

מחוז חיפהמרחב תכנון מקומי רכס הכרמלשינוי תכנית מתאר מקומית הנקרא:

תכנית מס' עד/202 שינוי בחלוקת המגרשים ובהוראות הבניה בשכונת
"יד לבנים" בדאלית-אל-כרמל, המהווה שינוי לתכנית מתאר ג/605 ועד/120

1. שם וחלות

"תכנית מס' עד/202 שינוי בחלוקת מגרשים ובהוראות בניה בשכונת "יד לבנים" בדאלית-אל-כרמל, להלן "התכנית".
התשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן: "התשריט") והוא מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. התכנית חלה על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט. לתכנית נספח מחייב של פיתוח גבולות המגרשים עם דרך מס' 2 ונספח בינוי בלתי מחייב. הוראות התוכנית כוללות 6 דפים.

2. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות:
א. תכנית מתאר דאלית-אל-כרמל מס' ג/605, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפירסומים מס' 2431, ביום 20.4.78.
ב. תכנית מפורטת מס' עד/120, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפירסומים מס' 3187, ביום 18.4.85.
ג. תכנית מס' עד/במ/130 אשר פורסמה להפקדה בעיתונים ביום 27.1.93 ובילקוט הפרסומים מס' 4082 ביום 4.2.93.

3. המקום

תכנית זו חלה על שטח בשכונת "יד לבנים" בגבול המערבי של דאלית-אל-כרמל, והיא כוללת חלק מחלקה 1 בגוש 11520 (מגרשים 101-112 וחלק מדרך מס' 2 בתכנית עד/120).

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא כ-20.765 דונם.

5. בעל הקרקע

בעל הקרקע הוא מינהל מקרקעי ישראל.

6. יוזם התכנית

יוזמי התכנית הם משרד הבינוי והשיכון והמועצה המקומית של דאלית-אל-כרמל.

7. עורך התכנית

עורך התכנית הוא אדריכל יהושע חפשי, זכרון-יעקב.

8. מטרת התכנית

פיתוח שכונה של בתים דו-משפחתיים בבניה צמודת קרקע.

9. מהות התכנית

- א. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים ב' (בניה רוויה) לאזור מגורים א', בתים דו-משפחתיים בבנייה צמודת קרקע.
- ב. שינוי החלוקה הקיימת.
- ג. קביעת הוראות בניה ופיתוח השטח.

10. באור סימני התשריט

גבול התכנית	קו כחול עבה
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
אזור מגורים ב'	שטח צבוע תכלת
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע תום בהיר
דרך מוצעת	שטח צבוע ורוד
שביל משולב	שטח צבוע ירוק מטויט באדום
מספר הדרך	מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך
מרוח קדמי	מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך
רוחב הדרך	מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך
גבול מגרש לביטול	קו ירוק דק מקוטע
מספר מגרש לביטול	מספר בתוך עיגול מקוטע בצבע ירוק
גבול מגרש מוצע	קו שחור דק
מספר מגרש מוצע	מספר בתוך משושה
גבול מגרש קיים	קו בצבע ירוק
מספר מגרש קיים	מספר בתוך עיגול ירוק
אזור חקלאי	שטח צבוע בפסים ירוקים
אזור לבנייני ציבור	שטח צבוע חום מותחם בחום כהה
אזור תכנון מיוחד	שטח צבוע כתום מותחם באדום
מספר חלקה רשומה	ספרה אדומה בעיגול אדום
מספר חלקה לביטול	עיגול אדום מקווקו

11. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין, ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצא באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות, לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע

או הבנין - על פי הרשימה בסעיף 12 להלן.

12. רשימת התכליות

- אזורי מגורים א' ו-ב' - מיועדים להקמת בתי מגורים ומבני העזר הנלווים.
- יותר שימוש בחלק מהבנין כמשרדים לבעלי מקצועות חפשיים (הנדסה, אדריכלות, עורכות דין, ראית חשבון, רפואה וכד') בתנאי שהם מתגוררים בבנין.
- דרכים - שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
- שביל משולב - שטח המיועד למעבר הולכי רגל וכלי רכב ובו יותר נינון ותשתית תת-קרקעית.

13. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, ויירשמו על שם המועצה המקומית דאלית-אל-כרמל.

14. חלוקה

- א. השטח יחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתשריט.
- ב. החלוקה המוצעת בתכנית זו טעונה אישור תשריט חלוקה בהתאם לחוק, כתנאי להיתר בניה.

15. תנאי הבניה

1. אזור מגורים א'-

- א. שטח מגרש מינימלי 400 מ"ר.
- ב. מספר יחידות דיור - 2 יחידות דיור צמודות (זו משפחתי) על כל מגרש, פרט למגרש מס' 28 בו יותרו 4 יחידות דיור.
- ג. אחוז הבניה המותר 60% למטרות עיקריות.
- 15% לשטחי שירות.
- ד. גובה הבנין - עד 2 קומות על מסד חלקי. יותר ניצול מסדים בגובה של עד 2.20 מ' על 1/3 מתכסית הקרקע של כל בנין כחלק משטחי שירות.
- ה. מרווחים - מרווח קדמי למגרשים 19-27 4.0 מ' ו-10.0 מ' לסרוגין בהתאם לתכנית הבינוי.
- 4.0 מ' לכל יתר המגרשים.
- מרווח צדדי, אחורי ולשביל - 3 מ'.
- ו. בבנין דו-משפחתי יש להתאים את חמרי הגמר של שתי יחידות הדיור.

2. אזור מגורים ב'-

- א. שטח מגרש מינימלי 1400 מ"ר.
 ב. מספר יחידות דיור - 5 יחד' לכל 1000 מ' (7 יחד' ל-1400 מ"ר).
 ג. אחוז הבניה המותר - 60% למטרות עיקריות.
 20% לשטחי שירות.
 ד. גובה הבנין - עד 3 קומות על עמודים. יותר ניצול מסדים בגובה עד 2.20 מ' על 1/3 מתכסית הקרקע של כל בנין כחלק משטחי שירות.
 ה. מרווחים - מרווח קדמי 5 מ'.
 מרווח צדדי, אחורי ולשביל 4 מ'.
 1. בבנין רב-משפחתי יש להתאים את חמרי הגמר של כל יחידות הדיור.

16. טבלת זכויות הבניה

לפי תכנית מוצעת	לפי תכנית מאושרת	
60% למטרות עיקריות 15% לשטחי שירות * 60% למטרות עיקריות 20% לשטחי שירות *	מגורים א' - 60% + קומה מפולשת מגורים ב' - 60% + ק' עמודים, מקלט, מחסן בגודל 6 מ"ר לדירה.	אחוזי בניה
2 יחד' למגרש (מינ. 400 מ"ר) 5 יחד' לכל 1000 מ"ר	מגורים א' - 2 יחד' למגרש (מינ. 400 מ"ר) מגורים ב' - 5 יחד' לכל 1000 מ"ר	צפיפות מגורים
2 קומות על גבי מסד חלקי 3 קומות על גבי מסד חלקי	מגורים א' - 2 קומות על גבי ק' מפולשת מגורים ב' - 3 קומות על עמודים	גובה מבנים

* פרוט שטחי השירות: מגורים א' - חניה מקורה 7.5%, מחסנים 3.75%, ממדיים 3.75%.
 מגורים ב' - חניה מקורה 7.5%, מחסנים 5.0%, ממדיים 4.0%, מעבריים
 ושטחים משותפים 3.5%.

17. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983 ועידכונהן מעת לעת התקפים ביום הוצאת היתר.
 החניה במגרשים הגובלים בדרך מס' 2 תהיה בהתאם לתכנית הבינוי: חניה מקורה בקו הדרך.
 חניה מקורה במגרשים שאינם גובלים בדרך הנ"ל ניתן להקים בקו בנין 0.

