

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' חפ/870/ד'1

משרד הפנים

שם תוכנית: שינוי לתוכנית "חן הכרמל"

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז חיפה

19.02.2013

נתקבל

תיק מס'

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: חיפה

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>שרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס. <u>1/3/870/ד'</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>27.11.12</u> לאשר את התכנית. <u>906/2013</u> יו"ר הועדה המחוזית</p> <p style="text-align: right;">21.2.13</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה תכנית ת.ע. מס' חפ/870/ד'1 <b>הומלץ להפקדה</b> בישיבה ה- 68 - ב 06.12.2011 (-) ח. אלמוג (-) א. וטרמן מ"מ יושב ראש הועדה מהנדס העיר</p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' ביום</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>1/3/870/ד'</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6429</u> ביום <u>10.6.12</u></p>
<p> </p>	<p> </p>

**דברי הסבר לתוכנית**

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מאושרת קודמת חפ/870 די בנושא שטחים עיקריים, שטחי שירות, קו בנין עילי למרפסות זיזיות בלבד ושינוי הוראת עיצוב אדריכלית. כל יתר הוראות התוכנית ללא שינוי.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

שם התוכנית 1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

שינוי לתוכנית "חן הכרמל"

מספר התוכנית חפ/1870/1

1.833 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף שלב

1.3 מהדורות

4 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 13.02.2013

סוג התוכנית 1.4 סיווג התוכנית

תוכנית מפורטת

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
- ועדה מחוזית
- כן

לפי סעיף בחוק • לא רלוונטי

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

יפורסם  
ברשומות

**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה**

X = 198106 קואורדינטה X  
 Y = 747335 קואורדינטה Y

**1.5.2 תיאור מקום התוכנית ממוקמת בכרמל צרפתי ברח' דוד מרכוס****1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית חיפה**

התייחסות לתחום הרשות  
 חלק מתחום הרשות  
 חיפה  
 חיפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יישוב  
 שכונה  
 רחוב  
 מספר בית  
 כרמל צרפתי  
 דוד מרכוס

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10914	• מוסדר <	• חלק מהגוש	73	74,91

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	ל.ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חפ/870 ד'	200,310,300

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר
-----

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
23.02.2011	6203	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתוכנית חפ/870 ד' ממשיכות לחול.	• שינוי	חפ/870 ד'
02.02.84	3021	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתוכנית חפ/229 ה' ממשיכות לחול.	• שינוי	חפ/229 ה'

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		י.ג.גרנות אדריכלים בע"מ	13.02.2013		14	-	מחייב	הוראות התוכנית
		י.ג.גרנות אדריכלים בע"מ	13.02.2013	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		י.ג.גרנות אדריכלים בע"מ	13.02.2013	1		1:250	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש / חלקת (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	marwan@snoufi.com	08-6332279		08-6333373	ת.ד. 4210 אילת	511257180	ס נופי ובניו בע"מ	רשות מקומית	-	054432158	מרואן נופי	

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
marwan@snoufi.com	08-6332279		08-6333373	ת.ד. 4210 אילת	511257180	ס נופי ובניו בע"מ	רשות מקומית	-	054432158	מרואן נופי	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
marwan@snoufi.com	08-6332279		08-6333373	ת.ד. 4210 אילת	511257180	ס נופי ובניו בע"מ	מנהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון	054432158	054432158	מרואן נופי	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
yygranot@yygranot.co.il	04-8611322	052-4474500	04-8611311	רח' חירי 3 חיפה	511909921	ח.פ. אדריכלים בע"מ	י.ג. גרות אדריכלים בע"מ	27744	050827484	ירון גרות	אדריכל
ramzi883@netvision.net.il	04-8524034		04-8254034	רח' אלמונטבי 22 חיפה	513573253	רמוי קעואר	רמוי קעואר	883	028208916	רמוי קעואר	מורד מוסמך

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

תוספת שטחי בניה ושינוי קו בנין עילי עבור מרפסות זיזיות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 תוספת שטח עיקרי של 14 מ"ר לכל יח"ד עבור מרפסות זיזיות.  
 2.2.2 קביעת קו בנין עילי למרפסות זיזיות בחזית מערבית כמתואר בתשריט.  
 2.2.3 תוספת 130 מ"ר שטח עיקרי לקירוי מרפסות.  
 2.2.4 תוספת 190 מ"ר שטחי שירות לחניה תת-קרקעית לאורחים.  
 2.2.5 שינוי הוראת עיצוב אדריכלית (סעיף 4.1.2 א' 5 מתוכנית מאושרת חפ/870/ד) בנוגע לשטחים בחזית הקדמית המזרחית.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.833 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
תוספת למרפסות בלבד.		3979	+494	3485	מ"ר	מגורים
		26	0	26	מסי יח"ד	

