

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-1270883

דיוור מיוחד נאות כרמלי

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

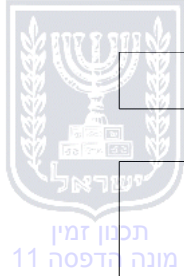
הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/01/2025

לאשר את התוכנית

25/02/2025

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005338916/310>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא שינוי מתכנית חפ/2045 המאפשרת שימוש של 7,968 מ"ר ו 100 יח"ד לתוספת זכויות של 6,232 מ"ר עיקרי וקביעת תוספת של 361 יחידות דיור מיוחד. סה"כ 14,200 מ"ר זכויות בניה ל 461 יחידות דיור, מתוכם שטחים לצרכי ציבור לטובת העירייה, שטחי מסחר ושטחים משותפים לדיירי הבניין. התכנית כוללת הפיכת המתחם בשני המגרשים למתחם אחד, והיא כוללת הוראות והנחיות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

דיור מיוחד נאות כרמלי מספר התכנית

304-1270883

3.797 דונם

1.2 שטח התכנית

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	202254
קואורדינאטה Y	744448

1.5.2 תיאור מקום

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
	51	חטיבת כרמלי	חיפה

שכונה נווה פז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10925	מוסדר	חלק	196-197	

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 1</u>
11/12/2016		1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/ 6</u>
05/03/2019		8404	8137	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 2000 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>חפ/ 2000</u>
24/06/1999		4248	4773	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 2045 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>חפ/ 2045</u>
02/02/1984		3021	1437	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229/ ה ממשיכות לחול.	החלפה	<u>חפ/ 229/ ה</u>
07/03/2012		2981	6388	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229/ ו/ 5 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>חפ/ 229/ ו/ 5</u>
13/02/1986		1388	3301	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1301/ א ממשיכות לחול.	החלפה	<u>חפ/ 1301/ א</u>
26/06/2000		4052	4896	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ גב ממשיכות לחול.	שינוי	<u>חפ/ מק/ 1400/ גב</u>
21/04/1996		2831	4402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400/ יב ממשיכות לחול.	שינוי	<u>חפ/ 1400/ יב</u>
08/03/1998			4626	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יב ממשיכות לחול.	שינוי	<u>חפ/ מק/ 1400/ יב</u>

				1400/ יב/ 1 ממשיכות לחול.		
29/04/2004			5293	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יב/ 4. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>חפ/ מק/ 1400/ יב/ 4</u>
28/02/2006		2102	5501	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ פמ. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ פמ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>חפ/ מק/ 1400/ פמ</u>
30/03/1997		2833	4508	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400/ שש ממשיכות לחול.	שינוי	<u>חפ/ 1400/ שש</u>
26/06/1997		4037	4536	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ תט ממשיכות לחול.	שינוי	<u>חפ/ מק/ 1400/ תט</u>
10/02/2019		7484	8106	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 304-0447052 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>304-0447052</u>



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					עודד ראובן רוזנקיאר		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		עודד ראובן רוזנקיאר		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		1: 250	1	05/02/2024	אשרת שחר	16: 25 05/02/2024	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי ופיתוח	רקע		1: 250	1	17/09/2024	עודד ראובן רוזנקיאר	12: 06 17/09/2024	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	דוח סקר עצים	1: 1	18	09/01/2024	אשרת שחר	10: 42 17/09/2024	לא
תנועה	רקע		1: 250	1	16/09/2024	אחלאם יעקוב	11: 47 16/09/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 500	1	16/10/2023	עודד ראובן רוזנקיאר	11: 09 16/10/2023	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	דוא"ל
	פרטי	אלכסנדר חפץ		נאות כרמלי חברה לבנייה ואחזקות בע"מ	פתח תקוה	גרניט	8	073-2333946	kk@nitsba.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	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עודד ראובן רוזנקיאר	17231445	אס.או.אדריכל ים	חיפה	ספיר	5	04-9839470	iris@soarch.co.il
מהנדסת תחבורה	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב	8551033	א.י. אדם הנדסה בע"מ	כפר קרע	(1)		052-7724445	ahlam.yakub@gmail.com
הנסאית אדריכלות נוף	אגרונום	אשרת שחר	40523372	אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ	כפר סבא	עתירי ידע	1		oshrat.valdman@avivamc g.com
מהנדס גיאודט ומודד מוסמך	מודד	מאיר ברמן	517	ב.מ.ברמן, מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	שער פלמר	1	04-8523602	bermanb@017.net.il

