

+9-מפ-10

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מחוזי/מקומי - מחוז חיפה

הועדה לבניה למגורים

דלית אל כרמל - שכונה מזרחית

שינוי לתכנית מתאר מקומית,
תכנית מס' ג/במ/1154

התכנית הוגשה לאישור עפ"י חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה)

התש"ן - 1990, והוראות חוק זה חלות עליה

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק הליכי תכנון ובניה (הודאת שעה) התש"ן 1990

אישור תכנית מס. ג/במ/1154

הועדה לתכנון למגורים (מס. 5)

החליטה ביום 20.4.93 לאשר את התכנית.

יורד הניחו לבניה
לפניהם

מחל פניה/התכנון

הודעה על אישור תכנית מס. ג/במ/1154

לדרישה בילקוט הפרסומים מס. _____

מקום _____

יולי 1993

פרק א' - התכנית

1. המקום: דלית אל-כרמל - שכונה מזרחית בדרך למוחרקה.
2. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.
3. שם התכנית: שינוי לתכנית מתאר מקומית, חכנית מס' ג/במ/1154, דלית אל כרמל שכונה מזרחית.
4. חלות התכנית: התכנית תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.
5. מסמכי התכנית: הוראות התכנית ותשריט בק.מ. 1:1250, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
6. שטח התכנית: 313.0 דונם (לפי מדידה גרפית מתכנית בק.מ. 1:1250).
גוש 11501 ח"ה: 43, 44.
גוש: 11502 חלקות בשלמות: 31, 40,
ח"ה- 5, 6, 7, 10, 12,
21, 22, 23, 41.
7. יוזמי התכנית: משרד הבינוי והשכון
8. עורכי התכנית: משרד תכנון מושב יעד, ד.נ. משגב 20155.
9. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, ופרטיים.
10. מטרת התכנית: שינוי יעוד של שטח חקלאי לאזור למגורים והקמת 336 יח"ד. יעוד קרקע למגורים, לשטחי ציבור, למסחר ולדרכים.

פרק ב' - הגדרות ופרוש מונחים

1. כללי: פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק", אלא אם כן הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. הגדרות ופרושים:

2.1 החוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, על תיקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות התקנות בדבר הכנת תשריטים, וכן חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) התש"ן 1990.

2.2 התכנית: שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס' ג/במ/1154, דלית אל כרמל שכונה מזרחית.

2.3 הועדה: הועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה.

2.4 מועצה מקומית: הכוונה למועצה מקומית דלית אל-כרמל.

2.5 תכנית בינוי:

תכנית ערוכה ע"י אדריכל רשוי, החלה על שטחו של אזור שלם, או לפי קביעת הוועדה המקומית, המבוססת על מדידה מוסמכת, הכוללת טופוגרפיה וחלקות קיימות, והמראה את כל הבניינים המתוכננים ואת העמדתם על הקרקע, תוך ציון תפקידו של כל בנין או חלקים ממנו, ציון תפקידם של השטחים המוגדרים בין הבניינים, רום מוחלט של כל השטחים והבניינים, טרסות, דרכים ושטחי חניה.

פרק ג' - הגשת מסמכים

1. היוזם ו/או המבצע ימציאו, בכל עת שידרשו לכך, לועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם דיון בתכנית בינוי ו/או בתכנית ביצוע ו/או בכל תכנית המפורטת בשטח. כמו כן רשאית הועדה לדרוש הבהרות והסברים טכניים, כפי שתמצא לנחוץ בבואה להוציא היתר לבניה לעבודת פיתוח כלשהי.

פרק ד' - ביאורים וסימונים בתשריט

| באחוזים | שטח בדונמים | הבאור | הסימון בתשריט |
|---------|-------------|----------------|---------------------------|
| 32.8 | 102.7 | אזור מגורים א' | כתום |
| 6.2 | 19.4 | אזור מגורים ב' | תכלת |
| 5.8 | 18.0 | אזור מבני צבור | חום מותחם בחום כהה |
| 36.0 | 112.8 | שטח צבורי פתוח | ירוק |
| 18.1 | 56.6 | דרך מוצעת | אדום |
| 0.2 | 0.7 | דרך קיימת | חום |
| 0.3 | 0.8 | דרך גישה | פסים ירוק אדום לסרוגין |
| 0.6 | 2.0 | מסחר | אפור מותחם באפור כהה |
| 100.0 | 313.0 | סה"כ | |

