

מרחב תכנון מקומי - מרחב תכנון מקומי - מרחב תכנון מקומי

3-443



מרחב תכנון מקומי - חוף הכרמל

תכנית בנין עיר מס' ג'/556  
הנקראת: תכנית מתאר אור - עקיבא  
תשכ"ז - 1967

המגיש והיוזם: משרד השכון והמועצה המקומית אור-עקיבא.  
המתכנן: מנחם כץ, אדריכל - בתיב תן 4, חיפה.

ת ק נ ת

תוכן הענינים

- חלק א' - כ ל ל י
- חלק ב' - פירוט מונחים
- חלק ג' - שימושים בתשרים
- חלק ד' - חלוקה לאיזורים
- חלק ה' - טבלת שימושים לאיזורים
- חלק ו' - רשימה וקביעת התכליות
- חלק ז' - דרכים ונסיעות
- חלק ח' - ביקור, תיעול, הספקת מיט, בירוב, חשמל, שילוק אשפה.
- חלק ט' - שונות (הסרת מבנים-מרווחים-מתקנים)
- חלק י' - סמכויות מיוחדות

תכנית זו תקרא: "תכנית מס' ג/556 - תכנית מתאר אור עקיבא", להלן "תכנית זו". ותחול על השטחים המפורטים מטה הכלולים בחלקם במרחב תכנון מקומי מחוזי, מחוז חיפה ובחלקם במרחב תכנון מקומי חוף הכרמל.

1. שם וחלות:

הגושים: 10622, 10635, 10646, בשלמות. 10639 בשלמות, פרט לחלקות 96-97-98 וחלקים מחלקות 95-99-132-133 התפורט ע"י כביש ארצי מס' 20.

2. השטח:

10618 בשלמות, פרט לשטח המשולש צפונה מהכביש המוצע מס' 33 ממסעף בנימינה לקיסריה.

10615 בשלמות, פרט לשטח התפורט ע"י כביש ארצי מס' 20.

חלקות: חלקה 3 גוש 10629.

כל החלקות מערבית מוואדי החוצה את גוש 10200 מצפון לדרום והן מס' 5 עד 16 בכלל וחלקות 40 ו-41.

כל החלקות מערבית מהוואדי החוצה את גוש 10199 מצפון לדרום והן חלקות מס' 1 עד 24 ועד בכלל.

השטח השוכן דרומית מהכביש המוצע מס' 33 ממסעף בנימינה לקיסריה בגוש 10617.

השטח השוכן מזרחית מכביש החוף הארצי מס' 20 בגוש 10627.

השטח השוכן מזרחית מכביש החוף הארצי מס' 20 בגוש 10621.

גוש 10628 בשלמות, פרט לחלק מערבה מהכביש מס' 20.

השטח הצפוני: "השטח הצפוני" או "צפון" בקראים כל השטחים המתוכננים צפונה מהכביש המוצע מס' 26 המחבר כביש ארצי מס' 11 עם הכביש מס' 1105 במקדמת היבור החדשה מתחת לגשר עילי של כביש החוף החדש מס' 20.

השטח הדרומי: או "דרום" בקראים כל השטחים המיועדים לתכנון בעתיד דרומה מהכביש המוצע מס' 26 המחבר את הכביש הארצי מס' 11 עם הכביש מס' 1105 במקדמת החיבור החדשה מתחת לגשר עילי של כביש החוף החדש מס' 20.

3. גבולות:

הגבול הצפוני מהווה השפה הצפונית של הכביש המוצע ממסעף בנימינה לקיסריה.

הגבול המזרחי: מהווה הגדה המערבית של הוואדי החוצה את הגושים 10199 ו-10200 מצפון לדרום עד הצטלבות עם כביש ארצי מס' 11 ומהצטלבות זו, השפה המערבית של הכביש הנ"ל עד מפגש עם גוש 10632.

הגבול הדרומי: מהווה הגבול הדרומי של גושים 10628 ו-10629.

הגבול המערבי: מהווה השפה המזרחית של כביש ארצי מס' 20.

התשריט המצורף לתכנית זו יהווה חלק בלתי נפרד ממנה בכל העניינים הכלולים בתקנות ובתשריט.

4. תשריט:

תכנית זו תבטל, עם אישורה, את תכנית מס' ג/235 "שכונת תעשייה וחקלאות בקיסריה" שדבר אישורה פורסם ב-י"פ 327 מיום 1.54.7. תכנית זו מבטלת, עם הפקדתה, את ההודעה בדבר הפקדה מחדש של תכנית מס' ג/361 "שכונת אור-עקיבא (קיסריה) - שינוי לתכנית בנין ערים ג/235, שכונת תעשייה וחקלאות בקיסריה", שפורסמה ב-י"פ 910 מיום 15.2.62.

5. יחס לתכניות אחרות:

ב. עד לאשור תכניות בנין ערים מפורטות חדשות, תשארונה בתקופת התכניות הבאות:

1. כל תכניות ב.ע. המפורטות המאושרות (פרט לתכנית מס' 235/ג).
2. תכנית מסלכתית ח.ה. 2/8/6 שאושרה ב-12.11.56 בילקום הפרסומים מס' 1340 מיום 21.2.67, במקרה ותתגלשה שתירות בין התכניות המאושרות לתכנית מתאר זו, יש לנהוג לפי הוראות תכנית זו.
3. תכנית רשות שכונת ציבוריים מס' 2/28/1 מיום 23.12.64 שפורסמה בילקום הפרסומים מס' 1135 מיום 26.11.64.

