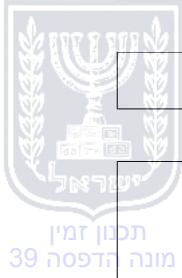


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0903807

דרך הים 149-ב, 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:

15/01/2024

לאשר את התוכנית

08/10/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005096854/310>

## דברי הסבר לתכנית

1. תכנית זו שמספרה 304-0903807 הינה תכנית להתחדשות עירונית המציעה:
  - א. הריסה של בניין קיים בן 8 יחידות דיור הכולל 3 קומות מעל מפלס הכניסה ו 1 על עמודים מתחת למפלס הכניסה.
  - ב. בניית בניין חדש בן 22 יחידות דיור הכולל 6 קומות מעל מפלס הכניסה ו-4 מתחת.
  2. בבניין הקיים אשר נבנה בשנת 1969, הליקויים הבאים:
    - א. אינו עומד בתקן רעידות אדמה.
    - ב. לדירות אין ממ"ד.
    - ג. אינו נגיש.
    - ד. הבניין נמצא במצב בלאי מתקדם.
  3. הבניין החדש המוצע כולל:
    - א. 22 יחידות דיור חדשות.
    - ב. פתרון נגישות על פי החוק.
    - ג. עמידה בתקן רעידת אדמה.
    - ד. ממ"ד לכל דירה.
    - ה. חנייה תקנית לכל דירה וחניות נוספות לנכים לפי התקן.
    - ו. עמידה בכל התקני הבנייה המחייבים.
    - ז. חומרי בנייה ברי קיימה ואסטטיות אדריכלית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

דרך הים 149-ב, חיפה

304-0903807

מספר התכנית

1.263 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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 39**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי  
חיפה

קואורדינאטה X  
197297

קואורדינאטה Y  
746268

**1.5.2 תיאור מקום**

הפרויקט נמצא ברחוב דרך הים 149-ב, בשכונת כרמל בעיר חיפה.

**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	דרך הים	149ב	

שכונה כרמל

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12328	מוסדר	חלק	3	21

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

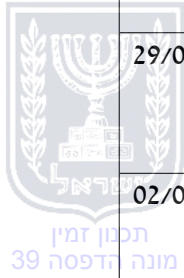
תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

**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/מק/1400/גב	החלפה	התכנית מבטלת התכנית הוראות תכנית חפ/מק/1400/גב בתחומה.	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/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/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	התכנית מבטלת התכנית הוראות תכנית חפ/718/א בתחומה.	1554	47		25/09/1969
חפ/2000	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/2000. הוראות תכנית חפ/2000 תחולנה על תכנית זו.	8137	8404		05/03/2019
חפ/מק/1400/יב/1	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/1. הוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/1 תחולנה על תכנית זו.	4626			08/03/1998
חפ/מק/1400/פמ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400/פמ	5501	2102		28/02/2006



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		1400/ פמ ממשיכות לחול.				
<u>חפ/178</u>	החלפה	התכנית מבטלת התכנית הוראות תכנית חפ/178 בתחומה.	0			29/06/1936
<u>חפ/229 ה</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229 ה ממשיכות לחול.	1437	3021		02/02/1984



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלי ניסן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלי ניסן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב בעניין מספר הקומות, חלוקה לאגפים ומיקום המצפור.	06: 37 21/08/2024	אלי ניסן	11/08/2024	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		08: 42 12/08/2024	אחלאם יעקוב	11/08/2024	1	1: 200	רקע	דרכים וחניות
לא	סקר עצים	08: 42 12/08/2024	שאול כהן	11/08/2024	1	1: 200	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מחייב בעניין סה"כ השטח המשמש לגינות פרטיות ומשותפות.	08: 41 12/08/2024	אריאל קלימי	11/08/2024	1	1: 200	מחייב חלקית	פיתוח סביבתי
לא		08: 50 12/08/2024	אלי ניסן	11/08/2024	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
חברה	פרטי	בונה הצפון		עכו	עכו	צורי משה	17	04-9917910		bonezafon@bonezafon.co.il

**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
אדריכל	עורך ראשי	אלי ניסן	15317	אלי ניסן	חיפה	מקלף מרדכי (1)	15 א	04-8525710	04-8525717	nisanel@zaha v.net.il
	מודד	שאדי חאג'י	1119	חיפה	חיפה	טשרניחובס קי	35	04-8704343	04-8529988	sh0528272706@gmail.com
מהנדסת תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב		-ADAM הנדסת תנועה ותחבורה	כפר קרע	(2)				ahlam.yakub@gmail.com
	אגרונום	שאול כהן		חיפה	חיפה	קומוי נתן	8			bestgan@gmail.com
אדריכל	יועץ נופי	אריאל קלימי	37045	אדריכל נוף	חיפה	יקינתון	27	04-8347030		klimi@013net.il

(1) כתובת : דורות.

