

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-1129055

חפ/4/2444 מתחם מגורים ברח' ברנר 18-2, חיפה



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:

29/07/2024

לאשר את התוכנית

15/10/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005249998/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברח' ברנר 2-18 בשכונת רמות רמז בחיפה. התכנית היא תכנית ללא איחוד וחלקה ומאפשרת תכנון תוך שמירה על עקרונות תכנית האב להתחדשות עירונית ומציעה פינוי/בינוי תוך כוונה להוסיף יחידות דיור בסביבה בה קיימים ביקושים רבים למגורים, בנוסף לשטחי מסחר ומשרדים ומוסדות ציבור. התכנית מציעה הריסת שלושה מבני שיכון מסוג "רכבת" בגובה של שלוש קומות הכוללים 56 יח"ד סה"כ והקמת מתחם מגורים על שטח של כ-8.3 דונם הכולל מסחר ומשרדים ומוסדות ציבור ו-3 מבנים הכוללים בנייה מרקמית ומגדל ו-256 יח"ד סה"כ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חפ/4/2444 מתחם מגורים ברח' ברנר 2-18, חיפה

ומספר התכנית

מספר התכנית 304-1129055

1.2 שטח התכנית 8,324 דונם

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	200825
קואורדינאטה Y	742750

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת ברח' ברנר בין רחובות זלמן שנאור וחביבה ריך.

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
	18	ברנר	חיפה
	8	ברנר	חיפה
	2	ברנר	חיפה
	6	ברנר	חיפה
	10	ברנר	חיפה
	16	ברנר	חיפה
	4	ברנר	חיפה
	14	ברנר	חיפה
	12	ברנר	חיפה

רמות רמו

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11194	מוסדר	חלק	291-293	310-312

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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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
חפ/ 1073	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ 1073 ובאה במקומה	1177	1752		29/04/1965
חפ/ 1073 / נב	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ 1073 / נב ובאה במקומה	3378	3062		11/09/1986
חפ/ 1149	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ 1149 ובאה במקומה	1378	1899		20/07/1967
חפ/ 658	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ 658 ובאה במקומה	0			01/02/1944
304-0447052	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052 (חפ/1400/שש/1). הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו.	8106	7484		10/02/2019
חפ/ 1400 / שש	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / שש. הוראות תכנית חפ/ 1400 / שש תחולנה על תכנית זו.	4508	2833		30/03/1997
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 / תט	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 / 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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב ממשיכות לחול.	4402	2831		21/04/1996
חפ/ מק/ 1400 / יב 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט התכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב 1	4626			08/03/1998

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		1400/ יב/ 1 ממשיכות לחול.				
<u>חפ/ מק/ 1400/ 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
<u>חפ/ 229/ א/ 5</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229/ א/ 5 ממשיכות לחול.	6388	2981		07/03/2012
<u>חפ/ 2000</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 2000 ממשיכות לחול.	8137	8404		05/03/2019
<u>תמא/ 1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/ 1. הוראות תכנית תמ"א/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
<u>תממ/ 6</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404		11/12/2016



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אריה מאייר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אריה מאייר		תשריט מצב מוצע	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		1	01/12/2020	רינת שלקמן מור	12: 37 24/12/2023		כן
בדיקת הצללה	רקע		34	14/09/2023	רן קליק	12: 06 24/12/2023	דוח מיקרו אקלים	לא
התחדשות עירונית	רקע		16	13/09/2023	אריה מאייר	12: 09 24/12/2023	מסמך תיאור כללי - השתלבות עירונית+נספח תבחינים	לא
ניהול מי נגר	רקע		20	07/09/2023	אליאב בק	12: 10 24/12/2023	נספח ניקוז וניהול מי נגר	לא
תשתיות	רקע		4	13/09/2023	יוסף וינברג	12: 12 24/12/2023	נספח תשתיות מים וביוב	לא
חוות דעת כלכלית	רקע		28	03/02/2022	דותן דרעי	12: 12 24/12/2023	בדיקה כלכלית	לא
נספח חברתי	רקע		45	13/12/2023	הילה מור	12: 14 24/12/2023	נספח חברתי	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	09/09/2024	אריה מאייר	08: 43 11/09/2024	נספח בינוי	לא
חניה	רקע	1: 250	1	12/09/2024	ליאת אסרף	13: 53 12/09/2024	נספח תנועה וחניה	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 250	1	17/09/2024	חנן מלכה	08: 35 18/09/2024	נספח פיתוח שטח - גליון 1	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 250	2	17/09/2024	חנן מלכה	08: 36 18/09/2024	נספח פיתוח שטח - גליון 2	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 250	3	18/02/2024	חנן מלכה	08: 34 19/02/2024	נספח פיתוח שטח - חתכים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	18/09/2024	חנן מלכה	08: 34 18/09/2024	נספח עצים בוגרים	לא
ניהול מי נגר	רקע	1: 250		31/12/2023	אליאב בק	13: 48 01/01/2024	נספח ניקוז וניהול מי נגר	לא
תשתיות	רקע	1: 500		11/07/2023	יוסף וינברג	13: 49 01/01/2024	נספח תשתיות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	24/12/2023	אריה מאייר	12: 18 24/12/2023		לא

