

מחוז חיפה מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל

תוכנית מס' עד/155

מרכז אזרחי רכס הכרמל

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תהיה כמותית עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות לתיאום או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא חתמה השטח ונתתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כח ופ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזו כי אם ייעשה או ייעשה על ידינו חסי בגין השטח הכלול בתכנית, אין בזה חתימתנו על התכנית הכרה או הווי מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות או העומדת לנו מכל הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן חתימתנו ניה מינהל מקרקעי ישראל : **יזם :**
בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל ובכ"מ
עורכת התוכנית : אריאלה ורנסקי - אדריכלית ומתכננת ערים

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

11.12.94

יועצת דרכים : רבקה כהן - מהנדסת אזרחית

מחוז חיפה

מרכז תכנון מקומי רכס הכרמל

1. שם וחלות

תכנית זו תיקרא: "תכנית מס' ער/155 מרכז אזרחי - רכס הכרמל".

(להלן "תכנית זו"), והיא מהווה שינוי לתכנית מתאר עוספיה - ג/604. התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו, (להלן: "התשריט").

התשריט הוא בקנה מידה 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. נספח הדרכים ונספחי החנייה מהווים אף הם חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות המפורטות להלן:

מס. התכנית	שם התוכנית	תאריך פרסום	י.פ.
ג/604	תכנית מתאר עוספיה	24.8.78	2463
ג/879	בי"ס מקיף עוספיה	21.6.78	2545

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחת התכניות הנ"ל, תקבענה הוראות תכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת באזור הדרומי בעוספיה, משני צידי הדרך הראשית.

4. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למסומן בקו כחול עבה בתשריט.

5. הקרקע הכלולה בתכנית

בתחום התכנית כלולים השטחים כמפורט להלן:

גרש	חלקות	חלקים מחלקות
17133	36, 22-19	40, 24, 23
17158	23, 5, 4, 3	18

6. שטח התכנית

שטח התכנית היא 213 דונם בקירוב (מדוד גראפית) על-פי החלוקה המפורטת בטבלה אשר בתשריט.

7. בעל הקרקע

בעלי הקרקע הם מדינת ישראל ופרטיים לפי הטבלה שלהלן:

בעלות	השטח (בדונמים)	שטח הפרשות לצרכי ציבור (בדונמים)	הפרשות לצרכי ציבור (באחוזים)
ממ"י	136	77.1	56.7
אחרת	77	27.4	35.6
סה"כ	213	104.5	49.1

השטחים נמדדו גרפית.

8. ירום התכנית

ירום התוכנית הוא מינהל מקרקעי ישראל.

9. מטרות התכנית

מטרות התכנית הן:

- 9.1 הקמת מרכז אזרחי לשימושם של תושבי עוספיה ודלית אל כרמל ולמבקרים. המרכז יכלול בין השאר משרדים ציבוריים ופרטיים, תחנות משטרה, מד"א וכן שטחים לתחנה מרכזית, לשוק, למסחר ולמלאכה.
- 9.2 הקצאת שטחים למגורים.
- 9.3 הסדרת שטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות דרכים, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים.
- 9.4 קביעת שימושים והוראות בנייה בכל אחד מהאזורים והשטחים הכלולים בתכנית.

10. ביאור סימני התשריט

קו כחול עבה	גבול תכנית זו.
קו מרוסק בצבע כחול, אותיות ומספר	גבול תכנית מאושרת ומספרה
קו נקודה בצבע כחול	גבול פארק הכרמל (תכ' ג/566)
אזור צבוע כתום	אזור מגורים א'
אזור צבוע חום מותחם חום כהה, "צ" ומספר	אתר למבני ציבור וסימונו

