

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל
הועדה לבניה למגורים-מחוז חיפה
דלית אל כרמל

תכנית מס' עד/במ/ 129
שכונת צואניה צפונית

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

יחס : הועדה המקומית לתכנון ולבניה רכס הכרמל

בעלי הקרקע : שונים.

מתכנת : אריאלה ורנסקי- אדריכלית ומתכנתת ערים
רח' חורב 35, חיפה טל' 04-8340024

יועץ תחבורה : ברוך הרשברג מהנדס אזרחי.

עורך התכנית : חלבי לביב- מודד מוסמך רשיון מס' 808

תאריך : 13/10/1998

חלבי לביב
מודד מוסמך מס' 808
מל: 04-8395202

6. שם התכנית

מחח חיפה

מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל

הועדה לבנייה למגורים - מחח חיפה הכלוקה המפורטת

1. שם וחלות

תכנית זו תיקרא: "תכנית מס' עד/במ/ 129 - שכונת צואניה הצפונית" (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: (להלן: "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות המפורטות להלן:

מס התכנית	שם התכנית	תאריך פרסום	י.ג.
ג/ 605	תכנית מתאר דלית אל כרמל	20.4.78 (מתן תוקף)	2431
עד/ 112	דלית אל כרמל-צפון מערב	16.5.91 (מתן תוקף)	3879

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל, תקבענה הוראות תוכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בדלית אל כרמל, באזור שכונת צואניה הצפונית.

4. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למסומן בקו כחול עבה בתשריט.

5. הקרקע הכלולה בתכנית

בתחום התכנית כלולים השטחים כמפורט להלן:

גוש	חלקות	חלקים מחלקות
11508	17, 19-33, 40, 77-83, 87-89, 101-105, 93-95	15, 16, 18, 36, 38, 39, 41, 44, 45, 74-76, 84-86, 92, 96-99, 100, 106, 108, 113, 115
11519	1-3, 5-11	4, 12-15, 50
11520		15
11524		40

6. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 528.0 דונם בקירוב (מדוד גרפית) על-פי החלוקה המפורטת במטלה אשר בתשריט.

7. בעל הקרקע

מ.מ.י. ופרטיים שונים.

8. יחמת התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה רכס הכרמל.

9. מטרות התכנית

- 9.1 הרחבת השטחים המיועדים לבניה ולמגורים בדלית אל כרמל על-פי צרכי פיתוח הכפר.
- 9.2 הקצאת שטחים למגורים לכ- 780 יח"ד, לזרכים, לשבילים, וליעדים נוספים לרווחת תושבי הכפר ומבקרייו.
- 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 ומספרים
בית קברות מתוכנן	שטח צבוע צהוב עם משבצות בירוק
אזור מגורים א'	אזור צבוע כתום
אזור מגורים ב'	אזור צבוע תכלת
אתר לבנייה ציבורי	אזור צבוע חום מתוחם חום כהה
אזור ציבורי משולב	אזור צבוע חום ופסים אלכסוניים ירוקים מתוחם בחום כהה
חלקה משלימה	קוים שחורים מקבילים בתחום חלקה לבניה
שטח ציבור פתוח	אזור צבוע ירוק
שביל להולכי רגל	אזור צבוע ירוק מטויט ירוק כהה

אזור חקלאי	אזור צבוע פטים ירוקים אלכסוניים
דרך קיימת או מאושרת	אזור צבוע חום בהיר (אוקר)
דרך מוצעת או הרחבת דרך	אזור צבוע ורוד
דרך גישה	שטח צבוע ירוק וורוד לסירוגין
מבנה להריסה	שטח מוקף בקו צהוב
גבול גוש	קו משונן בכוונים הפוכים
גבול חלקה קיימת ומספרה	קו ירוק ומספר מוקף מעגל ירוק
גבול חלקה ומספרה לביטול	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. שימוש 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 לצורכי התושבים. החנויות יהיו צמודות לגישה לרכב. יותר שימוש בבניין אחד למסחר ולמגורים כאחד, בתנאי

12.7 אזור
שליעוד המסחרי תשמש קומת הקרקע בלבד ותהיה גישה נפרדת לקומת המגורים הקיימת.

12.2 אזור למבני ציבור

בניינים לצורכי חינוך ותרבות, שירותים ציבוריים וקהילתיים.

