

13.6.94

3002659

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
הפקדת תכנית מס. 130/אג/94  
הועדה לבניה למגורים (מס. 89)  
החליטה ביום 12.8.94 להפקיד את התכנית.

# מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל

הועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה

## דלית - אל - כרמל

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
אישור תכנית מס. 130/אג/94  
הועדה לבניה למגורים (מס. 89)  
החליטה ביום 12.8.94 לאשר את התכנית.

### תכנית מס' עד/במ/130

### שכונת עין-אל-קבליה

המהווה שינוי לתכנית מתאר מספר ג/605 דלית - אל - כרמל

התכנית הוגשה לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה),

התש"ן-1990 והוראות חוק זה חלות עליה.

**התכנית טעונה  
אישור השר**

- יוזם : הועדה המקומית לתכנון ולבניה רכס הכרמל
- בעלי הקרקע : שונים.
- מתכנתת : ד"ר אריאלה ורנסקי - אדריכלית ומתכנתת ערים  
רח' יאנוש קורצ'ק 2-4, חיפה. טל': 04-8340024
- יועץ תחבורה : ברוך הרשברג - מהנדס אזרחי

הודעה על אישור תכנית מס. 130/אג/94  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4087  
מיום 12.8.94  
ינואר 1999

הודעה על הפקדת תכנית מס. 130/אג/94  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4087  
מיום 12.8.94

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל

הועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק הליכי הכנון ובניה והוראת שעה) התש"ן 1990  
 הפקדת הכניות מס. 130/מ/87  
 הועדה לבניה למגורים (מס. 36)  
 החליטה ביום 9.6.99 להפקיד את התכנית  
 יו"ר הועדה לבניה  
 לבגור

הודעה על הפקדת תכנית מס. 130/מ/87  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. ....  
 מיום .....

דלית אל כרמל

ת כ נ י ת מס' עד/130 (בא)

9.12.92

שכונת עין אל קבליה

המהורה שינוי לתכנית מתאר מספר ג/605 דלית אל כרמל.  
 התוכנית הוגשה לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה).  
 התש"ן- 1990 והוראות חוק זה חלות עליה.

משרד הפנים מחוז חיפה  
 דלית אל כרמל  
 4.6.99

- יורם : הועדה המקומית לתכנון ולבניה רכס הכרמל
- בעלי הקרקע : ש ו נ י ס.
- מתכנתת : אריאלה ורנסקי - אדריכלית ומתכנתת ערים
- יועץ תחבורה: ברוך הרשברג מהנדס אזרחי
- תאריך : 1/7/1987



שירות מסקמית לתכנון ולבניה  
 ערכס הכרמל  
 דלית אל כרמל

10.6.99

**5. הקרקע הכלולה בתכנית**

בתחום התכנית כלולים השטחים כמפורט להלן:

גוש	חלקות	חלקים מחלקות
חלק משטח בנוי		
11508	(65), (67-69), (107), (109), (111)	(18, 64, 66, 70, 100, 101, 106, 108, 113)
11520	(4, 5, 6)	(1, 2, 7, 8, 27, 28, 29)
11521	(17-20), (28-38), (40-56), (60-71)	(21, 22, 26, 27, 39, 57, 58, 59, 72, 73) (11)
11522	75, 81, 82, 86-88, 90-92, 95, (105)	(36, 70-72, 74, 78-80, 83-85, 89, 93, 93, 94, 96, 100, 101)
11523	(29-31, 40-42, 44, 46-57, 64, 66-69, 71-76, 80-88, 90-92, 95, 97, 100, 160, 162)	(67, 39, 45, 58, 62, 63, 65, 70, 77, 93, 96, 99, 101-103, 105-107, 112-115, 158)
11524	(1-14, 18-20, 24-39, 41-52, 56-61)	(77, 70, 63, 62, 53-55, 40)
11526	(1-4)	(5-9, 12-13, 16, 22, 29)

**6. שטח התכנית**

שטח התכנית הוא 418.7 דונם בקירוב (מדוד גרפית) על-פי החלוקה המפורטת בטבלה אשר בתשריט.

**7. בעל הקרקע**

מ.מ.י. ופרטיים שונים.

**8. יוזמת התכנית**

הועדה המקומית לתכנון ולבניה רכס הכרמל.

