

3-3153

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - רכס הכרמל

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית מס' עד/163" (להלן "תכנית זו") והיא מהווה שינוי לתכנית מתאר דלית אל כרמל מס' ג/605. התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו. התשריט בקנה-מידה 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות המפורטות להלן:

מס. התכנית	שם התכנית	תאריך פרסום	י.פ.
ג/605	תכנית מתאר דלית אל כרמל	20.4.78 (מתן חוקף)	2431

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, באיזור שכונת ואדי אל פש.

4. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למסומן בקו כחול עבה בתשריט.

5. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש: 11508 חלק מחלקה: 14

6. שטח התכנית

שטח התכנית הנו 4,960 מ"ר (בקירוב) מדוד גרפית ע"פ חלוקה המפורטת בטבלה אשר בתשריט.

7. בעלי הקרקע

חלבי פואז

8. יוזמי התכנית

חלבי פואז

9. מטרת התכנית

- 9.1. שינוי יעוד מקרקע חקלאית לשטח למבנים מסחריים.
9.1. הקצאת שטח למבנים מסחריים, שק"ם וחנויות.
9.2. קביעת שימושים והוראות בניה כלולים בתכנית.

10. ביאור סימני התשריט

קו כחול עבה	גבול תכנית זו
אזור צבוע ירוק לסרוגין	אזור חקלאי
אזור צבוע אפור	איזור מסחרי
אזור צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
אזור צבוע ורוד	דרך מוצעת או הרחבת דרך
קו אדום רצוף	קו רחוב
קו אדום מרוסק	קו בנין
ספרה כתובה באדום	מרווח קדמי וצידי
ספרה בירוק בעיגול בירוק מקומע	מספר חלקה קיימת לביטול
קו בצבע התשריט ומספר בצבע התשריט	גבול מגרש מוצע
ספרות ברבע העליון של העיגול	מספר דרך
ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול	מרווח קדמי (קו בנין)
ספרות ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך (מ')
קו אדום מרוסק ומנוקד	קו חשמל מתח גבוה
קו מרוסק ומנוקד בצבע התשריט	קו חשמל מתח נמוך

11. שמוש בקרקע

לא תשמש כל קרקע בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות.

12. רשימת התכליות

12.1. אזור מסחרי

שק"ם ומבנים למסחר לצרכי התושבים והמבקרים.

12.2. 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.

13. היטרי בניה

13.1. תכנית לפתוח המגרש תהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתרי הבניה. התכנית תכלול התייחסות למגרשים גובלים, תקבע את שבילי הגישה בין הדרך הציבורית לבין הבנין או הבנינים, את מקומות התניה והגישה אליהם, פתרון לסילוק אשפה, מיקומם, צורתם וגובהם של קירות ושל גדרות.

13.2. בסמכותה של הועדה המקומית להתנות הוצאת היתר בניה בבצוע חבורים אל התשתית הציבורית הקרובה ביותר על חשבון מבקש ההיתר. פרושה של "תשתית ציבורית": דרכים, שבילים, נקוז, מים, ביוב.

13.3. בסמכותה של הועדה המקומית לחייב את המבקש היתר הבניה להקים, עד תום הבניה המבוקשת ועל חשבוננו גדר בגובה שלא יפחת מ-60 ס"מ על קו הרחוב המסומן בתכנית זו. גובה הגדר וחומרי בניה יתאמו את אישורי הועדה המקומית. אי הקמת הגדר כאמור תהיה סטייה מהיתר הבניה.

14. דרכים

14.1. בסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה 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 כנדרש לניקוז הדרך.

14.2. בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע קווי בנין מיוחדים במגרשים פינתיים, כדי להבטיח שדה ראייה תקין לתנועת כלי הרכב בצומת הסמוך.

14.3. הרדיוס של קשת בהצטלבות קווי רחוב בצומת לא יפחת מ-8 מטרים.

14.4. בסמכותה של הועדה המקומית לאשר בשטח דרך התקנת רהום רחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים. תאי טלפון ולוחות מודעות.