ג. לא תותר כל בנייה בשטחים המיועדים לתכנון מחדש שלגביהם מרם אושרה תכנית בנין ערים מפורטת.

הכנת תכנית מתאר בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תהא מושמכת לאשר שזריים לתכנית מתאר זו ע"י אשורן של תכניות בנין ערים מפורטות בצורה שנקבעה בחוק, אשר תקבענה בין היתר דרכים חדשות, הרחבתן, הטייתן או בסולן של דרכים קיימות, בתנאי שלדעת הועדה המחוזית לא תהורה התכנית המפורטת שיצרי עיקרי לתכנית מתאר זו. בשעיף זה תיחשב כדרך קיימת - דרך שאושרה בתכנית בנין ערים או קרקע הרשומה במשרד שפרי האחוזה כדרך, אף אם לא אושרה בתכנית בנין עיר.

הוא - 2606 דונם בערך.

משרד השכון והפועצה המקומית אור-עקיבא.

מדינת ישראל - מוחכר לקרן קיסריה.

אדריכל מנחם כץ - נתיב חן 4, חיפה.

6. מסרת התכנית
7. תכניות בנין ערים מפורטות בתחום התכנית הזאת
8. שטח התכנית
9. יוזמי התכנית
10. בעל הקרקע
11. המתכנן

ב. פירוש מונחים

בתכנית זו תהא לכל סוג המשמעות שניתנה לו בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 ו/או בתכנית המתאר לשטח הגלילי לתכנון עיר במחוז חיפה ב.ע. ג/400 (שפורסמה בילקום הפרסומים מס' 989 מיום 10.1.63, עמ' 607) ובחוק עזר לוועדה המחוזית לבניה ותכנון עיר במחוז חיפה (פקודת על בציבים והקמתם בשטחי תכנון העיר של מחוז חיפה) תשכ"א - 1961 שנתפרסם בקובץ תקנות מס' 1149 מיום 18.5.61, עמ' 1800 על תקוניו.

ג. סימונים בתשרי

<u>פירוש הסימון</u>	<u>ה סי מ ו נ</u>
קו כחול	1. גבול התכנית
קו כחול עבה מקוטע	2. גבול תכנית מאושרת
קו אדום מרוסק	3. גבול מוניציפלי
צבע אפור	4. שטח חבורות
פסים ירוקים באלכסון	5. איזור חקלאי
צבע כתום	6. איזור מגורים א'
צבע תכלת	7. איזור מגורים ב'
צבע צהוב	8. איזור מגורים ג'
כתום עם פסים אפורים באלכסון	9. מרכז אזרחי - מסחרי או מרכז שכונתי
צבע חום מותחם כהה	10. שטח לבניני צבור
צבע כתום מותחם חם	11. שטח למרפד
צבע כתום מותחם חום עם קוים אנכיים באלכסון	12. שטח למרפד חינוכי
שגול	13. איזור תעשייה
ירוק	14. שטח צבורי פתוח

ה פ י ט ו ן

פירוש השימון

- 15. בית קברות
  - 16. שטח לתכנון מחדש (בתכנון)
  - 17. איזור לתכנון מפורט - בעתיד
  - 18. דרך רשומה או קיימת
  - 19. דרך מוצעת או הרחבה מוצעת
  - 20. מספר סדורי של הדרך
  - 21. קו בנין מרווח קדמי מינימלי
  - 22. רוחב הדרך
  - 23. דרך לבטול
  - 24. שביל להולכי רגל
  - 25. חנייה ציבורית
  - 26. גבול תכנית מסלכתית
  - 27. גבול תכנית שכונים צבוריים
  - 28. קו השמל מתת גבוה
- פסיים צהובים - הערות
- צהוב עם קוים ירוקים מצולבים
  - פסיים צהובים מרתחמים בשחור על רקע הצפיפות המתאימה
  - פסיים צהובים על רקע הצפיפות או על רקע התשריט
  - צבע חום
  - צבע אדום
  - ספרה ברבע העליון של העגול
  - ספרה ברבע הצדדי של העגול
  - ספרה ברבע התחתון של העגול
  - קוים חוצים אדומים אלכסוניים
  - פס ירוק ואדום לחילופין
  - קוים שחורים על רקע אדום
  - קו ארוך ונקודה לשירוגין בצבע שחור
  - קו מרוסק ארוך בצבע שחור
  - קו-נקודותיים-קו בצבע הושריט

- א. הפסיים הצהובים האלכסוניים החוצים שטחי תכנון או כבישים קיימים או מוצעים מסמנים שטחי תכנון מחדש, ביטול, העברה או הזזת שטחים, או תרואי הכביש.
- ב. הפסיים הצהובים הנגשים עד לכביש ולא חוצים אותו, מודים על תרואי כביש מתוכנן שרפית שאין להעבירו.

ד. חלוקה לאיזורים

1. שמוש בקרקעות ובבנינים

- 1. לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין. - בתנאי כי: -

- (א) מקום שמשתמשים - בשעת כבישת התכנית הזאת לתקפה בקרקע או בבנין, שמוש כלשהו, פרט לשמוש המסומן ברשימת התכליות, לגבי האיזור שבו נמצאים - אפשר להמשיך ולהשתמש בקרקע או בבנין לאותה תכלית עד שיחול שינוי בבעלי ו/או מחזיקי הקרקע או הבנין.
- (ב) יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית - בהסכמתה של הועדה המחוזית - להרשות להשתמש בקרקע כזאת או בבנין כזה לכל תכלית שלא שומנה ברשימת התכליות באותו איזור ומתוך כפיפות לתנאים שיהיו נראים לה בהתחשב בתכנית השביבה בה נמצאת הקרקע או הבנין, בשטח שבקבע בתכנית הזאת.