**9. מטרת התכנית**

9.1 הרחבת השטחים המיועדים לבניה ולמגורים בדלית אל כרמל על-פי צרכי פיתוח הכפר לכ- 610 יחידות דיור.

9.2 הקצאת שטחים למגורים, לדרכים, לשבילים, וליעדים נוספים לרווחת תושבי הכפר ומבקריו.

9.3 קביעת שימושים והוראות בניה בכל אחד מהאזורים והשטחים הכלולים בתכנית.

10. ביאור סימני התשריט

גבול תכנית זו	קו כחול עבה
גבול תכנית מתאר ג/605	קו מקווקו כחול דק
גבול תכנית וסימונה	קו נקודה בצבע כחול, אותיות ומספר
אזור מגורים א'	אזור צבוע כתום
אזור מגורים ב'	אזור צבוע תכלת
אזור מגורים ג'	אזור צבוע צהוב
אתר לבנין ציבורי	אזור צבוע חום מתוחם חום כהה
אזור ציבורי משולב	אזור צבוע חום ופסים אלכסוניים בצבע ירוק, מתוחם בחום כהה
שטח ציבורי פתוח	אזור צבוע ירוק
שטח חקלאי	אזור צבוע ירוק לבן לסירוגין
מבנים להריסה	אזור מתוחם צהוב מקוקו
שביל להולכי רגל	אזור צבוע ירוק מטויט ירוק כהה
דרך קיימת או מאושרת	אזור צבוע חום בהיר
דרך מוצעת או הרחבת דרך	אזור צבוע ורוד
דרך גישה	שטח צבוע ירוק וורוד לסירוגין
חלקה משלימה	קוים שחורים מקבילים בתחום חלקה לבניה
אזור עתיקות	אזור מוקף בקו נקודה עבה בצבע שחור
גבול גוש	קו משונן בכוונים הפוכים
גבול חלקה קיימת ומספרה	קו ירוק ומספר מוקף מעגל ירוק
גבול חלקה ומספרה לבטול	קו ירוק מרוסק ומספר מוקף מעגל מרוסק בצבע ירוק
גבול מגרש מוצע ומספרו	קו בצבע שחור ומספר בצבע שחור
מספר דרך	ספרה ברבע העליון של העגול
מרווח קדמי (קו בנין במ')	ספרה ברבע הצדדי של העגול
רוחב דרך (מ')	ספרה ברבע התחתון של העגול
מספר דרך גישה	ספרה ברבע העליון של המעויין
מרווח קדמי (קו בנין במ')	ספרה ברבע הצדדי של המעויין
רוחב דרך גישה (מ')	ספרה ברבע התחתון של המעויין
דרך לביטול	קוים אדומים מקבילים
קו חשמל מתח גבוה	קו נקודה בצבע אדום

### **11. שמוש בקרקע**

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

### **12. רשימת התכליות באזורים השונים:**

#### **12.1 אזור מגורים א', ב', ג':**

בתי מגורים, משרדים פרטיים, חנויות למסחר קמעוני לצרכי התושבים. החנויות יהיו צמודות לגישה לרכב. יותר שמוש בבנין אחד למסחר ולמגורים כאחד, בתנאי שליעוד המסחרי תשמש קומת הקרקע בלבד ותהיה גישה נפרדת לקומת המגורים.

#### **12.2 אזור למבני ציבור:**

בניינים לצרכי חינוך ותרבות, שרותים ציבוריים וקהילתיים.

#### **12.3 אזור ציבורי משולב**

ישמש למבנים המיועדים לצרכי חינוך ותרבות, שרותים ציבוריים וקהילתיים, למבנים ומתקנים לספורט ונופש וכן לגנים ציבוריים. אתור השטחים ליעדים השונים ע"פ תכנית בנוי אשר תאושר בועדה המקומית.

#### **12.4 שטח ציבורי פתוח**

תאסר כל בניה למעט מתקני משחק, רהוט גן ומקלטים ציבוריים. המקלטים הציבוריים יהיו תת-קרקעיים.

#### **12.5 שביל ציבורי להולכי רגל**

ישמש לתנועת הולכי רגל בלבד. תאסר כל בניה למעט ריהוט גן וקוי שרות.

