

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-1080324

רח' ברל כצנלסון 84 - 86, 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 :

30/09/2024

לאשר את התוכנית

17/11/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005219670/310>

דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית הוא בפינת רחוב ברל ורח פנחס ראם. בקרבה לככר זיו בנוה שאנן, בקצה ההתחדשות. לפי תכנית מאושרת חפ/375 החלה בשטח התכנית יעוד השטח הוא אזור מגורים א'. לשטח הבניה המאושר הוא 66% כלומר 1220 מ"ר על המגרש קיימים 2 מבנים. שטח המגרש הוא 1848 מ"ר.

המגרש נמצא בלב אזור של התחדשות עירונית ונושק למרכז זיו שבו היקף הזכויות לפי חפ/2000 הוא 250% לפי תכנית מתאר חיפה חפ/2000 המגרש נכלל במתחם 8. לפיה תותר תוספת של 50% מעבר לשטחי הבניה כלומר 1830 מ"ר לפי חפ/2000 אזור לבניה מרקמית בבניינים עד 7 קומות.

לפי התכנית האסטרטגית של נוה שאנן השטח מוגדר כאזור לבדיקה שמאית / נופית בתכנון מפורט.

הפרוייקט הינו פרויקט של התחדשות עירונית, להריסת בנין בן שני אגפים וכולל 10 דירות. והקמת בנין הכולל 58 יחידות דיר, שטח מסחר ושטחי ציבור..

הבינוי המוצע כולל 2 מבנים על קומת מסחר אחת המתפקדת ב - 2 קומות אחת כלפי רח ברל והשניה כלפי רח ראם. מעל חניון תת קרקעי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רח' ברל כצלסון 84 - 86, חיפה.

ומספר התכנית

מספר התכנית 304-1080324

1.2 שטח התכנית 1.990 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	201543
קואורדינאטה Y	743256

1.5.2 תיאור מקום

צומת הרחובות ברל ופנחס ראם בשכונת נו"ש

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	ברל כצנלסון	86	
חיפה	ברל כצנלסון	84	
חיפה	ראם פנחס		

שכונה נוה שאנן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11200	מוסדר	חלק	303	

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 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

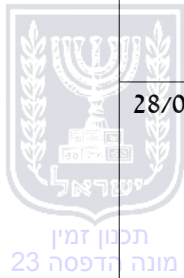
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>תמא/35</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
<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>חפ/718 א</u>	החלפה	תכנית זו משנה את חפ/מק/718 בתחומה.	1554	47		25/09/1969
<u>חפ/2281</u>	החלפה	תכנית זו משנה את חפ/2281 בתחומה.	6278	5976		10/08/2011
<u>חפ/229 י/5</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות חפ/229/יי/5 ממשיכות לחול	6388	2981		07/03/2012
<u>304-0447052</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 304-0447052 ממשיכות לחול	8106	7484		10/02/2019
<u>חפ/229 ה</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/229/ה בתחומה.	1437	3021		02/02/1984
<u>חפ/229 ה/1</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את חפ/229/ה/1 בתחומה.	5384	2170		29/03/2005
<u>חפ/1400 יב</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות חפ/1400 יב ממשיכות לחול	4402	2831		21/04/1996
<u>חפ/מק/1400 יב/1</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות חפ/1400/יב/1 ממשיכות לחול	4626			08/03/1998
<u>חפ/מק/1400 יב/4</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	5293			29/04/2004

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4 ממשיכות לחול				
<u>חפ/ מק/ 1400 / 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
<u>חפ/ מק/ 1400 / גב</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות חפ/ 1400/גב ממשיכות לחול	4896	4052		26/06/2000
<u>חפ/ מק/ 1400 / 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

הערה לטבלה:

חפ/ 375 חלה בתחום התכנית.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פנינה רוזנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פנינה רוזנברג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	18: 37 30/03/2024	גבי שוורץ	27/03/2024	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח נופי	09: 40 18/06/2024	חנן מלכה	18/06/2024	1	1: 250	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח חניה	09: 40 18/06/2024	בוריס סרין	18/06/2024	1	1: 250	רקע	חניה
לא	נספח עצים	10: 49 01/02/2024	חנן מלכה	01/02/2024	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	15: 32 30/03/2022	פנינה רוזנברג	30/03/2022	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			אבי רחמים נכסים ובנין בע"מ	חיפה	הגליל	41	04-8221440	04-8224001	avi@avirah amim.co.il



תכנון ומיתון
מונה הדפסה 23

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	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina@rosen berg- arch.co.il
	אדריכל	גבי שוורץ	37259		חיפה	דרך יפו	145	04-8371844	04-8378813	office.111@0 13net.net
אדריכל נוף	יועץ	חנן מלכה	30933520		חיפה	שער פלמר	1	04-6154284		hanan.landsc ape@gmail.c om
	יועץ תחבורה	בוריס סרין	78043		קרית ביאליק	יהונתן	1	04-6154284		hanan.landsc ape@gmail.c om
	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	alinor@leven berg.co.il



תכנון ומיתון
מונה הדפסה 23

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

הקמת מתחם מגורים משולב במסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת זכויות בניה, הוראות בניה וקוי בניין.
- ב. שינוי ייעוד ממגורים לייעוד מגורים ומסחר.
- ג. קביעת הנחיות והוראות בנושא עצים בשטח התכנית.
- ד. קביעת שטחים ציבוריים בנויים.
- ה. קביעת זיקת הנאה לציבור בתחום המגרש.
- ו. קביעת מספר קומות.
- ז. קביעת מספר יח"ד.



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
דרך מאושרת	101
מגורים ומסחר	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ומסחר	201
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומסחר	201
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ומסחר	201
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	201
להריסה	מגורים ומסחר	201
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	201
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,848	92.86
דרך מאושרת	142	7.14
סה"כ	1,990	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	141.94	7.13
מגורים ומסחר	1,848.4	92.87
סה"כ	1,990.35	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	<p>ישמש למגורים מעל קומות קרקע מסחרית. במפלס קומות הקרקע המסחרית יותרו חנויות למסחר קמעונאי ושירותים אישיים, מרפאות וחדרי רופאים, בנק ומרכולים, כולל שירותי אוכל בשטח המבונה הציבורי יתאפשרו שימושים ציבוריים של חינוך, תרבות, פנאי, ספורט, קהילה, דת, רווחה, משרדי העירייה ו/או כל שימוש ציבורי אחר שתבחר העירייה. בשטח המבונה שיוקצה לעירייה לצורכי ציבור יותרו שימושים של חינוך, תרבות, פנאי קהילה ומשרדי עירייה</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>א. תותר הקמת 2 מבני מגורים מעל קומת מסחר. המרחק בין שני המבנים לא יפחת מ 8.00 מ'.</p> <p>ב. חזית מסחרית: שטחי המסחר בקומות הקרקע ימוקמו בחזית רח' ברל וגם לכיוון רח' ראם.</p> <p>ג. השימושים המסחריים יותרו בתנאי שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים.</p> <p>ד. תתקיים הפרדה פיזית בין המגורים והמסחר והשטח לצורכי ציבור כולל הפרדת כניסות.</p> <p>ה. התכנון יכלול מתן פתרונות אקוסטיים למגורים ומניעת מטרדי ריח לסביבה מעסקי ושרותי המזון (מסעדות, בתי קפה וכו'). הפתרונות יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה.</p> <p>ו. זיקת הנאה:</p> <p>ברחבה בפינת רחובות ברל וראם תפותח ככר עירונית ותהיה בה זיקת הנאה לציבור. כמו כן תהיה זיקת הנאה לציבור לאורך החזיתות המסחריות ברח' ברל ורח' ראם.</p> <p>תותרנה מרפסות מעל השטח בזיקת הנאה.</p> <p>ז. השטח המבונה לצורכי ציבור:</p> <p>1. המיקום הסופי של השטח המבונה לצורכי הציבור ייקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח כחלק מהבקשה להיתר כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. לשטח המבונה לצורכי ציבור תהיה כניסה נפרדת ומונגשת.</p> <p>3. ניתן לפרוס ולחלק את השטח הציבורי על 2 קומות, כאשר קיימת נגישות מלאה בין שתי הקומות.</p> <p>4. ניתן יהיה לקרות את מרפסת הגג שמעל השטח המבונה הציבורי תוך הפיכתה של המרפסת לשטח עיקרי. הגג החדש שיווצר יהיה גג ריק ללא שימוש.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסגת- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט				
									שרות	עיקרי					
(1) 1450					58					2660	4637	1848	201	מגורים	מגורים ומסחר
										190	445	1848	201	מסחר	מגורים ומסחר
										30	(2) 200	1848	201	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומסחר
(1) 1450	2	(4) 10	(3) 33	31	58		714	13186	5024	2880	5282	1848	201	<סך הכל>	מגורים ומסחר

