

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 356-0837773

הגדלת אחוזה בניה - דאלית אל-כרמל

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/07/2022

לאשר את התוכנית

20/03/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית הנ"ל ממוקמת בדאלית אל-כרמל גוש 17506, חלקה 70, מגרש 70/3 בשכונת ואדי אל-פש.

מטרת התכנית הגדלת אחוזי בניה ומספר קומות ובין היתר הגדלת מס' יח"ד.

התכנית מאפשרת 6 יחידות דיור במקום 3 בתכנית המאושרת באיזור.  
ובסה"כ 5 קומות. (קומה אחת מתחת קומת הכניסה הקובעת ועוד 4 קומות מעל).

התכנית מיעדת את השטח לצבירת מספר רב של יח"ד (בניה רוויה) אשר נותנת מענה מצוין לזוגות צעירים.

התכנית התקבלה בברכה רבה בקרב אנשי ציבור והועדה המקומית אשר עידדו את הבניה בשיטת רווי הקומות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
הגדלת אחוזי בניה - דאלית אל-כרמל	שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	356-0837773
-------------	-------------

שטח התכנית	1.108 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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 רכס הכרמל

206483 קואורדינאטה X

732983 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דאלית אל-כרמל, שכונת ואדי אל-פש.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דאלית אל-כרמל - חלק מתחום הרשות: דאלית אל-כרמל

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ואדי אל-פש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11506	מוסדר	חלק		70

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 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 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
18/01/2016		2717	7187	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 356-0144261 ממשיכות לחול.	שינוי	356-0144261



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ראגיח אסלים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ראגיח אסלים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ביוני.	11: 54 04/01/2023	ראגיח אסלים	16/02/2020	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	תכנית בינוי ופיתוח שאושרה בועדה המקומית.	12: 26 18/01/2022	לביב חלבי	18/01/2022	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח חניה.	12: 42 15/12/2022	ראמוז חיר אלדין	04/10/2020	1	1: 250	מנחה	חניה
לא	תשריט מצב מאושר.	08: 25 19/11/2020	ראגיח אסלים	12/02/2020	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	גמאל חלבי (1)			דאלית אל- כרמל			052-2826650		osama.halab y@gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 4439.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גמאל חלבי			דאלית אל- כרמל (1)			052-2826650		osama.halabi@gmai l.com

(1) כתובת: ת.ד. 4439.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	ראג'יח אסלים	82250		שפרעם	(1)		04-9868568	04-9533803	rajeh7180@g mail.com
	יועץ תחבורה	ראמז חיר אלדין	85535		חורפיש	(2)		050-5410238		ramizeng@h otmail.com
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל- כרמל	(3)		04-8395202	04-8396098	Halabi@hala bil.co.il

(1) כתובת: שפרעם, ת.ד. 462.

(2) כתובת: חורפיש, ת.ד. 193.

(3) כתובת: ת.ד. 21.



תכניון זמין  
מונה הדפסה 21



תכניון זמין  
מונה הדפסה 21



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

שינוי יעוד למגורים ב' ודרך משולבת, תוספת יח"ד, תוספת זכויות בניה, תוספת קומות והוראות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי ייעוד ממגורים א' לדרך משולבת
- 2- שינוי ייעוד ממגורים א' למגורים ב'
- 3- הגדלת מס' יח"ד.
- 4- הגדלת אחוזי בנייה.
- 5- הגדלת מס' קומות וגובה מרבי.
- 6- הגדלת תכסית קרקע.
- 7- קביעת הוראות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	10
דרך משולבת	20

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך משולבת	20

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,108	100
סה"כ	1,108	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	368.42	33.24
מגורים ב'	739.78	66.75
סה"כ	1,108.2	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	רחוב המיועד לשימוש משולב של הולכי רגל/אופניים וכלי רכב, גינון וחניות - ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה.
	שימושים: מעבר כלי רכב, מדרכות, חניות ציבוריות, גינון, נטיעות, פיתוח נופי, תשתיות תת קרקעיות, מעברים ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה, ריהוט רחוב ומתקני דרך.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	לא תותר כל בניה בתוואי הדרך פרט למתקני דרך.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(6) 3	(6) 3	(6) 3	(6) 3	(5) 1	(4) 4	16	6	40	170	(3) 65		(2) 24	(1) 81	400	10	מגורים ב'	מגורים ב'



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ב'	מגורים ב'	10	90 (7)