סימונים נוספים בתשריט:

- קו ירוק
- קו ירוק מקוטע
- קו שחור
- במשושה ירוק
- במשושה ירוק מקוטע
- בעגול שחור
- קו כחול
- קו כחול מקוטע
- מספר ברבע העליון של העיגול (רוזטה)
- מספר ברבעים הצדדיים של העיגול
- מספר ברבע התחתון של העיגול
- ירוק מקווקו אנכית
- גבול חלקה קיימת
- גבול חלקה לבטול
- גבול חלקה מוצעת
- מספר חלקה קיימת
- מספר חלקה לביטול
- מספר חלקה מוצעת
- גבול התכנית
- גבול ת.ב.ע. מאושרת
- מספר דרך
- קו בנין
- דוחב דרך
- שצ"פ לשימור

פרק ה' - אזורים ותכליות

1. שימוש בקרקע ובמבנים: לא ישמשו שום קרקע או מבנה הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או המבנה.

לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה עפ"י השואה לתכליות המותרות באזור הנדון.

2. רשימת תכליות ושמושים:

חישוב שטחי ואחוזי הבניה יהיה כפוף לתקנות התכנון ובניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

2.1 אזור מגורים א'

ישמש לבנית בתים בבניה עצמית בשיטת בנה ביתך, עד 2 יחידות מגורים במבנה אחד, עד 3 קומות. שטח מגרש מינימלי - 400 מ"ר.

2.1.1 גובה הבית לא יעלה על 11.0 מ'. הגובה יימדד בנקודה הנמוכה ביותר של הבניין - בהתייחס לטופוגרפיה קיימת במגרש.

2.1.2 שטח ואחוזי בניה: בכל קומה 35% משטח המגרש. סה"כ 105% בשלוש קומות (80% שטחים עיקריים; 20% שטחים נלווים).

2.1.3 קווי בניין:

א. קו בניין קדמי - 5 מ'
קווי בניין צידי ואחורי - 3 מ'.

ב. שני דיירים שכנים רשאים לבנות כל אחד את ביתו בקו בניין אפס, בצד המשותף של מגרשיהם בתנאי שיגישו לוועדה תכנית הגשה משותפת שנערכה ע"י אותו אדריכל.

ג. תותר בניית סככה למכונית בשטח של 25 מ"ר בקו גבול המגרש בחזית ובקו בניין צידי אפס.

ד. מבני עזר יתוכננו כחלק מהבניין - לא תותר בניית מבני עזר מחוץ לקו המבנה.

2.1.4 מסד:

גובה מסד לא יעלה על 1.5 מ', ובתנאי שגובה הבניין לא יעלה על הגובה המותר. המסד יהיה סגור מכל צדדיו.

2.1.5 חניות:

חניות יותרו רק בתחום מגרש עפ"י תקנות התכנון והבניה להתקנת מקומות חניה, התשמ"ג 1983.

2.2 אזור מגורים ב'

אזור לבנית בתי דירות במבנים מטפוס מדורג או בניה בקומות שבה לפחות 30% מיח"ד צמודות קרקע. שטח מגרש מינימלי 900 מ"ר בצפיפות של 6 יח"ד למגרש.

2.2.1 גובה בית

במבנה מדורג לא יעלה מספר הקומות בכל חתך על 3 קומות. סך כל הקומות לא יעלה על 4. גובה בית הנמצא במגרש שמתחת לרחוב בנקודה העליונה לא יעלה על 6 מ' ממפלס הכביש.

במבנה דירות לא מדורג לא יעלה מספר הקומות על 3. לא תותר בנית קומת עמודים.

2.2.2 אחוזי בניה:

סה"כ 135% בכל הקומות. (80% שטחים עיקריים; 20% שטחים נלווים).

2.2.3 קווי בנין:

- א. קו בנין קדמי - 5 מ'
- קו בנין אחורי - 3 מ'
- קו בנין צדדי - 4 מ'

ב. לא תותר בנית מבני עזר מחוץ לקו בנין.

ג. הניות יותרו רק בתחום מגרש עפ"י התקנות שבחוק.

2.2.4 תכנית בינוי:

הבניה במגרשים אלו תהיה עפ"י תכנית בינוי שתאושר בוועדה. תכנית בינוי תוגש לגבי 3 מגרשים לפחות.