אתר למבני ציבור ומסחר וסימונו	אזור צבוע חום, מטויט אפור ומותחם חום כהה, "צמ" ומספר
אזור מסחרי משולב וסימונו	אזור צבוע אפור בהיר מטויט אפור כהה ומותחם חום כהה, "מס" ומספר
אזור מלאכה משולב וסימונו	אזור צבוע אפור מטויט סגול, "מל" ומספר
אתר למוסד ציבורי וסימונו	אזור צבוע כתום ומותחם חום כהה, "מצ" ומספר
שטח ציבורי פתוח	אזור צבוע ירוק
שטח פרטי פתוח	אזור צבוע ירוק ומותחם ירוק כהה
שביל ציבורי	אזור צבוע ירוק מטויט ירוק כהה
אזור חקלאי	אזור מטויט ירוק
דרך גישה	אזור צבוע ירוק וורוד לסרוגין
דרך קיימת או מאושרת	אזור צבוע חום בהיר
דרך מוצעת או הרחבת דרך	אזור צבוע ורוד
תחום לתכנית בינוי	קיוקו בצבע כתום
קו בנין	קיוקו אדום
דרך לבטול	קוים אדומים מקבילים בתחום דרך
מספר דרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
מרווח קדמי (קו בנין כמטרים)	ספרה ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב דרך (במטרים)	ספרה ברבע התחתון של העיגול
מספר דרך גישה	ספרה ברבע העליון של המעויין
מרווח קדמי (קו בנין) מדרך גישה	ספרה ברבעים הצדדיים של המעויין
רוחב דרך גישה (מ')	ספרה ברבע התחתון של המעויין
גבול חלקה קיימת ומספרה	קו ירוק ומספר
גבול חלקה ומספרה לביטול	קו ירוק מרוסק ומספר מוקף עיגול מרוסק בצבע ירוק
גבול מגרש מוצע ומספרו	קו בצבע שחור ומספר
גבול גוש	קו משונן בכיוונים הפוכים
מקום סכמטי למעבר להולכי רגל במפלס שונה ממפלס הכביש	אזור מטויט בצבע התשריט

11. שמוש בקרקע

לא תשמש כל קרקע בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע.

12. רשימת התכליות באזורים השונים:

12.1 אזור מגורים א'

בתי מגורים, משרדים פרטיים, וחנויות למסחר קמעונאי לצרכי התושבים. החנויות תהיינה צמודות לגישה לרכב. יותר שמוש בבנין אחד למסחר ולמגורים כאחד בתנאי שלייעוד המסחרי תשמש קומת הקרקע בלבד ותהיה גישה נפרדת לקומות המגורים.

12.2 אזור למכני ציבור

בניינים לצרכי חינוך ותרבות; שרותים ציבוריים וקהילתיים.

12.3 אתר למוסדות ציבור ומסחר

מיועד להקמת והפעלת מבנים לצרכי ציבור, לרבות תחנות משטרה ומד"א, מרפאה ומשרדים שונים, וכן מבנים לצרכי מסחר. השטחים לא יכללו הפרשה לצרכי ציבור. הוצאת היתרי בנייה בשטח זה תותנה באשור תכנית בינוי בוועדה המקומית. קיוקו אלכסוני בצבע התשריט בתחום אזור זה מסמן מקום סכמטי של מעברים להולכי רגל - במפלס הקרקע המעברים עשויים להיות מקורים ומשולבים בבנייה ע"פי המפורט בתכנית בנוי.

כאמצעות אחד וחלוקה ניתן יהיה להפריד לצרכי רישום קרקעות המיועדות לפונקציות השונות.

12.4 אזור מסחרי משולב

מיועד לתחנה מרכזית, שוק ומסחר. הוצאת היתרי בנייה באזור מסחרי משולב תותנה באישור תכנית בינוי בוועדה המקומית. ראו גם הוראות בסעיף מס' 15 שלהלן.

12.5 אזור מלאכה משולב

מבנים לצרכי מלאכה ומסחר. ראו הוראות בנושא איכות הסביבה בסעיף מס' 27 שלהלן.

12.6 אתר למוסד ציבורי

מיועד להקמת והפעלת מוסד ציבורי, הוצאת היתרי בנייה בשטח תותנה באשור תכנית בינוי בוועדה המקומית. השטח המיועד למוסד ציבורי והשטח הפרטי הפתוח הצמוד אליו יהוו יחידת רשום אחת.

12.7 שטח ציבורי פתוח:

תאסר כל בנייה למעט מתקני משחק. רהוט גן ומקלטים צבוריים.

12.8 שטח פרטי פתוח

בשטח הפרטי הפתוח תאסר כל בנייה, השטח יהוו יחידת רשום אחת עם השטח המיועד למוסד צבורי הצמוד אליו.

12.9 שביל צבורי

ישמש להעברת תנועת הולכי רגל בלבד. תאסר כל בנייה למעט ריהוט גן וקוי שירות.

12.10 דרך גישה

תשמש לתנועת הולכי רגל וכן לתנועת כלי רכב אל מקבץ מגרשים כמתואר בתשריט. לא תותר בנייה בשטחי דרך גישה, פרט למתקנים המוזכרים בהגדרה של דרך שבסעיף מס' 1 לחוק התכנון והבניה ולמפורט בסעיף 20 להלן.
השטח הציבורי הפתוח הסמוך לדרך מס' 10 יכלול מפרצי חניה.