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
יזם התכנית	פרטי			שכטמן פרוייקטים בע"מ	טירת כרמל	אתגר	5	04-8577339	04-8577323	avi@shechtman.co.il



משרד תכנון ומיתון
מונה הדפסה 21

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שכטמן פרוייקטים בע"מ	טירת כרמל	אתגר	5	04-8577339	04-8577323	avi@shechtman.co.il

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	אריה מאייר	41196	מאייר אדריכלים	חיפה	טשרניחובס קי	37 א	04-8381736		arieh@maierarc.com
יועצת תנועה	יועץ תחבורה	ליאת אסרף	2995458	שילוב הנדסת כבישים ותנועה בע"מ	טירת כרמל	אתגר	1	077-7090750		shiluv-l@012.net.il
יועץ הידרולוגיה וניקוז	יועץ	אליאב בק		אובל הנדסת מים יעוץ ותכנון בע"מ	רעים	(1)				eliavb@uval.co.il



משרד תכנון ומיתון
מונה הדפסה 21

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מאיר ברמן	517	ב.מ.ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	61	04-8523602	04-8529411	bermanb@ne tvision.net.il
שמאי מקרקעין	שמאי	דותן דרעי	759	דותן דרעי- אורן נס כלכלה ושמאות	חיפה	שד המגינים	25	04-8622223	04-8668865	dn99@netvisi on.net.il
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	יוסף וינברג	20971	י וינברג מהנדסים יועצים	חיפה	קליבנוב	10	04-8229940	04-8233037	weinbg@net vision.net.il
יועצת חברתית	יועץ	הילה מור		מודוס מתכננים עם אנשים בע"מ	חיפה	אתגר	2	04-8122080	1534-9112633	hila@modus. org.il
אדריכל	יועץ נופי	חנן מלכה	30933520		חיפה	שער פלמר	1			hanan.landsc ape@gmail.c om
אדריכל	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות למען הסביבה והקהילה	חיפה	ילין מור נתן	6	077-3508001	077-3508003	ran@yozmot- sviva.com
מנהלת היח' לתכנון שירותי ציבור	יועץ	רינת שלקמן מור		אגף נכסים ושמאות עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356017		rinatsh@haif a.muni.il

(1) כתובת : קיבוץ רעים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

התחדשות עירונית ברח' ברנר 2-18

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1) שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לשיכון מאורגן, למגורים, מסחר ומוסדות ציבור לפי מבא"ת.
- 2) שינוי בקווי הבניין.
- 3) שינוי גובה הבניינים ומספר הקומות לסך של 25 קומות.
- 4) תוספת שטחי בניה.
- 5) הוספת יחידות דיור לסך של 256 יח"ד.
- 6) קביעת הוראות בניה.
- 7) קביעת הסדרי תנועה וחנייה למגרשים הכלולים בתכנית, בהתאם לנספח תנועה.
- 8) מתן הוראות נוף ופיתוח תוך קביעת הוראות לעצים בוגרים.
- 9) הרחבת רח' ברנר מ-15מ' ל-16מ'.
- 10) קביעת זיקות הנאה לציבור לצמיתות.
- 11) הקצאת שטחים לצרכי ציבור.
- 12) הוספת שימוש מסחרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	97
מגורים ה'	96
דרך מאושרת	201
דרך מוצעת	103 - 101
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	98

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	98
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	201
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	97
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ה'	96
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	98
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	201
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ה'	96
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	98
זכות מעבר	מגורים ד'	97
קו חשמל מתח גבוה	מגורים ד'	97
קו חשמל מתח גבוה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	98
קו חשמל מתח נמוך	דרך מאושרת	201
קו חשמל מתח נמוך	דרך מוצעת	102
קו חשמל מתח נמוך	מגורים ד'	97
קו חשמל מתח נמוך	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	98

