

3005671

| | |
|--|---------------------------|
| מחוז חיפה | מחוז: |
| רכס הכרמל | מרחב תכנון מקומי: |
| דלית אל כרמל | תחום שיפוט מוניציפלי: |
| דלית אל כרמל-איזור מגורים משולב תיירות | שם היישוב/אתר: |
| עד/245 | תכנית מפורטת מס': |
| ג/400 ג/605 עד/במ/132 עד/במ/165 | המהווה שינוי לתכנית מתאר: |
| מדינת ישראל ואחרים | בעל הקרקע: |
| מינחל מקרקעי ישראל | יזם התכנית: |
| ממ"י באמצעות חברת מבני תעשיה בע"מ ת.ד. 2211 הרצליה פיתוח 46120 טל': 09-9717907 פקס: 09-9717950 | מגיש התכנית: |
| אבישי כץ בע"מ - ניהול פרויקטים רח' הבנים 40 רמת השרון 7223 טל': 03-5406168 פקס: 03-5406062 | מנהל פרויקט: |
| בנימין איזק, אדריכל ומתכנן ערים שדרות מאפו 4 חיפה 34361 טל': 04-8255435 פקס: 04-8242791 | המתכנן: |
| יהודה פרחי אדריכל נוף רח' וודג'ווד 6 חיפה 34635 טל': 04-8103182 פקס: 04-8103187 | אדריכל נוף: |
| ת.ד.ס. הנדסה אזרחית בע"מ רחוב האתגר 1, טירת הכרמל 30200 טל': 04-8577566, פקס: 04-8577567 | מתכנן כבישים: |
| יוסי נהרי - מהנדסים יועצים רח' פיארברג 5, חיפה 31070 טל': 8322166 פקס: 04-8322174 | מתכנן חשמל: |
| יורם לבל מהנדסים יועצים רח' נחלת יצחק 28 תל-אביב 67449 טל': 03-6952418 פקס: 03-6916647 | מתכנן מים וביוב: |
| יוחנן בר גרא בע"מ רח' לשם 4 מבשרת ציון 90805 טל': 02-5341479 פקס: 02-5332627 | שמאי מקרקעין: |
| ספטמבר 2006 | תאריך: |

מחוז:

חיפה

מרחב תכנון מקומי:

דלית אל כרמל

שם היישוב/האתר:

דלית אל כרמל - איזור מגורים משולב תיירות

תכנית מפורטת מס':

245/ד

גושים וחלקות:

| גושים | חלקות | חלקי חלקות |
|-------|--------------------------------|--|
| 11506 | 43-60 87,107 117,126,135 | 61, 64, 66, 76, 82, 83, 85, 86, 89, 90, 122, 127, 129 |
| 11504 | | 1, 2, 3, 7 |
| 11502 | | 30 |

שטח התכנית:

283.47 דונם

מספר יח"ד:

703 יח"ד - רגילות ומשולבות
(703 יח"ד + 778 יחידות אירוח + 169 יחידות עסק ומסחר +
35 יחידות לחקלאות ביתית).

בעלי הקרקע:

מדינת ישראל ופרטיים

היוזם והמגיש:

מינהל מקרקעי ישראל מחוז חיפה

עורך התכנית:

בנימין איזק - אדריכל ומתכנן ערים
שדרות מאפו 4 חיפה 34361
טל' 04-8255435 פקס: 04-8242791

1. **שם התכנית**

תכנית זו תקרא - תכנית מתאר מס' עד/245 דלית-אל-כרמל - אזור מגורים משולב תיירות (להלן: "תכנית זו").

2. **תחולת התכנית**

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט.

3. **סוג התכנית:**

תכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, עפ"י סעיף 122 לחוק.

4. **התשריט ומסמכי התכנית**

4.1 **מסמכים מחייבים:**

הוראות התכנית ותשריט מצב קיים בקנ"מ 1:2500 ומצב מוצע בקנ"מ 1:1250, נספח תנועה וחניה, וטבלת איזון בהתאם לסעיף 122 לחוק.

