

3002590

19.

17

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - רכס הכרמל

דלית אל כרמל

תכנית מס' ע/ד 152

המהווה שינוי לתכנית מתאר דלית אל כרמל ג / 605

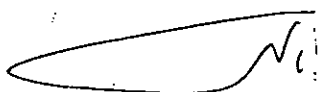
מגורים במרכז דלית אל כרמל

המועצה המקומית
דלית אל כרמל
10.2.91

יוזם : המועצה המקומית דלית אל כרמל.
התכנית אומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רכס הכרמל.

בעלי הקרקע : מ.מ.י. ופרטיים.

מתכנת : אריאלה ורנסקי
אדריכלית ומתכנתת ערים



תאריך : 7 . 12 . 89

מחוז חיפה

מחב תכנון מקומי - רכס הכרמל

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית מס' ע/152 -

מגורים במרכז דלית אל כרמל

(להלן "תכנית זו"), והיא מהווה שנוי לתכנית מתאר דלית אל כרמל מס' ג/605. התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו. התשריט הוא בקנה-מידה 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. נספח החניה מהווה אף הוא חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שנוי לתכנית מתאר דלית אל כרמל מס' ג/605 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2431 בתאריך 20.4.78.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכנית הנ"ל תקבענה הוראות תכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בדלית אל כרמל, באזור מרכז הכפר.

4. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למסומן בקו כחול עבה בתשריט התכנית.

5. הקרקע הכלולה בתכנית

בתחום התכנית כלולים שטחים לפי הפירוט להלן:

גוש 11509	חלקות 119, 30, 27	וחלק מחלקה 74.
גוש 11523	חלקות 149, 150	וחלקים מחלקות 158, 148, 151.

6. שטח התכנית

7. בעלי הקרקע

בעלי הקרקע הם מ.מ.י. ופרטיים שונים.

8. יוזמת התכנית

יוזמת התכנית היא המועצה המקומית דלית אל כרמל. התכנית אומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה רכס הכרמל.

9. מטרות התכנית

מטרות התכנית הן:

9.1 הקצאת שטחים למגורים ג' ולדרך.

9.2 קביעת שמושים והוראות בניה בשטחים הכלולים בתכנית.

10. ביאור סימני התשריט

קו כחול עבה

גבול תכנית זו

קו נקודה בצבע כחול, אותיות ומספר

גבול תכנית אחרת וסימונה

אזור צבוע צהוב

אזור מגורים ג'

אזור צבוע ירוק מטויט ירוק כהה

שביל להולכי רגל

אזור צבוע כתום מטויט צהוב

אזור מגורים א' לתכנון מפורט

אזור צבוע חום בהיר

דרך קיימת או מאושרת

קו משונן בכוונים הפוכים

גבול גוש

קו ירוק ומספר

גבול חלקה קיימת ומספרה

קו ירוק מרוסק ומספר מוקף עגול.
מרוסק בצבע ירוק

גבול חלקה ומספרה לבטול

קו בצבע שחור ומספר בצבע שחור

גבול מגרש מוצע

ספרה ברבע העליון של העגול

מספר דרך

ספרות ברבעים הצדדיים של העגול

מרווח קדמי (קו בנין)

ספרה ברבע התחתון של העגול

רוחב דרך (מ')

11. שמוש בקרקע

12. רשימת התכליות באזורים השונים:

12.1. אזור מגורים ג':

בתי מגורים, חנויות למסחר קמעונאי לצרכי התושבים, משרדים פרטיים. החנויות יהיו צמודות לגישה לרכב. יותר שימוש בבנין אחד למסחר ולמגורים כאחד בתנאי שליעוד המסחרי תשמש קומת הקרקע בלבד ותהיה גישה נפרדת לקומת המגורים.

12.2. שביל צבורי להולכי רגל:

ישמש להעברת תנועת הולכי רגל בלבד. תאסר כל בניה למעט ריהוט גן וקוי שרות.

12.3. דרכים

שטחי דרך ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל. לא תותר בניה בשטח דרך פרט למתקנים המוזכרים בהגדרה של דרך בסעיף מס. 1 לחוק התכנון והבניה, ופרט למפורט בסעיף "דרכים" להלן.

13. הוראות בניה

הוראות הבניה בשטח התכנית יהיו כלהלן:

גודל מגרש מינימלי	- 500 מ"ר או כמסומן בתשריט.
אחוז בניה בקומה אחת	- 40
סה"כ אחוז בניה מותרת	- 100
מספר קומות מקסימלי	- 3, כולל קומת עמודים.
גובה של קומת עמודים	- 2.2 מ'.
גובה מקסימלי של קומת מגורים	- 3.2 מ'.
מרווח בניה קדמי לדרך	- כמסומן בתשריט.
מרווח בניה קדמי לשביל	- 0.5 מ'.
מרווח בניה צדדי ואחורי	- 3 מ'.