#### **12.6 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, ופרט למפורט בסעיף "דרכים" להלן.

#### **12.7 דרך גישה**

ישמש לתנועת הולכי רגל וכן לתנועת כלי רכב אל מקבץ מגרשים כמתואר בתשריט. לא תותר בניה בשטחי דרך גישה פרט לקוי שרותים כמפורט בסעיף "דרכים" אשר להלן.

### **13. הוראות בניה**

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

### **14. אופן חישוב שטח הבניה**

חישוב שטח הבניה ואחוזי הבניה יהיה בכפוף לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.  
חישוב אחוזי הבניה ייעשה מתוך המגרש נטו לאחר ההפרשות לצרכי ציבור.

### **15. מבני עזר**

15.1 באיזורי המגורים תותר הקמת מבנה עזר שישמש מתסן או חניה מקורה. שטח מבנה העזר יכלל בחישוב שטחי השירות.

15.2 מבנה עזר יוכל להיות חלק מהמבנה העיקרי בתנאי שצורתו הארכיטקטונית תשתלב עם המבנה העיקרי.

15.3 מבנה עזר המשמש כמחסן ימוקם צמוד לאחת הפינות האחוריות של המגרש.

15.4 תותר הקמת חניה מקורה בסמוך לגבול הצדדי של המגרש, במרחק שלא יקטן מ- 1.0 מ' מקו הרחוב.

15.5 גובה מבנה עזר לא יעלה על 2.2 מ' נטו. המבנה ינוקז לכוון מגרש מבקש ההיתר.

### **16. יציאה לגג**

תותר הקמת מבנה יציאה לגג בכל האיזורים. 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.

### **17. מספר מבנים על מגרש**

באזור מגורים, באתר למבני ציבור ובאזור ציבורי משולב יינתן היתר לבנית שניים או יותר בניינים על מגרש רק אם המרווח בין כל שני בניינים יהיה 6 מ' לכל הפחות, ואם אחוז הבניה הכולל במגרש לא יעלה על המותר על-פי הוראות הבניה.

### **18. היתרי בניה**

18.1 הוצאת היתר בניה יותנה בתנאים הבאים:

א. השלמת ביצוע מערכת הביוב העירונית וקו הולכה ראשי למאגר הביוב בניר עציון.

ב. השלמת התחברות למערכת הביוב העירונית.

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

18.3 באזור ציבורי משולב תותנה הוצאת היתרי בנייה באישור תכנית בניוי בוועדה המקומית תכנית הבינוי תהיה תואמת תכנית זו ותכלול: חלוקה פנימית של המגרשים, העמדת בניינים מוצעים, מידותיהם ושימושם, גישות אל הבניינים, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים באזורים ובניהם, שטחי חניה לרכב, שטחי גינון ושטחים המיועדים להשתמר כטבעם, מתקנים הנדסיים, מפלסים, גדרות והנחיות לפיתוח כל אזור ואזור.

18.4 בסמכותה של הוועדה המקומית להתנות הוצאת היתרי בניה בבצוע חיבורים אל התשתית הציבורית הקרובה ביותר על חשבון מבקש ההיתר. פירושה של "תשתית ציבורית": דרכים, שבילים, נקוז, מים, ביוב.

18.5 תכנית לפיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. התכנית תכלול התייחסות למגרשים גובלים, תקבע את שבילי הגישה בין הדרך הציבורית לבין הבנין או הבניינים, את מקומות החניה והגישה אליהם, פתרון לסילוק אשפה, ומיקומם, צורתם וגובהם של קירות ושל גדרות.

18.6 בסמכותה של הוועדה המקומית לחייב את מבקש היתר הבניה להקים, עד תום הבניה המבוקשת, על חשבונו, גדר בגובה שלא יפחת מ- 60 ס"מ על קו הרחוב המסומן בתכנית זו. גובה הגדר וחומרי בנייתה יתאמו אישורי הוועדה המקומית. אי הקמת גדר כאמור תהיה סטייה מהיתר הבניה.

18.7 בשטח האתר לבנייני ציבור המסומן בתשריט צ- 1, יותנה מתן היתרי בניה בסימון אזור הבאר והעצים סביבה כאתר לשימור, במפה מצבית מעודכנת.

#### **19. בניינים החורגים מהוראות התכנית**

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

19.2 לא ינתן היתר למבנים שהוקמו לאחר הפקדת תכנית זו אם יש בהם משום חריגה מהוראותיה.