(2) כתובת : ת.ד. 30075.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

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

הריסת הבניין הקיים והקמת מבנה חדש

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הוספת זכויות בנייה
- 2- שינוי קווי בניין
- 3- תוספת קומות לגובה של 6 קומות מעל מפלס הכניסה וכן 4 קומות מתחת למפלס הכניסה.
- 4- שינוי יעוד הקרקע ממגורים א' עפ"י התכניות המאושרות למגורים ג'
- 5- קביעת מס' יחידות דיור
- 6- קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים
- 7- קביעת הוראות לזיקת הנאה לציבור
- 8- שינוי הוראות בינוי ופיתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101
מגורים ג'	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	200
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים א'	101
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ג'	200
להריסה	מגורים ג'	200
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים א'	101
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	200
קו חשמל מתח נמוך	מגורים א'	101
קו חשמל מתח נמוך	מגורים ג'	200



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	68.98	5.46
מגורים א' -	1,193.67	94.54
סה"כ	1,262.65	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	68.98	5.46
מגורים ג'	1,193.67	94.54
סה"כ	1,262.65	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	יתאפשר חניון בתת הקרקע כחלק מהחניון בתא שטח 101 באישור המועצה המקומית
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. השטחים בגג החניון אשר לא ישמשו לחנייה או יעוד אחר יהוו גינות משותפות.</p> <p>2. הוראות בנושא פרגולות:</p> <p>א. יותר גובה פרגולה מעל 2.3 מטר.</p> <p>ב. תותר הקמת פרגולות מעל מרפסות זיזיות</p> <p>ג. שטח הפרגולה יותר מעל 20 מ"ר.</p> <p>3. גובה קומת מגורים עד 3.2 מטר למעט שתי הקומות העליונות שיהיו עד 3.5 מטר. גובה של קומת חניה בהתאם למגורים. במידה ויתוכננו מתקני חניה, גובה קומת החניה כמתחייב מההוראות הטכניות של מתקן החניה.</p> <p>4. ב-3 הקומות העליונות יקבע מרווח בין שני האגפים של כ-6 מטר כמסומן בנספח הבינוי. כל יתר הקומות יותר בינוי ללא מרווח.</p> <p>הגג של דירות מתחת ישמש כי מרפסות גג לדירות הצמודות עליו.</p> <p>5. יותר לובי כניסה בשני אגפים בגובה קומה רגילה.</p> <p>6. יותר גינה משותפת לטובת דיירי הבניין שתשמש כמצפה לוואדי פתוח לציבור. מידות סופיות תקבענה במסגרת תכנית פיתוח שתאושר.</p> <p>7. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול תמהיל יחידות דיור בשטחים מגוונים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד מקסימום	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
											(1) 140						מגורים א'
(8) 264	(7) 4	(6)	4	4	4	6	(5) 21	22	(4) 60	(3) 1800	(2) 802	(3) 500	(2) 1932	1194	200	101	מגורים ג'

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:

קומת כניסה קובעת- קומה 0 בהתאם למסומן בנספח בינוי.

קו בניין תחתי בהתאם למסומן בתשריט מיועד לשטחי שירות בתת קרקע : חנייה, כבש לרכב, חללים טכניים, מחסנים, שטחים משותפים לדיירים, מרתפים, מרפסות זיזיות וכו'.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח ישמש לחניון כחלק מהחניון בתא שטח 200. מימוש שטחים אלה מותנה באישור המועצה המקומית.

(2) לא יותרו שטחים נוספים מכוח תכנית חפ/5/229.

(3) אופן חלוקת שטחי השירות יחושב על פי תכנית חפ/5/229 ויכלול: שטחים מקורים, לוביים, חללים טכניים, חדרי מדרגות, שטחי ממ"דים, שטחים משותפים לדיירים, מרתפים וכו'. היקף שטחי השירות יהיה עפ"י השטחים בטבלה ולא לפי חפ/5/229 ובמסגרת הגבלות הבניה בתכנית. תוספת שטחי שירות נוספים תתאפשר על חשבון שטחים עיקריים בלבד. ניתן להעביר שטח שירות ממעל אל מתחת לכניסה.

(4) תכסית הבניין תכלול את ההיטל של כל בניה מעל הקרקע לרבות מרפסות.

(5) גובה הבניין לא כולל מתקנים טכניים על הגג וחדרי מדרגות.

(6) קו בניין אחורי 5 מ'. תותר בליטה לרמפת חנייה עד 1 מ' מתחום המגרש, למרפסות הזיזיות תוכלנה לבלוט עד 2 מ' מקו בניין.

(7) קו בניין קדמי בהתאם למסומן בתשריט.

(8) שטח מרפסות זיזיות: השטח המותר למרפסות זיזיות יחשב על בסיס 12.0 מ"ר כפול מספר הדירות.

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

1. מספר חניות: מקום חניה 1 לכל דירה
2. תותר חניות נכים הנצפות מהרחוב.

**6.2****ניהול מי נגר**

בשלב הרישוי יוצג פתרון לנהול מי הנגר באופן שיבטיח שימור וניצול מי הנגר העילי בהתאם לתמ"א / 1 על שינויים

**6.3****זכות מעבר**

במפלס הרחוב בהמשך לדרך הקיימת תירשם זיקת הנאה לציבור לצמיתות בלשכת רשם המקרקעין לצורך מתן גישה חופשית לנקודת תצפית לוואדי שתהיה בקצה המעבר הציבורי. מיקום ומידות של שטח זיקת הנאה יקבע בהתאם לתכנון הסופי במסגרת תכנית הבינוי בשלב הרישוי.

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 15 שנה מיום אישורה.