12.11 דרכים

שטחי דרך ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל. לא תותר בניה בשטח דרך פרט למתקנים המוזכרים בהגדרה של דרך שבסעיף מס' 1 לחוק התכנון והבניה ולמפורט בסעיף 20 להלן.

13. הוראות בנייה

הוראות הבנייה ושטחי הבנייה בשטח התכנית יהיו על-פי הטבלה המצורפת.

14. אופן חישוב שטח הבנייה

חישוב שטחי הבניה ואחוזי הבניה יהיה בכפוף לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
חישוב אחוזי הבנייה ייעשה מתוך המגרש נטו לאחר ההפרשות לצרכי ציבור.

15. תכנית בינוי

בשטחים המותחמים בקיוקור כתום בתשריט, תותנה הוצאת היתרי בנייה כאשור, ע"י הועדה המקומית לתכנית בנוי, אשר תכלול העמדת בניינים ושימושם, מידותיהם ומפלסיהם, גישות אל הבניינים, סימון מעברים, חניה, שטחי נטיעות ומתקנים הנדסיים. כן תכלול תכנית הבנוי הנחיות לפתוח כל אזור והתייחסות לאזורים גובלים.

תוכנית הבינוי לאתר למוסדות ציבור ומסחר ולאזור מסחרי משולב תלווה בחוות דעת יועץ סביבתי בכל הקשור במיקום השימושים השונים, כך שיימנעו מפגעי רעש, זיהום אויר וריחות לשימושים הסמוכים. חוות הדעת תפרט את השיקולים הסביבתיים שהיו כסיס לקביעת מיקום השימושים השונים וכן הנחיות להמשך דרכים לקביעת אמצעים למניעת מפגעים אפשריים בשלב היתר הבניה.

בתכנית הבינוי של השטח המיועד ל"אתר למוסדות ציבור ומסחר" יובטח שימור מתקן המשחקים הקיים בחלקה 20 כגוש 17133 עם השטח והעצים סביבו בגודל של כ-1 דונם. תובטח מניעת דרדרת או כל פגיעה במתקני חניון קק"ל הקיים.
התכנית תכלול גישת הולכי רגל לשטח זה. ההוצאות הכרוכות בהעתקת הגישה הקיימת יחולו על היזם או על מבקש ההיתר.

תכנית הבינוי תכלול הוראות למניעת שפך ודרדשת בשעת ביצוע עבודות העפר, בצורה שתקבע ע"י הועדה המקומית וכתנאי להוצאת היתרי בניה.

בסמכותה של הועדה המקומית לחייב הכנת תכניות בנוי בשטחים נוספים מעבר למסומנים בתשריט וכן להגדיר בצורה שונה את תחומי השטחים בהם נדרשת תכנית בינוי. השטח הכלול בתכנית בנוי אחת לא יקטן מ-4 דונם.

16. מכני עזר

הקמת מכני עזר נפרדים מהבניינים העיקריים במגרש תותר באזור מגורים בלבד. באזורי המגורים תותר הקמת מחסן או חניה מקורה כחלק ממבנה המגורים או כמבנה נוסף. מבנה העזר עד 5% משטח המגרש. אולם לא יותר מ-25 מ"ר לכל יחידת דיור. 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' נטו. הגגות ינוקזו לכיוון מגרש מבקש ההיתר. במקרה של קו בנין 0.0 מ' קירות מבנה העזר הפונים למגרשים שכנים יהיו ללא פתחים.

17. יציאה לגג

תותר הקמת מבנה יציאה לגג בכל האזורים. גובה המבנה 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.

18. מספר מכנים על מגרש

היתר לבניית שניים או יותר בניינים על מגרש יינתן רק אם המרווח בין שני מבני מגורים יהיה 6 מ' לכל הפחות. אחוז הבניה הכולל במגרש לא יעלה על המותר על-פי הוראות הבניה.

19. היתרי בנייה

19.1 תכנית לפתוח המגרש תהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבנייה. התכנית תכלול התייחסות למגרשים גובלים, תקבע את שכילי הגישה בין הדרך הציבורית לבין הבנין או הבניינים, את מקומות החנייה והגישה אליהם, פתרון לסילוק אשפה, ומיקומם, צורתם וגובהם של קירות ושל גדרות.