19.3 לגבי מבנים שהוקמו לפני הפקדת תכנית זו יחולו הוראות אלה:

19.3.1 מבנה קיים, הנמצא באזור המיועד לבנייה על-פי תכנית זו, אך החורג מהוראותיה מבחינת שטח הבנייה ו/או מספר הקומות, רשאית הוועדה המקומית לאשרו בתנאי שהמבנה החורג מתאים לאופי הבנייה בסביבתו.

19.3.2 מבנה קיים החורג למרווח הצדדי ו/או האחורי, רשאית הוועדה המקומית לאשרו בתנאי שלדעתה אין בחריגה משום הפרעה למגרשים הגובלים או לסביבה.

19.3.4 במסגרת אישור לשימוש חורג, יותרו שימושים חקלאיים בלתי מזיקים בלבד ולמבנים הדרושים במישרין לייצור חקלאי, עפ"י לוח ההצבה בחלקות המיועדות למגורים.

## 20. מבנים להריסה

20.1 יסומנו להריסה המבנים שנבנו לאחר יום הפקדת התוכנית, הנמצאים בתחום שטח למבני ציבור ודרכים.

20.2 בסמכותה של הוועדה המקומית להרוס כל מבנה המצוי בתחום דרך מאושרת בכל עת שהדבר דרוש לסלילת הדרך או להרחבתה, כפוף להוראות סעיף 20.3 שלהלן.

20.3 ההריסה תבוצע לאחר הפקעת שטחי הדרך כחוק ולאחר שנמסרה הודעה בכתב למשתמשים ולבעלי הזכויות בקרקע לפחות 60 יום לפני מועד ביצוע ההריסה.

20.4 מבנה שנבנה לפני יום הפקדת התוכנית, שחלק ממנו (להלן "החלק הבולט") מצוי בתחום דרך על פי תכנית זו, רשאית הוועדה המקומית לאשרו כשימוש חורג שאושר על פי פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

20.5 היתר לתוספת בניה במגרש אשר בו מצוי מבנה המיועד בשלמותו או בחלקו להריסה, יותנה בבצוע ההריסה בפועל על-ידי מבקש ההיתר.

## 21. היתרים באתרים היסטוריים

על השטחים המסומנים כאתרים ארכיאולוגיים בתשריט לא יוצא היתר בניה אלא בהסכמת אגף העתיקות. בניה בשטח מוכרז כאתר ארכיאולוגי תהיה בהתאם לחוק העתיקות.



השטחים המפורטים מטה הינם "שטח עתיקות" מוכרז:

<u>מס' הגוש</u>	<u>מס' החלקות</u>
"שטח בנוי" - דלית אל כרמל	בשלמותו.
11521	12-25,47-48
11508	18,64-76,98-113
11522	1-103
11523	בשלמותו.
11524	1-70

ראה:

י"פ 1810 עמ' 1294 - דלית-אל-כרמל, מערב.

י"פ 1091 עמ' 1381 - חי דבלה.

י"פ 1091 עמ' 1381 - דלית-אל-כרמל.

על השטחים שלעיל יחולו, לפי הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978, הנהלים כמפורט להלן:

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.

ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התוכנית כי יקצה האמצעים והמשאבים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העוצמה, האיכות והשתרעות השרידים הקדומים.

ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יחולו על החלקות/חיי"ח נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות.

ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

## 22. דרכים

22.1 בסמכותה של הוועדה 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 כדרוש לניקוז הדרך.

22.2 בסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע קוי בנין מיוחדים במגרשים פינתיים, כדי להבטיח שדה-ראיה תקין לתנועת כלי רכב בצומת הסמוך.

22.3 הרדיוס של קשת בהצטלבות קוי רוחב בצומת לא יפחת מ- 8 מטרים.

22.4 בסמכותה של הוועדה המקומית לסלול דרך, או להתיר סלילת דרך, ברוחב הקטן מזה המופיע בתשריט.

22.5 לא יותרו הקמת בנין או בצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, באחזקתה ובתיקונה, אלא כמפורט בהמשך. בסמכותה של הוועדה המקומית לאשר בשטח דרך התקנת ריהוט רחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות.

22.6 התקנתם של שירותים למיניהם (חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד') בשטחי דרכים תותר כפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודות ושימוש הטעונים היתר) תשכ"ז 1967. יחד עם זאת, לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בשטחי דרכים אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי, שתשוכנע הוועדה המקומית מכורח הדבר.

