

3002041

# מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל

שני תכנית מתאר מקומית מס'

נע/112 הנקרא :

דאלית אל כרמל, צפון מערב

המועצה המקומית  
דאלית אל כרמל  
מחלקת התכנון והתמסח

סלימאן נסראלדין  
משרד תכנון ועוץ הנדסי  
דאלית אל כרמל  
04-783238 - 783575

א - כללי

שם וחלות - תכנית זו תיקרא תכנית מס' עד /112" דאלית אל כרמל, צפון מערב " והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו ואשר מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

חס לתכניות אחרות - תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג / 605 - תכנית מיתאר לדאלית אל כרמל, בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו ובין תכנית מס' ג/605, יקבע האמור בתכנית זו. הוראה אשר נקבעה בתכנית ג / 605, ואשר לא שונתה בתכנית זו, תישאר בתקפה.

השטחים הכלולים בתכנית - גוש 11508 חלקות 22, 24, 25, 34, 35, 37, 38, 39, 41 - 63, 70 - 73, 97, 98, 112, 113. חלקי חלקות: 15, 18, 20, 21, 23 - 26, 27, 36, 40, 64 - 69, 74, 76, 99, 100. גוש 11523 חלקות: 1 - 13, 32, 36 - 39, 58, 60 - 63, 65. חלקי חלקות: 14, 56, 57, 59, 64, 66, 70, 71, 158.

הגדרות - א. חלקה - חטיבת קרקע המסומנת במפת גושים של מחלקת המדידות הממשלתית והרשומה כחלקה בלשכת רשם המקרקעין.  
ב. מגרש - חטיבת קרקע המוצעת בתכנית זו ואשר הוראות התכנית מתירות בניה בה.  
לשאר המונחים יהיה הפירוש כפי שמופיע בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 והתקנות שהותקנו על פיו.

מטרת התכנית - א. קביעת תחום האזורים השונים בתכנית  
ב. קביעת הוראות הבניה באזורים השונים  
ג. התווית רשת דרכים בתחום התכנית  
שטח התכנית - 370 דונם, מדוד גרפית

1

K

ב - חלוקה לאזורים והשימושים המותרים בהם

תנאים לשימוש בקרקע ובבנינים :

לא ישתמשו בכל קרקע ובנין שבתחום תכנית זו לכל מטרה אחרת, אלא בהתאם לרשימת התכליות המותרות באותו אזור.

רשימת התכליות באזורים השונים

אזור מגורים א': בתי מגורים, חנויות למסחר קמעונאי לצרכי התושבים. החנויות יהיו צמודות לגישה לרכב.

אזור מגורים ב': בתי מגורים, חנויות למסחר קמעונאי לצרכי התושבים, משרדים פרטיים.

אזור למבני ציבור: בנינים לצרכי חינוך ותרבות, שרותים ציבוריים וקהילתיים.

אזור מגורים ג': כל השימושים המותרים באזור ב'.

אזור ציבורי פתוח: מתקני גן ומשחק בלבד וכן מקלטים ציבוריים.

שימושים מעורבים בבנין אחד: יותר עירוב שימושים בבנין אחד, באזור מגורים ב'

בלבד, בתנאי שהשימוש שאיננו למגורים יהיה בקומת הקרקע והמגורים בקומות שמעליהם.

X

ג' - הוראות הבניה באזורים השונים

ר	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	אורך חזית מינימלית	אתוז בניה כולל	מספר קומות	מירווחים (מ')	אחורי
רים	500	15 מ'	64	2 או אחת מעל עמודים	5 או 3 : קדמי צדדי	4
רים	500	15 מ'	72 אך לא יותר מ- 40% בקומה	2 או אחת מעל עמודים	5 או 3 : קדמי צדדי	3 או 0 : אם באישור הועדה הועדה צורת המקומית המגרש אם צורת או המגרש הבנוי דורשת דורשת זאת זאת
י ציבור	450	18	80 אך לא יותר מ-50% בקומה	3 ללא קומת עמודים	"	6
רים ג'	המירווח בין הבנינים יהיה לא פחות מ 6 מ'. קו בנין (מירווח לדרך ושביל) יהיה כמסומן בתשריט. המירווחים לגבולות החלקה הרשומה יהיו 3 מ'.					

מבני עזר: תותר הקמת מבני עזר במגרש בשטח עד 5% משטח המגרש. מבנה העזר ימוקם צמוד לגבול האחורי או בפינה של הגבול האחורי והצדדי של המגרש. גובה מבנה העזר לא יעלה על 2.5 מ'. מבנה העזר ישמש לצרכי מחסן ביתי וחניה מקורה בלבד.

יציאה לגג: תותר הקמת מבנה יציאה לגג בכל האזורים ובתנאי שגובה מבנה היציאה לא יעלה על 2.5 מ' ושטחו לא יעלה על שטח החתך האופקי של חדר המדרגות שמתחתיו. תקרת חדר המדרגות תהיה בשיפוע מקביל למהלך המדרגות.

קומת עמודים: גובה קומת עמודים יהיה עד 2.2 מ'.

גובה קומת מגורים: גובה מקסימלי של קומת מגורים יהיה 3.2 מ'.

צורת חישוב שטח הבניה: בחישוב שטח הבניה יכללו כל חלקי הבנין בכל הקומות יחד, למעט שטח קומת עמודים מפולשת, מבנה יציאה לגג ומקלט תיקני מינימלי.

X

חישוב אחוז הבניה יעשה מתוך המגרש נטו לאחר ההפרשה לצרכי דרך או לצורך ציבורי אחר.

מספר מבנים בחלקה או במגרש: בחלקות או במגרשי בניה ששטחם מגיע ל-500 מ"ר או יותר, תותר הקמת שני מבנים, בתנאי שהמרחק בין המבנים לא יקטן מ-6 מ' אחוז הבניה הכולל של המבנים והמירווחים לא יעלו על המותר עפ"י הטבלה דלעיל.

#### חלוקה חדשה

באזורים המסומנים לאיחוד וחלוקה מחדש, אשר מוקפים בתשריט בקו שחור, יוצאו היתרי בניה רק לאחר שתאושר כחוק תכנית איחוד וחלוקה חדשה בהתאם לפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה.

#### ק ד' - דרכים

טחי הדרכים ישמשו אך ורק למעבר כלי רכב והולכי רגל. לא תותר בניה בתוואי הדרך מעט גשרונים ומעבירי מים, מתקני תשתית כגון צנרת מים וחשמל ומתקנים אחרים קשורים לדרך.

הרחבת דרכים - רוחב הדרכים יהיה כמצויין בתשריט. במקרה של הרחבת דרך קיימת לרוחב שנקבע בתשריט, ההרחבה תעשה הצורה שווה לשני צידי הדרך, אלא עם התשריט מורה על צורה בלתי שווה.

מבנים החורגים לתחום דרך - בנינים הנמצאים בתחום דרך או בתחום המיועד לדרך, מסומן בתשריט, יהיו מיועדים להריסה.

א יוצא היתר לסלילת דרך או להרחבתה, אלא לאחר שהמבנה או חלק ממנו החורג לדרך הרס. עד להוצאת היתר בניה להרחבת הדרך יחשבו מבנים אלה כ-"שימוש תורג", אשר שימוש בהם מותר, אך לא תותר כל תוספת בניה באותו חלק החורג לדרך.

#### בנינים קיימים החורגים מהוראות התכנית

בנינים קיימים שבנייתם הושלמה עד ליום 3.6.86 ושנמצאים באזורים המיועדים לבניה אך תורגים מהוראות תכנית זו מבחינת שטחי הבניה ומספר הקומות, תהיה הועדה המקומית רשאית לאשרם כהקלה, בתנאי שנפח המבנה אינו חורג מאופי הבניה שבסביבה.

בנינים קיימים בנ"ל, אך החורגים במירווחים הצדדיים והאחוריים, תהיה הועדה המקומית רשאית לאשרם כהקלה, בתנאי שהמבנה משתלב בסביבה הקרובה ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה.

בנינים קיימים בנ"ל אך החורגים לקו בנין קדמי, תהיה הועדה המקומית רשאית לאשרם כהקלה, בתנאי שרוב הבנינים הקיימים באותה דרך נמצאים בקו בנין דומה. בכל מקרה של אישור הקלה כאמור בסעיף א', תגבה הועדה המקומית היטל השבחה על שטחי הבניה החורגים מאחוזי הבניה, במספר הקומות ובמירווחים. כל בניה חדשה או תוספת בניה לבנינים קיימים, תהיה על פי הוראות הבניה בתכנית זו.

ניה - החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י השיעורים כלהלן:

מגורים - 1 מקום חניה לרכב פרטי לכל דירה

מסחר - 1 מקום חניה לכל 50 מ"ר שטח מכירה

1 מקום חניה למשאית לכל 12 מקומות חניה לרכב פרטי

סעדות ובתי קפה - 1 מקום חניה פרטי לכל 10 מ"ר המיועד לאורחים

וסדות ציבור - 1 מקום חניה לכל 75 מ"ר המיועד לשרות הציבור.