2. מספר בתים על מגרש

באיזור מגורים מותר להקים סבנה מגורים אחד בלבד על כל מגרש המיועד לבניה. הועדה המקומית רשאית - באישור הועדה המחוזית להתיר את הקמתם של שני בתים על מגרש מגורים אחד, בתנאי: -

- 1. שהמרחק בין הבתים לא יהיה פחות מאשר 8 מ' (בשמירה קפדנית על המרווחים הצדדיים וקווי הבנין).
- 2. ישמרו אחוזי הבניה המותרים לגבי האיזור.
- 3. אין הגבלות אלה מתיחסות לגבי השטחים או מגרשים גדולים שלגביהם תותר בניה של מבנים אחדים או רבים בהתאם לתכנית בינוי מפורטת שתאושר כחוק.

3. חנויות, בתי-מלאכה ובתי חרושת

- א. לא יפתחו חנות או בית-מלאכה או בית-חרושת ולא יעסקו בשום מלאכה או חרושת, אלא במקום שבקבע למסדה זו לפי תכנית מאושרת.
- ב. למרות האמור בפעיק 3 (א) תהא הועדה המחוזית רשאית להתיר הקמתם של חנויות לצרכי אוכל, חנויות ירקות, מזבזבים, מספרות, שענות, חייטות, שנזלרות, במקומות שתכנית זו איננה קובעת איזורים מיוחדים למטרות אלה.

מגרשים הנמצאים בתחומי איזורים שונים, יהיה דינם כדין מגרשים הנמצאים בתחומי האיזור שסייגיו מועטים ביותר, פרט למרות בחזית הבנין שיהיה כפי שנקבע לגבי כל אחד מן האיזורים השונים שהמגרש נמצא בהם.

4. מגרשים הנמצאים בתחומי איזורים שונים

א. לא תותר כל בניה, אלא לפי התנאים שבטבלת האיזורים הקובעת שטח מינימלי למגרש, אחוזי בניה או שטח בניה מקסימלי, שטח של מבני עזר, גובה מקסימלי של הבנין ומרווחים מינימליים.

5. תחומי בנין כלליים וקרי בנין

ב. במגרשים הגובלים בשבילים או בשטחים ציבוריים, לא יקטן המרווח הצדדי מ-3.00 מ', אלא אם כן צדיין אחרת בתשריט.

6. כביש ארצי מס' 20

אל הכביש הארצי מס' 20 (דרך מהירה חיפה-ת"א) לא תהיה כל גישה לכלי-רכב או להולכי-רגל, ולא תנתן כל אפשרות של חבור דרכי גישה אליו.

7. שטחי דרכים

השבילים בחולכי רגל  
שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים יירשמו על שם הרשות המקומית, או יוחכרו (במקרה של קרקעות המדינה) על שם הרשות המקומית בדמי חכירה שמליים.

8. חנייה פרטית

לא ינתן היתר לבניית בתי-מגורים או תוספת לבניית מבני מגורים, אלא בתנאי שתוכנן במגרש הבניה חנייה פרטית לפי מכסה מינימלית כמפורט:

1. מקום חנייה אחד לכל דירה בת 4 חדרים ששטחה מעל 90 מ"ר.

2. מקום חנייה אחד לכל שתי דירות ששטח אחת מהן אינו גדול מ-90 מ"ר.

3. מקום חנייה אחד - נחשב שטח של 13 מ"ר עם גישה נוחה.

4. מקום חנייה יסומן על תכנית הבנייה ויהווה חלק ממנה.

9. מוסכים פרטיים

הקמת מוסך נפרד להחניית מכוניות באיזור כלשהו, תותר בתנאים הבאים:

א. המוסך ייבנה בבניה קשה בלבד ובתנאי שצורתו הארכיטקטונית תשתלב עם המבנה הראשי (רצוי חבור בפרגולה או קיר מקשר) ולשביעות רצובה של הועדה המקומית.

ב. גובהו של כל מוסך נפרד לא יעלה על 2.2 מטרים.

ג. הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מוסך להחניית מכוניות פרטית על גבול המגרש ללא מרווח צדדי בתנאי ולא יהיו פתחים לכיוון השכן ומי-הגשמים מהגג לא יזרמו לכיוון המגרש השכן.

ד. הועדה המחוזית בלבד רשאית להרשות מוסך למכוניות פרטית בקו הרחוב אם לדעתה מצדיקים זאת התנאים הטופוגרפיים והאחרים של המקום.

10. מרתפים

א. מרתפים לאחסנה ביתית עבור דיירי אותו בנין, חללים למעליות או מקומות למתקני מזוג אוויר, קרור או חמום מותר לבנותם תחת כל חלק של בית בגובה הפנימי שלא יעלה על 2.20 מ' ובתנאי שקירותיו ייבנו בצורת בריכה אטימה לחלחול מי-תהום גבוהים הקיימים במקום.

ב. אין להשתמש בשום מרתף, או בשום חלק ממנו למסרת מגורים או עסק.