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
7.7	100	יעוד ע"פ תוכנית מאושרת אחות (מגורים ד')
	200	יעוד ע"פ תוכנית מאושרת אחת (דרך מאושרת)

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
85.3	1563	85.3	1563
14.7	270	1.3	23.8
		13.4	246.2
100%	1833	100%	1833

↩

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד'
(4.1.1)	(שימושים)
א.	בהתאם לתוכנית מאושרת חפ/870-ד'
(4.1.2)	(הוראות)
א.	כניסת רכב למגרש מכיוון צפון-מערב תתאפשר רק במידה ותאושר תוכנית מפורטת בה תוצע דרך מצפון מערב למגרש אשר תעמוד בדרישות התחבורתיות שיתייחסו גם לנגישות וכניסה ממנה למגרש זה.
ב.	כל סטייה מקו בנין עילי למרפסות בלבד כמסומן בתשריט תחשב כסטייה ניכרת כמשמעותה בחוק התכנון והבניה.
ג.	השטחים בחזית הקדמית המזרחית יוצמדו לשתי דירות הגן בחזית זו, תוך השארת רצועת גינון שלא תפחת מ 1.5 מ' לאורך כל החזית למעט באזורים נקודתיים ( כניסות ויציאות, נישות לחדר אשפה). הוראה זו מהווה שינוי לסעיף 4.1.2 א' 5 בתוכנית המאושרת חפ/870/ד'.
ד.	כל יתר ההוראות בהתאם לתוכנית מאושרת חפ/870 ד'

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

מספר קומות	קווי בניה (מסר) (3)			מספר קומות	גובה מנבה (מסר) (2)	תכנית (%) משטח תא השטח (2)	צמידות (יחיד ליום נסוף) (2)	מספר יחיד (2)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעות		מעל מפלס לכניסה הקובעות		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעות	מלפני צידי- ימני	מלפני צידי- שמאלי								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי (6)			
4		3	5	5	23.0 גובה אבסולוטי +233.7	על קרקעי 60 הת- קרקעי 85	16.6	26	511.7%	7,998 מ"ר	189% (2954 מ"ר) + 190 מ"ר (4) = 3144 מ"ר	56% (875 מ"ר)	223% (3485 מ"ר) + 364 מ"ר (1) + 130 מ"ר (5) = 3979 מ"ר	1563	100	מגורים ד'	
הויון ע"פ המסומן בתשריט																	

הערות:

1. תוספת שטח עיקרי של 14 מ"ר לכל יחיד עבור המרפסות הזיויות בלבד (  $26 \cdot 14 = 364$  מ"ר)
2. כל יתר הוראות תוכנית חפ/870 ד' – ללא שינוי.
3. קו בנין עילי למרפסות זיויות כמתואר בתשריט.
4. 190 מ"ר בקומות התת-קרקעיות לצרכי חניה לאורחים.
5. 130 מ"ר השלמות מרפסות מקורות.
6. תותר המרת שטחי בנייה בהיקף של 80 מ"ר משטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעות לשטחים עיקריים.

**6. הוראות נוספות**

ללא שינוי מתוכנית מאושרת חפ/870.ד'

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת בניין מגורים	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 10 שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם:	חתימה: <b>חב' קבלנית לבנייה ופיתוח</b>	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: ס. נופי ובניו בע"מ	טל: 08-6304000 ח.פ. 511257180	מספר תאגיד: 511257180
עורך התוכנית	שם:	חתימה: <b>י.י. גרנות אדריכלים בע"מ</b>	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד: 511909921
יזם בפועל	שם:	חתימה: <b>נופי ובניו בע"מ</b>	תאריך:
	תאגיד: ס. נופי ובניו בע"מ	טל: 08-6304000 ח.פ. 511257180	מספר תאגיד: 511257180
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה: <b>חב' קבלנית לבנייה ופיתוח</b>	תאריך:
	תאגיד: ס. נופי ובניו בע"מ	טל: 08-6304000 ח.פ. 511257180	מספר תאגיד: 511257180
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:

## נספח הליכים סטטוריים

תוכנית מספר: תכנית מס' חפ/ד70/1 שם התוכנית: שינוי לתוכנית "חן הכרמל"

עורך התוכנית: י.ג. גרנות אדריכלים תאריך: 13.02.2013 חתימה: י. גרנות אדריכלים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1400	מופקדת		

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.