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד לשיכון מאורגן	6,486	77.92
דרך מאושרת	1,838	22.08
סה"כ	8,324	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,827.38	21.95

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.67	139.43	דרך מוצעת
27.50	2,289.17	מגורים ד'
21.36	1,778.43	מגורים ה'
27.51	2,290.15	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
100	8,324.56	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
4.3	מגורים ד'
4.3.1	שימושים
	מגורים.
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. גובה קומות:</p> <p>גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.30 מ'.</p> <p>2. מרפסות קונזוליות:</p> <p>תותר הקמת מרפסות כלואות - מרפסת המוקפת קירות משלושה כיוונים. לא תותר סגירת מרפסות.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. מעל מרתפי החניה יישמר עומק אדמה לנטיעת עצים בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הבנייה.</p> <p>ב. בחזית הקדמית תשמר רצועת גינון שרוחבה לא יפחת מ-0.5 מ', רוחב ממוצע של הרצועה יהיה 2 מ' לפחות. רצועה זו תכלול שטח ללא בינוי תת קרקעי.</p> <p>ג. לא יותרו דירות גן/ הצמדת גינות ליחידות ספציפיות במרווח קדמי לכיוון הרחוב.</p> <p>ד. ייקבע מרחק מינימלי של 8 מ' בין הבניינים.</p>
4.4	מגורים ה'
4.4.1	שימושים
	מגורים, שימושים ציבוריים של חינוך, תרבות וקהילה.
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. הוראות בינוי:</p> <p>גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.30 מ'.</p> <p>2. מרפסות קונזוליות:</p> <p>תותר הקמת מרפסות כלואות - מרפסת המוקפת קירות משלושה כיוונים. לא תותר סגירת מרפסות.</p> <p>3. הוראות בנייה לשטח ציבורי:</p> <p>בשטח המיועד לשימוש ציבורי יהיה בעל נגישות נוחה לציבור עם כניסה ישירה ונפרדת מהרחוב</p>

4.4	מגורים ה'
	<p>שישתלב עם השימוש למגורים. השטח ימוקם בחלק המזרחי של תא השטח, מתחת לכניסה הקובעת וירכזו 260 מ"ר שטח מבונה עם 400 מ"ר חצר מוצמד. שטח זה יירשם על שם עיריית חיפה.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. מעל מרתפי החניה יישמר עומק אדמה לנטיעת עצים בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הבנייה.</p> <p>ב. בחזית הקדמית תשמר רצועת גינון שרוחבה לא יפחת מ-0.5 מ', רוחב ממוצע של הרצועה יהיה 2 מ' לפחות. רצועה זו תכלול שטח ללא בינוי תת קרקעי.</p> <p>ג. לא יותרו דירות גן/ הצמדת גינות ליחידות ספציפיות במרווח קדמי לכיוון הרחוב.</p> <p>ד. ייקבע מרחק מינימלי של 8 מ' בין הבניינים.</p>
4.5	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים, שימושים ציבוריים של חינוך, תרבות וקהילה, מסחר ותעסוקה.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי</p> <p>1. הוראות בינוי:</p> <p>א. גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.30 מ'.</p> <p>ב. לא יותרו דירות במפלס הרחוב בתא שטח זה.</p> <p>ג. הבנייה המרקמית תכיל קומות מסחרית במפלסי הקרקע.</p> <p>2. מרפסות קונזוליות:</p> <p>תותר הקמת מרפסות כלואות - מרפסת המוקפת קירות משלושה כיוונים. לא תותר סגירת מרפסות.</p> <p>3. הוראות בנייה לשטחים המסחריים:</p> <p>שטחי המסחר והמשרדים יבנו בקומת הקרקע לכיוון רח' ברנר ובקומה א' כולל גישה ישירה מרח' זלמן שנאור ורח' ברנר. בשל שיפוע טופוגרפי, ניתן לנצל את הבדלי הגובה בתא שטח 98 לטובת קומת גלריה הכוללת מחסנים, ומשרדים ושטחי ציבור קולט קהל עם גישה ישירה לשצ"פ. ראה קומה 0 מחולקת למפלסים בחתך א-א בנספח הבינוי המצורף לתכנית.</p> <p>5. הוראות בנייה לשטח ציבורי:</p> <p>בשטח המיועד לשימוש ציבורי יותרו שימושים קהילתיים או עירוניים בעלי נגישות נוחה לציבור וישתלבו עם השימוש למגורים. שטח זה יופנה לכיוון השצ"פ הצמוד כולל גישה ישירה אליו. שטח זה יירשם על שם עיריית חיפה.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. מעל מרתפי החניה יישמר עומק אדמה לנטיעת עצים בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הבנייה.</p> <p>ב. בחזית הקדמית תשמר רצועת גינון שרוחבה לא יפחת מ-0.5 מ', רוחב ממוצע של הרצועה יהיה 2 מ' לפחות. רצועה זו תכלול שטח ללא בינוי תת קרקעי.</p> <p>ג. לא יותרו דירות גן/ הצמדת גינות ליחידות ספציפיות במרווח קדמי לכיוון הרחוב.</p> <p>ד. ייקבע מרחק מינימלי של 8 מ' בין הבניינים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר מבנים מרבי בתא שטח	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
							שירות	עיקרי	שירות	עיקרי					
(4) 1200			(3) 10	(3) 35	60		(2) 5162		(1) 3600	5065		C	96	מגורים	ה'
							(5) 200	260				C	96	מבנים ומוסדות ציבור	ה'
(4) 1200	1	3	(3) 10	(3) 35	60	(7) 80	5362	260	3600	5065	(6) 1777	C	96	<סך הכל>	ה'
(4) 1200	1	3	(3) 10	(3) 35	60	(7) 80	(2) 6799		(1) 3600	5035	(6) 2289	B	97	מגורים	ד'
(4) 2720			(3) 25	(3) 90	136		(2) 8815		(1) 6960	11550		A	98	מגורים	ה'
							150		(5) 80	150		A	98	מבנים ומוסדות ציבור	ה'
							700		(5) 750	(8) 1700		A	98	מסחר	ה'
(4) 2720	1	4	(3) 25	(3) 90	136	(7) 80	9665		7790	12400	(6) 2290	A	98	<סך הכל>	ה'