22.7 דרך קיימת, המיועדת על פי תכנית זו לביטול, לא תבוטל בפועל כל עוד היא מהווה גישה בלעדית אל מגרשים בנויים. ביטולה בפועל יותר רק לאחר סלילת דרך גישה חלופית.

22.8 הטייתה, חסימתה או ביטולה של דרך לא תפגע בזכויות של הוועדה המקומית ושל כל גוף אחר, המוכר על פי חוק לגבי קוי שרות תת קרקעיים, תעלות, גדרות או מתקנים אחרים, הנמצאים מעל לדרך או מתחת לה, ותהיה להם הזכות לבדוק, להחזיק ולתקן אותם המתקנים ולהיכנס לשם כך אל תחום הדרך כאילו לא הוטתה, נחסמה או בוטלה.

22.9 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.

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

22.11 החניה בתחום תכנית זו תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983 ועידכוניו מעת לעת, ובתחום המגרש.

### **23. חלוקה, איחוד והשלמה**

23.1 בשטח תכנית זו יותרו איחוד ו/או חלוקה של מגרשים שבחלקה או בחלקות בבעלות אחת למגרשים כפוף לתנאים כדלקמן:

23.1.1 בשום מקרה לא תיצור החלוקה הפרדה של שטח, המבונה בשיעור בנוי העובר על המותר באזור שנקבע בתכנית זו.

23.1.2 החלקות המוצעות תהיינה גובלות בדרך או קשורות באופן מתאים לדרך, לשביעות רצון הוועדה המקומית. רוחב שביל מעבר אל חלקות מוצעות יהיה 3 מ' לכל הפחות. שביל מעבר המוביל אל חלקות מוצעות בשטח כולל של 4 דונם או יותר, יהיה ברוחב 6 מ' לפחות.

23.1.3 יוכנו תשריטי חלוקה בהתאם להוראות תכנית זו. התשריטים יערכו ע"י מודד מוסמך. החלוקה תיושם בשטח לפני אישור בקשה להיתר בניה.

23.2 החלוקה למגרשים כפי שהיא מצויינת בתשריט המצורף היא חלוקה מנחה אולם אינה מחייבת. הוועדה 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 את הוראות התכנית, שתהיה גישה לכל מגרש מדרך ציבורית ושהחלוקה החדשה לא תשנה את יעודי הקרקע כפי שנקבעו בתוכנית.

23.3 בחלקות המיועדות בתוכנית לאיחוד וחלוקה, המפורטות להלן, יוצאו, היתרי בניה רק לאחר הגשת תשריט איחוד וחלוקה ע"י בעלי הקרקע ואישורו ע"י הוועדה המקומית או לאחר אישור תכנית מפורטת של איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, בהתאם לחוק.

חלק משטח בנוי דלית אל כרמל וחלקה 88 בגוש 11523

11520	בגוש	5,4	חלקות
11521	בגוש	37,30,31	חלקות
11521	בגוש	43,46	חלקות
11521	בגוש	50,51	חלקות
11522	בגוש	79,83	חלקות
11522	בגוש	86,85	חלקות
11522	בגוש	91,92	חלקות
11523	בגוש	44,47	חלקות
11523	בגוש	50,51	חלקות
11523	בגוש	71,160	חלקות
11523	בגוש	84,85,86	חלקות
11524	בגוש	10,11	חלקות

11524	בגוש	18,19,20	חלקות
11524	בגוש	36,37	חלקות
11524	בגוש	38,39	חלקות

23.4 חלקי החלקות המפורטים להלן, מהוות קרקעות משלימות בהתאם להוראות בסעיף 70 לחוק התכנון והבניה 1965, כמסומן בתשריט וכמפורט להלן. בחלקות שיושלמו ע"י קרקעות אלו, יוצאו היתרי בניה רק לאחר ביצוע ההשלמה כחוק.