2.3 אזור למבני צבור:

ישמש לבנית מוסדות חינוך, תרבות, בריאות, דת - כמפורש בסעיף 188 בחוק. מספר קומות מותר - עד 3 (כולל קומות עמודים מפולשות).

2.3.1 גובה המבנים לא יעלה על המצוין בטבלה 3 שלהלן בכל חתך. הגובה יימדד בנקודה הנמוכה ביותר של המגרש - בהתייחס לטופוגרפיה קיימת בשטח.

2.3.2 שטח ואחוזי בניה:

סה"כ בקומה - 40%
סה"כ מירבי מותר - 60% (מתוך זה: 70% שטחים עיקריים; 30% שטחים נלווים).

2.3.3 קווי בנין:

כמצוין בטבלה 3 שלהלן.

2.3.4 מסד:

תותר בנית מסדים בגובה עד 1.8 מ' סגורים מכל צדדיהם.

2.3.5 חנויות: בתחום המגרשים יתוכננו חנויות עפ"י תקנות התכנון והבניה להתקנת מקומות חניה, התשמ"ג 1983.

2.3.6 תכנית בינוי: למגרש בי"ס (א') יש להגיש תכנית בינוי כוללת מאושרת ע"י לשכת התכנון המחוזית. התכנית תכלול פתרון ניקוז ומעבר לזרימת מים בואדי בתחום המגרש. הוצאת היתר בניה תעשה רק על סמך תכנית כזו.

מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל; אם אין הן מהוות מטרה אחת לשניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.

2.4 שטח צבורי פתוח:

2.4.1 שטח מיועד לגינון, נטיעות, מעברי מדרגות, מתקני משחק מעבר לקוי ניקוז, בריכות או מגדלים לאספקת מים, מתקני שאיבה, מקלטים צבוריים, מתקנים הנדסיים למיניהם. לשטח זה יועתקו עצים אשר יעקרו ממגרשי בניה סמוכים ומפתוח מערכת הדרכים.

2.4.2 בחלק השצ"פ שבפתחת הואדי יעשה כל פיתוח בתאום בין המועצה המקומית לרשות שמורות הטבע.

2.4.3 בשצ"פ המיוחד ("לשימור") - ישמר היער הטבעי ויאסר כל פיתוח בתחומו.

2.5 דרכים:

דרכים צבוריות כולל מדרכות, חנויות, דרכי גישה למגרשים, דרכים לעגלות, לאופניים, נטיעות צבוריות לאורך הדרכים.

2.6 דרך גישה

דרך גישה לבתים ושביל להולכי רגל, ברוחב של 4 מ'.

2.7 שטח למבני מסחר

שטח מיועד לשרותי מסחר קמעונאי - חנויות, בנק, דואר, בתי קפה, שרותים אישיים וכד' עבור תושבי השכונה.

2.7.1 גובה מבנה מכסימלי - 5.5 מ'.

2.7.2 אחוז בניה מכסימלי = 30% (מתוך זה 60% שטחים עיקריים; 40% שטחים נלווים).

2.7.3 קווי בנין: קו בנין קדמי - 0 מ' קווי בנין צידי ואחורי - 3 מ'

2.7.4 תותר בנית מסד בגובה עד 1.8 מ' סגור מכל צדדיו.

2.7.5 בתחום המגרשים יתוכננו חנויות בהתאם לתקנות התכנון והבניה להתקנת מקומות חניה, התשמ"ג 1983.