12.3 אזור ציבורי משולב

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

12.4 שטח עתיקות מוכרז

הגושים והחלקות הבאים -

גוש 11508 חלקות 15, 18, 74-76, 98-103

גוש 11524 חלקה 40

גוש 11519 חלקות 8-10, 13-14

הינם "שטח עתיקות המוכרז כחוק" על ידי רשות העתיקות בתוקף חוק העתיקות תשל"ח - 1978 (ראה ילקוט פרסומים 4444 מיום 19.6.96, עמודים 27-29). ועליהם יחולו 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 התכנית כי יקצה האמצעים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים.
- ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על החלקות/ ח"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.

12.5 שטח ציבורי פתוח

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

12.6 שביל ציבורי להולכי רגל

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

12.7 אזור חקלאי

האזור החקלאי ישמש לגידולים חקלאיים ולמבנים הדרושים במישירין לייצור חקלאי, עפ"י לוח ההצבה המצורף. בשטחים בהם לפי תכנית זו מותרת הקמת מבנים חקלאיים, יינתנו היתרי בניה בהתאם ללוח אשר נערך בהסתמך על לוח ההצבה של השרות להזרחה מקצועית באגף למיכון וטכנולוגיה במשרד החקלאות המרווחים וגובה המבנים באזור החקלאי יהיו באישור הועדה המקומית, בנוסף להוראות סבלת ההצבה.

12.8 דרכים

שטחי דרך ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל. לא תותר בניה בשטח דרך פרט למתקנים המחכרים בהגדרה של דרך שבסעיף מס' 1 לתוק התכנון והבניה, ופרט למפורט בסעיף "דרכים" להלן.

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

15. מבנה עזר

15.1 באזורי המגורים תותר הקמת מבנה עזר שימש מחסן או חניה מקורה. 1. 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 ימוקס 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 במקש 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 מחדד מוסמך בהתאם להוראות תכנית זו.

18.3 באזור ציבורי משולב תותנה הוצאת היתרי בנייה באישור תכנית בינוי בועדה המקומית. תכנית הבינוי תהיה תואמת תכנית זו ותכלול: חלוקה פנימית של המגרשים, העמדת בניינים מוצעים, מידותיהם ושמושם, גישות אל הבניינים, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים באזורים וביניהם, 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 חבורים אל התשתית הציבורית הקרובה ביותר על חשבון מבקש היתר. פירושה של "תשתית ציבורית": דרכים, שבילים, נקח, 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 ועל חשבוננו, גדר בגובה שלא יפחת מ- 60 ס"מ על קו הרחוב המסומן בתכנית זו. גובה הגדר וחומרי בנייתה יתאמו אישורו הוועדה המקומית. אי הקמת גדר כאמור תהיה סטייה מהיתר הבניה.

18.7 מתן היתרי הבניה לסלילת דרך מס' 1 ומגרשים המסומנים במספרים מ- 83/18 ועד 83/28 כולל, ולפתוח האתר לבנין ציבורי המסומן צ-10 בתשרי יותנה בתנאים שלהלן:

א. מתן פתרון למניעת דרדרת בגבול הצפוני הפונה למדרון, וסימונו בתכנית שתוגש לוועדה.

ב. הוצאות שפך החציבה ו/או כל פסולת בניה אחרת מאתר הבניה ע"י מבצעי העבודות, למקום שפך מאושר של הרשות המקומית. כן תחול על היזם ו/או מבצעי העבודות החובה לבצע את שיקומם הנופי של השטחים שייפגעו במהלך העבודות בהתאם לתוכניות שיאושרו ע"י הוועדה המקומית.

19. בניינים החורגים מהוראות התכנית

19.1 מבנים קיימים ביום תחילתה של תכנית זו, אשר הוקמו ללא היתר, חייבים בהיתר. 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 הועדה המקומית לאשרו בתנאי שהמבנה החורג מתאים לאופי הבנייה בסביבתו.

19.3.2 מבנה קיים כנ"ל החורג למרווח הצדדי ו/או האחורי, רשאית הועדה המקומית לאשרו בתנאי שלדעתה אין בחריגה משום הפרעה למגרשים הגובלים או הסביבה.

19.3.3 מבנה קיים כנ"ל, החורג למרווח הקדמי, רשאית הועדה המקומית לאשרו בתנאי שרוב המבנים הקיימים באותו קטע דרך נמצאים בקו בנין דומה, ובלבד שאין חריגה לתחום הדרך.

19.3.4 בכל מקרה של אישור בניה חריגה כאמור, תגבה הועדה המקומית היטל השבחה גם עבור שטחי הבניה העודפים הנובעים מחריגה באחוזי הבניה, במספר קומות ו/או במרווחים.