14. אופן חשוב שטח הבניה

בחישוב שטח הבניה יכללו כל חלקי הבנין בכל הקומות יחד, למעט שטח קומת העמודים המפולשת, מרפסות לא מקורות, מבנה יציאה לגג, מקלט תקני מינימלי ומבנה עזר. חישוב אחוזי הבניה ייעשה מתוך המגרש נטו לאחר ההפרשות לצרכי צבור.

15. מבני עזר

באזורי המגורים תותר הקמת מחסן או חניה מקורה כחלק ממבנה המגורים או כמבנה נוסף. תותר הקמת מבנה עזר במגרש בשטח עד 5% משטח המגרש: מבנה העזר ימוקם צמוד לאחת הפינות האחוריות של המגרש. תותר הקמת חניה מקורה בסמוך לגבול הצדדי של המגרש, במרחק שלא יקטן מ-1 מ' מקו הרחוב. גובה מבנה עזר לא יעלה על 2.2 מ'. הגגות ינוקזו לכיוון מגרש מבקש ההיתר.

16. יציאה לגג

תותר הקמת מבנה יציאה לגג. גובה המבנה לא יעלה על 2.5 מ',
ושטחו לא יעלה על שטח החתך האופקי של חדר המדרגות שמתחתיו. תקרת חדר
המדרגות תהיה בשפוע מקביל למהלך המדרגות.
17. מספר מבנים על מגרש

היתר לבנית שנים או יותר בנינים על מגרש יינתן רק אם המרווח בין
שני בנינים יהיה 6 מ' לכל הפחות. אחוז הבניה הכולל במגרש לא יעלה על
המותר על-פי טבלת הוראות הבניה.
18. היתרי בניה

18.1 תכנית לפתוח המגרש תהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה.
התכנית תכלול התייחסות למגרשים גובלים, תקבע את שבילי הגישה בין
הדרך הצבורית לבין הבנין או הבנינים, את מקומות החניה והגישה
אליהם, פתרון לסילוק אשפה, ומיקומם, צורתם וגובהם של קירות ושל
גדרות.
- 18.2 לא יוצאו היתרי בניה בתחום תוכנית זו אלא על סמך תכנית מדידה
מעודכנת, הערוכה ע"י מודד מוסמך בהתאם להוראות תכנית זו.
- 18.3 בסמכותה של הועדה המקומית להתנות הוצאת היתרי בניה בבצוע חבורים
אל התשתית הציבורית הקרובה ביותר על חשבון מבקש ההיתר. פרושה של
"תשתית ציבורית": דרכים, שבילים, נקוז, מים, ביוב.
19. בנינים קיימים החורגים מהוראות התכנית

19.1 בנינים קיימים, שבנייתם הושלמה לפני הפקדת תכנית זו, והנמצאים
באזורים המיועדים לבניה אך החורגים מהוראות תכנית זו מבחינת
שטחי הבניה ו/או מספר הקומות, תהיה הועדה המקומית רשאית לאשרם
בתנאי, שנפח המבנה אינו חורג מאופי הבניה שבסביבה.
- 19.2 בנינים קיימים כאמור, החורגים למרווח הצדדי ו/או האחורי, תהיה
הועדה המקומית רשאית לאשרם בתנאי שהמבנה משתלב בסביבה
הקרובה ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה.
- 19.3 בנינים קיימים כאמור, החורגים למרווח הקדמי, תהיה הועדה
המקומית רשאית לאשרם, בתנאי שרוב הבנינים הקיימים באותו קטע
דרך נמצאים בקו בנין דומה, ובלבד שאין חריגה לתחום הדרך.
- 19.4 בכל מקרה של אישור בניה חריגה כאמור, תגבה הועדה המקומית
היטל השבחה גם עבור שטחי הבניה העודפים, הנובעים מחריגה
באחוזי בניה, במספר קומות ו/או במרווחים.
- 19.5 כל בניה חדשה או תוספת בניה לבנינים קיימים תהיה אך ורק
על-פי הוראות תכנית זו.

20. דרכים

- 20.1. בסמכותה של הועדה המקומית להתננות מתן היתר בניה בסלילה על ידי מבקש ההיתר הן של קטע הדרך הגובל במגרש. הסלילה תכלול התקנת תעול מי-גשם כדרוש לנקוז הדרך.
- 20.2. לא יותרו הקמת בניין או בצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה, אלא כמפורט בהמשך. בסמכותה של הועדה המקומית לאשר בשטח דרך התקנת רהוט רחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות.
- 20.3. על בעלי הזכויות בקרקע להשתתף בפתוח כבישים על פי חוק העזר החל על המקום. בפתוח כלולים גם תאורה ומתקני ניקוז.
- 20.4. החניה בתחום תכנית זו תהיה בהתאם להוראות אשר בנספח חניה.

