

# מ ח ו ז ח י פ ה

## מרחב תכנון מיקומי רכס הכרמל

שני תכנית מתאר מיקומית מס

עד/114 הנקרא :

דאלית אל כרמל , דרום הכפר

המועצה המקומית  
דאלית אל כרמל  
מחלקת התכנון והחמ"ס

סלימאן נסראלדין  
משרד תכנון ועו"מ הנדסי  
דאלית אל כרמל  
04-783338 = 783979

חלק א - כללי

1. שם וחלות - תכנית זו תיקרא תכנית מס' עד /114" דאלית אל כרמל, דרום הכפר " והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו ואשר מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

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

3. השטחים הכלולים בתכנית - גוש 11509 חלקות 25, 124, 36, 35, 22, 21 בשלמות. חלקי חלקות: 19, 20, 24, 25, 26, 33, 34, 37, 38, 46, 74, 110. גוש 11510 חלק מחלקה 15. גוש 11521 חלקות 3, 5, 7, 16, 23, 27, 74, 76 בשלמות. גוש 11522 חלקות 10, 21, 24, 51, 53, 64, 66, 73, 76, 77, 94, 99, 102, 103 בשלמות. חלקי חלקות: 6, 7, 9, 52, 74, 78, 79, 83, 85, 89, 93, 100, 101. גוש 11523 חלק מחלקות 114, 115, 139, 140.

4. 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 מתירו בניה בה.

לשאר המונחים יהיה הפירוש כפי שמופיע בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 והתקנות שהותקנו על פיו.

5. מטרת התכנית - א. קביעת תחום האזורים השונים בתכנית

ב. קביעת הוראות הבניה באזורים השונים

ג. התווית רשת דרכים בתחום התכנית

6. שטח התכנית - 357 דונם, מדוד גרפית

חלק ב - חלוקה לאזורים והשימושים המותרים בהם

א. 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

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

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

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

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

1.5 אזור מלאכה : יותר להקים בהם מבנים למלאכה, מסחר ושירותים.

1.6 שטח ציבורי פתוח: מתקני גן ומשחק בלבד וכן מקלטים ציבוריים.

1.7 אזור תחנת תדלוק : יותרו תחנת דלק, מסעדה, מוסך, חנות אביזרי רכב ושירותי רכב שונים, עפ"י תכנית מיתאר ארצית לתחנות תדלוק.

ב. שימושים מעורבים בבנין אחד: יותר עירוב שימושים בבנין אחד, באזור מגורים ב' בלבד, בתנאי שהשימוש שאינו למגורים יהיה בקומת הקרקע והמגורים בקומות שמעליהם.

חלק ג' - הוראות הבניה באזורים השונים

האזור	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	אורך חזית מינימלית	אחוז בניה כולל	מספר קומות	מירווחים (מ')
מגורים א'	500	15 מ'	64	2 או אחת מעל עמודים	5 או 3 : כמסומן : בתשריט :
מגורים ב	500	15 מ'	72 אך לא יותר מ- 40% בקומה	2 או אחת מעל עמודים	5 או 3 : כמסומן : בתשריט עד 2 מ' : באישור : הועדה : המקומית : אם צורת : המגרש : דורשת : זאת :
מבני ציבור	450	18	80 אך לא יותר מ-50% בקומה	3 ללא קומת עמודים	" : :
מגורים ג'	המירווח בין הבנינים יהיה לא פחות מ 6 מ'. קו בנין (מירווח לדרך ושבי) יהיה כמסומן בתשריט. המירווחים לגבולות החלקה הרשומה יהיו 3 מ'.				
מלאכה	750 מ"ר	20	80% אך לא יותר מ-50% בקומה	2	" : 4 : :
תחנת תדלק	הוראות הבניה יהיו בהתאם לת.מ.א. 18				

- מבני עזר: תותר הקמת מבני עזר במגרש בשטח עד 5% משטח המגרש. מבנה העזר ימוקד צמוד לגבול האחורי או בפינה של הגבול האחורי והצדדי של המגרש. גוו מבנה העזר לא יעלה על 2.5 מ'. מבנה העזר ישמש לצרכי מחסן ביתי וח מקורה בלבד.
- יציאה לגג: תותר הקמת מבנה יציאה לגג בכל האזורים ובתנאי שגובה מבנה היציאה 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'.

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

6. 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 אחוז הבניה הכולל של המבנים והמירווחים לא יעלו על המותר עפ"י הטב דלעיל.

#### חלק ד' - דרכים

1. שטחי הדרכים ישמשו אך ורק למעבר כלי רכב והולכי רגל. לא תותר בניה בתוואי הדרך למעט גשרונים ומעבירי מים, מתקני תשתית כגון צנרת מים וחשמל ומתקנים אחרים הקשורים לדרך.