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 הבנין יהיו ע"פ המסומן בתשריט.

ב. הכניסה הקובעת של המבנה היא קומת הקרקע מצד רח' ברנר.

ג. תמהיל הדירות ב-3 הבניינים יכללו גדלים שונים של יח"ד. 20% מסך יח"ד יהיו דירות קטנות (שטח פלדלת עד 80 מ"ר) מתוכן 20 דירות קטנות מאוד (שטח פלדת 30 עד 55 מ"ר).

ד. תתאפשר העברת זכויות בניה ויח"ד בין תאי שטח 96, 97 ו-98 בהיקף שלא יעלה על 20% מסה"כ המבוקש.

ה. לפחות 50.0 מ"ר משטח העיקרי בכל מבנה יוקצו לשימוש רב תכליתי קהילתי כגון, מועדון דיירים, חדרי כושר לטובת הדיירים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי שרות יחושבו לפי תכנית חפ/5//229.

(2) לקומות חניה בלבד. קומת חניה תכלול בין השאר, לובי קומתי וחדר מדרגות, מחסנים וחדרי טכניים.

(3) מעל גובה זה ניתן לתכנן מתקנים טכניים על גבי גג הבניין. גובה מתקני הגג בגובה המינימלי הנדרש ע"י הרשויות השונות. יותרו קומות חניה תת קרקעיות.

(4) תותר בניית מרפסות מקורות בשטח של עד 20 מ"ר ליח"ד. ניתן להגדיל שטח מרפסת זו מעבר ל-20 מ"ר בתנאי שסך כל המרפסות לא יעבור את הרשום בטבלה.

(5) שטחי שרות יחושבו לפי תכניות מס' 304-0447052 חפ/1400/שש/1.

(6) גודל תא שטח לאחר הפקעה.

(7) התכנית אינה כוללת את החניונים.