בנייה של מבני עזר שאינם משמשים לצרכי מגורים או עסק בתור מבנה בפרד בגבולות החלקה באיזור מגורים, תותר בתנאים הבאים:

11. מבני עזר

- א. שטח המבנה לא יעלה על 8 מ"ר ברוטו.
- ב. גובהו לא יעלה על 2.20 מ'.
- ג. המבנה יחובר אל המבנה העיקרי בצורה כזאת שיהווה חטיבה ארכיטקטונית אחידה ומתאימה לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

ה. טבלת שמושים לאיזורים

1. שטח הבנייה המותר במרחב תכנית זו יהיה בהתאם לטבלה המפורטת מטה.

2. תכנית בינוי מפורטת לשטחים המסומנים לתכנון מחדש או תכנון בעתיד, תוכל לקבוע שטחים קלות מהמבנה המובאת להלן, בתנאי שתאושר כחוק ובתנאים הבאים:

(א) תכנית בינוי מפורטת תוגש ותאושר בדרך רגילה רק לגבי שטחים שלמים ולא חלקי שטחים המסומנים בתשריט באותיות א', ב', ג', ד', ה', ו', ז', ח' והחצויים בפסים צהובים אלכסוניים. בתכנית יקבעו אחוזי הבניה הרצויים בהתאם למטיבת והועדה המחוזית תהיה רשאית לאשרם.

(ב) הפרשת שטחים מתאימים לצרכי צבור הרבטח במסגרת כל תכנית בינוי מפורטת שתוגש לאישור הועדה המחוזית.

מס' אזור	גודל מגרש מינימלי במ"ר	חזית מינימלית של מגרש	% בניה מותר בכל קומה	פירוט		הערות
				מספר יחידות (קד בנין מקצה הדרך)	צדדי אחורי	
1. הקלאי	5000 או כפי שקיים	40 מ' או כפי שקיים	5% (10% בכל הקומות)	2 קומות	1	10% צרפתיים לבניית משק במרחב צדדי 3 מ' אג"ה הגבול בהסכמת השכן
2. מגורים א'	500 מ"ר או כפי שקיים	18 מ' או כפי שקיים	12 1/2% או 25% בכל הקומות	2 קומות	1	כמסומן בתשריט או כפי שייקבע בתכנית
3. מגורים ב'	1000 מ"ר או כפי שקיים	16 מ' או כפי שקיים	25% בכל קומה (50% בכל הקומות)	2 קומות	4	בנין עדיט מפורטת
4. מגורים ג'	750 מ"ר או כפי שקיים	20 מ' או כפי שקיים	25% (75% בכל הקומות)	3 קומות ראה להלן בסוף הרשימה	(x) "	גודל מינימלי יחידת ע"ה ייקבע ע"י הועדה המקומית והמחוזית

- 5. איזור לתכנון מחדש כפי שייקבע בתכנית בינוי ערים מפורטת וכפוף לפרק ו-5 של התקנון.
- 6. איזור לתכנון מפורט בעתיד כפי שייקבע בתכנית בינוי ערים מפורטת וכפוף לפרק ו-6 של התקנון.
- 7. מרכז אזרחי מסחרי כפי שייקבע בתכנית בינוי ערים מפורטת.

טבלת שמושים ואיזורים (המשך)

- |                |                        |  |
|----------------|------------------------|--|
| 8.             | שטח לבניני צבור        | כפי שייקבע בתכנית בינוי <del>מפורטת</del> ועיצוב ארכיטקטוני שיאושר ע"י הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.  |
| 9.             | שטח למוסדות חינוך      | כפי שייקבע בתכנית בינוי באשר הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.  |
| 10.            | שטח למוסד              | כפי שייקבע בתכנית בינוי באשר הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.  |
| <del>11.</del> | <del>איזור מפורט</del> | <del>כפי שייקבע בתכנית בינוי באשר הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.</del>   |
| 12.            | איזור תעשייה           | כפי שייקבע בתכנית בנין ערים מפורטת.  |
| 13.            | שטח ציבורי פתוח        | כפי שייקבע בתכנית בינוי באשר הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.  |
| 14.            | בית קברות              | כפי שייקבע בתכנית בינוי וגיזון באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.   |
| (x)            | סגורים ג' -            | ובלבד<br>25% על 3 קומות שהמקסימום לא יעלה על 75% (82 1/2%) במגרש פינתי).<br>בבניה יותר גבוהה (שתאושר ע"י הועדה המקומית) יוגדל המרווח הצדדי בפרופורציה לגובה הבנין 1:2 1/4. |
| 15.            | 66 מ' ארוכה -          | בנין (אורך) 100 מ' (רוחב) 66 מ'.   |
1. רשימת התכליות
1. האיזור החקלאי
    - מתקנים להספקת מים וחשמל, מתקני ביוב וכו', מתקנים הקשורים להכשרת קרקע לחקלאות אינטנסיבית באישור הועדה המחוזית.
    - משקים לגדול בעלי חיים על שטח מינימלי של 5 דונם באישור הועדה המחוזית. באיזור זה יורשה הפסוח לצרכי מזבלה ארעית, באישור משרד הבריאות.
    - בנינים אחרים באישור הועדה המחוזית.
  2. איזור מגורים
    - 1. בתי מגורים ובתי דירה.
    - 2. גני ילדים, גנים, מגרשי משחקים במקומות אשר אושרו ע"י הועדה המחוזית ובתנאים מיוחדים שתקבע לצורך זה מפעם לפעם.
    - 3. חנויות ומלאכות שתכליתן המפורטת להלן והנמצאות באתר שייקבע בתכנית מפורטת בחזית לחנויות.
      - א. חנויות למכירה קמעונית של צרכי-אוכל.
      - ב. חנויות טבק, משקאות וממתקים.
      - ג. מספרות ומכוני יופי.
      - ד. בתי-מרקחת ומחסנים לממכר צרכי רפואה.
      - ה. חנויות לממכר פריים, צרכי כתיבה ומזכרות.
      - ו. חייטים, מתקני זעליים וצלמים.
      - ז. חנויות למסירת כביסה.
    - 4. משרדים של בעלי מקצועות חפשיים, או אימנים הנמצאים בדירה שבה יושב האדם העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.
    - 5. מוסכים ~~מקומיים~~ פרטיים.
    - 6. משטחי חנייה ומוסכים משותפים.
    - 7. בתי מלון באישור הועדה המחוזית ובתנאי שגודל המגרש יהיה 2 דונם לפחות.
    - 8. בתי-קפה ומסעדות באישור הועדה המחוזית.
    - 9. גינות, משתלות וחסמות.
    - 10. בנינים ושמושים אחרים באישור הועדה המחוזית או כפי שייקבע ע"י תכנית בנין עיר מפורטת.



3. איזור מגורים  
ב'

1. חרילות, בתי דירות בפרדים, בתי דירות משותפים וברי דירות דו-משפחתיים.
2. מועדונים פרטיים חברתיים.
3. גני-ילדים, גני-טיול, מגרשי-משחקים במקומות אשר אושרו ע"י הועדה המחוזית ובתנאים מיוחדים.
4. חנויות ומלאכות שתכליתן אחת התכליות המפורטות להלן והנמצאות באתר שנקבע בתכנית מפורטת בחזית חנויות.
  - א. חנויות לטבק, משקאות וממתקים.
  - ב. חנויות למכירה קמעונית של צרכי אוכל.
  - ג. מספרות ומכוני יופי.
  - ד. בתי מרקחת ומחסנים לממכר צרכי רפואה.
  - ה. חנויות לממכר שפרים, צרכי כתיבה ומזכרות.
  - ו. חנויות לפרחים.
  - ז. חייטים, מתקני בעליים, צלמים.
  - ח. חנויות למסירת כביסה.
5. משרדים של בעלי מקצועות חפשיים או אומנים הנמצאים בדירה שבה יושב העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.
6. מוסכים פרטיים ללא יותר משתי מכוניות.
7. משמחי חגיגה ומוסכים משותפים.
8. בתי מלון באישור הועדה המחוזית ובתנאים שגודל המגרש יהיה 2 דונם לפחות.
9. בתי-קפה ומסעדות באישור הועדה המחוזית.
10. גינות, משתלות, חממות.
11. בנינים ושמושים אחרים באישור הועדה המחוזית או כפי שייקבע ע"י תכנית בנין עיר מפורטת.

4. איזור מגורים  
ג'

1. בתי דירות.
2. מועדונים פרטיים חברתיים.
3. גני-ילדים, גני-טיול, מגרשי-משחקים במקומות אשר אושרו ע"י הועדה המחוזית ובתנאים מיוחדים.
4. חנויות ומלאכות אשר תכליתיהן אחת התכליות המפורטות להלן והנמצאות באתר שנקבע בתכנית מפורטת בחזית חנויות.
  - א. חנויות למכירה קמעונית של צרכי מזון.
  - ב. חנויות לטבק, משקאות וממתקים.
  - ג. מספרות ומכוני יופי.
  - ד. בתי מרקחת ומחסנים לממכר צרכי רפואה.
  - ה. חנויות לממכר שפרים, צרכי כתיבה ומזכרות.
  - ו. חנויות לפרחים.
  - ז. חייטים, מתקני בעליים, צלמים.
  - ח. חנויות למסירת כביסה.
  - ט. מלאכות זעירות עד  $\frac{1}{2}$  כח-סוס, באישור הועדה המקומית, להוציא מלאכות מזיקות ע"י ריח או רעש.

5. איזור לתכנון  
מחדש  
ג, ד, ו, ז.

כל התכליות המותרות באיזור מגורים א' ב' ו/או כל בנין צבורי או חינוכי אחר. לגבי האיזור תוגש תכנית בנין ערים מפורטת שתאושר כחוק ותתכלול:

- א. בינוי ועיצוב ארכיטקטוני של כל האיזור המסומן באחת האותיות ג', ד', ו', ז'.
- ב. פתרון בעית ביקוץ המים והביוב, מאושר ע"י משרד הבריאות.
- ג. חלוקת משנה תוך פתרון באות של דרכים, שבילים וחניות לשביעת רצונה של הועדה המחוזית.
- ד. שטחים לבנייני ציבור ומוסדות בהתאם לצורך השטח המתוכנן ו/או בהתאם לדרישות הועדה המקומית לאשפפת הצרכים של איזורים שמוכים שאינם בכללים בגבולות איזור זה.
- ה. שטחים ציבוריים פתוחים - בסובן זה - שטחים ירוקים וגנים - במידת הצורך, בהתאם לתכנון המפורט, בשעור שיוכל לשמש גם לאוכלוסייה בשטחים שאינם כלולים באיזור לתכנון מחדש, לשביעת רצון הועדה המחוזית.
- ו. השטחים המיועדים לתכנון מחדש הם השטחים המסומנים בתכנית באותיות ג', ד', ו', ז' חצויים בפסים צהובים על רקע הצפיפות המוצעת או ללא ציון הצפיפות.
- ז. עם הגשת תכנית ב.ע. מפורטת לאיזור ג' ו/או איזור א', יפתור היוזם את דרכי הגישה לאיזור החקלאי במזרח לשביעת רצונה של הועדה המחוזית.