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

19.4 כל בניה חדשה או תוספת למבנה קיים תאושר אך ורק עפ"י הוראות תוכנית זו.

20. מבנה להריסה

20.1 מבנה שנבנה לאחר יום הפקדת התוכנית, על תוואי דרכים ו/או מבנה ציבור-ייועד להריסה.

20.2 בסמכותה של הועדה 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 הועדה 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 הועדה המקומית לאשרו כשימוש חורג.

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. דרכים

- 21.1 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.
- 21.2 בסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע קוי בנין מיוחדים במגרשים פינתיים, כדי להבטיח שדה-ראיה תקין לתנועת כלי דכב בצומת הסמוך.
- 21.3 הרדיוס של קשת בהצטלבות קוי רוחב בצומת לא יפחת מ- 8 מטרים.
- 21.4 בסמכותה של הוועדה המקומית לסלול דרך, או להתיר סלילת דרך, ברוחב הקטן מזה המופיע בתשריט.
- 21.5 לא יותרו הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, באחזקה ובתיקונה, אלא כמפורט בהמשך. בסמכותה של הוועדה המקומית לאשר בשטח דרך התקנת ריהוט רחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות.
- 21.6 התקנתם של שירותים למיניהם (חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד') בשטחי דרכים תותר כפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודות ושימוש הסעונים היתר) תשכ"ז 1967. יחד עם זאת, לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בשטחי דרכים אלא תחת למפלס התנועה ובתנאי, שתשוכנע הוועדה המקומית מכורח הדבר.
- 21.7 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.
- 21.8 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 הוּסְתָה, נחסמה או בוטלה.

21.9 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.

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

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

21.12 גישות למגרשים מכביש מס' 672 יבוטלו לאחר סלילת הגישה החלופית שתהיה באמצעות דרך השירות בלבד, כאשר תוקם מיפרדה פיזית בין דרך השירות ודרך מס' 672 הקיימת.

22. חלוקה, איחוד והשלמה

22 1 בשטח תכנית זו יותרו איחוד ו/או חלוקה של מגרשים שבחלקה או בחלקות בבעלות אחת למגרשים כפוף לתנאים כדלקמן:

22 1.1 בשום מקרה לא תיצור החלוקה הפרדה של שטח, המבונה בשיעור בנוי העובר על המותר באזור שנקבע בתכנית זו.

22 1.2 החלוקות 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.

22 1.3 יוכנו תשריטי חלוקה בהתאם להוראות תכנית זו. התשריטים יערכו ע"י מחדד מוסמך. החלוקה תיושם בשטח לפני אישור בקשה להיות בניה.

22 2 החלוקה למגרשים כפי שהיא מצויינת בתשריט המצורף היא חלוקה מנחה אינה מחייבת. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר חלוקה למגרשים של חלקות שלא מחולקות בתחום תכנית זו וכך לאשר חלוקה שונה מזו המופיעה בתשריט,

בתנאי שהחלוקה תוצע ע"י בעלי החלוקה על גבי תשריט ערוך ע"י מחדד מוסמך, תהיה תואמת את הוראות התכנית, שתהיה גישה לכל מגרש מדרך ציבורית ושהחלוקה החדשה לא תשנה את ייעודי הקרקע כפי שנקבעו בתוכנית.

22.3 בחלקות המיועדות בתכנית 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.

חלקות 102, 104, 105 בגוש 11508

23. 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 ויירשמו על שמה.

24. בניה בקרבת ומתחת קוי חשמל

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

ברשת מתח נמוך	2.0 מטרי
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5.0 מטרים
בקו מתח עליון 110 - 150 ק"ו	9.5 מטרים

24.2 אין לבנות בניינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מטרים מכבל זה ואין לחפור מעל ו/או בקירבת כבל תת-קרקעי אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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

25. שירותים הנדסיים

25.1 זכות המעבר

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.

25.2 ניקוח

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

25.3 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.

25.4 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.

25.5 מתקנים הנדסיים

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

26. הרחקת הפסולת והאשפה

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

27. מרחבים מוגנים

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

28. היסל השבחה

היסל השפחה בתחום תכנית זו ייגבה בהתאם לאמור בחוק.

