"י תכנית מאושרת חפ/229/5.
- גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ'. גובה המבנה כולל מתקנים טכניים וחדר יציאה לגג שיהיו לפי מפרט טכני שיאושר ע"י צוות מה"ע.
- מעל גובה זה לא יותרו עליות גג.
- 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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	מגבלות בניה לגובה
	בטיחות טיסה : תנאי היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 50 מטר מעל פני הים ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.
6.2	חניה
	על מבקשי היתר הבנייה לפתור את החניה הדרושה בתחום מגרשם.
6.3	חשמל
	<p>(1) תנאי למתן היתר בניה יהיה - תאום 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>(2) 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.</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 תכנון זמין לקבלת אישור מחברת החשמל.</p>
6.4	ניהול מי נגר
	בשלב הרישוי יש להגיש נספח ניקוז שיציג ויפרט אמצעי ניהול הנגר והשארת 15% לפחות משטח המגרש לחלחול מי נגר עילי. הנספח יכלול הנחיות להקטנת הנגר העילי על ידי שימור וניצול הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע כמפורט בתמ"א 1.

שמירה 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, אלא לפי הנחיית פקיד היערות. 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 ואגודת המים בקרית חיים לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים וביוב.</p> <p>א. אספקת מים</p> <ol style="list-style-type: none"> מערכת אספקת המים בקרית חיים באחריות אגודת מים קרית חיים. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגודת המים בקרית חיים לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר, יבוצע על פי תכניות מאושרות וע"ח מבקש היתר. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על-פי הנחיות אגודת המים 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 לשמירה על שלמות צינור הביוב הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר. כל שינוי בתוואי קווי הביוב הקיימים ובמיקום תאי ביוב שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל וע"ח 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. 	



הפקעות לצרכי חיבור	6.7
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188,189,190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p>	



זכות מעבר	6.8
<p>כתנאי למתן היתר בניה תירשם בלשכת רשם המקרקעין זיקת הנאה בתחום המרווח הצידי לצורך גישה עבור המבנה האחורי.</p>	

7. ביצוע התכנית	
-----------------	--

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור תכנית זו



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15