

3-4211

מחוז חיפה

משרד הפנים
הועדה הסמוכה לתכנון ובנייה
מחוז חיפה

24-12-2000

כ ת ק ב ל

תיק מס'

מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל.

שינוי חכנית מתאר מקומית מס' ע/110 הנקרא "זאלית אל כרמל אזור מרכז הכפר"

תקנון:

חלק כללי,

1. שם וחלות: חכנית זו תקרא "חכנית מס' ע/110 אזור מרכז הכפר" והיא תחול על השטח המוחזק בק"ר כחול בתשריט המצורף לחכנית זו ואשר מהווה חלק בלתי נפרד מהחכנית.

2. יחס לתכניות אחרות: חכנית זו עשויה שינוי לחכנית מס' ג/605 - חכנית מתאר לכפר זאלית אל כרמל. חכנית זו משאירה בתוקפה את חכנית מס' ג/948 - אתר לאומי בית אולפנט והוראותיה יהיו עדיפות על הוראות חכנית זו. חכנית זו מבטלת את החכנית מס' ג/692 א' עיצוב המרכז המסחרי, אשר דבר המקדה פורסם בילקוט הפירסומים מס' 20.3.6... מיום 2.8.74 בכל מקרה של סתירה בין חכנית זו ובין חכנית המתאר זאלית אל כרמל - ג/605, יקבע האזור בחכנית זו. הוראה אשר נקבעה בחכנית ג/605 ואשר לא שונתה בחכנית זו תשאר בתוקפה.

3. מקרקעות הכלולות בחכנית:

גוש בנוי צפוף - שטח בנוי כולו -

- גוש 11508 : חלק מחלקה 59 . גוש 11509 : חלקות 24, 28, 107, חלק מחלקות 23-26, 108.
- גוש 11520 : חלק מחלקה 59 . גוש 11521 : חלקות 57, 78, חלק מחלקות 58, 72, 59, 65.
- גוש 11522 : חלקה מחלקות 31, 35, 36, 78, 79, 80, 81.
- גוש 11523 : חלקות: 28 - 14, 33, 34, 35, 46, 43, 48, 80, 77, 89, 86, 94, 101-111.
- 116-138, 141-148, 151-157, 159, 161, 162. חלק מחלקות: 1, 32, 36, 44, 49, 76, 85, 93, 96, 99, 112, 113, 115, 139, 140, 149, 158, 164.
- גוש 11524 : חלקות 15, 16, 17, 21, 22, 23, חלק מחלקות: 13, 14, 18, 20, 24, 27, 40, 77.

4. הגדרות:

- חלקה: - הטיבת קרקע המסומנת במפת גושים של מח' המדידות והרשומה כחלקה בלשכת רשם המקרקעין.
 - מגרש: - הטיבת קרקע מוצעת המאושרת לבניה עפ"י חכנית זו.
 - שביל: - רצועת דרך המשמשת לחנועת הולכי רגל וכלי רכב.
- רוחב השביל יהיה כמסומן בתשריט. כאשר במקום ציון הרוחב מופיעה האות "מ" הכוונה שרוחב השביל משתנה.
- הרוחב יהיה בכל נקודה ונקודה בשביל כפי שרשום במפת גוש. במקרה שהשביל מוצע ואינו מופיע במפת גוש, רוחבו יהיה עפ"י מדידה גראפית בהתאם למצוין בתשריט חכנית זו.
- לשאר המונחים יהיה הפירוש כפי שמופיע בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 והתקנות שבו.

5. מטרת החכנית:-

- א. קביעת תחום האזורים השונים בחכנית.
- ב. קביעת הוראות הבניה באזורים השונים.
- ג. חזונית רשת הדרכים בתחום החכנית.

