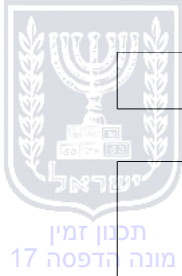


הוראות התכנית

תכנית מס' 304-1174721

חפ/981/ב/2-רחוב שומאכר גוטליב 3, 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 :

11/09/2024

לאשר את התוכנית

25/11/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005277484/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת בגוש 10827 חלקות 31,58 באזור המושבה הגרמנית. ביעוד מגורים ב' מתוקף תכניות מאושרות חפ/981/ב וחפ/מק/981/ב.1. במקום קיים בניין לשימור ומעליו בנייה חדשה בקומות נוספות לגובה כולל של 4 קומות עם גג רעפים, ובו פועל בית אבות לניצולי השואה. בית האבות הגיע לתפוסה מלאה, ויש ביקוש רב לדיירים נוספים שלא ניתן לספק להם מקום, באה תכנית זו ומבקשת להוסיף שטחי בניה ע"י תוספת 1.5 קומות לבניה הקיימת, ללא שינויים בתכנית וקווי הבניין בחלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חפ/981/ב-2-רחוב שומאכר גוטליב 3, חיפה

ומספר התכנית

304-1174721

מספר התכנית

0.704 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	199258
קואורדינאטה Y	747302

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת בצידו המזרחי של רחוב שומאכר גוטליב, מדרום לרחוב אנילביץ' וממערב לרחוב הגנים.

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
	3	שומאכר גוטליב	חיפה

שכונה המושבה הגרמנית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10827	מוסדר	חלק	31, 58	

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

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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית חפ/2000 ממשיכות לחול.	8137	8404		05/03/2019
חפ/229/ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית חפ/229/ד ממשיכות לחול.	2262	62		14/10/1976
חפ/1400/יב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה 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 בה 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 בה וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/4 ממשיכות לחול.	5293			29/04/2004
חפ/מק/1400/גב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה 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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות	5501	2102		28/02/2006



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ ממשיכות לחול.				
<u>חפ/ 981 / ב</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/981/ב בתחומה ובאה במקומה.	3048	2033		26/04/1984
<u>חפ/ 1400 / שש</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400/שש ממשיכות לחול.	4508	2833		30/03/1997
<u>304-0447052</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית 304-0447052 ממשיכות לחול.	8106	7484		10/02/2019

הערה לטבלה:

תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/מק/981/ב/1 ובאה במקומה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אמיר טנוס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אמיר טנוס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מיקום ותכנית הבניה בקומה העליונה	18: 33 19/05/2024	מרינה קרונגאוז	19/05/2024	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	תיק תיעוד מקדים	13: 18 17/05/2024	מיכל כהן-מינץ	12/03/2024	83	1: 1	רקע	תיעוד ושימור
לא	נספח מצב מאושר	10: 39 14/12/2023	אמיר טנוס	14/12/2023	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			בית אבות ע"ש גרטרוד לוקנר לנוצרים נפגעי חוקי נירנ	חיפה	שומאכר גוטליב	3	04-8537271		tanosengineers@gmail.com

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
מהנדס	עורך ראשי	אמיר טנוס	50741		חיפה	דרך יפו	24	04-8532451	04-8511808	tanosengineers@gmail.com
אדריכלית	אדריכל	מרינה קרונגאוז	87627		חיפה	סירקין (1)	5	077-2345137		
אדריכלית	אדריכל	מיכל כהן-מינץ	88962		רמת גן	רוקח	64			michalccmm@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אמיר טנוס	769		חיפה	דרך יפו	24	04-8532451	04-8511808	tanosengineers@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 11462 נשר 36710.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

תוספת קומות וזכויות בניה לבית אבות קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת זכויות בניה.

ב. תוספת גובה וקומות.

ג. קביעת הוראות שימור בניה.

ד. הרחבת דרך.

ה. שינוי יעוד מ"מגורים ב" ליעוד "מבנים ומוסדות ציבור".