5א. בניית תוספות  
באיזור לתכנון  
מחדש

טרם הוגשה תכנית בינוי מפורטת לאיזור המיועד לתכנון מחדש ויתעורר צורך דחוף ומנומק להקמת תוספת או שינוי למבנה באיזור זה. במקרה זה תהיה הועדה המחוזית בלבד רשאית להתיר בנייה בתנאים הבאים:

- א. המבנה ייבנה מאותם החמרים ואותו סוג גב הקיימים במבנה המקורי בחלקה או באיזור המיועד לתכנון מחדש.
- ב. הבניה בכללה לא תחרוג באופיה הכללי מסוג המבנים הארעיים או הקיימים באיזור המיועד לתכנון מחדש.
- ג. הבעל החוקי של המבנה יתחייב בכתב לפני הועדה המקומית כי בבוא הזמן ותוגש תכנית בינוי מפורטת חדשה לשטח, לא יהיה הוא ו/או כל אחר המחזיק במבנה רשאי לדרוש פיצוי, פינוי, נזק או שרוי המבנה או הקרקע, עבור חלקי בנין אלה שבקשת הבנייה שלהם הוגשה לאחר תאריך ההפקדה ותקופת ההתנגדות של תכנית זו.
- ד. לא תנתן רשות לבניית מבנה חדש בכללו, טרם הוגשה תכנית בינוי מפורטת לשטח.

6. איזור לתכנון  
מפורט בעתיד  
א, ב, ה, ט.

כל התכליות המותרות בכל אחת מאיזורי בנייה המופיעים בתכנית מתאר זאת ובתנאי שלגבי האיזור תוגש תכנית בנין ערים מפורטת שתאושר כחוק ותכלול את כל שעיפי המשנה א' עד ה' של פרק ו' -5 הנ"ל הנקרא "איזור לתכנון מחדש" וכן את האסור בשעיף 9 להלן בפרק זה.  
מפורט  
באיזור המיועד לתכנון ~~מפורט~~ המסומן בתשריט באות ה', יוכלל גם איזור שפורט שיכלול איצטדיון וכל יתר מבני שפורט הקשורים לו, אולמות התעמלות, בריכות שחיה.  
היתרי הבניה לאיזור השפורט יוצאו בהתאם לתכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני שתאושר ע"י הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית.

7. מרכז אזרחי  
משחרי

1. מרכז קניות עירוני.
2. מרכז תחבורתי,
3. חנויות לממכר קמעוני ושיטוני.
4. בתי-קולנוע, תיאטרונים ואולמי קונצרטים וחגיגות.
5. בתי-מלון.
6. בתי-קפה ומסעדות.
7. בניני משרדים.
8. בניני מנהל.
9. בנינים ומקומות לפולחן דתי.
10. מועדונים חברתיים פרטיים.
11. מבני מגורים בקומות עליונות בלבד של חדר סדרגות בפרד למגורים.
12. כל התכליות המפורטות מטה בשטח לבניני צבור. לגבי המרכז תוגש עכנית בנין ערים מפורטת שתכלול בניני ועיצוב ארכיטקטוריים.

8. שטח לבניני  
ציבור

1. בניני מנהל.
2. מקומות לפולחן דתי.
3. מוסדות חינוך ותרבות, בתי זכות, גלריות אמנות, בתי-קולנוע, תיאטרונים ואולמי קונצרטים.
4. מגרשי משחקים.
5. בתי-קפה ~~ומועדונים~~ ומועדונים.
6. מרפאות, תחנות עזרה ראשונה ותחנות מכבי-אש.
7. מקומות חנייה בשכר.

לגבי האיזור תוגש תכנית בניני ועיצוב ארכיטקטוני, אשר תהיה טעונה אישור הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית.

9. אתר לבניני  
ציבור  
מיוחדים

בשטח המסומן בתכנית באות ה' תאוחר בזמן תכנון מפורט, חלקה בגודל 5 דונם שתהיה מיועדת לבניני ציבור מיוחדים והם: מגן-דוד-אדום, משטרה, מכבי-אש וכד'.

10. שטח  
למוסדות חינוך

כל מבני בתי-ספר וחינוך על מבני העזר הקשורים בהם.

כל מוסד ציבורי או חינוכי שלגביו תוגש תכנית בנין ערים מפורטת ושהועדה המחוזית תמצא לצכון לאשרה.

11. שטח למוסד

למרות האמור בפרק זה רשאית הועדה המקומית לייעד שטחים הדרושים למתקנים ושרותים הנדסיים לאספקת מים, חשמל, שלוק אשפה, בתי-מסבחים, מחסנים עירוניים ומסלתיים. יעודו ופתוחו של כל שטח שנועד לשרותים הנדסיים, ייעשה בהתאם לתכניות מפורטות שיאושרו כחוק.

