

3-4301

משרד הפנים  
הועדה הפדרלית לתכנון ובניה  
מחוז חיפה  
12-3-2002  
כתב  
תיק מס'

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל



הועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה

דלית - אל - כרמל

תכנית מס' : עד/במ/131

שכונת ואדי - אל - נחל

הועדה על אישור תכנית מס' 131/א/131  
מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל  
מחוז חיפה

הועדה על הפקדה תכנית מס' 131/א/131  
מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל  
מחוז חיפה  
31.11.92

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

131/א/131  
מחוז חיפה  
מחוז חיפה  
מחוז חיפה

- יוזם : הועדה המקומית לתכנון ולבניה רכס הכרמל
- בעלי הקרקע : שונים.
- מתכננים : אריאלה ורנסקי - אדריכלית ומתכנתת ערים
- צבי שקולניק - אדריכל ומתכנן ערים
- יועץ תחבורה : ברוך הרשברג מהנדס אזרחי
- תאריך : אוקטובר 1998
- תאריך עדכון : פברואר 2002

131/א/131  
1026  
13.11.95  
131/א/131

## מחוז חיפה

### מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל

### הועדה לבניה למגורים – מחוז חיפה

דלית – אל - כרמל

תכנית מס': עד/במ/131

שכונת ואדי – אל - נחל

המהווה 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.

יוזם : הועדה המקומית לתכנון ולבניה רכס הכרמל  
בעלי הקרקע : שונים.  
מתכננים : אריאלה ורנסקי – אדריכלית ומתכנתת ערים  
צבי שקולניק – אדריכל ומתכנן ערים  
יועץ תחבורה : ברוך הרשברג מהנדס אזרחי  
תאריך : אוקטובר 1998  
תאריך עדכון : פברואר 2002

## מחוז חיפה

### מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל

### הועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה

#### 1. שם וחלות

תכנית זו תיקרא: "תכנית מס' עד/במ/131 - שכונת ואדי אל-נחל" (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 מתכנית זו.

#### 2. יחס לתכנית אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות המפורטות להלן:

מס. התכנית	שם התוכנית	תאריך פרסום	י.פ.
ג/605	תכנית מתאר - דלית אל כרמל	20.4.78 (מתן תוקף)	2431
ג/792	כביש מס. 116 שפור תואי	1.12.77 (מתן תוקף)	2390
עד/113	דלית אל כרמל - אזור ד.מזרח	12.12.91 (מתן תוקף)	3953
עד/114	אזור דרום הכפר	28.7.91 (מתן תוקף)	3907
ג/733			

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

#### 3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בדלית אל כרמל, באזור שכונת ואדי אל-נחל.

#### 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
11505	15	14
11506		84,90
11509	,115,48,110,39-45,7-19,3 137,120-122	,74,47,46,38,33-35,21,20,4-6 139,113
11510	,28,27,25,24,14-21,11,10 52	26,23,22,13,12,7-9,5,1
11511	86-92,83,82,9-19,1	94,73-80,20-22,3,2
11514	53,43,37,36	41-42,35
11521	77	6-8
11522	50,23,8,1-6	103,102,51-54,48,22,12,9,7

### 6. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 762.0 דונם בקירוב (מדוד גראפית) על-פי החלוקה המפורטת בטבלה אשר בתשריט.

### 7. בעל הקרקע

מ.מ.י ופרטיים שונים.

### 8. יוזמת התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה רכס הכרמל.

### 9. מטרת התכנית

מטרות התכנית הן:

- 9.1 הרחבת השטחים המיועדים לבניה למגורים בדלית אל כרמל על פי צרכי פיתוח הכפר.
- 9.2 הקצאת שטחים למגורים לכ-1100 יח"ד, לדרכים, לשבילים וליעדים נוספים לרווחת תושבי הכפר ומבקרו.
- 9.3 קביעת שימושים והוראות בנייה בכל אחד מהאזורים והשטחים הכלולים בתכנית.