(1) כתובת : כפר קרע ת.ד. 699 מיקוד 3007500.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 מבנה והרחבת מבנה קיים עבור דיור מיוחד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה לדיור מיוחד.
2. הוספת שימוש מסחרי.
3. תוספת של 361 יחידות דיור לסך של 461 יח"ד במתחם.
4. קביעת אחוזי תכסית.
5. שינוי גובה ותוספת קומות.
6. שינוי הוראות בינוי, קוי בנין ועיצוב אדריכלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
דיור מיוחד	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דיור מיוחד	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דיור מיוחד	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	3,797	100
סה"כ	3,797	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	3,811.88	100
סה"כ	3,811.88	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיוור מיוחד
4.1.1	שימושים
	דיוור מיוחד, מגורים עבור עולים חדשים, סטודנטים ואוכלוסיה מיוחדת. שימושים משניים: מסחר לשימוש המקום. שטח מבונה לצרכי ציבור- שימושי חינוך, תרבות ורווחה
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. גובה מקסימלי של קיר החניון לכיוון החלקות הצמודות לא יעלה על 3 מ', תתאפשר גמישות מגובה זה באישור הועדה המקומית במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר על ידה.</p> <p>2. הכניסה הקובעת תהיה הכניסה ברכב למגרש מכיוון רחוב חטיבת כרמלי.</p> <p>3. המרפסות תהיינה מרפסות קומתיות משותפות. חלוקה ופריסת שטחי המרפסות ייקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח כך שתהיינה מפוזרות בקומות שונות ולא מרוכזות במקום אחד, באופן המבטיח מופע בינוי אוורירי ולא גושני.</p> <p>4. המרחק בין שני המבנים לא יפחת מ 10 מ' כאשר יתאפשר חיבור ביניהם ב-3 הקומות התחתונות.</p> <p>6. גג פעיל - יותר שימוש פעיל בגג המבנה ובגגות קומות הביניים. תותר הקמת סגירות חורף, גגונים, מצללות, מטבחונים, שטחי אחסון, יציאות לגג, צמחייה, חניות וכדומה.</p> <p>7. עומק אדמה לטובת שתילת עצים: 1.5 מ'</p>
ב	<p>חניה</p> <p>תקן החנייה 1: 15.</p>
ג	<p>שטחים מבונים לצרכי ציבור</p> <p>1. שטחי הציבור ירשמו על שם הרשות המקומית בשלב הרישוי.</p> <p>2. השטח יהיה בעל נגישות נוחה לציבור עם כניסה ישירה ונפרדת מהרחוב.</p> <p>3. המיקום הסופי של השטח הציבורי המבונה ייקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
							461		13750		1500		(1) 12250	3797	דיור מיוחד		
													250		דיור מיוחד מבנים ומוסדות ציבור		
													200		דיור מיוחד מסחר		
(2) 8	6	(2) 6	6	2	14	50	461	80	22450	1450	1500	6800	12700		דיור מיוחד <סך הכל>		



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר)	שימוש	יעוד
630		דיר מיוחד
	מבנים ומוסדות ציבור	דיר מיוחד
	מסחר	דיר מיוחד
630	<סך הכל>	דיר מיוחד



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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:

- ניתן לנייד שטחי בניה ממעל הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.
- שטח עיקרי ממוצע 25 מ"ר ליחידת דיר.
- גובה המבנה ימדד ממפלס הכניסה ועד לתקרת הגג העליון של הבנין.
- חדרי מדרגות, מערכות טכניות, אנטנות, מנופים, כרכובים וגגות יציאה לא במניין הגובה והקומות - בגובה מינימלי נדרש לפי חוק.
- בנוסף 400 מ"ר למצללות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- מתוכם 700 מ"ר עבור שטחים משותפים לדיירים.
- קו בנין עבור חדר אשפה וטרפו יהיה 4 מ'. קו בנין לחניון תת-קרקעי יהיה 0 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות תכנוניות

6.1.1 בינוי ו/או פיתוח

כתנאי בהליך הרישוי תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש לאישור הועדה המקומית אשר תציג את:

- א. העמדת המבנים, חתכים וחזיתות עקרוניים
- ב. יוצגו ויפורטו אמצעי ניהול הנגר בחלוקה למתחמים או מגרשים.
- ג. הסדרת הפיתוח על פי גבולות המגרשים התקפים, לרבות התאמת גדרות.
- ד. אופי השימוש הציבורי.
- ה. מיקום מדויק של השטח המיועד לצרכי ציבור.
- ו. הגובה הסופי של הקירות התומכים.
- ז. מיקום החניה התפעולית והכניסה לחניה.
- ח. פירוט השימושים ואופן השילוב בין השימושים השונים.
- ט. יוצג מיצוי מלוא זכויות הבניה ויחידות הדיוור במגרש.

6.1.2 ניהול מי נגר

השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי וכמפורט להלן:

- א. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש על ידי שימור וניצול הנגר העילי והשהייתו במגרש, בהתאם להוראות תמ"א 1.
- ב. סה"כ נפח הנגר היממתי הנדרש לטיפול בתחום התכנית הינו 145 מ"ק/יממה.

6.2 תנאים בהליך הרישוי והביצוע

6.2.1 תנאים בהליך הרישוי

1. אמצעי ניהול הנגר יוצגו בהליך הרישוי.
2. בשלב הרישוי תתקבל התייחסות תאגיד מי כרמל לתוואי קו הביוב הנדרש לצורך חיבור המגרש למערכת הביוב העירונית.
3. בשלב הרישוי תתקבל התייחסות איגוד ערים לעניין הגנה אקוסטית מפני רעש מהכביש הסמוך.

6.3 מקרקעין

6.3.1 רישום

1. יחידות הדיוור יירשמו בלשכת רשם המקרקעין כיחידה אחת. לא יותר פיצול בעלויות על היחידות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.
2. השטחים המיועדים לשימושים משותפים לרווחת הדיירים בבניין, כולל חניות לא יוצמדו ליחידות ספציפיות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11