יה במגרש המיועד למגורים תותר במירווחים

ה - תנאים נוספים להוצאת היתר בניה

חלוקה: יוכנו תשריטי חלוקה בהתאם לתכנית זו. התשריטים יערכו ע"י מודד מוסמך

ויאושרו כחוק. החלוקה תיושם בשטח לפני אישור בקשה להיתרי בניה.

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר חלוקה למגרשים, של חלקות שלא מחולקות,

בתחום תכנית זו וכך לאשר חלוקה שונה מזו המופיעה בתשריט, בתנאי שהחלוקה

תוצע ע"י בעלי החלקה, על גבי תשריט ערוך ע"י מודד מוסמך, תהיה תואמת

להוראות התכנית ושתהיה גישה לכל מגרש מדרך ציבורית.

ק"ו - שונות

היטל השבחה - היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק.

הפקעה ורישום - השטחים לצרכי ציבור, המסומנים בתשריט, יופקעו בהתאם לסעיפים 189

188 לחוק וירשמו ע"ש המועצה המקומית (שטחים אלה כוללים: דרכים,

שטחים למבני ציבור, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים).  
שטח דרך מס' 1 ירשם ע"ש מדינת ישראל.

בניה מתחת ובקירבת קווי חשמל: לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקירבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מ' מ' 2

ברשת מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' מ' 5

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.5 מ' מ' 9.5

אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבל זה ואין לחפור מעל ובקבת כבל תת קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. במידה ותדרש העתקת קווי חשמל עקב ביצוע התכנית, יעשה הדבר על חשבון מגישי הבקשה להיתר בניה ובתאום מוקדם עם חברת חשמל.

וספקת מים: היתר בניה לשימוש בנין או חלק ממנו המיועד לשימוש בני אדם, ינתן רק אם תובטח אליו אספקת מים ממערכת המים שאושרה ע"י משרד הבריאות.

הרחקת פסולת ואשפה- הועדה המקומית רשאית לדרוש ממבקש היתר להציה בתכנית את מקום פחי האשפה וכן רשאית היא לחייב התקנת פחי אשפה במקום ובאופן שיקבע ע"י הרשות המקומית.  
הרחקת האשפה והפסולת הביתית תעשה ע"י הרשות המקומית.

גבולות חלקות בתואי דרך: גבולות חלקות קיימות הנופלים בתואי דרך מתבטלים.

שטחים למבני ציבור, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים).  
שטח דרך מסי 1 ירשם ע"ש מדינת ישראל.

3. בניה מתחת ובקירבת קווי חשמל: לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקירבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מ"י

ברשת מתח גבוהה 22 ק"ו 5 מ"י

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.5 מ"י

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ"י מכבל זה ואין לתפור מעל ובקירבת כבל תת קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.  
ג. במידה ותדרש העתקת קווי חשמל עקב ביצוע התכנית, יעשה הדבר על חשבון מגישי הבקשה להיתר בניה ובתאום מוקדם עם חברת חשמל.

4. אספקת מים: היתר בניה לשימוש בנין או חלק ממנו המיועד לשימוש בני אדם, ינתן רק אם תובטח אליו אספקת מים ממערכת המים שאושרה ע"י משרד הבריאות.

5. הרחקת פסולת ואשפה- הועדה המקומית רשאית לדרוש ממבקש היתר להציה בתכנית את מקומו פחי האשפה וכן רשאית היא לחייב התקנת פחי אשפה במקום ובאופן שיקבע ע"י הרשות המקומית.  
הרחקת האשפה והפסולת הביתית תעשה ע"י הרשות המקומית.

6. גבולות חלקות בתואי דרך: גבולות חלקות קיימות הנופלים בתואי דרך מתבטלים.



59

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רכס הכרמל  
 דא"ת אליכרמל ועוספייא

תכנית ב.צ. פשורמת מס' 112/90  
 הומלץ למתן תוסף  
 בישיבה מס' 3/53/90 מיום 14.5.90

ראש הועדה \_\_\_\_\_  
 מהנדס הועדה Alco. S.

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

112/90 אישור תכנית מס.  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 13.12.90 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון \_\_\_\_\_  
 יו"ר הועדה המחוזית \_\_\_\_\_

הודעה על הפקדת תכנית מס. 112/91  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3160  
 מיום 14.2.85

הודעה על אישור תכנית מס. 112/91  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3879  
 מיום 16.5.91