### 10. ביאור סימני התשריט

קו כחול עבה	גבול תכנית זו
קו מקווקו כחול עבה	גבול תכנית מתאר ג/605
קו נקודה בצבע כחול, אותיות ומספר	גבול תכנית וסימונה

אזור נופש וספורט	אזור צבוע ירוק ופסים אלכסוניים חום מתוחם חום כהה
אתר למתקנים הנדסיים	שטח צבוע אפור ופסים אלכסוניים בסגול
אזור מגורים א'	אזור צבוע כתום
אזור מגורים ב'	אזור צבוע תכלת
אזור מגורים ג'	אזור צבוע צהוב
אתר למבנה ציבור	אזור צבוע חום מותחם חום כהה
אזור ציבורי משולב	אזור צבוע חום ופסים אלכסוניים בצבע ירוק, מתוחם בחום כהה
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
שביל להולכי רגל	שטח צבוע ירוק מטויט ירוק כהה
אזור חקלאי	אזור צבוע פסים אלכסוניים בירוק בהיר
דרך קיימת או מאושרת	אזור צבוע חום בהיר
דרך מוצעת או הרחבת דרך	אזור צבוע אדום
דרך גישה	שטח צבוע ירוק ואדום לסירוגין
מבנה להריסה	שטח מוקף קו צהוב מקווקו
אזור עתיקות	אזור מוקף בקו נקודה עבה בצבע התשריט
גבול גוש	קו משונן בכווניס הפוכים בצבע התשריט
גבול חלקה קיימת ומספרה	קו ירוק ומספר מוקף מעגל בצבע 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 העיגול
קו בנין ב-מ' מקצה הרצועה	ספרה ברבע הצדדי של העיגול
רוחב דרך ( מ' )	ספרה ברבע התחתון של העיגול
מספר דרך גישה	ספרה ברבע העליון של המעויין
קו בנין ב-מ' מקצה הרצועה	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
חלקה משלימה	קוים ירוקים מקבילים בתחום חלקה לבניה

11. שימוש בקרקע

לא תשמש כל קרקע בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המתוארת ברשימת התכליות לבני 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 שליעיד המסחרי תשמש קומת הקרקע בלבד ותהיה גישה נפרדת לקומות המגורים.

12.2 אזור למבני ציבור

בניינים לצורכי חינוך ותרבות, שירותים ציבוריים וקהילתיים.

12.3 אזור ציבורי משולב

שמש למבנים המיועדים לצרכי חינוך ותרבות, שירותים ציבוריים וקהילתיים, למבנים ומתקנים לספורט ונופש וכן לגנים ציבוריים. איתור השטחים לעדכום השונים ע"פ תכנית בע"א אשר תאושר בוועדה המקומית. לפחות 15 דונם מהשטח יוקצו למבני ציבור.

12.4 שטח ציבורי פתוח

תיאסר כל בניה למעט מתקני משחק, רחוט גן ומתקנים ציבוריים. המכללים הציבוריים יהיו תת-קרקעיים.

12.5 אזור נופש וספורט

האזור יישמש להקמת מתקנים לספורט בעלי אופי סחיר (סאונדרי סלאב).

12.6 שטח ציבורי להולכי רגל

ישמש לתנועת הולכי רגל בלבד. תיאסר כל בניה למעט ריהוט גן וקניו שירות.

12.7 אזור חקלאי

האזור החקלאי יישמש לגידולים חקלאיים ולמבנים הדרושים במישורן לייצור הסלוא. ע"פ לוח ההצבה המצורף. בשטחים בהם לפי תכנית זו מותרת הקמת מבנים חקלאיים, ייעתנו חיתור בניה בהתאם ללוח אשר נערך בהסתמך על לוח ההצבה של השרות להחלטה מקצועית באגף למיכון וטכנולוגיה במשרד החקלאות. המרווחים וטובה המבנים באזור החקלאי יהיו באישור הוועדה המקומית, בנוסף להוראות טבלת ההצבה.

## 12.8 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.

## 12.9 דרך גישה

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

## 12.10 אתר למתקנים הנדסיים

האזור ישמש להקמת והפעלת מתקנים הנדסיים לצרכי הישוב.