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל
חכנית ארמל מס' 110/116

הועדה ה' הזיית נישנתה ה' 75.75
מיום 20.9.83; 15.2.83

החכנית תכנית לעיר
סגן מנהל כללי לתכנון

הועדה הסמוכה לתכנון ולבניה - רכס הכרמל
דאלית אל כרמל ועוספייא

חכנית כ.ע. ספורמת מס' ע/110

הומלץ להפקדה

בישיבה מס' 7/82 מיום 21.7.82

מנהל הועדה

חכנית מס' 110/116 פורסמה להפקדה בילקוט
הפרסומים מס' 3009 מיום 29.12.83 עמוד 1212

חכנית מס' 110/116 פורסמה להפקדה בילקוט
הפרסומים מס' 3050 מיום 1.5.84 עמוד 3057

כ"ב תשרי

כ"ב תשרי

חלק ב- חלוקת לאזורים ושימושים מותרים בהם

1. חנאים לשימוש בקרקע ובבנינים: לא ישתמשו בכל קרקע או בנין שבחורם חכניה זו לכל מטרה אחרת אלא בהתאם לרשימת החכליות המותרות באותו אזור.
2. רשימת החכליות המותרות באזורים השונים:-
 - 2.א. אזור מגורים ג' (כולל האזור הבנוי צפוף והאזור המחולק לחלקות)
בתי מגורים, חנויות למסחר קמעוני לצרכי התושבים, משרדים פרטיים
2.ב. אזור מסחרי ומגורים:
2.ב.1. כל החכליות המותרות כאזור מצורים ג', חנויות ועסקים לצרכי חירות, בתי קפה ומסעדות, משרדים ובנקים, מוסדות צבור, אולמות בידור.
2.ב.2. גודל המגרשים החדשים בכלקה 24 בגוש 11523, מיקומם וכולוחיהם וכן מיקום חכניה התח קרקעית אינם סופיים ויקבעו עפ"י מדידה בשטח. שינוי בגודל מצרש, גבולו ומיקומו לא הווה שינוי לחכנית זו. יהיה זה בסמכוה של הועדה מסקומית, לדרוש חכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוניה לגבי חלקת זו, הכוללת את החניח התח- קרקעית לפני מתן היהר בניה בחלקה זו.
3. אזור עם חזיח מסחרים:-

כל החכליות המותרות באזור מגורים ג', ובאזור מגורים בשולב עם מסחר. חנויות המשרדים וכל השימושים העסקיים האחרים יותרו בחזיח הפונה אל הדרך הראשית מס' 1, עפ"י המוסומן בחשרים. בחלקה 24 בגוש 11523 יותרו שמושים מסחריים בהתאם למסומן בחשרים.
4. אזור למכנה ציבור:-

יותר להקים בו בנינים לצרכי דח, חינוך, חרכוח, בריאות, ושרוחים קהילחיים ועירוניים.
5. עירוב שימושים כבנין אחד:-

יותר עירוב שימוש של מסחר, משרד שרוח ציבורי עפ"י החכליות באותו אזור במבנה אחד, בחנאי שהשימוש שלא לצורכי מגורים יהיה בקומת הקרקע והמגורים שמעליהם. לגבי מלכה זעירה זו יותר במבנה אחד רק אם בעל העסק הוא זה שמגודר במגורים שמעל אולם המלכה.

חלק ג- הוראות הכניה באזוריה בשונים:-

סבלת הוראות הכניה לאזורים השונים.

| האזור | גודל מגרש מינימאלי (במ"ר) | גודל חזית מגרש מינימאלי (מ) | אחוז בניה כרוטר ככל הקומות יחד | מס' הקומות | | |
|------------------------------------|--|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------|------|---------------|
| | | | | קדמי | צדדי | מירווחים (מ') |
| מגורים ג' (האזור כפי שקיים המחולק) | 400 מ"ר או כפי שקיים | 15 או כפי קיים | 120 % | 2 או 3 מעל עמודים בתשרים | 2 | 2 |
| מגורים ג (האזור הלא מחולק) | המרווח בין המסומן במסומן הכנינים יהיה לא פחות מ' 4. קו בנין (מרווח לדוך' ושכילים) יהיו | | 120 % | 4 קומות | " | 2 או 0 |
| מגורים ומסחר | 40 | 15 | 120 % | 4 קומות | " | 2 או 0 |
| מבני ציבור | 450 | 18 | 80 % אך לא | 4 קומות | " | 3 או 4 |

1. מבני עזר: תותר הקמת מבני עזר במגרש בשטח של עד 5% משטח המגרש. מבנה העזר ימוקם צמוד לגבול האחירי או בפניה של גבול אחורי או צדדי של המגרש. גובה מבנה העזר לא יעלה על 2.20 מ'.
2. יציאה לגב: תותר הקמת מבנה יציאה לגב בכל האזורים ובחנאי שגובה מבנה היציאה לא יעלה על 2.2 מ', ושטחו לא יעלה על שטח התחך האופקי של חדר המדרגות שמתחתיו. הקרת המבנה תהיה בשיפוע מקביל למהלך המדרגות.
3. קומת עמודים: גובה קומת עמודים יהיה עד 2.2 מ'.
4. צורת הישוב שטח הבניה: בחישוב שטח הבניה יכללו כל חלקי הבניין בכל הקומות יחד למעט שטח קומת העמודים המפולשת, ומקלט חקני בהחאם לדרישות הג"א, חישוב אחוז הבניה יעשה מהוך שטח המגרש נסו לאחר ההפרשה לצרכי הדרך או לצורך ציבורי אחר.
5. גובה קומת מגורים: גובה מכסימאלי של קומת מגורים יהיה 3.2 מ'.
6. מספר מבנים בחלקה או במגרש: בחלקות או במגרשי בניה ששטחן מעל 500 מ"ר תותר הקמת יותר ממבנה אחד, בתנאי שהמרחק בין המבנים לא יקטן מ- 6 מ' (למעט באזור מגורים ג' שטח בנוי הלא מחולק ששם מרחק מינימאלי הוא 4 מ').
אחוז הבניה הכולל של המבנים והמרווחים לא יעלו על המותר עפ"י הטבלה לעיל.