19.2 לא יוצאו היתרי בנייה בתחום תכנית זו אלא על סמך תכנית מדידה מעודכנת, הערוכה ע"י מודד מוסמך בהתאם להוראות תכנית זו.

19.3 בסמכותה של הועדה המקומית להתנות הוצאת היתרי בנייה בביצוע חבורים אל התשתית הציבורית הקרובה ביותר על חשבון מבקש ההיתר. פרושה של "תשתית ציבורית": דרכים, שכילים, ניקוז, מים, ביוב.

19.4 בסמכותה של הועדה המקומית לחייב את מבקש היתר הבנייה להקים, עד תום הבנייה המבוקשת ועל חשבון, גדר בגובה שלא יפחת מ-60 ס"מ על קו הרחוב המסומן בתכנית זו. גובה הגדר וחומרי בנייתה יתאמו את אזורי הועדה המקומית. אי הקמת גדר כאמור תהיה סטייה מהיתר הבניה. בין אזור המלאכה והמסחר בכיוון הדרכים המקיפות את השטח יש להקים מפרצה אסטתית ע"י צמחיה או גדר.

20. דרכים

- 20.1 בסמכותה של הוועדה המקומית להתנות מתן היתר בנייה בסלילה על-ידי מבקש ההיתר הן של קטע הדרך הגובל במגרש והן של חיבור קטע זה אל הכביש הסלול הקרוב ביותר. הסלילה תכלול התקנת תעול מי-גשם כדרוש לניקוז הדרך.
- 20.2 בסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע קוי בנין מיוחדים כמגרשים פינתיים, כדי להבטיח שדה-ראיה תקין לתנועת כלי הרכב בצומת הסמוך.
- 20.3 הרדיוס של קשת בהצטלבות קוי רחוב בצומת לא יפחת מ-8 מטרים.
- 20.4 לא יותרו הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה. אלא כמפורט בהמשך. בסמכותה של הוועדה המקומית לאשר בשטח דרך התקנת רהוט רחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות.
- 20.5 התקנתם של שרותים למיניהם (חשמל, מים, ביוב, טלפון וכו') בשטחי דרכים תותר כפוף לתקנות התכנון והבנייה (עבודה ושימוש הטעונים היתר) תשכ"ז - 1967.
- 20.6 עבודות הטייה, חסימה או ביטול דרך יבוצעו על-ידי הוועדה המקומית או מטעמה רק לאחר מסירת הודעה על כך 60 יום מראש לבעלי הזכויות בקרקע העלולים להפגע מהעבודות האמורות.
- 20.7 על בעלי הזכויות בקרקע להשתתף בפתוח כבישים על פי חוק העזר החל על המקום. בפתוח כלולים גם תאורה ומתקני ניקוז.
- 20.8 החניה בתחום תכנית זו תהיה בהתאם להוראות אשר בנספח החניה.
- 20.9 לא תותר גישה למגרשים מכביש מס' 672, גישות קיימות יבוטלו לאחר סלילת גישה חלופית.
- 20.10 בצומת המערבית של דרכים מס' 672 ו-1 תותר פניה ימינה בלבד.

21. חלוקה ואיחוד

- 21.1 בשטח תכנית זו יתבצע איחוד וחלוקה של קרקע למגרשים כפוף לתנאים כדלקמן:
- 21.1.1 החלקות המוצעות תהיינה גובלות בדרך או קשורות באופן מתאים לדרך לשביעות רצון הוועדה המקומית. רוחב שבילי מעבר אל חלקות מוצעות יהיה 4 מ' לכל הפחות. שביל מעבר המוביל אל חלקות מוצעות בשטח כולל של 4 דונם או יותר יהיה ברוחב 6 מ'.
- 21.1.2 יוכנו תשריטי חלוקה בהתאם להוראות תכנית זו. התשריטים יערכו ע"י מודד מוסמך. החלוקה תיושם בשטח לפני אישור הבקשה להיתר בנייה.
- 21.2 החלוקה למגרשים המצויינת בתשריט המצורף היא חלוקה מנחה, אולם אינה מחייבת. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר חלוקה שונה מזו המופיעה בתשריט, בתנאי שהחלוקה תוצע ע"י בעלי החלקה על גבי תשריט ערוך ע"י מודד מוסמך, תהיה בהתאם להוראות התכנית ושתייה גישה לכל מגרש מדרך ציבורית.

22. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית זו (כגון: דרכים, חניה ציבורית, שבילים להולכי רגל ואתרים ציבוריים לא מסחריים) מיועדים להפקעה בהתאם לאמור בסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם המועצה המקומית עוספיה, פרט לדרכים ארציות שיופקעו על-ידי המדינה וירשמו על שמה.

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 המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב של קוי החשמל, לבין החלק הכולט ו/או הקרוב של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2.0 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5.0 מטרים
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.5 מטרים

23.2 אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2.0 מטרים מכבל זה ואין לחפור מעל ו/או בקירבת כבל תת-קרקעי אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

23.3 במידה ותידרש העתקת קוי חשמל עקב ביצוע תכנית זו, יעשה הדבר על חשבון מגישי הבקשה להיתר ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

24. שירותים הנדסיים

24.1 זכות מעבר

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

24.2 נ י ק ו ז

אין לחבר מגרש לדרך ציבורית עד אשר יותקנו מתקנים לטיפול במי גשמים לשביעות רצון הוועדה 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 אישור משרד הבריאות ומהנדס הוועדה המקומית.

24.5 מתקנים הנדסיים

תותר הקמתם של מתקנים הנדסיים - שנאים, ביתני משאבות לביוב ומים וכד' - בשטח צבורי פתוח באישור הוועדה המקומית.

25. הרחקת הפטולת והאשפה

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

26. מרחכים מוגנים

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

27. איכות הסביבה

תכנית הבינוי תלווה בחוות דעת יועץ סביבתי. ראו פירוט בסעיף 15 לעיל.
לא יוצא היתר בניה עבור מבנה למלאכה באזור מלאכה משולב. אלא אם כן מוכח לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית כי לא תהיה כל פליטת גז או מוצק או נוזל לרשות הרבים כתוצאה משריפה, תהליכי ייצור או אחסון.

לא יעלה מפלס הרעש בכל נקודת מדידה על המותר בחוק ו/או התקנות העדכניות כל זאת ייבדק באמצעות "שאלון השפעות סביבתיות" אשר יהיה חלק מן הבקשה להיתר הבניה. השאלון יוכן ע"י מהנדס הועדה ויינתן למבקשי היתר בניה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

28. היטל השכחה

היטל השכחה בתחום תכנית זו ייגבה בהתאם לאמור בחוק.

29. בנינים החורגים מהוראות התכנית

29.1 מבנים קיימים ביום תחילתה של תכנית זו, אשר הוקמו ללא היתר, חייבים בהיתר. בקשה להיתר יש להגיש לוועדה המקומית תוך ששה חודשים מיום תחילתה של תכנית זו.

29.2 לגבי מבנים שהוקמו לפני אישור תכנית זו יחולו הוראות אלה:

29.2.1 מבנה קיים הנמצא באזור המיועד לבניה על פי תכנית זו החורג למרווח הקדמי, הצדדי ו/או האחורי, רשאית הועדה המקומית לאשרו בתנאי שלדעתה אין בחריגה משום הפרעה למגרשים הגובלים או לסביבה.

29.2.2 כל בניה חדשה או תוספת למבנה קיים בקומת המסד תאושר אך ורק עפ"י הוראות תכנית זו.

הוראות בניה
א. סבלת הוראות בניה

אזור	גודל מגרש מינימלי במ"ר	%בנייה מקסימלי בקומה אחת	סה"כ % בניה מותרת	מספר קומות מקסימלי	מרווחים	
					ק ד מ י לדרך	צדדיים
מגורים א	מינימלי 500 או כמסומן	32	64	3	כמסומן בתשריט	3
מבני ציבור	מינימלי: 800	40	100	3	כמסומן בתשריט	4
אזור למבני ציבור ומסחר	מינימלי: 800	40	100	3	כמסומן בתשריט	4
אזור מסחרי משולב	מינימלי: 800	40	100	3	כמסומן בתשריט	4
אזור מלאכה משולב	מינימלי: 500	60	100	3	כמסומן בתשריט	4
אתר למוסד ציבורי	כמסומן בתשריט	40	100	3	כמסומן בתשריט	4

הערות:

1. מספר הקומות המותר כולל קומת עמודים.
2. בסמכותה של הועדה המקומית לאשר הקמת קומה נוספת מדורגת מתחת למפלס המדרכה של הדרך הסמוכה לכניסה לבנין, במגרשים בעלי שיפוע טבעי מעל ל-12% ובתנאי שבסמוך לדרך גובה המבנים וקוי הבנין יהיה לפי תכנית מאושרת. שטח קומה זו לא יכלל בשטח הבניה המותר.
3. סה"כ שטח השירות לא יעלו על 50% משטח הבנייה המותר על פי המפורט ברשימה שלהלן.
4. במגרשים מס' 23/22, 23/21, 23/19, 23/16, 18/9, 18/8, ישמר מרווח בן 5 מ' מהמצוק, לכל הפחות.