## 13. הוראות בניה

הוראות הבניה ושטחי הבניה יהיו על-פי הטבלה המצורפת.

## 14. אופן חישוב שטח הבניה

חישוב שטחי 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 לצורכי ציבור.

## 15. מבני עזר

15.1 באזורי המגורים תותר הקמת מבנה עזר שישמש מחסן או חנייה 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 האזורים. 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 צבור ובאזור ציבורי משולב יינתן היתר לבניית שניים או יותר בניינים על מגרש רק אם המרווח בין כל שני בניינים יהיה 6 מ' לכל הפחות, ואם אחוז הבנייה הכולל במגרש לא יעלה על המותר על-פי טבלת הוראות הבנייה.

## 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 בנייה 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 בינוי בועדה המקומית. תכנית הבינוי תהיה תואמת תכנית זו ותכלול: חלוקה פנימית של המגרשים, העמדת בניינים מוצעים מידותיהם ושימושם, גישות אל הבניינים, סימון דרכי שירות 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 הועדה המקומית להתנות הוצאת היתרי בניה בבצוע חיבורים אל התשתית הציבורית הקרובה ביותר על חשבון מבקש ההיתר. פירושה של "תשתית ציבורית": דרכים, שבילים, ניקוז, מים, ביוב.

18.5 תכנית לפתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה. התכנית תכלול התייחסות למגרשים גובלים, תקבע את שבילי הגישה בין הדרך הציבורית לבין הבניין 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 את אישורי הוועדה המקומית. אי הקמת גדר כאמור תהיה סטייה מהיתר הבנייה.

18.7 מתן היתרי בניה לפיתוח האזור הציבורי המשולב (צ-10 בתשריט) יותנה בהוצאת 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 שיכנעו במהלך העבודות בהתאם לתוכניות שיאושרו ע"י הועדה המקומית. בגבול מגרש הבניה עם שטח ציבורי פתוח יבנו קירות התמך לפני תחילת החציבה.

18.8 לא יוצא היתר בניה באתר למתקנים הנדסיים בטרם יתקבל פתרון הנדסי אשר יתיחס:

א. למניעת הפרעה מריחות עקב הסמיכות למגורים.

ב. לפתרון אקוסטי למניעת מטרדי רעש.



## 19. מבנים קיימים בתחום התכנית ותנאים להיתר

- 19.1 אין לראות במבנים הקיימים המסומנים בתשריט כמבנים שאושרו והותרו ע"פ תכנית זו.
- 19.2 מבנים קיימים ביום תחילתה של תכנית זו, אשר הוקמו ללא היתר, חייבים בהיתר כמפורט להלן. בקשה להיתר יש להגיש לוועדה המקומית תוך ששה חודשים מיום תחילתה של תכנית זו.
- 19.3 לא ינתן היתר למבנים שהוקמו לאחר אישור תכנית זו אם יש בהם משום חריגה מהוראותיה. כל בנייה חדשה או תוספת למבנה קיים תאושר אך ורק עפ"י הוראות תכנית זו.
- 19.4 לגבי מבנים שהוקמו לפני יום תחולתה של התכנית יחולו הוראות אלה:
- 19.4.1 מבנה קיים, הנמצא באיזור המיועד לבניה למגורים, החורג למרווח הצדדי ו/או האחורי, בשטח הבניה או מספר הקומות, רשאית הוועדה המקומית לאשרו בתנאי שלדעתה אין בחריגה משום הפרעה למגרשים הגובלים או לסביבה, ונשמרת גישה למבנים הנוספים במגרש.
- 19.4.2 מבנה קיים החורג למרווח הקדמי, רשאית הוועדה המקומית לאשרו בהתאם לקבוע בסעיף 41[4] לתקנות התכנון והבניה [סטיה ניכרת מתכנית] תשכ"ז 1967, ושתשמר הגישה למבנים נוספים במגרש.
- 19.4.3 במקרים בהם המרחק בין בנינים קטן מ-4 מ', רשאית הוועדה המקומית לדרוש איטום פתחים.
- 19.4.4 בכל מקרה של אישור בנייה חריגה כאמור, תגבה הוועדה המקומית היטל השבחה גם עבור שטחי הבנייה העודפים הנובעים מחריגה באחוזי בנייה, במספר קומות ו/או במרווחים.
- 19.4.5 בכל מקרה של אישור בניה חריגה כאמור, היא תפורסם ותאושר בדרך שונהגים בהקלה.
- 19.5 במסגרת אישור לשימוש חורג, יותרו שימושים חקלאיים בלתי מזיקים בלבד ולמבנים הדרושים במישרין לייצור חקלאי, עפ"י לוח הצבה בחלקות המיועדות למגורים.
- 20. מבנים להריסה**
- 20.1 המבנים שנבנו שלא כחוק הנמצאים בתחום שטחי ציבור ודרכים המסומנים בתשריט, מיועדים להריסה.
- 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 כחוק, שחלק ממנו (להלן "החלק הבולט") מצוי בתחום דרך על פי תכנית זו, יראה החלק הבולט כשמוש חורג שאושר עלפי פרק ז' לחוק התכנון והבניה. תקופת החריגה – עד להוצאת היתר לתוספת בנייה במגרש.