3. טבלת אזורים, שמושים והגבלות בניה

| אזור | גודל מגרש מינימלי | קווי בנין | מס' קומות | גובה בית | % בניה |
|---|-------------------|---|-----------|--|-------------------------------------|
| אזור מגורים א' | 400 מ"ר | קו בנין קדמי - 5 מ' קו בנין אחורי וצידי - 3 מ' קו בנין צידי אפס במידה ושני דיירים מגישים תכנית משותפת שנערכה ע"י אותו אדריכל. | 3 | לא יעלה על 11.0 מ' מהנקודה הנמוכה ביותר של הבית בהתייחס לטופוגרפיה קיימת במגרש. | בכל קומה 35% סה"כ 105% בשלוש קומות. |
| אזור מגורים ב' | 900 מ"ר | קו בנין קדמי - 5 מ' קו בנין אחורי - 5 מ' קו בנין צידי - 4 מ' | 4 | גובה הבית בנקודה העליונה לא יעלה על 5 מ' ממפלס הכביש | סה"כ 135% בכל הקומות |
| מבני צבור | | | | | |
| מגרש א' - בית ספר | 8,900 מ"ר | קו בנין קדמי - 5 מ' קו בנין אחורי - 5 מ' קו בנין צידי - 5 מ' | 3 | לא יעלה על 12.0 מ' | בקומה - 25% סה"כ - 40% |
| מגרש ב' - גן ילדים* | 1,370 מ"ר | כנ"ל | 2 | לא יעלה על 8.0 מ' | 40% |
| מגרש ג' - גן ילדים* | 1,230 מ"ר | כנ"ל | 2 | כנ"ל | כנ"ל |
| מגרש ד' - מעון* | 1,400 מ"ר | כנ"ל | 2 | כנ"ל | כנ"ל |
| מגרש ה' - מרפאה* | 1,000 מ"ר | כנ"ל | 3 | לא יעלה על 12.0 מ' | |
| מגרש ו' - מוסדות דת שטח צבורי פתוח דרכים | 4,100 מ"ר | כנ"ל | 3 | לא יעלה על 12.0 מ' | כנ"ל |
| כל בניה אסורה פרט למפורט במקום אחד בהוראות אלה. כל בניה אסורה. | | | | | |
| שטח למבני מסחר | 2,000 מ"ר | קו בנין קדמי - 0 מ' קו בנין אחורי - 3 מ' קו בנין צדדי - 3 מ' | 1 | לא יעלה על 5.5 מ' | 30% |

* השימוש ניתן לשנוי באישור הועדה המקומית בהתאם לסעיף 188 בחוק.

פרק ו' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. פיתוח המגרש:

- 1.1 תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה. התכנית תאושר ע"י מהנדס המועצה כתנאי מחייב לקבלת היתר בניה.
- 1.2 תכנית הפיתוח הסופי של המגרש תפרט גבהים סופיים של פתוח החצר, קירות תומכים, בגבולות עם השכנים, טפול בשפכי קרקע, עצים קיימים במגרש, ניקוז.
- 1.3 הקירות התומכים ייבנו באבן גיר טבעית או בצפוי אבן לקט טבעית גובה מקסימלי של הקירות: קיר תומך מגרש בתזית הרחוב 2.5 מ'. קיר תומך בין מגרשים יהיה 3.0 מ'.
- 1.4 בתכנית ההגשה יסומנו כל הגדרות, כולל סוג וצורת הגדר.
- 1.5 בגבול בין מגרשים לשצ"פ תהיה הפרדה פיזית דוגמת קיר, גדר אבן, מסלעה, גדר מסוג אחר וכד'.
- 1.6 ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים ימוקמו וייבנו לפי הצורך במשולב עם קירות תומכים וגדרות אבן שבפיתוח המגרשים.
- 1.7 במסגרת התכנית ובצועה יש לשמור במידה המירבית הניתנת על עצים קיימים בשטח המגרשים. עצים מוגנים חייבים בהעתקה לשטח סמוך בהתאם להוראות מהנדס המועצה. היתר בניה יכלול אשור להעתקה של עצים לשטחים סמוכים, הביצוע ע"ח מגיש הבקשה.

פרק ז' - מערכות תשתית

1. ביוב: כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה ובהתאם לתכנית ביוב וטפול בשפכים מאושרת ע"י משרד הבריאות. איכלוס השכונה מותנה בהשלמת ביצוע מערכת הביוב העירונית והתחברות המגרשים אליה.
- בהתאם ל"חוק הרשויות המקומיות (ביוב) תשכ"ב 1962" רשאית הרשות המקומית ו/או היזם להניח צנורות ולהעביר את הביוב דרך ובתחום מגרשים פרטיים.
2. מים: הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות עם תכניות התשתית.
3. ניקוז תיעול ותשתית: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, תיעול, סלילת דרכים וגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב טלפון וכו' באישור מהנדס המועצה והרשויות הנוגעות לכל אחד מן השרותים לעיל.

4. חשמל: אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ.

4.1 הגבלות בניה לאורך קווי חשמל: לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת קווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל מרחק לחלק הקרוב ביותר ב-מ'

| | |
|--------------------------|---------|
| קו מתח נמוך | 2.00 מ' |
| קו מתח גבוה עד 22 ק"ו | 5.00 מ' |
| קו מתח עליון 110-150 ק"ו | 9.50 מ' |

4.2 הגבלות בניה לאורך קווי חשמל תת-קרקעיים:

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מהכבלים האלה, ואין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.