ב. הוראות לשטחי שירות

השטחים המירכיים של שטחי השירות כפי שהם מוגדרים בתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות והיתרים) התשנ"ב - 1992 בתקנה 9(ד), יהיו כלהלן:

1. באזור במגורים א':

- 1.1 מרחב מוגן: 8 מ"ר ל-יח"ד.
- 1.2 מערכות טכניות ומתקני שירות: 8% מהשטח המותר לבנייה.
- 1.3 אחסנה: 8% מהשטח המותר לבנייה.
- 1.4 חנייה מקורה: 15 מ"ר ל-יח"ד בשטח עד 120 מ"ר.
30 מ"ר ל-יח"ד בשטח מעל 120 מ"ר.
- 1.5 מבואות משותפים וחדרי מדרגות משותפים: 10% מהשטח המותר לבנייה.
- 1.6 קומות עמודים מפולשות ומקורות: עד 50% מהשטח המותר לבנייה.

סך כל שטחי השירות יחדיו לא יעלה על 50% מהשטח המותר לבנייה.

2. באתר למבני ציבור ובאתר למוסד ציבורי:

- 2.1 מרחב מוגן: השטח המינימלי שנדרש על פי תקנות הג"א לפי יעוד השטח.
- 2.2 מערכות טכניות ומתקני שירות: 5% מהשטח המותר לבנייה.
- 2.3 אחסנה: 5% מהשטח המותר לבנייה.
- 2.4 חנייה מקורה: 30% מהשטח המותר לבנייה.
- 2.5 מבואות וחדרי מדרגות: 20% מהשטח המותר לבנייה.
- 2.6 קומות עמודים מפולשות ומקורות: 30% מהשטח המותר לבנייה.
- 2.7 מעברים ציבוריים (פסג'ים): עד 10% מהשטח המותר לבנייה.

סך כל שטחי השירות יחדיו לא יעלה על 50% מהשטח המותר לבנייה.

3. באזור מסחרי משולב ובאזור מלאכה משולב:

- 3.1 מרחב מוגן: השטח המינימלי שנדרש על פי תקנות הג"א לפי יעוד שטח.
- 3.2 מערכות טכניות ומתקני שירות: 5% מהשטח המותר לבנייה.
- 3.3 אחסנה: 20% מהשטח המותר לבנייה.
- 3.4 חנייה מקורה: 30% מהשטח המותר לבנייה.
- 3.5 מבואות וחדרי מדרגות: 20% מהשטח המותר לבנייה.
- 3.6 מעברים ציבוריים (פסג'ים): עד 20% מהשטח המותר לבנייה.

סך כל שטחי השירות יחדיו לא יעלה על 50% מהשטח המותר לבנייה.

4. באתר למבני ציבור ומסחר

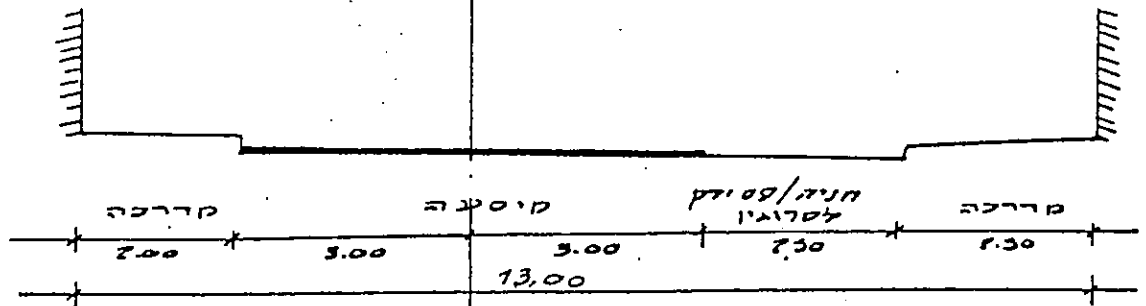
בשטחי המבנים לצרכי ציבור יחולו הכללים של אתר למבני ציבור.
בשטחי המסחר יחולו הכללים של אזור מסחרי משולב.

