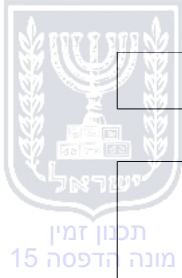


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 356-1068568

מתחם ביעוד קרקע משולב מגורים ותיירות - חלקה 5, גוש 11510



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:

15/11/2023

לאשר את התוכנית

23/01/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בחלקה 5 גוש 11510 בשכונה הדרומית לישוב דאלית אלכרמל צמודה לדרך מקומית נקראת "חלת עלי".  
שטח התכנית כ- 1.7 דונם.  
התכנית באה להסדיר את המצב הקיים ולתת לגיטימציה לשימושים הדרושים והקיימים היום בשטח.  
מוצע בתכנית בינוי עיקרוני מנחה המכיל מבנה קיים אשר בו 5 יחידות אירוח ו 2 יחידות דיור.  
קיים היתר למבנה מספרו 20060073 לפי תכנית עד/במ/131.  
עיקר השינויים:  
שינוי יעוד קרקע קיים ליעוד משולב "מגורים ותיירות" בתא שטח 500.  
הסדרת דרך גישה למתחם באמצעות דרך משולבת למעבר רכב והולכי רגל.  
קביעת שימושים לכל יעוד.  
קביעת הנחיות, הוראות ומגבלויות בניה.  
הסדרת חניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם ביעוד קרקע משולב מגורים ותיירות - חלקה 5, גוש 11510

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

גוש 11510

שם התכנית

356-1068568

מספר התכנית

1.670 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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
קואורדינאטה X	205030
קואורדינאטה Y	732327

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת דרומית ליישוב דאלית אלכרמל, צמודה לדרך גישה מקומית "חילת עלי"

### 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 שכונה דרומית לדאלית אלכרמל

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11509	מוסדר	חלק		11-12, 113
11510	מוסדר	חלק		5-6

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

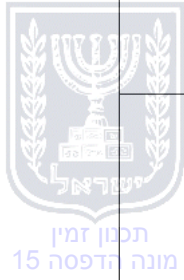
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 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.	0		שטחים מוגנים	
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	0			
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	0			
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	0			
עד/ 300	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 300 ממשיכות לחול.	0			
356-0210583	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 356-0210583 ממשיכות לחול.	0			
עד/ במ/ 131	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ במ/ 131 ממשיכות לחול.	0			



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ראמז חייראלדין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ראמז חייראלדין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח סיטארי - אספקת מים ביוב	15: 42 04/05/2023	עמוס ירדני	04/05/2023	17		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	ניהול מי נגר וניקוז	15: 44 04/05/2023	עמוס ירדני	03/05/2023	16		מנחה	ניהול מי נגר
לא	תשריט תשתיות מים וביוב	14: 25 05/06/2023	עמוס ירדני	14/05/2023	1		מנחה	תשתיות
לא	בינוי ופיתוח	14: 29 05/06/2023	ראמז חייראלדין	15/05/2023	1	1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תנועה	14: 31 05/06/2023	ראמז חייראלדין	29/05/2023	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	14: 33 05/06/2023	ראמז חייראלדין	15/04/2023	1	1: 500	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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה מקומית דאלית אלכרמל	דאלית אל- כרמל			04-8301902	04-8394301	lishka@dali aec.com
	פרטי	סמואל (סמיר) דקסה			דאלית אל- כרמל	חילת עלי		04-8383682		samueldaks apa@gmail. com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 13.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סמואל (סמיר) דקסה			דאלית אל- כרמל	חילת עלי		04-8383682		samueldaksapa@gm ail.com

**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	ראמז חיראלדין	85535		חורפיש	חורפיש (1)		04-9971910	04-9971834	office@rmze ng.co.il
מודד וגיאודיט מוסמך	מודד	סמי חלבי	1114		דאלית אל- כרמל	דאלית אל- כרמל (2)		04-8848660	04-8848661	geomap.sami @gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסת ניקוז והידרולוגי ה	יועץ תשתיות	עמוס ירדני	25889		קרית טבעון	השקדים				ay_tec@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 193.