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

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

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

4. בנינים קיימים החורגים מהוראות התכנית

א. בנינים קיימים שבנייתם הושלמה עד ליום 3.6.86 ושנמצאים באזורים המיועדים לבנ

אך חורגים מהוראות תכנית זו מבחינת שטחי הבניה ומספר הקומות, תהיה הועדה המקומית רשאית לאשרם כהקלה, בתנאי שנפח המבנה אינו חורג מאופי הבניה שבסביבה - בנינים קיימים כנ"ל, אך החורגים במירווחים הצדדים 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 לכהקלה, בתנאי שרוב הבנינים הקיימים באותה דרך נמצאים בקו בנין דומה.
- ב. בכל מקרה של אישור הקלה כאמור בסעיף א', תגבה הועדה המקומית היטל השבחה על שטחי הבניה החורגים מאחוזי הבניה, במספר הקומות ובמירווחותיהם.
- ג. כל בניה חדשה או תוספת בניה לבנינים קיימים, תהיה על פי הוראות הבניה בתכנון.

5. חניה - החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י השיעורים כלהלן:

- למגורים - 1 מקום חניה לרכב פרטי לכל דירה
- למסחר - מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן הארצי.
- למסעדות ובתי קפה - 1 מקום חניה פרטי לכל 10 מ"ר המיועד לאורחים וחניות מפעוליות
- למוסדות ציבור - מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן הארצי.
- למלאכה - 1 מקום חניה לרכב פרטי לכל 70 מ"ר בניה ולפחות מקום 1 לכל בית מלאכה
- 1 מקום חניה למשאית לכל 400 מ"ר בניה.

החניה במגרש המיועד למגורים תותר במירווחים

חלקה - תנאים נוספים להוצאת היתר בניה

- 1. חלוקה : יוכנו תשריטי חלוקה בהתאם לתכנית זו. התשריטים יערכו ע"י מודד מוסמך ויאושרו כחוק. החלוקה תיושם בשטח לפני אישור בקשה להיתר בניה. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר חלוקה למגרשים, של חלקות שלא מחולקות בתחום תכנית זו וכן לאשר חלוקה שונה מזו המופיעה בתשריט, בתנאי שהחל תוצע ע"י בעלי החלקה, על גבי התשריט כרוך ע"י מודד מוסמך, תהיה תואמת להוראות התכנית ושתייה גישה לכל מגרש מדרך ציבורית.

חלק ו - שונות

- 1. היטל השבחה - היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק.
- 2. הפקעה ורישום - השטחים לצרכי ציבור, המסומנים בתשריט, יופקעו בהתאם לסעיפינו 168 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.

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

קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מ"י

ברשת מתח גבוה 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 ואי

לתפור מעל ובקרבת 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 הבקו

להיתר בניה ובתאום מוקדם עם חברת חשמל.

4. אספקת מים: היתר בניה לשימוש בנין או חלק ממנו המיועד לשימוש בני אדם, ינתן

אם תובטח אליו אספקת מים ממערכת המים שאושרה ע"י משרד הבריאות.

5. הרחקת פסולת ואשפה- הועדה המקומית רשאית לדרוש ממבקש היתר להציג בתכנית את מ

פחי האשפה וכן רשאית היא לחייב התקנת פחי אשפה במקום ובאופן שיקב

ע"י הרשות המקומית.

הרחקת האשפה והפסולת הביתית תעשה ע"י הרשות המקומית.

6. גבולות זלקות בתואי דרך: גבולות זלקות קיימות הנזכרים בתואי דרך מלבט

7. ביוב - הדולחים, והצואים ככל שבנה ירחקו בצורות ביוב אל מתקן סילוק קבוע

לביוב מרכזי קיים. כל פיתרון אחר, זמני, והבחת קווי ביוב חדשים טעו

אישור משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית.

79

(מ) **התאחדות גידולי הירוקים**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
**אישור תכנית מס. 114/38**  
 הודעה הממוזעת לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 23.3.89 לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון  
 יו"ר הוועדה הממוזעת

הוועדה הפקוסית לתכנון ולבניה - רכס הכרמל  
 דאל"ת אריכרסל ועוספ"א  
 תכנית ב.פ. מס' 114/38  
 הוסמל לע' למתן תוקף  
 בישיבה מס' 3/53/90 מיום 14.5.90  
 פה"ס הוועדה  
 יו"ר הוועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס. 114/38  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 2163  
 מיום 21.2.85

הודעה על אישור תכנית מס. 114/38  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3907  
 מיום 28.7.91