14.5. על בעלי הזכויות בקרקע להשתתף בפתוח כבישים על פי חוק העזר החל על המקום. בפתוח כלולים גם תאורה ומתקני ניקוז.

14.6. הגישה למגרש מכביש מס' 1, ציר כניסה 50.0 מ' מציר כביש 672.

15. חניה

חניה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה

16. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וירשמו על שם הרשות המקומית כשהם פנויים מכל מבנה דייר או חפץ.

17. בניה בקרבת ומתחת קווי חשמל

17.1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים להלן, מהקו האנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב של קווי החשמל לבין החלק הבולם ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

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

17.2. אין לבנות בניינים 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 חשמל.

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

18. שרותים הנדסיים

18.1. זכות מעבר

על בעל הקרקע לתת זכות מעבר בתחומי מגרשו ולאפשר הנחת צנורות של רשת אספקת מים צבורית, קווי ביוב ותעול, בתנאי שלא יפגעו זכויות הבניה בתחומי מגרשו.

18.2. נקוד

אין לחבר את המגרש לדרך צבורית עד אשר יותקנו מתקנים למיפול במי גשמים לשביעות רצון הועדה המקומית.

18.3. אספקת מים

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

18.4. ביוב

הדלוחים והצואים מכל מבנה יורחקו בצנורות ביוב אל מתקן סילוק קבוע לביוב מרכזי קיים. כל פתרון אחר, זמני, והנחת קווי ביוב חדשים טעונים אשור משרד הבריאות או הרשות המוסמכת לכך מעת לעת

19. הרחקת פסולת ואשפה

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

20. מקלטים

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

21. היטל השבחה

היטל השבחה בתחום תכנית זו ייגבה בהתאם לאמור בחוק.

22. הוראות בניה

22.1 זכויות בניה

שטח רצפות לשימושים עיקריים שמעל מפלס הקרקע לא יעלה על 4,950 מ"ר. אחוזי הבניה בקומה לא יעלו על 50% .
שטח רצפות לחלקי שרות שמעל מפלס הקרקע לא יעלה על 1,200 מ"ר
שטח רצפות לחלקי שרות מתחת למפלס הקרקע לא יעלה על 5,500 מ"ר

3.1
13.5.93

22.2 גובה הבנין

מספר הקומות לא יעלה על שתי קומות. בגובה של 4.75 מ' כל אחת.
תותר הקמת מבנה יציאה לגג. גובה המבנה לא יעלה על 2.5 מ' ושטחו לא יעלה על שטח החתך האופקי של חדר המדרגות שמתחתיו.
יותר 2 מרחפים בהיקף המגרש לשטחי השרות התת קרקעיים.

22.3 קווי בנין

קדמי לדרך	672	5.0 מ'
קדמי לדרך	1	5.0 מ'
צדדי		6.0 מ'
אחורי		4.0 מ'

3.1
13.5.93

22.4 מספר מבנים על המגרש

היתר לבניית שני מבנים על המגרש ינתן רק אם המרווח בין שני המבנים יהיה 6 מ' לכל הפחות.

22.5 מבני עזר

תותר הקמת מבני עזר למכולות אשפה, ואכסון פסולת למיחזור 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.

אבירם - אדריכלים
רח' תלשבי 110 / א
תל אביב 34521
טל. 04-377467

9.5.93

עורכי התכנית

מ.א. פוזם

יוזם התכנית

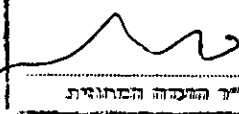
מ.א. פוזם

בעלי הקרקע

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון וחבייה תשכ"ה—1965

163/38 אישור תכנית מס.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15.4.93 לאשר את התכנית.



י"ר הנכבד הממונה

הודעה על הפקדת תכנית מס. 163/38
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4046
מיום 1.10.92

הודעה על אישור תכנית מס. 163/38
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4117
מיום 3.6.93