

3001804

מ ח ו ז ח י פ ה

מרחב תכנון מקומי - רכס הכרמל

תכנית בנין ערים מפורטת

מס' ע/ד 120 ב'

הודעה על הקדמת תכנית מס.	120/38
אורסמה בילקוט הפרסומים מס.	3798
מיום	9.7.89

שכונת מגורים בדליה אל כרמל

שינוי לתכנית : ע/ד 120

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 120/38

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24.7.89 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס.	120/38
אורסמה בילקוט הפרסומים מס.	3798
מיום	9.9.90

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רכס הכרמל
דאלית אליכרמל ומוספייא

תכנית מס. מפורטת מס' 120/38

הוסלף למתן תוקף

בישיבה מס' 3/55/90 מיום 31.7.90

יושב ראש הועדה

מס' 0

690
687
284
443

פרק 1 - כללי :

- 1.1 המקום : דלית אל כרמל.
- 1.2 השם והתחולה: תוכנית זו (להלן "התכנית") תקרא : "תכנית בנין ערים מפורטת מס' עד/120 ב שכונת מגורים בדלית אל כרמל", שלנרד לתכנית עד/120 ותחול על החלקה: גוש 11520 חלק מחלקה 1.
- 1.3 גבולות התכנית: כמוחצם בקו כחול בתשריט " התכנית".
- 1.4 תשריט: התשריט המצורף ל"תוכנית" הינו בקנ"מ 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 1.5 שטח התכנית: 16.645 דונם.
- 1.6 יוזמי התכנית:
 1. משרד הבנוי והשכון: מנהל לבנייה כפרית וישובים חדשים.
 2. מועצה מקומית דלית אל-כרמל.
 3. מנהל מקרקעי ישראל.
- 1.7 בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
- 1.8 המחכנן: א. אליאש - אדריכל צוות תכנון למשה"ש.
- 1.9 מטרות התכנית:
 - א. שינוי יעודי קרקע.
 - ב. קביעת אזורים ותחודות קרקע לשמושים השונים בתחום התכנית.
 - ג. החווייה רשח דרכים.
 - ד. קביעת הוראות המסדירות את הבניה לשמושים המותרים לפי אזורים בהתאם להוראות התכנית.
 - ה. קביעת הנחיות לפתוח מערכות השחית.
- 1.10 יחס לתכניות אחרות: "התכנית" מהווה שנוי לתכנית עד/120, בכל מקרה של סתירה בין הוראות "התכנית" והוראות התוכנית הנ"ל, עדיפות הוראות "התכנית".

פרק 2 - אזורים:

2.1 רשימת האזורים, יעוריהם, סמונם בחשבים ושטחם.

<u>האזור</u>	<u>הסמון בחשבים</u>	<u>שטח ד'</u>	<u>%</u>
1: אזור מגורים א'	בצנע חום	5.093	30.60
2: אזור מגורים ב'	בצנע חכלה	6.857	41.20
3: שטח לבנייני ציבור	בצנע חום ומוחחס חום כהה.	1.049	6.30
4: דרך/הנזיה	בצנע אדום	2.497	15.00
5: שבילים להולכי רגל	בצנע ירוק מטויס באדום	1.149	6.90
<hr/>			
	סה"כ דונם:	16.645	100.00

2.1.1 סימונים:

1: מספר דרך	-	מספר ברבע העליון של עגול.
2: מרחק קדמי	-	מספר ברבעים הצדדיים של העגול.
3: רוחב דרך	-	מספר ברבע התחתון של העגול.
4: מספר שביל	-	מספר ברבע עליון של רבוע.
5: מרחק קדמי	-	מספר ברבעים הצדדיים של הרבוע.
6: רוחב שביל	-	מספר ברבע התחתון של הרבוע.
7: גבול הכניח מאר מאשרח - קו כחול מקוטע.	-	
8: גבול התכניח	-	קו כחול.
9: דרך לבטול	-	בקווים חוצים אדומים אלכסוניים.
10: מס' מגרש קלים	-	33
11: מס' מגרש חדש	-	(34)

2.2. תקנות כלליות:

2.2.1 כל קרקע או כניין הנמצאים באזור המסומן בחשרים בהתאם ליעודו ישמש רק לאותן החכליות המותרות באותו אזור לפי הפרוט המופיע לגבי כל אזור בסעיף 2;3.

2.2.2 שטחי הקרקע בתחומי "החוכניח" יחולקו בהתאם לסווגם כמסומן בחשרים ועל בסיס מדידה בשטח.

2.2.3 השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו בהתאם לסעיפים 189,188 לחוק התכנון והבנייה חשכ"ה 1965, וירשמו על שם המועצה המקומית דליה אל-כרמל.

2.3. תכליות ושימושים:

2.3.1 אזור מגורים א' : אזור זה נועד לבניית כחי מגורים.

