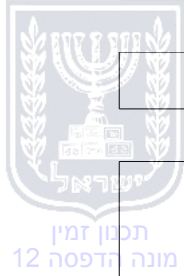


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 356-1125541

שינויי ייעוד קרקע והגדלת זכויות בנייה



מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

19/06/2024

לאשר את התוכנית

15/01/2025

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005247626/310>

## דברי הסבר לתכנית

נשוא התכנית הינו מגרש הנמצא בצדה הדרומי של דאליית אל כרמל, וקרוב לכביש הגישה הראשי החוצה את היישוב.

תכנית זו באה לשנות את ייעוד הקרקע של מגרש שהינו חלק מחלקה 34 בגוש 11506 - מייעוד של מגורים אי לייעוד משולב של מגורים מסחר ותעסוקה.

כמו-כן, מציעה התכנית שינוי בקווי הבניין, תוספת זכויות בניה ותוספת קומות במגרש.

על שטח המגרש מתוכנן מבנה משולב של מגורים, משרדים ומסחר מעל חניה תת קרקעית בחלקה (המגרש משופע).

השכונה בה נמצא המגרש הינה שכונת מגורים, בפאתי היישוב, שבגלל קרבתה לצירי תנועה ראשיים (הראשי, כביש ואדי מילק וכביש 6 בהמשך) מהווה מוקד התפתחות יזמית ענפה כולל מבני ציבור, מבני תעשיה ומסחר בגדלים דומים לבניין והמגרש הנדון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

שינויי ייעוד קרקע והגדלת זכויות בנייה

356-1125541

מספר התכנית

0.790 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 לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רכס הכרמל
	קואורדינאטה X	205698
	קואורדינאטה Y	732784

1.5.2 תיאור מקום שכונת השיכונים בין ואדי אל-פאש ממזרח לכביש הגישה הראשי מכיוון צומת אל-מוחרקה

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת השיכונים בין ואדי אל-פאש ממזרח לכביש הגישה הראשי מכיוון צומת אל-מוחרקה



### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11506	מוסדר	חלק		34

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
עד / 300	34/1 - 34/2

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



**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
26/06/2011		5098	6255	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 300 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>300 / עד</u>
16/10/2017		384	7599	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 356-0210583 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>356-0210583</u>
21/05/2002		2415	5076	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ במ/ 132 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>132 / במ/ עד</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מימון אבו עטא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מימון אבו עטא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח	11: 24 03/12/2023	מימון אבו עטא	23/11/2023	1	1: 250	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה וחניה	11: 23 03/12/2023	מחמוד עסלי	29/11/2023	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	17: 10 27/09/2023	מימון אבו עטא	13/09/2022	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	גזאל חלבי (1)			דאלית אל- כרמל			04-8393362	04-8395595	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת הוורדים, רח' 8, ת.ד. 4444.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גזאל חלבי			דאלית אל- כרמל		(1)	04-8393362	04-8395595	m.abuata@gmail.com

(1) כתובת: שכונת הוורדים, רח' 8, ת.ד. 4444.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מימון אבו עטא		אדריכל מימון אבו עטא	כפר קרע	אלעירק	1	04-6356667		m.abuata@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	סאמי חלבי	1114		דאלית אל- כרמל	(1)		04-8848660	04-8848661	
מהנדס מבנים- תחבורה	יועץ תחבורה	מחמוד עסלי	16850952	מחמוד עסלי הנדסה אזרחית בע"מ	כפר קרע	אלג'ולאן		050-5882539		mahmoud.asale24@gmail.com

(1) כתובת: רחוב 14, בית 35, ת.ד. 5131, דאליית אל כרמל.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 משולב של מגורים, משרדים ומסחר מעל חניה תת קרקעית בחלקה במגרש שהינו חלק מחלקה 34 בגוש 11506.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מייעוד של מגורים א' לייעוד משולב של מגורים מסחר ותעסוקה.
2. שינוי קווי בניין.
3. תוספת זכויות בניה
4. תוספת קומות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה	1

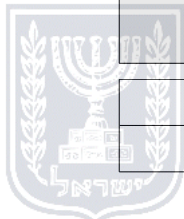
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	790	100
סה"כ	790	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	784.58	100
סה"כ	784.58	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים. מסחר ותעסוקה - משרדים, בנקים, מוסדות בריאות, משרדים ממשלתיים, חנויות ומרכולים, בתי קפה ומסעדות וכו'.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי</b> א. השימושים למסחר ותעסוקה יותרו בקומת הקרקע בלבד. ב. קומה א' עד קומה עליונה בבניין יהיו בשימוש מגורים. ג. מערכות תשתית ומערכות טכניות יתוכננו כחלק אינטגרלי מהחזית וישולבו במבנה. ד. מערכות תפעוליות ותשתיות יהיו ככל שיתאפשר תת קרקעיים. ה. החזית הפונה לרחוב הראשי תתוכנן כדופן מסחרית פעילה ותכלול התייחסות להולכי הרגל. תכנון הצללות על ידי גגונים או נטיעות יהיו חלק בלתי נפרד מתכנון החזית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
												מתחת לכניסה הקובעת					שרות	עיקרי
(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	2	6	24	10	60	490	3380	1430	400	1000	790	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
3	3	3	3									100	300	790	1	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	



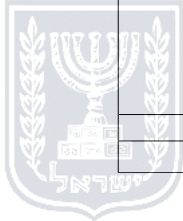
תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

מ"ר	מ"ר	שימוש	ייעוד
150	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	1	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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:

- חניה תותר מעל ומתחת לקרקע בגבול המגרש עד קו אפס. במפלס הכניסה לא יותרו חניות מקורות.
- ניתן יהיה להמיר את השטחים העיקריים של המסחר והתעסוקה לשטחי שרות לאותם שימושים, עד לשיעור של 30% מסך השטח העיקרי לשימוש.
- שטחי השירות התת קרקעיים נועדו לחניה, מחסנים ומתקנים טכניים עבור שימושי המגורים, המסחר והתעסוקה.
- גובה קומה תת קרקעית לא יעלה על 3.70 מ' ברוטו.

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

- (1) הקומות מתחת למפלס הכניסה ייבנו בקו בניין 0.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י התקן הקיים בעת הוצאת היתר הבניה.

**6.2****תשתיות**

כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

א. ביוב

(1) מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.

(2) תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.

ב. מים

אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.

ג. ניקוז

כל פתרונות הניקוז הנדרשים בשטח התכנית יינתנו בתחום המגרש.

ד. תקשורת וחשמל

מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

ה. פסולת

הפתרונות לאצירה ופינוי אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, יתואמו עם הרשות המקומית.

**6.3****ניהול מי נגר**

א. יעד נגר נדרש לניהול - 55 מ"ק.

ב. אמצעי ניהול הנגר יוצגו כתנאי בהליך הרישוי, ובוועדה מקומית-מרחבית, לאחר התייעצות עם מהנדס הרשות המקומית הנוגעת בדבר.

**6.4****תנאים בהליך הרישוי**

1. תכנית בינוי למגרש נשוא ההיתר שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחידות הדיור במגרש.

2. בקשה להיתר לשימושי מסחר ותעסוקה תועבר להתייחסות איגוד ערים לאיכות סביבה.

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו עשר שנים.