4.2 **מסמכים מנחים:**

נספח בינוי הכולל תכנית בקנ"מ 1:1250, חתכים בקנ"מ 1:500, נספח ביוב ומים בקנ"מ 1:1250, תכנית ביוב כללית 1:10,000 ותיאור מילולי.
נספח נוף מילולי.

5. **יחס לתכניות אחרות**

התכנית מהווה שינוי לתכנית:

ג/400 שדבר אישורו פורסם בי.פ. 989 ב- 10 בינואר 1963.
ג/605 שדבר אישורו פורסם בי.פ. 2431 ב- 20 באפריל 1978.
עד/במ/132 שדבר אישורו פורסם בי.פ. 5076 ב- 21 במאי 2002.
עד/בת/165 שדבר אישורו פורסם בי.פ. 4174 ב- 7 בדצמבר 1998.
עד/303 שדבר אישורו פורסם בי.פ. 5190 ב- 29 במאי 2003.
התכנית מהווה שינוי לתכנית עד/303 בתחומה הדרומי של התכנית (בשטח רחבת הסיבוב של כביש מס' 7). הוראות התכנית, הנספח הנופי ויתרת יעודי הקרקע אומצו על ידי תכנית עד/245.

מטרת התכנית

6.

- שינוי יעוד משטח חקלאי, תעשייה, מסחר משולב ליעוד שטח לאיזור מגורים, מגורים משולב בתיירות, מגורים משולב מסחר, מגורים משולב בשטח פרטי פתוח, מבני ציבור, מבני ציבור משולב שצ"פ, מוסדות חינוך וספורט ע"י:
- 6.1 יעוד השטח בתכנית למטרות מגורים, מגורים משולב בתיירות, מגורים משולב מסחר, מגורים משולב בשטח פרטי פתוח.
 - 6.2 קביעת תנאים, הוראות וזכויות בניה במבנים השונים.
 - 6.3 קביעת מערכת כבישים, חניות, רחבות, שבילים.
 - 6.4 קביעת מערכת שטחים ציבוריים - מבני ציבור, מוסדות ציבור, שטחים צבוריים פתוחים.
 - 6.5 קביעת תנאים למתן היתרים לפיתוח השטח לטיפול ושיקום נופי.

פרוט מונחים והגדרות

7.

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה להלן החוק ותקנות התכנון והבניה שעל פיו. למונחים שאינם מוגדרים בחוק תהיה המשמעות עפ"י האמור בהוראות תכנית זו.

באור סימונים בתשריט

8.

- | | |
|------------------------------|------------------------------------|
| גבול תכנית | 8.1 קו כחול עבה רצוף |
| איזור מגורים א' מיוחד | 8.2 שטח צבוע כתום מותחם בקו כתום |
| איזור מגורים משולב בתיירות | 8.3 שטח צבוע תכלת וצהוב לסרוגין |
| איזור מגורים משולב במסחר | 8.4 שטח צבוע אפור ותכלת לסרוגין |
| איזור מגורים משולב שפ"פ | 8.5 שטח צבוע ירוק וצהוב לסרוגין |
| אזור מסחר משולב | 8.6 שטח צבוע סגול ואפור לסרוגין |
| איזור מבני ציבור | 8.7 שטח צבוע חום מותחם חום כהה |
| איזור מבני ציבור משולב שצ"פ | 8.8 שטח צבוע חום ירוק בהיר לסרוגין |
| איזור מוסדות חינוך/ספורט | 8.9 שטח צבוע חום ירוק כהה לסרוגין |
| איזור תעשייה | 8.10 שטח צבוע סגול |
| מתקן הנדסי ומבנה טרנספורמציה | 8.11 שטח צבוע חרדל עם פסים אדומים |
| שטח ציבורי פתוח | 8.12 שטח צבוע ירוק |
| שטח חקלאי | 8.13 שטח צבוע ירוק לבן לסרוגין |
| דרך משולבת | 8.14 שטח מפוספס אדום ירוק |
| שביל הולכי רגל | 8.15 שטח צבוע ירוק כהה |
| דרך קיימת או מאושרת | 8.16 שטח צבוע חום בהיר |