21. חלוקה ואיחוד

בשטח תכנית זו יותרו איחוד וחלוקה של קרקע למגרשים כפוף לתנאים כדלקמן:

- 21.1. בשום מקרה לא תיצור החלוקה הפרדה של שטח מבונה מחלקו הבלתי מבונה תוך השארת חלקו המבונה בשעור בינוי העובר על המותר באזור שנקבע בתכנית זו.
- 21.2. החלקות המוצעות תהיינה גובלות בדרך או קשורות באופן מתאים לדרך לשביעות רצון הועדה המקומית. רוחב שבילי מעבר אל חלקות מוצעות יהיה 4 מ' לכל הפחות.
- 21.3. יוכנו תשריטי חלוקה בהתאם להוראות תכנית זו. התשריטים יערכו ע"י מודד מוסמך. החלוקה תיושם בשטח לפניי אשור בקשה להיתר בניה.

22. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים לצרכי צבור בתכנית זו (דרכים, שביל להולכי רגל) מיועדים להפקעה בהתאם לאמור בסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם המועצה המקומית דלית אל כרמל.

23. בניה בקרבת ומתחת קוי חשמל

- 23.1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה, מהקו האנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מטרים

בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים

23.2. אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבל זה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל תת-קרקעי אלא לאחר קבלת אישור חברת החשמל.

23.3. במידה ותדרש העתקת קווי חשמל עקב ביצוע התכנית, ייעשה הדבר על חשבון מגישי הבקשה להיתר ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

24. שרותים הנדסיים

24.1. זכות מעבר

על כל בעל קרקע לתת זכות מעבר בתחומי מגרשו ולאפשר הנחת צנורות של רשת אספקת מים צבורית, קוי ביוב וחעול, בתנאי שלא יפגעו זכויות הבניה בתחומי מגרשו.

24.2. נ ק ו ז

אין לחבר כל מגרש לדרך צבורית, עד אשר יותקנו מתקנים לטיפול במי גשמים לשביעות רצון הועדה המקומית.

24.3. אספקת מים

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

24.4. ב י ו ב

הדלוחים והצואים מכל מבנה יורחקו בצנורות ביוב אל מתקן סילוק קבוע לביוב מרכזי קיים. כל פתרון אחר, זמני, והנחת קווי ביוב חדשים טעונים אשר משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית.

25. הרחקת הפסולת והאשפה

הועדה המקומית רשאית לדרוש ממבקש היתר להציג בתוכנית את מקום כלי האצירה לאשפה וכן רשאית היא לחייב התקנתם במקום ובאופן שייקבע ע"י הרשות המקומית.

26. מקלטים

לא ינתן היתר להקמת בנין אלא אם כן הבקשה להיתר תואמת את דרישות הג"א בנושא מקלטים.

27. היטל השבחה

היטל השבחה בתחום תכנית זו ייגבה בהתאם לאמור בחוק.

נספח חניה

1. על מבקש היתר בניה להתקין על חשבוננו, בתחום המגרש, מקומות חניה בשעורים המפורטים בנספח זה. הועדה המקומית רשאית, אם שוכנעה בכורח הדבר, לאשר את התקנת מקומות החניה בתחומי מגרש אחר, בהסכמת בעליו, במרחק שלא עולה על 150 מ' ממגרש מבקש ההיתר באישור הועדה המחוזית.
2. שעורי החניה יהיו על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983, ועידכוניהן. בעת חישוב מספר מקומות החניה יעוגל כל חלק של מקום חניה ליחידה השלמה הקרובה.
5. במקרים שתמצא הועדה המקומית, כי תנאים פיזיים ו/או תפעוליים אינם מאפשרים התקנת מקומות חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה יהזה היתר הבניה טעון אישור הועדה מחוזית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רכס הכרמל
דאליה אליכרסל ועוספייא

תכנית ב.ע. מפורמת מס' 152/צד

הומלע להפקדה

בישיבה מס' 3/48/89 מיום 25.12.89

יושב ראש הועדה 7

מנהל הועדה ס. ס.

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

הפקדת תכנית מס. 152/38

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 12.6.90 להפקיד את התכנית.

תנוקא
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רכס הכרמל
דאליה אליכרסל ועוספייא

תכנית ב.ע. מפורמת מס' 152/38

הומלע למתן תוקף

בישיבה מס' _____ מיום _____

יושב ראש הועדה X

מנהל הועדה ס. ס.

הודעה על הפקדת תכנית מס. 152/38

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3863

מיום 11.4.91

הודעה על אישור תכנית מס. 152/31

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4295

מיום 6.4.95

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

אישור תכנית מס. 152/31

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 19.9.91 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית