

3-4302

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה  
מחוז חיפה  
12-3-2002  
נתקבל  
תיק מס'

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל

הועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה

דלית - אל - כרמל

תכנית מס' : עד/במ/132

שכונת מוצא מוחרקה

הודעה על אישור תכנית מס. 132/א/132  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.  
מיום

הודעה על הפקדת תכנית מס. 132/א/132  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4/26  
מיום 01/07/93

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

התוכנית הוגשה לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה)

הודעה על אישור תוכנית מס' 132/א/132

התש"ן-1990 והוראות חוק זה חלות עליה.

פורסמה בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

ובעיתון מקומי \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

יוזם : הועדה המקומית לתכנון ולבניה רכס הכרמל

בעלו הקרקע : שונים

מתכננים : אריאלה ורנסקי - אדריכלית ומתכנתת ערים

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990

צבי שקולניק - אדריכל ומתכנן ערים

אישור תכנית מס. 132/א/132

יועץ תחבורה : ברוך הרשברג מהנדס אזרחי

הועדה לבניה למגורים (מס. 82)

תאריך : אוקטובר 1998

החליטה ביום 20.06.95 לאשר את התכנית.

תאריך עדכון : פברואר 2002

משרד הפנים  
מחוז חיפה  
132/א/132  
82  
20.06.95  
אשר את התכנית.

## מחוז חיפה

### מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל

### הועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה

#### 1. שם וחלות

תכנית זו תיקרא: "תכנית מס' עד/במ/132 - שכונת מוצא מוחרקה" (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").

#### 2. יחס לתכנית אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות המפורטות להלן:

מ.ס. התכנית	שם התוכנית	תאריך פרסום	י.פ.
ג/605	תכנית מתאר - דלית אל כרמל	24.8.78 (מתן תוקף)	2431
ג/792	כביש מס. 116 שפור תואי	1.12.77 (מתן תוקף)	2390
עד/111	דלית אל כרמל - אזור צ.מזרח	14.2.85 (הפקדה)	3160
עד/113	דלית אל כרמל - אזור ד.מזרח	12.12.91 (מתן תוקף)	3953

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 מוצא מוחרקה.

#### 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
חלק משטח בנוי		
11506	88,83,66,65,61,39-33	67-69,64,62,42-40,32,31,27
	94,93	92,89,86,85,76
11509	116,58,57	151,150,134,130,74,60,56

### 6. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 320 דונם בקירוב (מדוד גראפית) על-פי החלוקה המפורטת בטבלה אשר בתשריט.

### 7. בעל הקרקע

מ.מ.י ופרטיים שונים.

### 8. יוזמת התכנית

יוזמת התוכנית היא הועדה המקומית לתכנון ולבנייה רכס הכרמל.

### 9. מטרות התכנית

מטרות התכנית הן:

- 9.1 הרחבת השטחים המיועדים לבניה למגורים בדלית אל כרמל על פי צרכי פיתוח הכפר.
- 9.2 הקצאת שטחים למגורים, 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
קו מרוסק בצבע אדום	קו בניין
אזור צבוע פסים אלכסוניים בירוק בהיר	אזור חקלאי
אזור צבוע צהוב	אזור מגורים אי

אזור מגורים ב'	אזור צבוע תכלת
אתר למבנה ציבור	אזור צבוע חום מותחם חום כהה
אזור מסחרי משולב	אזור צבוע אפור ופסים אלכסוניים סגול
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
שביל להולכי רגל	שטח צבוע ירוק מטויט ירוק כהה
שטח פרטי פתוח	אזור צבוע ירוק מתוחם ירוק כהה
דרך קיימת או מאושרת	אזור צבוע חום בהיר
דרך מוצעת או הרחבת דרך	אזור צבוע אדום
מבנה להריסה	שטח מוקף קו צהוב מקווקו
דרך גישה	שטח צבוע ירוק ואדום לסירוגין
גבול גוש	קו משוון בכוונים 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 סגול
חלקה משלימה	קוים שחורים 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' ו-ב':

בתי מגורים, משרדים פרטיים, חנויות למסחר קמעוני לצורכי התושבים. החנויות תהיינה צמודות לגישה לרכב. יותר שימוש בבניין אחד למסחר ולמגורים כאחד, בתנאי שליעוד המסחרי תשמש קומת הקרקע בלבד ותהיה גישה נפרדת לקומות המגורים.  
ניתן יהיה להמשיך לעשות שימוש חקלאי בחלקות המיועדות למגורים במסגרת אישור לשימוש חורג.

### 12.2 אזור למבני ציבור

בניינים לצורכי חינוך ותרבות, שירותים ציבוריים וקהילתיים.

### 12.3 אזור מסחרי משולב

מבנים למסחר לצורכי התושבים והמבקרים ומבנים למלאכה זעירה.

### 12.4 שטח ציבורי פתוח

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

### 12.5 שטח פרטי פתוח

תיאסר כל בניה. השטחה מסומן כפרטי פתוח מהווה חלק בלתי נפרד מהמגרש הסמוך עפ"י המסומן בתשריט. השטח הפרטי הפתוח והשטח המיועד לבניה יהוו יחידת רישום אחת.

### 12.6 שביל ציבורי להולכי רגל

ישמש לתנועת הולכי רגל בלבד. תיאסר כל בניה למעט ריהוט גן וקווי שרות.

### 12.7 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.

### 12.8 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.

### 13. הוראות בנייה

הוראות הבנייה ושטחי הבנייה בשטח התכנית יהיו על-פי הטבלה המצורפת.  
קו הבניין במגרשים הגובלים בדרך איזורית 672 המסומנים 69/5-69/8 ו-69/1, 66/3-66/1 בגוש 11506 יהיה 10 מ' לכיוון דרך 672.  
לאחר סלילת דרך חלופית תוקם במגרשים הנ"ל גדר שגובהה לא יפחת מ-60 ס"מ בקו הרחוב של דרך 672.

### 14. אופן חישוב שטח הבנייה

חישוב שטחי הבניה ואחוזי הבניה יהיה בכפוף לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.  
חישוב אחוזי הבנייה 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. שטח מבנה העזר לא יעלה על 30 מ"ר ליחיד.
- 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 בנייר עיצון.
- 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 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.

18.4 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.

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

18.6 בקשת היתר בניה למבנה למלאכה זעירה באזור המסחרי המשולב תחוייב במילוי שאלון "השפעות סביבתיות". השאלון יוכן ע"י מהנדס הועדה בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה או הרשות המוסמכת לכך מעת מעת. מתן היתר הבניה יותנה בקיום התנאים כמפורט בסעיף 28 – איכות הסביבה שלהלן.

#### 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 הועדה 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 הועדה 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 בניינים קטן מ-4 מ', רשאית הועדה 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 שנוהגים בהקלה.



## 20. מבנים להריסה

- 20.1 מבנים שנבנו לאחר יום הפקדת התכנית 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 לפני יום הפקדת התכנית, 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 והבנייה.
- 20.5 היתר לתוספת בניה במגרש, אשר בו מצוין מבנה המיועד בשלמותו או בחלקו להריסה, יותנה בבצוע ההריסה בפועל על-ידי מבקש ההיתר.

## 21. דרכים

- 21.1 החיבור המוצע בין דרך מס' 8 לדרך אזורית מס' 672 יתואם עם מע"צ חיפה ומשרד התחבורה בטרם הוצאת היתרי בניה.
- 21.2 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.
- 21.3 בסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע קווי בנין מיוחדים במגרשים פינתיים, כדי להבטיח שדה-ראיה תקין לתנועת כלי הרכב בצומת הסמוך.
- 21.4 הרדיוס של קשת בהצטלבות קווי רחוב בצומת לא יפחת מ-8 מטרים.
- 21.5 בסמכותה של הוועדה המקומית לסלול דרך, או להתיר סלילת דרך, ברוחב הקטן מזה המופיע בתשריט.
- 21.6 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.

21.7 התקנתם של שירותים למינהם ( חשמל, מים, 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.

21.8 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.

21.9 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.

21.10 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.

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

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

21.13 גישות למגרשים מכביש מס' 672 יבוטלו לאחר סלילת גישה חלופית

## 22. חלוקה, איחוד והשלמה

22.1 בשטח תכנית זו יותר איחוד ואו חלוקה של מגרשים שבחלקה או בחלקות למגרשים כפוף לתנאים כדלקמן :-

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

22.1.2 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.

22.1.3 החלוקה החדשה לא תשנה את ייעודי הקרקע כפי שנקבעו בתכנית.

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

22.2 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. ושהחלוקה החדשה לא תשנה את ייעודי הקרקע כפי שנקבעו בתכנית.

22.3 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. חלקות 34, 88 בגוש 11506

22.4 חלקי החלקות המפורטים להלן, מהוגים 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 93 בגוש 11506, יצורף לחלקה 35 בגוש 11506
חלק מחלקה 94 בגוש 11506, יצורף לחלקה 37 בגוש 11506

### 2.3. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור בתכנית זו: ( כגון: דרכים, חניה – ציבורית, שבילים לתולכי 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.

### 2.4. בניה בקרבת ומתחת קווי 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 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	2.0 מטרים
בקו מתח גבוה 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 בקרבת כבל תת-קרקעי אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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

## 25. שירותים הנדסיים

### 25.1 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.

### 25.2 ניקוז

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 והצואאים 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.

### 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, וכן רשאית היא לחייב התקנתם במקום ובאופן שייקבע ע"י הרשות המקומית.

### 27. מרחבים מוגנים

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

### 28. היטל השבחה

היטל השבחה בתחום תכנית זו ייגבה בהתאם לאמור בחוק.

## 29. 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.

### א. טבלת הוראות בנייה

מרווחים				מספר קומות מקסימלי	סה"כ %בנייה מותרת	%בנייה מקסימלי בקומה 1	גודל מגרש מינימלי במ"ר	האזור
אחורי	צדדיים	קדמי						
		לשביל	לדרך					
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	35	500 או כמסומן בתשריט	אתר לבנייני ציבור
4	3	3	כמסומן בתשריט	2	80	50	500 או כמסומן בתשריט	אזור מסחרי 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.

### 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' ו-ב'

- 1.1 מרחב מוגן: 8 מ"ר ל-יחיד, אך לא פחות מהנדרש ע"פ הוראות הג"א.
- 1.2 מערכות טכניות ומתקני שירות: 8% מהשטח המותר לבנייה.
- 1.3 אחסנה: 8% מהשטח המותר לבנייה.
- 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. באתר למוסד ציבורי

- 2.1 מרחב מוגן: 5% משטח המותר לבנייה, אך לא פחות מהנדרש ע"פ הוראות הג"א.
- 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. באזור מסחרי משולב

- 3.1 מרחב מוגן: 5% משטח המותר לבנייה, אך לא פחות מהנדרש ע"פ הוראות הג"א.
- 3.2 מערכות טכניות ומתקני שירות: 5% מהשטח המותר לבנייה.
- 3.3 אחסנה: 5% מהשטח המותר לבנייה.
- 3.4 חנייה מקורה: 30% מהשטח המותר לבנייה.
- 3.5 מבואות וחדרי מדרגות: 10% מהשטח המותר לבנייה.
- 3.6 מעברים ציבוריים (פסזים): עד 20% מהשטח המותר לבנייה.

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



חתימות:

יוזם התכנית

ד/ר י"ל לוי

בעל הקרקע

מתכנני התכנית

צבן שקולניס-י-כל  
השירות  
מס' רשיון 35543

## 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

מ.ס. ק"ד	מבני מגורים (י')	מגבר דרך ותעלות-ניקוז לכל הענפים	מגבר דרך שרות ללולים אחרים	מגבל חלקה שכנה	בתוך השלוחה (3)	בין השלוחות	מלולי חסגר ומדגירות טיפוח	מלולי רביח וטיפוח (קל, כבד וחודיים)	ממבני משק אחרים- רפת, דיר, אורוח	מבתי צמיחה	ממפר
1	20	5		6	12	300	500	300			
2	40	5		6	12	300	500	300	12	10	
3	40	5	30	6	12	300	500	300	12	20	
4	40	5		6	12	300	500	300	40	30	
5	40	5	30	6	12	300	500	300	40	30	
6	40	5		6	12	500	500	500		30	
7	40	5	30	6	12	500	500	500		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			3	
11	30	5									
12	20	5		3	5	300	300		4	3	
13	15	5				100	100		4	3	
14	40	5		3			300	300	100	3	
15	20	5									
16	20	5		6	12		40	40	12	5	
17	50	5		6	12		40	40	12	5	
18	20										
19	20	5		3	3		40	40	4	5	
20	100	5		3					10	3	

1. פרט לסעיף 3 ו- 5.  
2. בניית תכנון מחייבת תאמים מיוחדים אשר יעמדו בהנחיות למניעת דליפת דבורים, שקיימות במח' דבורים.  
3. מחנור - 30 ממבנה - 20 מ'.  
4. גדר בחצר מחוזה חלק בלתי נפרד מהמבנה.  
(י' כולל בתי מגורים בחלקות שכנות, מתייחס לגבול חשטה בו מותרת הקמת בתי מגורים.)