| | |
|-------------------------------|---|
| שטח מ.מ.י. (בעלות) | 8.17 תחום מנוקד שחור |
| דרך מוצעת | 8.18 שטח צבוע ורוד |
| דרך מיוחדת | 8.19 שטח צבוע ורוד מותחם ירוק כהה |
| דרך פרטית | 8.20 זוג קוים בצבע ורוד |
| גבול גוש | 8.21 קו שחור ומשולשים לסרוגין |
| גבול חלקה רשומה ומספרה | 8.22 קו ירוק עם מספר ירוק בעיגול ירוק |
| גבול חלקה רשומה לביטול ומספרה | 8.23 קו ירוק מרוסק מספר ירוק בעיגול ומספרה |
| גבול מתחם לחלוקה | 8.24 קו בצבע שחור מודגש |
| גבול מגרש מוצע ומספרו | 8.25 קו בצבע התשריט ומספר בסוגרים מרובעות |
| גבול מגרש מוצע מנחה | 8.26 קו מרוסק בצבע התשריט ומספר בסוגרים מרובעות - גבול מגרש מוצע מנחה |
| קו חשמל מתח נמוך | 8.27 קו נקודה בצבע אדום |
| מבנה להריסה | 8.28 קו צהוב מרוסק |
| מספר דרך | 8.29 מספר ברבע העליון של העיגול |
| קוי בניין מדודים משפת הדרך | 8.30 מספר אדום ברבעים הצדדיים של העיגול |
| רוחב דרך | 8.31 מספר אדום ברבע התחתון של העיגול |
| חזית מסחרית | 8.32 קו סגול בהיר עבה |
| גבול שיפוט | 8.33 קו חום עבה |
| גבול פארק הכרמל | 8.34 קו ירוק עבה |
| גבול איחוד וחלוקה | 8.35 קו סגול כהה עבה |

9. הפקעות, רישום, וחלוקה

- 9.1 שטחים המיועדים לצורכי ציבור לפי הגדרתם בסעיף 188, 189 לחוק התכנון והבניה יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית. שטח מוסד חינוך/ספורט (אתר ד') הינו שטח סחיר שאינו מיועד להפקעה.
- שטח המיועד לאב"צ מס' 588, 578 אינו מיועד להפקעה אלא יירשם ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק ובהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק.
- 9.2 גבולות החלקות הקיימות יבוטלו וחלוקתן מחדש תהיה בהתאם לגבולות המגרשים בתכנית זו ובהתאם לטבלת ההקצאה המצורפת כנספת לתכנית וכפוף לסעיף 9.4.
- 9.3 תנאי להיתר בניה - אישור תשריט חלוקה בועדה מקומית. לאחר אישור תכנית זו תוגש ע"י יזם התכנית, תכנית חלוקה לצורכי רישום שתאושר על ידי רשויות התכנון. התשריט לצורכי רישום שיוכן על פי

התכנית בכללותה לא יקח בחשבון את חלוקת המשנה של המגרשים הפרטיים ולגביהם יוכנו תשריטי חלוקה.

9.4 במגרשים בבעלות פרטית החלוקה המוצעת בתכנית הינה חלוקת מנחה.

9.4.1 חלוקה השונה מהמוצע לא תהווה סטיה מהתכנית ובלבד שישמר גודל מגרש מינימלי בהתאם לאיזורים, יישמרו עקרונות הבינוי, צפיפות הבינוי, תהיה גישה לכל מגרש ולא יהיה שינוי ביעוד הקרקע.

9.4.2 בעלי הזכויות בקרקע ירשמו חלוקות משנה על פי תשריט חלוקה שיאושר בועדה המקומית. תנאי להיתר בניה יהיה אישור התשריט בועדה המקומית.

9.4.3 גבול מתחם לחלוקה מוצעת מופיעה בתשריט.

10. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע, אלא לשימושים המפורטים בהוראות התכנית בסעיף 11.

11. רשימת תכליות וחוראות הבניה

11.1 מגורים א' מיוחד

סימון בתשריט: כתום מותחם בכתום כהה.