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 – שטח עתיקות מוכרז

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

גוש 11509 חלקות 11-21, 33-35, 38-44, 46, 47

גוש 11510 חלקות 1-5, 7-28, 52

גוש 11511 חלקות 1-3, 9-22, 83, 86-94

גוש 11522 חלקות 1-9, 12, 22, 23, 48, 50, 51-54, 102, 103

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 התוכנית 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/חיי"ח נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראת חוק העתיקות.

ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או בתלקו 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 בנייה בסלילה על ידי מבקש ההיתר הן של קטע הדרך הגובל במגרש והן של חבור קטע זה אל הכביש הסלול הקרוב ביותר. הסלילה תכלול התקנת תיעול מי-גשם כדרוש לניקוז הדרך.

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

22.3 הרדיוס של קשת בהצטלבות קווי רחוב 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 ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, באחזקתה ובתיקונה, אלא כמפורט בהמשך. בסמכותה של הוועדה המקומית לאשר בשטח דרך התקנת רהוט רחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות.

22.6 התקנתם של שירותים למיניהם ( חשמל, מיס, ביוב, טלפון וכד' ) בשטחי דרכים תותר כפוף לתקנות התכנון והבנייה ( 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 יות'ד'ק 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 קווי שרות תת-קרקעיים, תעלות, גדרות או מתקנים אחרים, הנמצאים מעל לדרך או מתחת לה, ותהיה להם הזכות לבדוק להחזיק ולתקן אותם המתקנים ולהכנס 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 להיפגע מהעבודות האמורות.

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

22.11 החניה בתחום תכנית זו תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ( התקנת מקומות חניה ) ביום הוצאת ההיתר ובתחום המגרש.

### 23. חלוקה, איחוד והשלמה

23.1 בשטח תכנית זו יותר איחוד ו/או חלוקה של מגרשים שבחלקה או בחלקות למגרשים כפוף לתנאים כדלקמן:-

23.1.1 בשום מקרה לא תיצור החלוקה הפרדה של שטח, המבונה בשיעור בינוי 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 לא יחולו שינויים ביעודי הקרקע שנקבעו בתכנית.

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

23.2 החלוקה למגרשים כפי שהיא מצוינת 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 ושתהיה גישה לכל מגרש מדרך ציבורית. ולא ישונו ייעודי הקרקע שנקבעו בתכנית.

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, בהתאם לחוק.