5. תאום: בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

6. תקנון נופי לביצוע עב' עפר, כבישים ותשתיות:

6.1 התכנון ההנדסי המפורט ילווה בנספח ביצוע נופי שיוכן ע"י אדריכל נוף ויכיל אמצעים הנדסיים להקטנת ומניעת נזקים לערכי טבע ונוף, לצמצום מפגעים נופיים הנגרמים בעטיין של עבודות ביצוע הכבישים והתשתיות בשטח. הנספח יאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

6.2 כל הכבישים ומגרשים ציבוריים בשכונה יתוכננו ויבוצעו כך שקטעים במילוי יתמכו ע"י קירות תומכים בעלי חזית אבן ובשום אופן לא יומר שפך מילוי. קירות הגובלים בשצ"פ יהיו בגובה מכסימלי של כ- 5 מ', מרחב העבודה בחזית הקירות לא יעלה על 3 מ'.

6.3 לא תותר חריגה מקווי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי. עבודות אלו יבוצעו בזהירות מינרבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דרדר של סלעים ושפיכת חומר מעבר לקווי הדיקור.

6.4 חל איסור מוחלט על פגיעה בעצים מוגנים הנמצאים בכבישים ובמגרשים ציבוריים. עצים כאלו יעקרו ויועתקו לצורך שתילה במקום אחר עפ"י הנחיות אדריכל הנוף או מהנדס המועצה.

6.5 תיאסר פגיעה בשטחי חורש טבעי ובשטחי יער הנמצאים מחוץ לתחום הכבישים. הפגיעה מתייחסת לשפיכת חומר מילוי, חציבה, השלכת פסולת, מעבר דרכי שרות, אחסנת ציוד וכלים ועוד. על היזם לזמן את נציג רשות שמורות הטבע לעת תחילת ביצוע פריצת דרך מס' 1.

6.6 קו ביוב מאסף תחתון יתוכנן ויבוצע בדרך כלל בתואי כבישים ללא צורך בדרך ביוב מיוחדת.

במקרים מיוחדים שבהם יהיה אילוף הדורש פריצת דרך עבור קו ביוב יעשה הדבר בליווי צמוד של אדריכל נוף.
תכנית הביוב בקטעים אלו יוגשו, יאושרו ויבוצעו אך ורק בצמוד לתכניות שיקום נופי אשר יהוו חלק בלתי נפרד מהתכניות ההנדסיות ומביצוע קו הביוב.

תכנית הביוב כוללת תחנת שאיבה. בתכנית המפורטת לפיתוח ייכלל פתרון אדריכלי/נופי לשלוב בסביבה. יוזם התכנית יהיה אחראי לביצוע התכנית.

7. מימון: מימון פיתוח תשתיות ציבוריות, דרכים ושטחים ציבוריים יהיה על השבון היזם.

פרק ח' - שונות

1. מקלטים: תותר בניית מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת.

2. הפקעות מקרקעין: הפקעות מקרקעין יבוצעו עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

3. איחוד וחלוקה: שטח חלקות לביטול יחולק ויאוחד מחדש בהתאם ליעודי השטחים של התכנית כמסומן בתשריט היתרי בניה בתחום התכנית יינתנו לאחר שתוכן ותאושר תכנית חלוקה של החלקות המוצעות בהתאם לתכנית ז.ז.

4. היטל השבחה ייגבה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (התוספת השלישית).

5. תחילת תוקף: תחילת תקפה של התכנית בשטח התכנית ויסודות של 20% מהמבנים.

6. עתיקות: במקרה של גילוי עתיקות יש לפעל עפ"י חוק העתיקות תשל"ח - 1978, במידה ויתגלו שרידים ארכאולוגיים במהלך העבודה תופסק מיד העבודה ותערך במקום חפירה ארכאולוגית כנדרש.

7. היתרי בניה: לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית אלא על סמך תכנית מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך בהתאם להוראות תכנית המדידה.

חתימות

משרד הבינוי והשיכון

מחוז חיפה
הנהלת העירייה
מ.ד. 272
טל. 09 61

חתימת המגיש

משרד תכנון
מושב יעד

טל. 04-902215
04-300970
חתימת המתכנן

1/12/93

תאריך

22.7.93

תאריך

1.7.93

תאריך