11.1.1 שימושים מותרים

מגורים דו-משפחתי במבנה אחד (בקיר משותף ובתכנון משותף פרט למגרשים בהם יחידות הדיור אינן זוגיות).
צפיפות בניה של 4 יח"ד לדונם.
גודל מגרש מינימלי של 500 מ"ר, או כפי שמוצע בתשריט (מעל 500 מ"ר) פרט למגרש מס' 528 ששטחו 459 מ"ר.
שווק המגרש יעשה במשותף לשתי יחידות הדיור במגרש, לשני רוכשים שונים.

11.1.2 גודל יחידת דיור ותכסית קרקע:

יחידת הדיור תהיה בגודל מירבי של 200 מ"ר כאשר:
שטח עיקרי ליחידת מגורים יהיה עד 160 מ"ר.
שטח השרות יהיה עד 40 מ"ר (ממ"ד, חניה, מחסן).
תכסית קרקע: 40% משטח המגרש.

11.1.3 גובה בניה ומספר קומות

גובה בניה מירבי: 10.5 מ' מפני הקרקע המתוכנן ועד קצה הגג שטוח.
12.0 מ' קצה גג רעפים.
מספר קומות מעל פני הקרקע המתוכנן - 2 קומות.
תותר קומה שלישית בשטח כולל של 30 מ"ר (עיקרי ושרות) בתנאי שהגישה מהדירה שבקומה שניה. קומה שלישית תיבנה בנסיגה של 3.0 מ' לפחות, (בכל הכיוונים), מקצה הגג של הקומה השניה.

11.1.4 קוי בנין

קדמי - 5 מ', צדדי - 3 מ', אחורי - 5 מ'.
במגרשים 506, 537, 550 קו בנין אחורי - 4 מ'.

11.1.5 חניה

החניות יוכשרו בתחום המגרש לפי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.
ניתן למקם את החניות במרתפי חניה, או בחניות פתוחות בתחום המגרש.
חניה מקורה מותרת רק במרווח צידי (לא נכלל בתכסית).

11.1.6 תנאי למתן היתר בניה

היתר בניין יינתן רק לבית דו-משפחתי.

11.2 **מגורים משולב תיירות**
סימון בתשריט: תכלת צהוב לסירוגין.

- 11.2.1 **שימושים מותרים**
מגורים ויחידות אירוח (צימרים) עם חזית מסחרית לאורך דרך 672 ודרך מס' 4.
צפיפות בניה של 6 יח"ד לדונם. גודל מגרש מינימלי של 750 מ"ר או כפי שמוצע בתשריט (בתנאי שמעל ל- 750 מ"ר).
- 11.2.2 **גודל יחידת דיור ותכסית**
יחידת דיור תהיה בגודל מירבי של 200 מ"ר כאשר:
השטח העיקרי ליחידת מגורים יהיה עד 160 מ"ר
שטח השרות יהיה 40 מ"ר (ממ"ד, חניה, מחסן)
השטח המיועד לצימרים יהיה עד 50% משטח הבניה למטרות עיקריות:
(40 מ"ר לכל צימר, סה"כ 2 צימרים) וכחלק מהשטח הכולל של יח' הדיור תכסית קרקע: 45% משטח המגרש.
- 11.2.3 **גובה בניה ומספר קומות**
גובה בניה מירבי: 13.0 מ' מפני הקרקע המתוכנן ועד קצה הגג שטוח.
14.5 מ' - גג רעפים.
מספר קומות מעל פני הקרקע המתוכנן - 3 קומות.
תותר קומה רביעית בשטח כולל של 30 מ"ר (עיקרי+שרות) בתנאי שהגישה מהדירה שבקומה שלישית.
במגרשים 570, 574, 576, 577 תותר קומה רביעית בשטח כולל של 40 מ"ר (עיקרי+שרות) בתנאי שהגישה מהדירה שבקומה שלישית.
מספר קומות מתחת לפני הקרקע המתוכננת - קומה אחת (מרתף חניה).
- 11.2.4 **קוי בנין**
קדמי - 5 מ', צדדי - 3 מ', אחורי - 4 מ'.
סימון קווי הבנין במגרשים בבעלות פרטית הוא מנחה (ותלוי בחלוקה על פי סעיף 9.5). הוראות קווי הבנין מחייבות.
- 11.2.5 **חניה**
לכל זוג מגרשים סמוכים הנשענים על כביש 672 כניסה משותפת לחניה.
החניות יסופקו בתחום המגרש לפי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.
ניתן למקם את החניות במרתפי חניה, או בחניות פתוחות בתחום המגרש.
חניה מקורה תותר רק במרווח צידי (לא נכלל בתכסית).
- 11.2.6 **הנחיות בינוי ופיתוח**
הבניה תותר על פי תכנית בינוי ופיתוח מאושרים ע"י ועדה מקומית.
- 11.2.7 **תנאים למתן היתר בניה**
היתר הבניה ילווה בתכנית בינוי לכל מתחם/מגרש אשר תתייחס לניצול מלוא פוטנציאל יח"ד במתחם/מגרש, לנגישות, קווי בנין, גובה מבנים, גובה קירות תומכים ומפלסי הבניה, כפי שנקבעו בתכנית בינוי ופיתוח.