(8) מתוכם 700 מ"ר שהוקצו לטובת שימוש מסחרי יהיו שטחים ייעודיים לשימוש מסחר בלבד ללא משרדים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי	הוראות עיצוב אדריכלי יהיו ע"פי הנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.
6.2	בינוי ו/או פיתוח	תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית. התכנון יכלול בין השאר התייחסות לממשק עם השצ"פ הגובל, פריסת חזיתות והתאמת המפלסים לרחוב ולשצ"פ וכן מיקום חדר הטרפו בתחום הבנין.
6.3	חניה	פתרון החניה כולל הכניסות והיציאות יהיה על פי נספח החניה המצורף לתכנית זו: 1. 700 מ"ר שהוקצו לטובת מסחר בלבד יהיו פטורים ממקומות חניה. 2. תקן חניה ליחיד יהיה 1:1. 3. תקן חניה לדירות קטנות מאוד (עד שטח של 55 מ"ר פלדלת) יהיה 0.5 חניות ליחיד. 4. החניה תהיה תת קרקעית. 5. תותר תכנון מקומות חניה ציבוריים בחזית המגרשים ברח' ברנר. 6. בבקשה להיתר הבניה תוצג ככל הניתן, הפרדה בין מקומות חניה לשימושים עסקיים וציבוריים לבין מקומות חניה למגורים.
6.4	הפקעות ו/או רישום	כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטח ציבורי פתוח יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וירשמו על שם עיריית חיפה.
6.5	חשמל	1. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל 1970), בהתייעצות של מבקש ההיתר עם חברת חשמל ובאישורם. 2. 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/ת"ט. תובטח גישה ישירה אל תחנת הטרנספורמציה מדרך ציבורית ו/או דרך פרטית שתרשם עליה זכות מעבר. 3. ניתן להעביר תשתיות על ותת קרקעיות בשצ"פ, כל זאת תוך שמירת המאפיינים הטבעיים והנופים של השטח ושיקומם של שטחים מופרים. 4. תתאפשר הקמת תחנת טרנספורמציה בתחום קווי הבניין בתוך הבניינים או משולבים בקירות הפיתוח. מיקומה הסופי של תחנת הטרפו ייקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח. 5. יש לשלב בחניונים הכנות לעמדות טעינה בהתאם להנחיות העירייה ולתקנות, המחמיר בין השניים. צריכת החשמל של הטעינה החשמלית תהיה מנוהלת באופן מרוכז.
6.6	ניהול מי נגר	1. איסוף והובלה של הנגר העילי יבוצעו על בסיס מערכת ניקוז מתוכננת, ע"פ נתוני התכן והסכמת הזרימה המוצגת בנספח הניקוז. 2. תכנון מערכת הניקוז תבוצע בהתאם להסתברויות התכן המצוינות בנספח הניקוז. 3. מערכת הניקוז ושימור הנגר בכל שטח התכנית תתוכנן על בסיס "עקרונות בניה משמרת נגר", תוך הקפדה על הפרדה מוחלטת ממערכת השפכים ומניעת זיהום קרקע, מים עיליים ומי





ניהול מי נגר	6.6
<p>התהום.</p> <p>4. יש להבטיח קליטת מי גשמים בתחום מגרשי הבניה ולהפנותם לאמצעי ניהול נגר ושטחים מחלחלים טרם הפנייתם למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>5. בתכנון המפורט ניתן לשנות את מרכיבי ניהול הנגר, בהתאם לאילוצי התכנון, ובלבד שהשינוי יבוצע בגיבוי נספח ניהול נגר ובלבד שהתכנית תעמוד ביעד ניהול הנגר המחושב לתכנית בהתאם להנחיות תמ"א 1.</p> <p>6. תכנון שטח האיגום/ההשהיה בכל אחד מהמקומות המסומנים בתשריט, יהיה כך שיאפשר תפקוד של השטח כאמצעי לאיגום והשהיה מחד, אך ימנע הצפה ופגיעה בתפקוד התקין של מונה הדפסה 21 המתחם מאידך.</p> <p>7. אמצעי חלחול והחדרה ייקבעו לאור דו"ח קרקע שיערך לאתר ושייבחן בין היתר את פוטנציאל החלחול וההחדרה למי התהום.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>1. לפי המסומן בתשריט.</p> <p>2. במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי להיתר הבנייה (ראה סעיף 6.2), יפורטו האמצעים שיש לנקוט על מנת לשמרם, העתקתם ועקירתם בתאום ובאישור היחידה לתכנון נוף ולאחר התייעצות עם פקיד היערות.</p>	



זכות מעבר	6.8
<p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום זיקת הנאה לטובת הציבור בשביל המחבר בין ברנר לש.צ.פ האחורי, בלשכת רשם המקרקעין. תירשם הערת אזהרה בנסח רישום לגבי זיקת ההנאה לציבור כתנאי לתעודת גמר.</p>	

תחזוקה	6.9
<p>כתנאי למתן תעודת גמר למבנים בשטח התכנית, על מבקשי ההיתר להמציא הסכם עם חברת אחזקה וניהול.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>א. קבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות סביבה</p> <p>ב. הזזת קו חשמל הקיים במגרש.</p> <p>ג. רישום הערת אזהרה אצל רשם מקרקעין בעניין רישום השטחים הציבוריים המבונים על שם עיריית חיפה ומסירתם ללא תמורה כהפרשה לצורכי ציבור.</p>	