29. 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 שטח עיקרי	% בניה מקסימלי בקומה שטח עיקרי	גודל מגרש מינמלי במ"ר	האזור
לשביל צדדי אחודי	לדור קדמי	לשביל צדדי אחודי	לשביל צדדי אחודי					
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'
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 :

1. מספר הקומות המותר כולל קומת עמודים.
2. במגרשים בהם השיפוע הוא 12% או יותר תותר הקמת קומה נוספת. שטח קומה זו יכלל בשטח הבניה המותר.
3. באיזור ציבורי משולב ישמש 20% לכל הפחות מהשטח המסומן בתשריט כשטח ציבורי פתוח, ותיאסר בו כל בנייה למעט המפורט בסעיף 12.4.
4. מרחק בין שני מבנים -6.0 מטרים.

ב. הוראות לשטחי שירות

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

טבלת הצבה

שרות ההזרחה והמקצוע - האגף למיכון וטכנולוגיה
הקריה, תל אביב

הנחיות מקצועיות למרחקי הצבה מינמליים בענפי משק חקלאי
(המרחק במטרים)

נספח לחוברת הנחיות לתכנון מבני משק -1979 עדכון 1982
בהוצאת האגף למיכון וטכנולוגיה בריכחו של יאיר צוק

מס' שדה	מבתי חנורים (*)	מבול וזעזוע-ניקה לכל הענפים	מנכול דרך שרות ללולים אחרים	מגבול חלקה שכנה	בתון השלוחה (3)	בין השלוחות	חלולי הסגר ומדגרות סיפוח	חלולי רבייה וסיפוח (קל, כבד והדירים)	ממבני משק אחרים- רפת, דיר אורווה	מבתי צמיחה	מסע ופרס
1	20	5		6	12	300	500	300	12	12	10
2	40	5		6	12	300	500	300		30	20
3	40	5	30	6	12	300	500	300		40	30
4	40	5		6	12	300	500	300	12	40	30
5	40	5	30	6	12	500	500	500		40	30
6	40	5	30	6	12	500	500	500		40	30
7	40	5	30	6	12	300	500	300		10	10
8	40	5		6	12	300	500	300		12	10
9	20	5		6	12	300	500	300	12	12	10
10	20	5		3	5	300	300	300		12	3
11	30	5			5	300	300	300	4	12	3
12	20	5		3	5	100	100	100	4	12	3
13	15	5				100			4		
14	40	5		3		300	300	300	4	4	3
15	20	5		3					12	12	
16	20	5		6	12	40	40	40	12	12	5
17	50	5		6	12	40	40	40	12	12	5
18	20	5		3	3	40	40	40	4	4	5
19	20	5		3					10	10	3
20	100	5		3					3	12	

1. פרט לסעיף 5-1.
2. בניית תכנון מחייבת תנאים מיוחדים אשר יעמדו בהנחיות למייעה דליפה דבורים, שקיימות במח: דבורים.
3. מהגור - 50, מהבנה - 20.
4. גודל במצר מהווה חלק בקטי נפרד מהמבנה.
- (*) כולל מבתי מגורים במלקחה שכנה, מחייבים לגבול השפה בו מותרת הקמת מבתי מגורים.

1. באזור במגורים א'-ב':

- 1.1 מרחב מוגן: 8 מ"ר ל- יח"ד, אך לא פחות מן הנדרש עפ"י הוראות הג"א.
- 1.2 מערכות טכניות ומתקני שירות: 8% מהשטח המותר לבניה.
- 1.3 אחסנה: 6מ' ליח"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: השטח המינימלי הנדרש עפ"י 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:

יחס התוכנית

בעל הקרקע

מתכנת התוכנית

הושרה הסקוסיית לחכונן ולבניה - רכס הכרמל
דארית ארכרמל ועוספייא

תכנית ב. ע. ספורדת מס' 129/38

הומלץ למתן תוקף

בישיבה מס' 20000008 מיום 20.12.2008

מיוזמת

111.0

יועב דאש הישיבה

סגן מנהל הושרה

ההכנות טעונית
אישור הישיבה

הודעה על הפקדת תכנית מס. 129/38
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3517
ביום 1.7.93

הודעה על אישור תכנית מס. 129/38
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4978
ביום 16.4.08

הודעה על אישור תכנית מס' 129/38
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5317
ביום 1.7.93
הודעה על אישור תכנית מס' 129/38
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4978
ביום 16.4.08
הודעה על אישור תכנית מס' 129/38
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 9296
ביום 9.5.08

משרד המיכס מחוז חיפה
מיום 9.5.08
אישור תכנית מס. 129/38
למען פטור ממס (מס' 8)
ההכנות פורסמו בילקוט הפרסומים מס' 9296
ביום 9.5.08