נספח לחניה

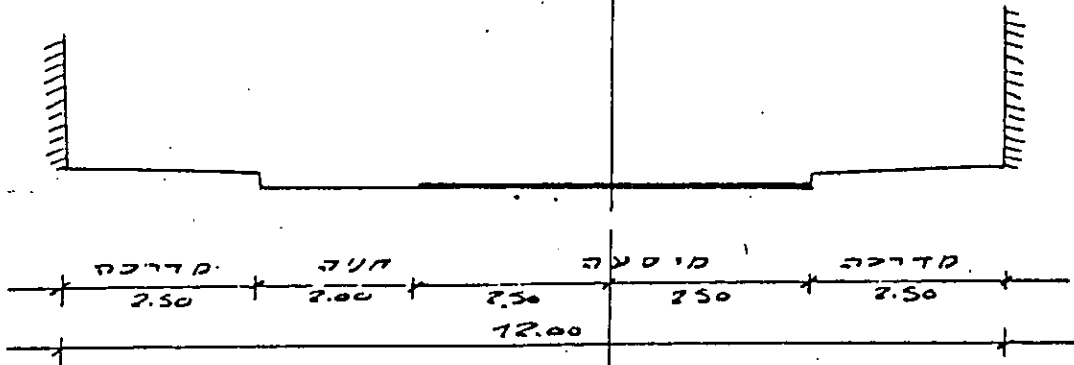
1. על מבקש היתר בניה להתקין על חשבון, בתחום המגרש, מקומות חניה בשעורים המפורטים בתקן אשר בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983, ועידכונם מעת לעת.
2. בעת חישוב מספר מקומות החניה לפי הלוח, יעוגל כל חלק של מקום חניה ליחידה בשלמה הקרובה. כל שטחי הבניה בלוח הינם שטחים ברוטו. מקומות החניה התפעולית באים כתוספת על מקומות החניה הדרושים לרכב פרטי.
3. לגבי תכליות שלא נכללו בלוח, רשאית הועדה המקומית לקבוע את מספר מקומות החניה הדרושים.
4. בסמכותה של הועדה המקומית לחייב התקנת מקומות חניה נוספים, מעל למחייב מהשעורים שבלוח.
5. במקרים שתמצא הועדה המקומית, כי תנאים פיזיים ו/או תפעוליים אינם מאפשרים הוצאת היתר בניה בהתאם לשעורי החניה שבהמשך, יהיה ההיתר טעון אישור הועדה המחוזית.

נספה - דרכים
 ק.מ. 1:100

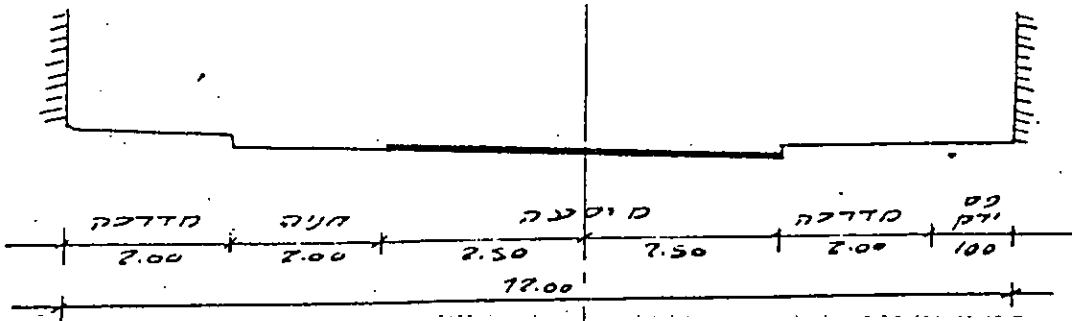
כבישים 1/10 (מאסף)