11.3 מגורים משולב מסחר

סימון בתשריט: תכלת אפור לסירוגין.

11.3.1 שימושים מותרים

מגורים ושימושים מסחריים, מסעדות, בתי קפה, חנויות, גלריות ועסקים, צפיפות בניה של 6 יח"ד לדונם. גודל מגרש מינימלי של 750 מ"ר או כפי שמוצע בתשריט (מעל ל- 750 מ"ר). גודל מגרש מינימלי של מגרשים 584,585 - 2 דונם או כפי שמופיע בתשריט.

11.3.2 גודל יחידת דיור ותכסית

יחידת דיור תהיה בגודל מירבי של 200 מ"ר כאשר: השטח העיקרי ליחידת מגורים יהיה עד 160 מ"ר. שטח השירות יהיה עד 40 מ"ר (ממ"ד, חניה, מחסן). השטח המיועד למסחר יהיה עד 50% משטח הבניה למטרות עיקריות, כחלק מהשטח הכולל של יח"ד. תכסית קרקע: עד 45% משטח המגרש.

11.3.3 גובה בניה ומספר קומות

גובה בניה מירבי: 13.0 מ' מפני הקרקע המתוכנן ועד קצה הגג, שטוח. 14.5 מ' גג רעפים. מספר קומות מעל פני הקרקע המתוכנן - 3 קומות. תותר קומה רביעית בשטח כולל של 30 מ"ר (עיקרי ושרות) במידה והגישה מהדירה בקומה שלישית. מספר קומות מתחת לפני הקרקע המתוכנן - קומה אחת, מרתף חניה.

11.3.4 קווי בנין

קדמי - 5 מ', צדדי - 3 מ', אחורי - 4.5 מ', אחורי - 4 מ'. מגרשים 584, 585 כפי שמסומן בתשריט. סימון קווי הבנין הוא מנחה ותלוי בחלוקה על פי סעיף 9.5. הוראות קווי הבנין מחייבות.

11.3.5 חניה

החניות יוכשרו בתחום המגרש לפי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה. ניתן למקם את החניה במרתפי חניה או בחניות פתוחות בתחום המגרש. חניה מקורה תותר רק במרווח צידי (לא נכלל בתכסית).

11.3.6 הנחיות בינוי ופיתוח

שטחי המסחר ימוקמו בקומות הקרקע עם גישה ישירה מהרחוב. שטחי האחסנה וחניית רכב שירות יוכשרו מאחורי קירות ו/או גדרות הסתרה.

11.3.7 תנאים למתן היתר בניה

היתר הבניה ילווה בתכנית בינוי לכל מתחם/מגרש אשר תתייחס לניצול מלוא פוטנציאל יח"ד במתחם/מגרש, לנגישות, קווי בנין, גובה מבנים, גובה קירות תומכים ומפלסי הבניה, כפי שנקבעו בתכנית בינוי ופיתוח.

11.3.8 שימושים חלופיים

יותר שינוי שימוש ממסחר לתיירות ולהיפך באישור הועדה המקומית.

