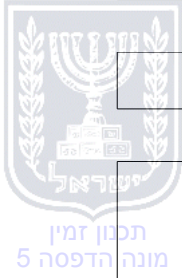


הוראות התכנית

תכנית מס' 304-1226109

רחוב גלבוע 8, 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:

05/06/2024

לאשר את התוכנית

16/06/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

03/01/2024

להפקיד את התכנית

07/03/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005311256/310>

דברי הסבר לתכנית

בתחום התכנית קיים בניין בן 5 קומות + קומה 6 חלקית (שנבנה בהיתר במסלול חיזוק של תמ"א 38). ובו 11 יח"ד.

התוכנית הנדונה מציעה הגדלת הקומה ה-6 החלקית וכן תוספת קומה חלקית מעליה. התוכנית תואמת את חפ/2000 מבחינת הגובה וכן את המדיניות העירונית לבניה לגובה אך מציעה תוספת שטח מעבר להוראות שנקבעו לנושא תמ"א 38.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



רחוב גלבוע 8, חיפה

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

304-1226109

מספר התכנית

0.988 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 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	202069
קואורדינאטה Y	743414

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת מצידו הצפוני של רחוב גלבוע, בין הרחובות הרב מימון ודוד הכהן.

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	גלבוע	חיפה

שכונה נוה שאנן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10885	מוסדר	חלק	54	

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 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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
תמא/38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38. הוראות תכנית תמא/38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640		18/05/2005
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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/2000 ממשיכות לחול.	8137	8404		05/03/2019
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/מק/1400/טט	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/טט. הוראות תכנית חפ/מק/1400/טט תחולנה על תכנית זו.	4536	4037		26/06/1997
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/1400/יב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400/יב. הוראות תכנית חפ/1400/יב תחולנה על תכנית זו.	4402	2831		21/04/1996
חפ/229/ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229/ד ממשיכות לחול.	2262	62		14/10/1976

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
חפ/229/י	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229/י ממשיכות לחול.	3484	2707		17/09/1987
חפ/229/י/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229/י/1 ממשיכות לחול.	4201	2771		14/03/1994
חפ/229/י/5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229/י/5 ממשיכות לחול.	6388	2981		07/03/2012
חפ/718/א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/718/א בתחומה, ובאה במקומה.	1554	47		25/09/1969
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/יב/4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/4 ממשיכות לחול.	5293			29/04/2004
חפ/מק/229/י/2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/229/י/2 ממשיכות לחול.	5232			27/10/2003
חפ/229/ה	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/229/ה בתחומה, ובאה במקומה.	1437	3021		02/02/1984
חפ/558	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/558 בתחומה, ובאה במקומה.	0			04/07/1939

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף פרוכטר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף פרוכטר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי-מחייב בנושא תכסית הבניין והנסיגות המוצעות בקומה העליונה	08: 38 31/01/2024	אסיה גורנישטיין	31/01/2024	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	10: 16 29/05/2023	יוסף פרוכטר	29/05/2023	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	יצחק אלפר			חיפה	נחמיה	11			elfermm@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יוסף פרוכטר	ה/6448	יסרון בע"מ - הנדסה ממוחשבת	חיפה	הנטקה	69	04-8343186	04-8343185	yosi@isron.co.il
אדריכלית	אדריכל	אסיה גוריןשטיין	70655		חיפה	חניתה	88	04-8224789		desevilya@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536607	04-8512884	alinator@levenberg.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

הוספת שטח בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי בניה למבנה בבניה בקומה ה, דירת הגג.
2. תוספת קומה ו חלקית לדירת הגג.
3. מתן הוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

יעוד	תאי שטח
מגורים	101
דרך מוצעת	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	988	100
סה"כ	988	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	47.46	4.79
מגורים	942.7	95.21
סה"כ	990.15	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. יותר שימוש למקצועות חופשיים (אמנים, אדריכלים, מהנדסים וכו') בתחום דירות המגורים לבעל הדירה בלבד בשטח של עד 15 מ"ר בלבד על חשבון שטח דירת המגורים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי א. תוספת הבניה ניתנת לניצול בדירת הגג בלבד. ב. תוספת הבניה תהיה בתחום קונטור הבניין המאושר ולא תחרוג ממנו. ג. תוספת הקומה תהיה מעל לקומה העליונה המותרת עפ"י היתר הבניה. ד. תכסית הבניין והנסיגות המוצעות בקומה העליונה יהיו בהתאם לתכנון המוצע בנספח הבינוי.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	תשמש 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

תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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		
132 (4)	7	22.8 (3)	11	50	186	1758	233 (2)	1525 (1)	943	101	מגורים

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. מפלס הכניסה הקובעת הוא המפלס המסומן ב 0.00 בנספח הבינוי.

ב. קווי הבניין כמפורט בתשריט ובנספח הבינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח כולל את השטח המאושר בהיתרי הבניה.

(2) השטח כולל את שטחי השרות מהיתרי הבניה.

(3) גובה פני בטון גג עליון ללא מתקני הגג ומעקה הגג.

(4) שטח למרפסות זיזיות בגודל 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.

6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

הבניינים יתוכננו באופן שיובטח ניצול והשהייה של מי נגר בהתאם להוראות תמ"א/1.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

כל שטחים המיועדים על פי תכנית זו לדרך מוצעת יופקעו בהתאם לסעיף 188 - 190 לחוק התכנון ובניה וירשמו על שם העירייה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישורה.