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:

הערה א: קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט. תותר הבלטת מרפסות זיזיות מעבר לקווי בנין קדמיים עד 2 מ'

הערה ב: מפלס הכניסה הקובעת למבנה הוא מפלס הכניסה מרח' ברל.

הערה ג: אופן חישוב שטחי השירות למגורים יהיה לפי חפ/5/229.

הערה ד: אופן חישוב שטחי השירות למסחר יהיה לפי חפ/1400ש/1 על כל שינוייה.

הערה ה: ניתן יהיה לנייד שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת ולהיפך בהיקף של עד 20%.

הערה ו: ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים ושטחי שירות בין השימושים מגורים למסחר בתנאי ששה"כ השטח המיועד למסחר לא יעלה על 30% משטח המגרש, בהתאם לחפ/2000.

הערה ז: לא יתאפשרו זכויות בניה נוספות מכח תמ"א 38.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי 25 מ"ר למרפסת.

(2) יותר קירוי מרפסת הגג בשטח של 200 מ"ר.

(3) מעל מפלס זה יותרו מתקנים טכניים.

(4) כולל קומת קרקע מסחרית גבוהה בגובה של עד 5.00 מ' גובה מבנה אבסולוטי יהיה 230.33+ (מעל מפלס זה לא יותר בינוי או מערכות).

6. הוראות נוספות

<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש שתהווה חלק מהבקשה להיתר, אשר תאושר ע"י מהנדס העיר. התכנית תתייחס לכל הפיתוח במגרש כולל לרצועות הגינון, שתילה, ריצוף, גדרות וקירות פיתוח.</p> <p>תכנית הבינוי והפיתוח תקבע את הגאומטריה המדוייקת של תחום זכות המעבר לציבור לאורך החזיתות המסחריות בתכנית וברחבה בפינת רחובות ברל וראם בהתאם לנספח הבינוי. בנוסף תכנית הבינוי והפיתוח תקבע את מיקומו של השטח הציבורי המבונה והגישה אליו</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>תקן החניה יהיה 1 חניה ליח"ד. יינתן פטור מחניה למסחר ולשטח הציבורי. יינתנו 2 כניסות לחניה במגרש כמפורט בנספח החניה.</p> <p>החניה התפעולית למסחר תהיה בתחום הדרך ברח' ברל כמפורט בנספח החניה. תותר התקנת מיתקני חניה מכניים או אוטומטיים.</p> <p>עבור השטח המבונה הציבורי יינתן מקום חניה אחד שיוצמד לשטח הציבורי. חניה זו לא תחשב כחניית נכים.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע או תובטח התקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע.</p> <p>ב. בשלב הרישוי יינתנו פתרונות לניהול הנגר בתחום המגרש לרבות מי הגגות.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חלוקה ו/או רישום</p> <p>על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>התכנית מוגשת עפ"י סעיף 23 לתכנית תמ"א 38</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p>	<p>6.6</p>

7. ביצוע התכנית

<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	<p>7.1</p>	
<p>מספר שלב</p>	<p>תאור שלב</p>	<p>התנייה</p>
<p>1</p>	<p>ל.ר</p>	<p></p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p>		



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23