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	101
דרך מוצעת	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	201
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	101
להריסה	דרך מוצעת	201
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	101
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב	704	100
סה"כ	704	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	55.45	7.94
מבנים ומוסדות ציבור	642.51	92.06
סה"כ	697.96	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	בית אבות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי
	<p>1. תותר תוספת 2 קומות כאשר הקומה העליונה תתוכנן באופן חלקי ובצד הדרומי, תכסית ומיקום הקומה העליונה יהיה כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>בכל מקרה תכסית הקומה לא יעלה על 70%.</p> <p>2. לא תותר תוספת מרפסות זיזיות כלפי רח' שומאכר.</p>
ב	בנין לשימור
	<p>1. כל בניה חדשה, או תוספת בניה, תכלול טיפול בחזיתות המבנה תוך הסרת מפגעים ותוספות, ותעשה על פי הנחיות שימור של מחלקת השימור של עיריית חיפה.</p> <p>2. מחלקת השימור של עיריית חיפה תהיה רשאית לדרוש סקר לצורך קביעת הנחיות שימור מפורטות למבנה הכולל תיעוד המבנה ותכניות מפורטות לשימור.</p> <p>3. בטרם תחילת כל תכנון יש לפנות למחלקת השימור של עיריית חיפה לצורך קבלת הנחיות לביצוע סקר שימור/תיעוד וקבלת הנחיות לשימור ולתכנון בחלקה.</p> <p>4. עיצוב הבניה החדשה במתחם לרבות, לרבות עיצוב הפתחים, גגות, חלוקה בקומות וכו' תהיה באופי ובעיצוב שיתאים לסביבה ובתיאום עם מחלקת השימור של עיריית חיפה.</p> <p>חומרי הגמר של הבניה החדשה ופרק החיבור בין בניה חדשה לקיימת יהיה על פי פרטים בתיאום עם מחלקת השימור של עיריית חיפה.</p> <p>6. חומרי הגמר של הבניה החדשה ופרק החיבור בין בניה חדשה לקיימת, יהיה על פי פרטים בתיאום עם מחלקת השימור של עיריית חיפה.</p>
ג	תנאים בהליך הרישוי
	<p>א. בהליך הרישוי ייבחן פתרון לפיו המעלית תמוקם במסגרת קווי הבניין. במידה ופתרון זה לא מתאפשר, ניתן יהיה למקמה מחוץ לקוי הבניין, במיקום המסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ב. בשלב הרישוי יש להגיש לוועדה המקומית תכנית שתיתן מענה לאוכלוסייה הקיימת בשלב הבניה.</p>
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

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	יעוד
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		
מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	מבנים ומוסדות ציבור					
6 (4)	18.05 (3)	25 (2)	50	185	1300	380 (1)	920	704

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:

- מפלס הכניסה הוא מפלס קומת הכניסה.
- קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט ועפ"י תכנית מאושרת.
- קווי הבניין המסומנים בצבע תכלת הינם קווי בניין למבנה לשימור.
- שטחי הבניה בטבלה (עיקרי ושירות) הינם שטחים מקסימליים, לא תותר תוספת שטחי בניה מכוח תכניות נושאיות אחרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- אופן חישוב שטחי השרות יהיה בהתאם לתכנית חפ/1400/שש וחפ/1400/שש/1.
- יח"ד הינן חדרי אירוח לקשישים.
- גובה המבנה נמדד ממפלס הכניסה הקובעת, ועד פני בטון עליונים של מפלס הגג, מעבר לכך תותר בליטת חדרי מכוונת למעלית, חדרי מדרגות ומתקנים טכניים בהתאם לתכניות מאושרות.
- קומה עליונה תהיה בנסיגה בצד הדרומי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות**6.1 אדריכלות**

שמירה על הצורה החיצונית של הבניין :
 על עיצוב המבנה וחומרי הגמר, על מיקום התשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחנייה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.

6.2 ניהול מי נגר

בשלב הרישוי יוגש נספח ניקוז שיציג ויפרט אמצעי ניהול הנגר, בחלוקה למתחמים או למגרשים.
 הנספח יכלול הנחיות להקטנת הנגר העילי על ידי שימור השהייה וניצול הנגר העילי.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

כל שטחים המיועדים על פי תכנית זו לדרכים ולשטח ציבורי פתוח יופקעו בהתאם לסעיף 188 - 190 לחוק התכנון ובניה וירשמו על שם העירייה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

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

מייד עם אישורה.