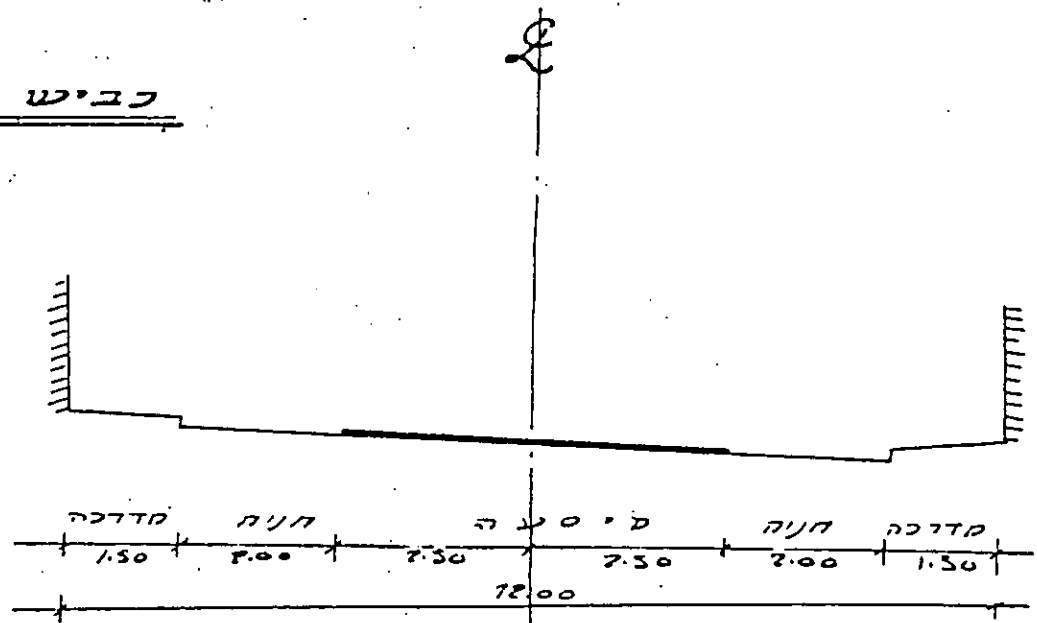
כביש מס' 150



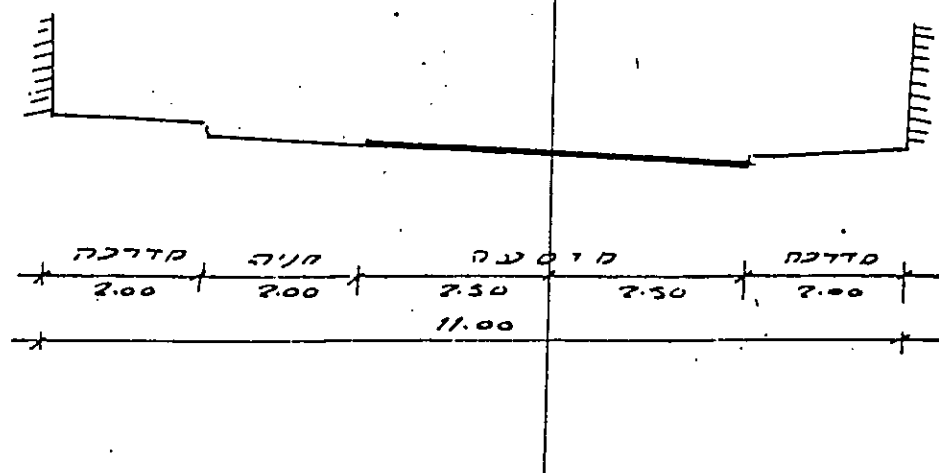
כביש מס' 100



כביש מס' 18



כביש מס' 70

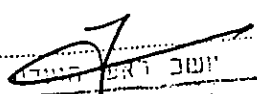


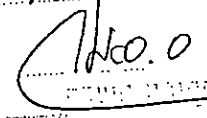
הועדה הפקודתית לתכנון ולבניה - רכס הכרמל
 דארית אלכרסל ופוטפייא

הכניית ב.ע. מסודרת מס. עד 155

ת.ר.מ.ל.ע. לתפקידה

בישיבה מס. 3/53/90 תיכ. 14.5.90

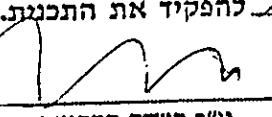
 יושב ראש הוועדה

 מנהל הוועדה

מזכיר הפנים מהוץ הניפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

155/31 הפקדת תכנית מס.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 26 11 91 להפקיד את התכנית.


 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 155/31

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4/85
 ביום 20.1.91

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רכס הכרמל
דאלית אליכרמל. ועוספייא

תכנית ב.ע. מפורטת מס' 155/37

הומלץ למתן תוקף


בישיבה מס' _____ מיום _____

יושב ראש הועדה  מהנדס הועדה Al. O.

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

אישור תכנית מס' 155/37

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 8.6.94 לאשר את התכנית.


יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת התכנית מס' 155/37

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4185

מיום 20.1.94

הודעה על אישור התכנית מס' 155/37

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4349

מיום 26.10.95