12. שטח לשרותים  
עירוניים

לגבי האיזור תוכן תכנית בנין ערים מפורטת לקביעת פירוט התכליות, כולל תעשייה מיוחדת ואיזור שרותים ציבוריים עירוניים.

13. איזור תעשייה

גנים, ככרות ציבוריים, נטיעות, מתקני גן, קיוסקים, בתי-שמש ציבוריים, מגרשי ספורט ומשחקים.

14. שטח ציבורי  
פתוח

קברים, מצבות זכרון, בנינים הקשורים בפולחן דתי וקבורה בתנאי שתוגש תכנית בניני וגיבון שתאושר ע"י הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית.

15. בית קברות

כ' בתמוז (מאתמול) לאילני האקליפטוס  
וחניוני אגוז, לאילני האקליפטוס. 12.10

16. שטח חניון

ז. דרכים ונטיעות

על

אין להקים על כל קרקע שהיא מקום צד דרך, כל בנין ולעשות עליה כל עבודות, חוץ מעבודה הקשורה עם שלילת הדרך, החזקתה ותיקונה, באישור הועדה המקומית.

1. אישור בנייה ועבודות בדרכים

א. כוחה של הועדה המקומית יהיה לפה לצוות על בעלי הקרקעות הגובלות עם הדרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול, גדרות או נטיעות עצים וכן לקבוע את גובהם, החומר שממנו ייעשו ואופן בנייתם וכן לאשר עליהם כל פעולה כאמור ולצוות את נטיעתם וזימורם של משוכות, עצים ושיחים, שילוקו של כל מחסום בין קו הבנייה וקו הדרך שיש בו משום הפרעת המבט.

2. גדרות, משוכות ועצים

ב. כל בעל שבמסך לו צו לפי פסקה זו, יקים במשך התקופה שנקבעה בצו, את הגדר או הקיר או ישלך את המחסום וימלא בדרך כלל אחרי הצו. אם לא ימלא אחרי הצו במשך התקופה הנ"ל - רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בצו על חשבון הבעל.

3. נטיעת עצים ושמירתם

א. הועדה המקומית רשאית להרשות את נטיעתם ולחייב את שמירתם של עצים וצמחים אחרים לצורך מדרכות ודרכים.

ב. הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי נכסים לנטוע עצים לאורך של דרכים הגובלות עם נכסיהם או בתחומי נכסיהם הגובלים עם דרכים אלה, במקומות שייקבעו על ידי הועדה המקומית.

ג. לא קיים בעל הנכסים אחרי הצו תוך התקופה שנקבעו בו, רשאית הועדה המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הקשורות לנטיעה ולטפוח זו על חשבון בעל הנכסים.

4. עקירת עצים בשטחים ציבוריים

עקירת עצים בשטחים ציבוריים ומסוג חרוב, אלון, דקל, אורן בפרט וכל מין אחר בכלל, שעונה אישור בכתב מאת המהנדס או הממונה על שמירת הצמחים בועדה המקומית.

5. שמירה על צמחיה

הועדה המקומית רשאית לצוות על בעל קרקע לנקוט בצעדים כפי שתמצא לנחוץ על מנת לשמור על עץ נדיר או מיוחד במינו הנמצא על אדמתו. צו זה יכול לדרוש מהבעל ~~לשמור~~ <sup>לשמור</sup> לדלל, לתמוך, לכסות שרשים מגולים וכן לדאוג בצורה אחרת לעצים או שיחים נדירים או מיוחדים בלבד.

ח. ניקוז, תיעול, אטפת מים, חשמל, טילוק אשפה וביוב

1. שמירת קרקע לצרכי ניקוז ותיעול

הועדה המקומית רשאית, בהשכמתה של הועדה המחוזית, לשמור על קרקע דרושה למעבר מי-גשמים או מי-שופעין מזוהמים ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול.

2. ניקוז

ניקוז של קרקע שעתידיים לנצלה לפעולות בנייה, ימפלו בו עד התחלת הבנייה כפי שתאשר הועדה המקומית. היתה הועדה המקומית שבורה שטיבה של קרקע כלשהי שבתחומי התכנית מחייבת טיפול מיוחד, יהיה בשמכותה של הועדה המקומית לכלול בהיתר בנייה על קרקע כזאת את מנאי הספול הנאותים לדעתה.

3. ביוב

א. כל בנין הנבנה לאחר מתן תוקף לתכנית הזאת, יבוקז באמצעות רשת ביוב כללית או ביוב אינדיבידואלי למגרש אחד או מגרשים אחדים ובאשור רשות הבריאות. אותו הדין לגבי מבנים הקיימים שמתקן הביוב שלהם אינו מספק את הדרישות השניטריות של רשות הבריאות.

ב. בעל בנין במרחק ~~50~~ <sup>עד</sup> 50 מטר מדרך שלאורכה הותקנה רשת ביוב כללית, חייב לחבר את רשת הביוב של בנינו לרשת הביוב הכללית.

- ג. בעל בנין שנדרש בכתב על ידי הועדה המקומית לבצע את העבודות המפורטות בפסקת משנה (ב) ולא קיים אחרי ההודעה תוך חודש ימים מתאריך מסירת ההודעה, רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודה על חשבון בעל הבנין.
- ד. כל בעל מגרש מחוייב לתת זכות מעבר לכל קוי ניקוז מסגרשים גובלים בתנאי שאלה יבצעו בצורה מקצועית מתאימה ושאינה מפריעה בצורה כלשהי לחיינו הפרטיים או רכושו של בעל המגרש.