(2) כתובת: ת.ד. 5131.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 קרקע קיים ליעוד משולב מגורים ותיירות  
הסדרת דרך גישה למתחם

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

- שינוי יעוד קרקע קיים "מגורים" ליעוד משולב "מגורים ותיירות"
- הסדרת דרך גישה למתחם באמצעות דרך משולבת לפי תוואי קיים
- קביעת שימושים לכל יעוד
- קביעה ושינוי בקוי הבניין לפי מצב קיים
- קביעת הנחיות ומגבלויות בניה
- קביעת זכויות והוראות בניה
- הסדרת חניה לכל מתחם
- קביעת הנחיות בינוי, עיצוב נופי ואדריכלי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	701,700
דרך מאושרת	200
דרך משולבת	100
מגורים ותיירות	500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים ותיירות	500
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	700

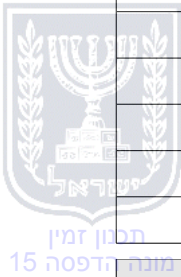
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	120.84	7.20
מגורים ב' לפי תכנית 356-0210583	940.1	56
מגורים לפי תכנית עד/300	242	14.42
שטח ציבורי פתוח	375.69	22.38
סה"כ	1,678.63	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	120.84	7.20
דרך משולבת	330.78	19.71
מגורים ותיירות	1,020.26	60.78
שטח ציבורי פתוח	206.75	12.32
סה"כ	1,678.63	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. גינות ואיזורים למתקני משחק, ריהוט גינות, הצללה, שבילים ומתקני נוי. ב. פינות ישיבה ופנאי.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. דרך למעבר וחנית כלי רכב, מעבר הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות. ב. מדרכות וגינות. ג. מתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבניה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. דרך למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות. ב. מדרכות וגינות. ג. מתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבניה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>מגורים ותיירות</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. כל סוגי המגורים. ב. חדרי אירוח ונופש. ג. בריכות שחייה, מבנה ספא ועיסויים, חדר כושר, מחסנים, חדר מכונות וכל המתקנים הנלווים להפעלת המתחם. ד. פרגולות, פינות ברבקו, חניות ו/או כל פיתוח אחר המשרת את המתחם.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי</b>
	1. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה. 2. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז. 3. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(1) 1	2	3	3	1	5	17	2	50	200			70	130	500	500	מגורים ותיירות	
(1) 1	2	3	3	1	5	17	0	50	600			100	500	500	500	מגורים ותיירות	

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:

הערות כלליות :

- א) יותר ניווד שטחים בין שטח הבניה העיקרי לבין שטח השרות בתנאי שלא יעלה על הרשום בסה"כ אחוזי בניה .
- ב) יותר לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת .
- ג) עבור מבנה עם גג לא שטוח כגון גג רעפים או גג קמרוני , יותרו 1.5 מ' נוספים על הגובה הרשום .
- ד) כל בינוי המאושר בהיתר כדן יוכל להמשיך להתקיים , וכל בנייה חדשה תעמוד בקווי הבניין של התכנית .
- ה) יותר ניווד בין שטחי הבניה המותרים עבור השימושים מגורים ותיירות בתנאי שלא יעלה על סה"כ למגרש בעמודה סה"כ שטחי בניה .
- ו) יותר הקמת 5 יחידות אירוח בתא שטח 500 .

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

- (1) יותר קו בניין 0 לפי תשריט מצב מוצע.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה .</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חשמל</b></p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של במבנה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים - 3.0 מ'.</li> <li>- ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים ? 2.0 מ'.</li> <li>- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'.</li> <li>- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)- 20.0 מ' מציר הקו</li> <li>- בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 35.0 מ' מציר הקו.</li> <li>- מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'.</li> <li>- מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'.</li> </ul> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת- קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת- קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p> <p>- לפחות 25% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>- ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>- 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>- יותקנו אמצעים הנדסיים להחדרת הנגר אל תת הקרקע ושימורו במידת האפשר בתחום המגרש.</p> <p>- שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 פיתוח תשתית</b></p> <p>א.בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב.כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>	<p><b>6.4</b></p>

<b>תשתיות</b>	<b>6.5</b>
<p>מים:                  אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז:                  תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, בתיאום ואישור מהנדס הרשות המקומית .</p> <p>ביוב:                  תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י הגורמים המוסמכים לכך.</p>	



<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	<b>6.6</b>
<p>תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי , יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 112.</p>	

<b>הריסות ופינויים</b>	<b>6.7</b>
<p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה בתשריט הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה .                  תנאי להיתר בתא שטח בו מוצעת הריסת מבנים , יהיה הבטחת ביצוע ההריסות במגרש לפי דרישות הועדה המקומית (במקומות בהם נדרשת הריסה לצורך בניה חדשה ) ופינוי ההריסות לאתר מוסדר כחוק .</p>	



<b>ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
---------------------	----------

<b>שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-------------------	------------

<b>מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
---------------------	------------

--

