

3-2616

29.6.87

11/32

2

11508 +

11509 +

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל

שני תכנית מתאר מקומית מס'

עד/100 הנקרא :

דאלית אל כרמל, מרחב הכפר

המועצה המקומית
דאלית אל כרמל
מחלקת התכנון והתשתיות

סלימאן נסראלדין
משרד תכנון ונינוז הנדסי
דאלית אל כרמל
04-783236 - 783575

תל א - כללי

1. שם וחלות - תכנית זו תוקרא תכנית מס' עד 111/ "דאלית אל כרמל, מזרח 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' ג/ 605 - תכנית מיתאר לדאלית אל כרמל. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו ובין תכנית מס' ג/ 605, יקבע האמור בתכנית זו.
- 1.1 הוראה אשר נקבעה בתכנית ג/ 605, ואשר לא שונתה בתכנית זו, תישאר בתקפה.
- 1.2 השטחים הכלולים בתכנית - גוש 11509 חלקות 49-55, 58, 70-73, 75-106, 117, חלקי חלקות: 1, 56, 58, 60, 69, 74, 108, 111, 112, 118, 126, 127, 134
- 1.4 גוש 11508 חלקות: 8-13 וחלק מחלקות 5, 7, 114.
- 1.5 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.
1.7 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 - 543 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 תחנות תדלוק: יותר תחנות דלק, מסעדה, מוסך, חנות אביזרי רכב ושירותי רכב מלאכה 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' - הנראות הבניה באזורים השונים

האזור	גודל מגרש (מ"ר)	אורך חזית מינימלית	אחוז בניה כולל	מספר קומות	מירווחים (מ')	אחורי
מגורים א'	500	15 מ'	64	2) או אחת מעל עמודים	5 או 3 : קדמי 3 : צדדי	4
מגורים ב'	500	15 מ'	72 אך לא יותר מ- 40% בקומה	2 או אחת מעל עמודים	5 או 3 : קדמי 3 : צדדי 0 : אם במקומית המגרש אם צורתו או המגרש הבנוי דורשת דורשת זאת	
ני ציבור	450	18	80 אך לא יותר מ- 50% בקומה	3 ללא קומת עמודים	"	6
מגורים ג' : המירווח בין הבניינים יהיה לא פחות מ 6 מ'. קו בנין (מירווח לדרך ושביל) יהיה כמסומן בתשריט. המירווחים לגבולות החלקה הרשומה יהיו 3 מ'.						
מלאכה	750 מ"ר	20	80% אך לא יותר מ- 50% בקומה	2	"	4

- 1. 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.
- 2. 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 בשיפועים מקביל למהלך המדרגות.
- 3. קומת עמודים:** גובה קומת עמודים יהיה עד 2.2 מ'.
- 4. 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 שהמרתק בין המבנים לא יקטן מ-6 מ' אחוז הבניה הכולל של המבנים והמירווחים לא יעלו על המותר עפ"י הטבלה 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 תלג לרוחב שנקבע בתשריט, ההרחבה תעשה בצורה שווה לשני צידי הדרך, אלא עם 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 לבניה אך חורגים מהוראות תכנית זו מבחינת שטחי הבניה ומספר הקומות, תהיה הועדה המקומית רשאית לאשרם כהקלה, בתנאי שנפתח המבנה אינו חורג מאופי הבניה שבסביבה.
- בנינים קיימים כנ"ל, אך החורגים במירווחים הצדדיים והאחוריים, תהיה הועדה המקומית רשאית לאשרם כהקלה, בתנאי שהמבנה משתלב בסביבה הקרובה ואין בתריגה

משום הפרעה לסביבה.

- בנינים קיימים כנ"ל אך החורגים לקו בנין קדמי, תהיה הועדה המקומית רשאית לאשרם כהקלה, 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 ובמירווחים.
- ג. כל בניה חדשה או תוספת בניה לבנינים קיימים, תהיה על פי הוראות הבניה בתכנית זו

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

למגורים - 1 מקום חניה לרכב פרטי לכל דירה

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

1 מקום חניה למשאית לכל 12 מקומות חניה לרכב פרטי

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

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

החניה במגרש המיועד למגורים תותר במירווחים

חלק ג - 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 להיתרי בניה. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר חלוקה למגרשים, של חלקות שלא מחולקות, בתחום תכנית זו וכן 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.

חלק ו - שונות

1. היטל השבחה - היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק.

2. 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.

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 22 ק"ו	מ"מ 2
ברשת מתח גבוה 22 ק"ו	מ"מ 5
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	מ"מ 9.5

אין לבנות בניינים מעל לכבל חשמל תת קרקע ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבל זה ואין לחפור 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 הבקשה להיתר בניה ויבואו מוקדם עם חברת חשמל.

4. אספקת מים: היתר בניה לשימוש בבנין 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 להציע 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.

6. גבולות חלקות הנפלים בנוא דרך מתבטלים - גבולות חלקות קיימות הנפלים בנוא דרך מתבטלים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רכס הכרמל
דאר"ח אל-כרמל ונוספ"א

תכנית ב.ע. מפורמת מס' ע/ד/111

הונולין למתן תוקף

בישיבה מס' 3/53/90 מיום 14.5.90

יחסי רצף הועדה

אסמנרס הועדה

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

אישור תכנית מס' ע/ד/111

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה:

ביום 23.3.89 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל תכנון

הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' ע/ד/111

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3166

ביום 14.2.85

הודעה על אישור תכנית מס' ע/ד/111

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____

מיום _____



הועדה המחוזית לתכנון ולבניה - חיפה