חלקות 16,15	בגוש 11506
חלקות 25,24	בגוש 11510
חלקות 17,16,15	בגוש 11511
חלקות 5,4	בגוש 11522

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

חלק מחלקה 6	בגוש 11509,	יצורף לחלקה 5	בגוש 11509
חלק מחלקה 9	בגוש 11509,	יצורף לחלקה 10	בגוש 11509
חלק מחלקה 33	בגוש 11509,	יצורף לחלקה 34	בגוש 11509
חלק מחלקה 47	בגוש 11509,	יצורף לחלקה 6	בגוש 11509
חלק מחלקה 113	בגוש 11509,	יצורף לחלקה 12	בגוש 11509
חלק מחלקה 121	בגוש 11509,	יצורף לחלקה 12	בגוש 11509
חלק מחלקה 12	בגוש 11510,	יצורף לחלקה 13	בגוש 11510
חלק מחלקה 1	בגוש 11511,	יצורף לחלקה 2	בגוש 11511
חלק מחלקה 42	בגוש 11514,	יצורף לחלקה 41	בגוש 11514
חלק מחלקה 9	בגוש 11522,	יצורף לחלקה 7	בגוש 11522
חלק מחלקה 22	בגוש 11522,	יצורף לחלקה 8	בגוש 11522
חלק מחלקה 102	בגוש 11522,	יצורף לחלקה 8	בגוש 11522

#### 24. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים לצורכי 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 קווי 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 קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב של המבנה.

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

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 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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

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

25.5 במידה ובאזור 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 ואחזקת צינורות של רשת אספקת מים ציבורית, קווי ביוב ותיעול וקווי תקשורת, בתנאי שלא ייפגעו זכויות הבניה 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 ומשרד איכות הסביבה ומהנדס הוועדה המקומית. תנאי להיתר – אישור משרד הבריאות לתכנית לחיבור הביוב למערכת הביוב העירונית. תנאי לטופס 4 – חיבור בפועל למערכת הביוב העירונית.

## 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 התכנית

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

## 31. עבודות בגבול הגן הלאומי המוכרז פארק הכרמל

עבודות הביצוע בגבול הגן הלאומי ילוו בפיקוח צמוד של רשות שמורות הטבע והגנים הלאומיים.

משרד הפנים  
מינהל מחוז חיפה  
לשכת התכנון המחוזית

א. טבלת חוראות בנייה

מרווחים	מספר קומות מקסימלי	סה"כ %בנייה מותרת בשטח עיקרי	%בנייה מקסימלי בקומה 1 בשטח עיקרי	גודל מגרש מינימלי במ"ר	האזור	מרווחים		
						אחור	קדמי	
							צדדי	לשכיל
מגורים א'	3	64	32	500 או כמסומן	מגורים א'	3	3	כמסומן בתשריט
מגורים ב'	3	72	40	500 או כמסומן	מגורים ב'	3	3	כמסומן בתשריט
מגורים ג'	3	80	40	500 או כמסומן	מגורים ג'	2	2	כמסומן בתשריט
אתר לבנייני ציבור	3	80	40	500 או כמסומן בתשריט	אתר לבנייני ציבור	3	3	כמסומן בתשריט
אזור משולב	3	80	40% למבני ציבור ו-10% למבני ספורט	750	אזור ציבור משולב	3	3	כמסומן בתשריט
אזור נופש וספורט	3	80	35	כמסומן	אזור נופש וספורט	3	3	כמסומן בתשריט
אתר למתקנים הנדסיים	1	40	40	כמסומן	אתר למתקנים הנדסיים	3	3	כמסומן בתשריט

הערות:

- שטח הבניה המותר מתייחס לשטחים עיקריים בלבד.
- מספר הקומות המותר כולל קומת עמדים.
- במגרשים בהם השיפוע הוא 12% או יותר תותר חקמת קומה נוספת. שטח קומה זו יכלול בשטח הבניה המותר.
- באזור ציבור משולב ישמש 20% לכל הפחות מהשטח המסומן בתשריט כשטח ציבורי פתוח, ותיאסר בו כל בניה למעט המפורט בסעיף 12.4. לפחות 15 דונם מהשטח יוקצו למבני ציבור.