4. תעלות למי-גשמים

אין לחבר שום חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הציבוריות עד אשר יותקנו מתקנים לטיפול מי-גשמים, לשביעת רצונה של הועדה המקומית. לפני מתן תעודת היתר בנייה, יש לבנות תעלות או להתקין צנורות בעלי שיעור ותיכון מספיקים שאושרו על ידי המהנדס ורשות הבריאות.

5. השפכת מים

א. אסור להניח ולבנות רשת צנורות להשפכת מים לבית בלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית. אדם שקיבל תעודת היתר כאמור, חייב לבצע את כל הסדורים שתדרוש רשות הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיסית, כימית ובקטריוולוגית וכן לצורך ניקוז ושילוק מי-שופכין.

ב. שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, בריכה או מאבנה לא ייבנו או יובחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

6. אמצעים שביטריים

לפני פיתוחה של קרקע בגדר תכנית זאת, רשאית הועדה המקומית לדרוש מאת בעליה ומבצעייה של תכנית כלשהי, למלא עד להוצאת תעודת היתר לבנייה, אחר דרישות מיוחדות של רשות הבריאות בדבר אמצעים שביטריים בגד מלריה או מחלות אחרות.

7. מתקני ליד כל בנין יש להתקין מתקן פחי אשפה או מתקן הסממש לשילוק לאיסוף אשפה

8. קוי חשמל-אישור בניה מתחתם ובקרבתם

לא יינתן היתר בנייה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל העיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה:

מקו אנכי משוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה אל רשת מתח במוך - 2 מ'.

קו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מ'.

קו מתח עליון עד 110 ק"ו - 8 מ'.

קו מתח עליון עד 150 ק"ו - 10 מ'.

ואין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלה.

ט. שונות

1. הפרת מבנים זמניים

הועדה המקומית תהא רשאית לצוות על הריסתם של מבנים זמניים. ההריסה תבוצע ע"י בעל המבנה. במשך אותו זמן שתורה הועדה המקומית, ישלק בעל הרכוש, על חשבונו הוא, מבנים זמניים הקיימים כעת.

2. תכנון המרחב שביב הבית, פילוסף ובטיעתו

הועדה המקומית רשאית לדרוש כי יוגש לאישורה התשרים של תכנונו, פילוסף ובטיעתו של המרחב שביב כל בית, ביחד עם הבקשה לקבלת היתר להקים אותו בית והועדה המקומית רשאית להכליל בתעודת ההיתר - תנאי הקובע כי המרחב שביב אותו בית יתוכנן, יפולס וייבטע בהתאם לתשרים שאושר כך. אותו בית, יהיו רואים בו כאילו לא נשלט, אלא אם יפולס וייבטע המרחב שביב. מרחב שביב הבית, פירושו - הקרקע שבגבולות החלקה שעליה נבנה הבית ו/או קרקע שהיתה שייכת לאותה חלקה ובמסרה או החכרה לרשות המקומית בקשר לאותה בנייה.

שום בנין או חלק ממנו לא יבלוט לתוך מרווח צדדי,  
מרווח אחורי או מעבר לקו בנין ביחס לדרך או דרכים הגובלות  
עם המגרש.

3. מרווחים לקו  
הבנין

הועדה המקומית רשאית לקבוע צורתם החיצונית ומידותיהם  
של כל מתקן רדיו, טלביזיה, מיט, פרסומת וכו' שיוקמו  
על גג הבנין.

4. מתקנים על  
גגות

1. סמכויות מיוחדות

הועדה המקומית תהא מוסמכת לכלול בכל היתר בנייה או בהיתר  
לשמוש בקרקע או בבנין, תנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת  
כל מסרד שמקורו בשאון, רעידה, אורורד לקוי, תאורה פגומה,  
עשן, ריחות, יתרשים, זבובים, נברשים, פסולת מלאכה או  
חרושת, או כל מסרד אחר העלול להגרם לשביבה בגלל ארחה  
עבודה או ארתו שמוש.

1. מניעת מסרד

ד"ר חיים  
חיפה, ת"ד 272  
10.7.72  
ירוזם התכנית

תאריך 14.7.72

מנחם כץ - אדריכל

תיבת דואר 4 - חיפה - פל. 232100

ה מ ת כ נ

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר  
חוף חכרמל  
הכנייה מס' 105/א  
הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים  
עם המלצה לה. נרה.  
בישיבה מס' 76 מיום 7.4.68  
יושב ראש הועדה

הכנייה מס' 556/ג  
הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים  
עם המלצה לה. נרה.  
בישיבה מס' 1652 מיום 13-8-70  
יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר  
חוף חכרמל  
הכנייה מס' 105/א  
הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים  
עם המלצה לה. נרה.  
בישיבה מס' 94 מיום 24.1.71  
יושב ראש הועדה

מסדר הפנים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי  
תכנית אימת אלוז  
מס' 556/ג  
הועדה המחוזית בישיבתה ח'  
מיום 16-5-72  
החליטה לתת תוקף  
לתכנית המכרז לעיל.  
סגן מנהל בל"ז לתכנון  
יושב ראש הועדה

הכנייה מס' 556/ג  
הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים  
עם המלצה לה. נרה.  
בישיבה מס' 409 מיום 6.12.73  
יושב ראש הועדה