11521	בגוש	יצורף לחלקה 32	11521	בגוש	חלק מחלקה 29
11521	בגוש	יצורף לחלקה 42	11521	בגוש	חלק מחלקה 48
11521	בגוש	יצורף לחלקה 49	11521	בגוש	חלק מחלקה 48
11522	בגוש	יצורף לחלקה 89	11522	בגוש	חלק מחלקה 88
11522	בגוש	יצורף לחלקה 87	11522	בגוש	חלק מחלקה 86
11522	בגוש	יצורף לחלקות 92,91	11522	בגוש	חלק מחלקה 93
11523	בגוש	יצורף לחלקה 56	11523	בגוש	חלק מחלקה 52
11523	בגוש	יצורף לחלקה 56	11523	בגוש	חלק מחלקה 55
11523	בגוש	יצורף לחלקה 68	11523	בגוש	חלק מחלקה 67
11522	בגוש	יצורף לחלקה 87	11523	בגוש	חלק מחלקה 97
11523	בגוש	יצורף לחלקה 56	11523	בגוש	חלק מחלקה 158
11523	בגוש	יצורף לחלקה 67	11523	בגוש	חלק מחלקה 158
11523	בגוש	יצורף לחלקה 90	11523	בגוש	חלק מחלקה 95
11524	בגוש	יצורף לחלקה 24	11524	בגוש	חלק מחלקה 25
11524	בגוש	יצורף לחלקה 26	11524	בגוש	חלק מחלקה 25

#### 24. הפקעה ורישום

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

## **25. בניה בקרבת ומתחת קוי חשמל**

25.1 לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה, מהקו האנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
21.0 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

25.2 אין לבנות בניינים מעל לכבל חשמלי תת-קרקעי ולא במרחק הקטן:

- מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
  - מ- 1.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 33 ק"ו.
  - מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1,000 וולט.
- ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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

25.4 המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים, יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

25.5 במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

## **26. שירותים הנדסיים**

### **26.1 זכות מעבר**

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

### **26.2 ניקוז**

אין לחבר מגרש לדרך ציבורית, עד אשר יותקנו מתקנים לטיפול במי גשמים לשביעות רצון הוועדה המקומית.

### **26.3 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.

### **26.4 ביוב**

הדלוחים והצואים מכל מבנה יורחקו בצינורות ביוב אל מתקן סילוק קבוע לביוב מרכזי קיים. כל פתרון אחר, זמני, והנחת קווי ביוב חדשים טעונים אישור משרד הבריאות ומהנדס הוועדה המקומית.

### **26.5 מתקנים הנדסיים**

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

### **27. הרחקת הפסולת והאשפה**

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

### **28. מרחבים מוגנים**

לא ינתן היתר להקמת בניין, אלא אם כן הבקשה להיתר תואמת את דרישות הג"א בנושא מרחבים מוגנים.

### **29. היטל השבחה**

היטל השבחה בתחום תכנית זו ייגבה בהתאם לאמור בחוק.

### **30. תחילת ביצוע התוכנית**

תחילת ביצוע התכנית יחשב ביצוע כל התשתיות ו- 20% מהמבנים. ביצוע כל התשתיות כולל סיום ביצוע של כל מערכת הביוב של היישוב כולל מתקני טיפול קדם.

## הוראות בנייה

א. טבלת הוראות בניה לשטחים עיקריים:

מרווחים (מ')				מספר קומות מקסימלי	סה"כ % בניה מותרת בשטח עיקרי	% בניה מקסימלי בקומה 1 בשטח עיקרי	גודל מגרש מינימלי במ"ר	האזור
ק	ד	מ	י					
3	3	3	כמסומן בתשריט	3	64	32	500 או כמסומן	מגורים א'
3	3	3	כמסומן בתשריט	3	72	40	500 או כמסומן	מגורים ב'
2	2	2	כמסומן בתשריט	3	80	40	500 או כמסומן	מגורים ג'
4	3	3	כמסומן בתשריט	3	80	40	500 או כמסומן	אתר לבנייני ציבור
4	3	3	כמסומן בתשריט	3	80	40% למבני ציבור ו-10% למבני ספורט	750	איזור ציבורי משולב

הערות:

- שטח הבניה המותר מתייחס לשטחים עיקריים בלבד.
- מספר הקומות המותר כולל קומת עמודים.
- במגרשים בהם השיפוע הוא 12% או יותר תותר הקמת קומה נוספת. שטח קומה זו יכלל בשטח הבניה המותר.
- במגרשים שרוחבם קטן מ-16 מטר יהיה בסמכותה של הוועדה המקומית לאשר קו בנין צדדי קטן יותר מהמצויין בטבלה, או לבטלו. כל הקירות שיהיו בתחום קו הבנין המוקטן או המבוטל, יהיו ללא פתחים.
- באיזור ציבורי משולב ישמש 20% לכל הפחות מהשטח המסומן בתשריט כשטח ציבורי פתוח, ותיאסר בו כל בניה למעט המפורט בסעיף 12.4.