1. שטחי הדרכים ישמשו אך ורק למעבר כלי רכב והולכי רגל. לא תותר כל בניה בחוואי הדרך למעט גשרונים מעביהי מים, מיחקני חשתים כגון צנרת מים וחשמל ומתקנים אחרים הקשורים לדרך.
2. הרמת דרכים - רוחב הדרכים יהיה כמצויין בתשריט. במקרה של הרחבת דרך לרוחב שמוצע בתשריט, ההרחבה תעשה בצורה שווה לשני צידי הדרך. אלא אם התשריט מורה צורה בלתי שווה.
3. מבנים החורגים לתחום הדרך: בנינים הנמצאים בתחום דרך או בתחום המיועד לדרך כמסומן בתשריט יהיו מיועדים להריסה. לא יוצא היתר בניה לסגילת הדרך או להרחבתה אלא לאחר שהמצנה או חלק ממנו החורג לדרך יהרס. עד להוצאת היתר בניה להרחבת הדרך יחשבו מבנים אלו כ" מבנה חורג" אשר השימוש בו תותר אך לא תותר כל תוספת בניה באותו חלק החורג לתחום הדרך.
4. מבנים הנמצאים במרווחים קטנים מהמוחה: מבנים הקיימים במרווחים קטנים מהמוחה יותר השימוש בהם. כל בניה חדשה הן על פני הקרקע או בקומה שמעל תהיה בהתאם לקו הבניין והמרווחים המותרים בטבלה שבחלק 5.
5. חניה - החניה תהיה כחתומי המגרש וע"י השעורים כלהלן:
למגורים - מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל דירה.
מסחר - מקום חניה אחד לכל 50 מ"ר שטח מכירה,
מקום חניה למשאית לכל 12 מקומות חניה לרכב פרטי.
מסעדות ובתי כפה - מקום חניה פרטי אחד לכל 10 מ"ר המיועד לאורחים.
מוסדות ציבור - מקום חניה אחד לכל 75 מ"ר המיועד לשירות הציבור.
החניה במגרש המיועד למגורים תותר במרווחים.

חלק ה - תנאים נוספים להוצאת היתר בניה:

1. חלוקה - היתר בניה בתחום התכנית יוצאו לאחר שתוכן מפת מדידה ערוכה ע"י מודד מוסמך, המראה את המצב הקיים בפסח המגרש או החלקה שעליה מבוקש הרשיון (להלן "מפה מצבית"), והמפה תאושר ע"י הועדה המקומית. באזור " הבנוי צפוף" שאיננו מחולק לחלקות, תכלול המפה המצבית את המגרש שעליו מבוקש היתר הבניה. גבולות המגרש יאושרו בחתימת בעל הנכס, השכנים הגובלים, והמועצה המקומית.
ע"ג הבקשה להיתר בניה יחתמו בעלי המגרש והמועצה המקומית.
2. גבולות החלקות - חכנית זו אינה משנה את גבולות החלקות כפי שהן רשומות בלשכת רשם הכת"קעין ואינה מציעה חלוקה חדשה. השינוי היחיד הקיים הוא לגבי חלוקת חלקות הסמוכות לדרך אשר נועדה להרחבה. במקרה זה המפה המצבית תציג גם את הגבול המדויק. תישב אחוזי הבניה ומכרורחים יהיה בהתאם לגבול החלקת החדשה.

1. - היטל השכחה - היטל השכחה בהתאם לחוק.

2. אפקעה ורישום - השטחים לצורכי ציבור המסומנים בתכנית יופקעו בהתאם לסעיפים 188,189, לחוק וירשמו ע"ש המועצה המקומית ללא תשלום. שטח דרך-מס' 1 ירשם ע"ש מדינת ישראל.

3. בניה בקרבת ומתחת קווי חשמל-

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי 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 ביותר של המבנה:
בהשטח מתח נמוך 2 מטר.
מקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 "
ב. אין לבנות בנינים כפול לכבל חשמל חת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ- 2 מטר מכבל זה ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חת-קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

4. אספקת מים: כל היתר בניה לשימוש בנין או חלק ממנו המיועד לשימוש בני אדם ינתן רק אם טובסה לאותו בנין אספקת מים ממערכת המים שאושרה ע"י משרד הבריאות.

5. הרחקת פסולת ואשפה:

הועדה המקומית רשאית לדרוש ממבקש היתר להציג בתכניתו את פחי האשפה וכן רשאית היא לחייב התקנת פחי האשפה במקום ובאופן שיקבע ע"י הועדה המקומית. הרחקת האשפה והפסולה הביתית תעשה ע"ש הרשות המקומית.

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 110/38
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15.1.95 לאשר את התכנית.
י"ר הועדה המחוזית
סמנ"ל לתכנון

הודעה על הפקדת תכנית מס. 110/38
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3050
מיום 1.5.84

משרד הפנים
מס' תכנון מניס
דאליה אל כרמל 7/2
04-8750
15.1.95

הודעה על אישור תכנית מס. 110/38
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5006
מיום 24.7.84