2.3.2 אזור מגורים ב' : אזור זה נועד לבניית כחי מגורים בצפיפות של 5 דירות ל-1000 מ"ר, שטח מגרש. תותר גם הקמת חנויות בקומת הקרקע באזור הוועדה המקומית.

2.3.3 שטח לבניית צבור : אזור זה נועד לבניית מבני צבור לשרותים מקומיים כגון גני ילדים, שרותי בריאות, תרבות או דח מקומיים. ניתן יהיה לכלול יותר מאחד מהשימושים הנ"ל באותו מבנה כתנאי שלא יעמדו בסתירה זה לזה.

2.3.4 דרכים : אזור זה נועד לדרכים צבוריות, מדרכות, העלות נקוד, מעברים להולכי רגל וחניות.

2.3.5 שבילים להולכי רגל : אזור זה נועד למעבר הולכי רגל בלבד.

2.3.8 לוח שימושים והגבלות בניה:

מרווחים	מס' קומות	מס' יח' דיור	על מגרש מגורים	שטח בנייה מכסימלי	אזור
---------	-----------	--------------	----------------	-------------------	------

מרווח קדמי = 4 מ' מהכביש. מרווח אחורי = 3 מ' מרווח צדדי = 3 מ'	2 על עמ'	2	על מגרש מגורים	שטח המגרש לא יקטן מ-400 מ"ר. שטח הבנייה יהיה 30% מהמגרש בכל אחת משתי הקומות + מקלט חקני מינימלי + קומה מפולשת שלא תעלה על 2:20 מ' גובה.	<u>מגורים א'</u>
--	----------	---	----------------	---	------------------

- הערות:**
- במגרשים שאינם סמוכים לדרך המרווח הקדמי ייחשב מהגבול היוחר קרוב לדרך.
 - יותר גם מרווח צדדי 0 בין 2 מגרשים בלבד כאשר הקיר על הגבול הינו ללא חלונות ומשותף לשני הבתים.
 - לא ינתן רישיון בניה למבנה החורג ממרווח צדדי של 3 מ' אלא עם חוגש בו זמנית גם הבקשה לרישיון לבית הנסמך אליו במגרש השכן.

מרווח קדמי = 5 מ' מכביש ומשכיל. מרווח אחורי = 4 מ' מרווח צדדי = 4 מ'	3 על עמודים	5 יח' דיור לכל 1000 מ"ר	עמודים	שטח המגרש לא יקטן מ-1200 מ"ר שטח הבנייה לכל הקומות 60% מהמגרש. בנוסף לכך הותר בניה קומת עמודים, מקלט ומחסן בגודל של 6 מ"ר לכל דירה.	<u>מגורים ב'</u>
--	-------------	-------------------------	--------	--	------------------

הערות:

- בשליש עליון של מגרשים
- בשטח הבניה המותר, יכללו כל חלקי הבניין פרט לקומת עמודים מפולשת ומקלט חקני מינימלי בהתאם לדרוש הג"א.

מרווח קדמי = מכביש ומשכיל = 4 מ' אחורי = 4 מ' צדדי = 4 מ'	מגרש	מספר מבנים לפי אזור הועדה	מס' קומות	מס' יח' דיור	על מגרש מגורים	שטח בנייה מכסימלי	אזור
	201	לפי אזור הועדה	קומה אחת			במגרש 201 30% משטח המגרש	<u>מגורים ג'</u>
מרווח בין ביניים = 8 מ'							

דרכים וחניות: כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות באזור הועדה המקומית.

פרק 3 - חשחית:

3.1 לגבי כל השסחים בתחום החוכנית ייקבעו הנאים ויובטחו סדורים לנקוד, הכשרת קרקע, סלילת דרכים, הנחת צינורות מים וביוכ, וקוי השמל וטלפון לשביעות רצון הוועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחר מהשרותים דלעיל.

3.2 לא ינתן היחר בניה לבניין או חלק ממנו מחוזה לקורי השמל עיליים. בקרבח קורי השמל עיליים יינתן היחר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קורי השמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2 מטרים.	ברשת מתח נמוך
5 מטרים.	בקו מתח גבוה 22 ק"ו
9.50 מטרים.	בקו מתח עליון 150 ק"ו
9.50 מטרים.	בקו מתח עליון 110 ק"ו


אין לבנות בניינים מעל לכבל השמל חת קרקעי ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מהכבלים אלו ואין להפור מעל ובקרבח כבלי השמל חת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה חברת החשמל.

פרק 4 - הוראות כלליות :

4.1 חנייה : החנייה תפחר בתחום המגרש בשיעור של מקום חנייה אחד לכל יחידה דיור.

4.2 מט השכחה! מט השכחה ייגבה כחוק.

חתימות :

יוזמים: 

בעל הקרקע:

מחכנו: אלי אש-אדני