הריסות ופינויים	6.11
<p>המבנים הקיימים המיועדים להריסה ייהרסו בהתאם למסומן בתשריט, בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה לרבות בנושא פינוי פסולת בניין.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ניתן לבנות כל בנין בנפרד, כאשר הבניין בתא שטח 96 יבנה ראשון ואחריו או יחד איתו יבנו הבניינים בתא שטח 97 ו-98 לפי רצון היזם.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית 10 שנים מיוסאישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



מנהל ההנדסה
אגף נכסים ושמות

יום שלישי 01 דצמבר 2020

לכבוד

מיכל מדעי

=====

א.נ.,

הנדון: פרויקט פינוי בינוי ברח' ברנר 18-2 - פרוגרמה לצרכי ציבור



נתוני רקע, גודל אוכלוסיה וגודל משקי בית חזויים

פרויקט הפינוי בינוי ברח' ברנר 18-2 מוסיף 180 יח"ד חדשות על 56 יח"ד קיימות. הפרוגרמה נערכה על התוספת בלבד, בהנחה כי יחידות הדיור הקיימות מקבלות מענה במוסדות הציבור הקיימים בשכונה וסביבתה.

הנחות גודל משק בית וגודל שנתון לעריכת פרוגרמה גבוהות מהמוצע ברמות רמז, ומאפיינות משקי בית צעירים: **גודל משק בית 3.2 וגודל שנתון 2%.**



מכאן, האוכלוסייה החזויה ב- 180 יח"ד המתווספות עומדת על כ- 576 נפשות וגודל שנתון חזוי עומד על כ- 12 ילדים בכל שכבת גיל.

פרוגרמה לפרויקט

להלן שטחי ההקצאה הדרושים עבור שירותי הציבור השונים בתחום התכנית:

- **מעונות יום: כיתה אחת** - יחידת הפעלה מינימלית מבחינה תפקודית (מטבח, מנהלה וכד') הינה 3 כיתות. תוספת האוכלוסייה במתחם לא מייצרת דרישה ל- 3 כיתות אלא לכיתה אחת בלבד, לכן אין סף כניסה להקמת מעון יום. הילדים המתווספים במתחם במסגרת התחדשות עירונית יקבלו מענה במעונות בשכונה או במתחמים המתחדשים האחרים.
- **גני ילדים: 2 כיתות** בשטח של **1 דונם** או בשטח בנוי של 130 מ"ר + 200 מ"ר לחצר / מרפסת לכיתה. **סה"כ 260 מ"ר + 400 מ"ר חצר.**
- **בית ספר יסודי**: 12 ילדים בשכבה - ישולבו בבתי הספר הקיימים ("הבונים" או "פיכמן")
- **בית ספר על יסודי**: 12 ילדים בשכבה - ישולבו בבית הספר הקיים - אליאנס.
- **מועדון רב תכליתי**: נדרש שטח בנוי של כ- 150 מ"ר שישמש לצרכי ציבור בהתאם לצורך.
- **שטחים ציבוריים פתוחים** "סף הבית" (עד 10 דקות הליכה): דרושים 1.4 דונם בתחום הפרויקט או בקרבת הפרויקט - יש לאפשר גישה ישירה לשצי"פ הצמוד.



אגף נכסים ושמות רחוב ביאליק 3 חיפה, טלפון: 04- 8356812
פקס: 04- 8357997





מנהל ההנדסה
אגף נכסים ושמאות

לסיכום, עפ"י הפרוגרמה דרושה הקצאה למבני ציבור של כ- 1 דונם קרקע ביעוד אב"צ או כ- 410 מ"ר שטח בנוי למבני ציבור (2 כיתת גן + מועדון רב תכליתי) כקומות קרקע של מבני מגורים עם כניסה נפרדת, שטח חצרות לגני ילדים של 400 מ"ר סה"כ, וחניה לפי התקן. על השטחים הציבוריים כולם לפנות לכיוון השצ"פ הצמוד ונדרשת גישה ישירה אליו.



בברכה,

רינת שלקמן מור

מנהלת בכירה,
היחידה לתכנון שירותי ציבור



העתק:

ורדה ליבמן – מנהלת אגף תכנון עיר
פנינה פז – מנהלת אגף נכסים ושמאות



אגף נכסים ושמאות רחוב ביאליק 3 חיפה, טלפון: 04- 8356812
פקס: 04- 8357997