**ב. הוראות לשטחי שירות**

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

**1. באזור במגורים א', ב', ג':**

- 1.1 מרחב מוגן: 8 מ"ר ל- יח"ד. ולא פחות מהשטח הנדרש ע"פ הוראות הג"א.
- 1.2 מערכות טכניות ומתקני שירות: 8% מהשטח המותר לבניה, ולא פחות מהשטח הנדרש ע"פ הוראות הג"א.
- 1.3 אחסנה: 6 מ"ר לכל יח"ד.
- 1.4 חניה 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 לבניה.
- 1.6 קומות עמודים מפולשות ומקומרות: עד 50% מהשטח.  
סך כל שטחי השירות יחדיו לא יעלה על 50% מהשטח המותר לבניה.

**2. באזור ציבורי משולב ובאתר למבני ציבור:**

- 2.1 מרחב מוגן: 5% משטח המותר לבניה, ולא פחות מהשטח הנדרש ע"פי הוראות הג"א.
- 2.2 מערכות טכניות ומתקני שירות: 5% מהשטח המותר לבניה.
- 2.3 אחסנה: 5% מהשטח המותר לבניה.
- 2.4 חניה מקורה: 30% מהשטח המותר לבניה.
- 2.5 מבואות וחדרי מדרגות: 10% מהשטח המותר לבניה.
- 2.6 קומות עמודים מפולשות ומקומרות: 30% מהשטח המותר לבניה.
- 2.7 מעברים ציבוריים (פסגיים): עד 10% מהשטח המותר לבניה.  
סך כל שטחי השירות יחדיו לא יעלה על 50% מהשטח המותר לבניה.

**חתימות:**

יוזם התוכנית

בעל הקרקע

מתכנתת התוכנית





## טבלת הצבה

שרות ההדרכה והמקצוע - האגף למיכון וטכנולוגיה  
הקריה, תל-אביב

הנחיות מקצועיות למרחקי הצבה מינימליים בענפי משק חקלאי (המרחק במטרים)  
נספח לחוברת הנחיות לתכנון מבני משק 1979 - עדכון 1982  
בהוצאת האגף למיכון וטכנולוגיה בריכוזו של יאיר צוק

מס. סד'	מבתי מגורים (*)	מגבול דרך ותעלות-ניקוז לכל הענפים	מגבול דרך שרות ללולים אחרים	מגבול חלקה שכנה	בתוך השלוחה (3)	בין השלוחות	מלולי הסגר ומדגרות טיפוח	מלולי רביה וטפוח (קל, כבד והודיים)	ממבני משק אחרים- רפת דיר, אורווה	מבתי צמיחה	ממטע ופרדס
1	20	5		6	12	300	500	300	12	10	
2	40	5		6	12	300	500	300	12	20	
3	40	5	30	6	12	300	500	300	40	30	
4	40	5		6	12	300	500	300	40	30	
5	40	5	30	6	12	300	500	300	40	30	
6	40	5	30	6	12	500	500	500	40	30	
7	40	5	30	6	12	500	500	500	10	10	
8	40	5		6	12	300	500	300	12	10	
9	20	5		6	12	300	500	300	12	10	
10	20	5		3	5	300	300		12	3	
11	30	5			5	300	300		12	3	
12	20	5		3	5	100	100		12	3	
13	15	5		-					100		
14	40	5		3		300	300		4	3	
15	20	5		3					12		
16	20	5		6	12	40	40		12	5	
17	50	5		6	12	40	40		12	5	
18	20			3	3	40	40		4	5	
19	20	5		3					4	5	
20	100	5		3					12	3	

1. פרט לסעיף 3 ו- 5.

2. בנית תכנון מחייבת תנאים מיוחדים אשר יעמדו בהנחיות למניעת דליפת דבורים, שקיימות במח' דבורים.

3. מהנגר - 50, ממבנה - 20 מ'.

4. גדר בחצר מהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה.

(\*) כולל בתי מגורים בחלקות שכנות, מתייחס לגבול השטח בו מותרת הקמת בתי מגורים.