## ב. הוראות לשטחי שירות

השטחים המרביים של שטחי השירות כפי שהם מוגדרים בתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות והיתרים) התשנ"ב – 1992 בתקנה 9(ד), יהיו כלהלן:

### 1. באזור מגורים א', ב', ג'

- 1.1 מרחב מוגן: 8 מ"ר ל-יחיד ולא פחות מהשטח הנדרש ע"פ הוראות הג"א.
- 1.2 מערכות טכניות ומתקני שירות: 8% מהשטח המותר לבנייה.
- 1.3 אחסנה: 6 מ"ר לכל יחיד.
- 1.4 חנייה מקורה: 15 מ"ר ל-יחיד בשטח עד 120 מ"ר
- 30 מ"ר ל-יחיד בשטח מעל 120 מ"ר
- 1.5 מבואות משותפים וחדרי מדרגות משותפים: 10% מהשטח המותר לבנייה.
- 1.6 קומות עמודים מפולשות ומקומרות: עד 50% מהשטח.

סך כל שטחי השירות יחדיו לא יעלה על 50% מהשטח מותר לבנייה.

### 2. באזור ציבורי משולב, באתר למבני ציבור ובאזור נופש וספורט

- 2.1 מרחב מוגן: השטח המינימלי שנדרש על פי תקנות הג"א לפי יעוד השטח.
- 2.2 מערכות טכניות ומתקני שירות: 5% מהשטח המותר לבנייה.
- 2.3 אחסנה: 5% מהשטח המותר לבנייה.
- 2.4 חנייה מקורה: 30% מהשטח המותר לבנייה.
- 2.5 מבואות וחדרי מדרגות: 10% מהשטח המותר לבנייה.
- 2.6 קומות עמודים מפולשות ומקומרות: 30% מהשטח המותר לבנייה.
- 2.7 מעברים ציבוריים (פסזים): עד 10% מהשטח המותר לבנייה.

סך כל שטחי השירות יחדיו לא יעלה על 50% מהשטח המותר לבנייה.

### 3. באתר למתקנים הנדסיים

- 3.1 מרחב מוגן: השטח המינימלי שנדרש על פי תקנות הג"א לפי יעוד השטח.
- 3.2 מערכות טכניות ומתקני שירות: 5% מהשטח המותר לבנייה.
- 3.3 אחסנה: 20% מהשטח המותר לבנייה.

סך כל שטחי השירות יחדיו לא יעלה על 20% מהשטח המותר לבנייה.



מס' 35543

חתימות:

א. ג. מ. י. ל. נ. נ. מ.

יוזם התכנית

בעל הקרקע

צ. ב. י. ש. ק. ל. נ. י. ס. - א. ד. ר. י. כ. ל.  
ת. ש. ר. ו. / א. 22 / א. ח. י. פ. ה.  
מ. ס. 8574085  
מ. ס. 35543

מתכנני התכנית

## טבלת הצבה

שרות ההדרכה והמקצוע - האגף למיכון וטכנולוגיה  
הקרית, 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. סדר	מבנים מגורים (')	מגבל דרך ותעלות-ניקוז לכל הענפים	מגבל דרך שרות לחולים אחרים	מגבל חלקה שכנה	בתוך השלוחה (3)	בין השלוחות	מלולי חסגר ומדגרות טימה	מלולי רביה וטפוח (קל כבד וחודיים)	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						
12	20	5		3	5	300	300		4	12	
13	15	5			5	100	100		4	12	
14	40	5		3		300	300		4	4	
15	20	5		3							
16	20	5		6	12		40		12	12	
17	50	5		6	12		40		12	12	
18	20			3	3		40				
19	20	5		3			40		4	4	
20	100	5		3					10	10	
									12	3	

1. פרט לסעיף 3 ו- 5.
  2. בנית תכנון מחייבת תנאים מיוחדים אשר יעמדו בהנחיות למועצת דלפת דבורים, שקיימות במח' דבורים.
  3. מהנגר - 50, ממבנה - 20 מ'.
  4. גדר בתצר מהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה.
- (') כולל בתי מגורים בחלקות שכנות, מתייחס לגבול השטח בו מותרת הקמת בתי מגורים.