18. פיתוח השטח

על גבול המגרשים לאורך דרך מס' 2 ייבנו גדרות אחידים מאבן מקומית בבניה יבשה ובטון חשוף בהתאם לנספח הפיתוח. על קו הדרך הצפוני תותר גדר בגובה 1.20 מ'. על קו הדרך הדרומי תותר גדר בגובה 1.30 מ' מעל פני הקרקע הסופיים בתוך המגרש.

19. שלבי ביצוע

יחל בביצוע התכנית תוך שנה מיום אישורה.

20. תשתיות

א. **ביוב** - אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב של דאלית-אל-כרמל, או כל פתרון אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, יהווה תנאי להוצאת היתר בניה. תנאי לאיכלוסו של בנין יהיה חיבורו למערכת ביוב קיימת (עפ"י תקנות בדבר בקשה להיתר, תנאיו ואגרות סעיף 21).

תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב קיימת.

ב. **מים** - אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של דאלית-אל-כרמל או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות. תנאי לאיכלוסו של בנין יהיה אבטחת אספקת מים.

ג. **הידרנטים** - קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ד. **טלפון** - מערכת קווי הטלפון בתחום תכנית זו תהיה בהתאם לדרישות חברת בזק.

ה. **ניקוז** - הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ו. **הרחקת אשפה** - לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית בטרם הובטח ביצוע מתקן אשפה בהתאם לדרישות הרשות המקומית.

ז. **זכות מעבר** - לרשות המקומית, לחברות תקשורת וחשמל תהיה זכות מעבר בתוך המגרשים לצורך הנחת תשתיות וטיפול בהן.

ח. **חשמל** - 1. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחום תכנית זו.

2. לא ינתן היתר בניה בקרבת ומעל כבלי חשמל תת-קרקעיים, במרחקים הקטנים מ-2.5 מ' מציר כבל במתח עד 33 ק"ו, או מהמרחקים הנקובים בתקנות החשמל (התקנים כבילים) התשכ"ז - 1966 ועידכונם מעת לעת. לא יאושרו מתקנים תת-קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מעל כבלי חשמל במתח עד 33 ק"ו במרחקים הקטנים מהנקובים בתקנות החשמל (התקנים כבילים) התשכ"ז-1966, וכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה ועדכונם מעת לעת. אין לחפור מעל ובקרבת כבילים תת-קרקעיים אלא רק לאחר אישור חברת החשמל.

3. לא תותר הקמת בנין מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק מתיל קיצוני של קו קיים

2.0 מ'
5.0 מ'
9.0 מ' - 8.0 מ'

מתח הקו

מתח נמוך
מתח גבוה עד 33 ק"ו
מתח עליון 100 - 150 ק"ו

21. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

22. חתימות

היוזמים - משרד הבינוי והשיכון.

המועצה המקומית דאלית-אל-כרמל.

בעל הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל.

עורך התכנית - אדריכל יהושע חפשי, זכרון-יעקב.

משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה
דרך העצמאות 21, חיפה
272 טל. 21
ס/מנהל החטיבה הטכני
חמוטת המזרמית
דגלני עיליים
ועדת הבינוי ערים
273 278
רות ויהושע חפשי
אדריכלים

מרץ 1998

אריאל שורצמן
מינהל מקרקעי ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

תאריך 27/3/98

הועדה הפקומית לתכנון ולבניה - דנט הכרמל
רא"ת אל"כרמל ונוספ"א

תכנית ב.ע. מפורטת מס' 202/38

הומלץ להפקדה

בישיבה מס' 3/24/95 מיום 2-6-95

[Handwritten signature]
מיוס 30.10.97

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 202/38
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 18.2.98 לאשר את התכנית.
[Handwritten signature]
נ"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 202/38
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4580
מיום 30.10.97

הודעה על אישור תכנית מס' 202/36
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4646
מיום 20.5.98