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

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

- (1) 600 מ"ר, מתוכם עד 30 מ"ר לכל יח"ד עבור משרד לבעל מקצוע חופשי כחלק מיח"ד.
- (2) 180 מ"ר.
- (3) 481 מ"ר.
- (4) עד 3 קומות מגורים בחתך וקומה טכנית עבור חדר יציאה לגג בשטח עד 15 מ"ר.
- (5) לשימוש חניה תת קרקעית.
- (6) יותר קו בניין 0 לקומת מרתף תת קרקעית..
- (7) 12%.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרשים. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חניה בהתאם לתקנות התקפות בעת הבקשה להיתר, ולא פחות מ-1.5 מקומות חניה ליחיד.
<b>6.2</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	הקרקע המיועדת לצרכי ציבור בתכנית זו תופקע ותרשם על שם הרשות המקומית.
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
	<p>כל תשתית החשמל החדשה תהיה תת קרקעית.</p> <p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהכבל</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהכבל</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ' מהמתקן</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ' מהמתקן</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא</p>

<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדרי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, שההייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. בהתאם לכך התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים.</p> <p>4. יותקנו אמצעים הנדסיים להחדרת הנגר אל תת הקרקע ושימורו במידת האפשר בתחום המגרש.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 פיקוד העורף</b></p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 שרותי כבאות</b></p> <p>תנאי למתן היתר בנייה הינו תיאום הבקשה עם רשות הכבאות, ככל שידרש ע"י הוועדה המקומית.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתיערך לכל שטח התוכנית ואשר תכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים ושלבי הביצוע לביצועם. תכנית הבינוי תציג ותתייחס למיזוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחה"ד במגרש.</p> <p>2. אישור תצ"ר.</p> <p>3. קביעת שלבי ביצוע בתאום עם הרשות המקומית לעניין פיתוח שטחי ציבור ותשתיות.</p> <p>4. הבטחת ביצוע תשתיות.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת קירות פיתוח ומבנים בתחום הדרך, ובניית קיר חדש בדופן הדרך ופינוי ההריסות לאתר מוסדר כחוק לפי דרישות הוועדה המקומית.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בתקן בניה ירוקה לפי מדיניות הוועדה המקומית שתהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>7. תנאי להצבת עגורן בתחום תא שטח 1 (מבנה מגורים) שגובהו חורג מהגובה העליון המצוין בתכנית יהיה אישור מערכת הביטחון.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 תשתיות</b></p> <p>1. הוראות כלליות:</p> <p>1.1. כל קווי התשתיות בתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קווי מתח על ועליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, תשתיות ביוב, מים, ניקוז וכו', תהיינה תת קרקעיות.</p>	<p><b>6.8</b></p>



6.8

**תשתיות**

- 1.2. היתר הבניה יציג את כלל מערכות וקווי התשתית וחיבורם למערכת העירונית, כולל העתקת תשתיות ככל שנדרש (בתחום המגרש או מחוצה לו), ותאום עם הרשות המקומית ו/או התאגיד העירוני (מים וביוב), לפי העניין.
2. צנרת
- לא תותר התקנת צנרת גלויה (טלפון, כבלים, ניקוז, חשמל, גז, מים, ביוב, מערכות מיזוג אוויר, מערכות טכניות וכו') על הקירות החיצוניים של המבנים. כל הצנרת והמערכות יוסתרו.
3. מתקנים טכניים
- 3.1. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאורור במבנה כולו, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.
- 3.2. המתקנים הטכניים ומתקני האורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.
4. מיכלי גז ודלק
- יותרו צוברי/מיכלי גז ודלק לשימוש עצמי של המגרש בתנאי שיעמדו בכל הוראה סביבתית על פי כל דין.
- מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין והמגרש ויוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.
5. דודים
- בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. בגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג
6. ביוב:
- התכנית תחובר למערכת ביוב עירונית המחוברת לפתרון קצה שמסוגל לקלוט את שפכי התכנית.
7. מים:
- 7.1. אספקת מים למבנים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים העירונית.
- 7.2. היתר הבניה יציג את הפתרון לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות
8. פסולת:
- המבנים יתוכננו כך, שיכלל בהם אזור לריכוז ופינוי פסולת ביתית מופרדת במקור, לרבות הסדרת הנגישות אליהם לצורך פינוי.
- הפתרונות לאצירה ופינוי אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, יתואמו עם הרשות המקומית.



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלבנטי.	

**7.2 מימוש התכנית**

זמן מימושה המשוער של תכנית זו כ-10 שנים מיום אושרה.