- 11.4 **שטח מגורים משולב בשטח פרטי פתוח:**
סימון בתשריט: ירוק צהוב לסרוגין.
- 11.4.1 **שימושים מותרים**
מגורים, שטח פרטי פתוח, תיירות חקלאית, עיבוד חקלאי ומתקני חקלאות ביתיים לעיבוד תוצרת חקלאית שאינם דורשים טיפול קדם בשפכים. השטח הפרטי הפתוח ישמש כשטח חקלאי, גינון וטיפוח נוי.
- 11.4.2 **גודל יחידת דיור ותכנית קרקע**
יחידת דיור תהיה בגודל מירבי של 200 מ"ר כאשר:
השטח העיקרי ליחידת מגורים יהיה עד 160 מ"ר.
שטח השירות יהיה עד 40 מ"ר (ממ"ד, חניה, מחסן).
השטח המיועד למתקני חקלאות לעיבוד תוצרת חקלאית ביתית (עסק) יהיה עד 50% משטח בניה למטרות עיקריות.
תכנית קרקע: עד 15% משטח המגרש.
- 11.4.3 **גובה בניה ומספר קומות:**
גובה בניה מירבי: 7.0 מ' מפני הקרקע המתוכנן ועד קצה הגג שטוח ו-8.5 מ' עד קצה גג רעפים.
מספר קומות מעל פני הקרקע המתוכנן - 2 קומות
- 11.4.4 **קוי בנין**
קו בנין - כפי שמסומן בתשריט.
- 11.4.5 **חניה**
החניות יוכשרו בתחום המגרש לפי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה. ניתן למקם את החניה במרתפי חניה או בחניות פתוחות בתחום המגרש. חניה מקורה מותרת גם במרווח צידי (לא נכלל בתכנית).
- 11.4.6 **תנאים למתן היתר בניה**
היתר הבניה ילווה בתכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש אשר יתייחס לניצול מלוא פוטנציאל יח"ד במגרש, נגישות, קווי בניין, גובה קירות תומכים, מפלסי הבנייה והפיתוח של השטח הפרטי הפתוח (הואדי), כפי שנקבעו בתכניות בינוי ופיתוח.

- 11.5 **מוסדות ציבור חינוך/ספורט:**
סימון בתשריט: חוס ירוק כהה לסירוגין, אתר ד'.
- 11.5.1 **שימושים מותרים**
שטח זה מיועד למוסד חינוך ו/או ספורט. הועדה המקומית רשאית לאשר שימושים עסקיים ופונקציות משלימות בשיעור של עד 25% מאחוזי הבניה המותרים (100%) בתנאי שיענו על אופי והיקף שנקבע בתכנית.
- 11.5.2 **אחוזי בניה ותכסית קרקע:**
סה"כ אחוזי בניה המותרים: 100% משטח המגרש.
אחוז שטח עקרי: 70% משטח המגרש.
אחוז שטח שירות: מעל למפלס כניסה 15%, מתחת למפלס כניסה 15%.
תכסית קרקע: עד 50% משטח המגרש.
- 11.5.3 **גובה בניה ומספר קומות**
גובה בניה מירבי: 10.5 מ' מפני הקרקע המתוכנן ועד קצה הגג.
מספר קומות מעל פני הקרקע המתוכנן - 2 קומות.
- 11.5.4 **קווי בנין**
קווי בנין - היקפו 5 מ' וכמסומן בתשריט.
- 11.5.5 **חניה**
החניות יוכשרו בתחום המגרש לפי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה. ניתן למקם את החניה במרתפי חניה או בחניות פתוחות בתחום המגרש.
- 11.5.6 **הנחיות בינוי ופיתוח**
הבניה תותר על פי תכנית בינוי ופיתוח מאושרים ע"י ועדה מקומית.
- 11.5.7 **תנאים להוצאת היתר**
הבקשה להיתר הבניה ילווה בדו"ח סביבתי של יועץ סביבתי לנושא הרעש.

- 11.6 **מבנה ציבור משולב שטח ציבורי פתוח**
סימון בתשריט: חום ירוק בהיר לסירוגין - אתר א'
- 11.6.1 **שימושים מותרים**
מבני חינוך, תרבות, דת או לכל מטרה אחרת לשמוש הקהילה
ובאישור הועדה המקומית, משולבים בשטח ציבורי פתוח.
- 11.6.2 **אחוזי בניה ותכנית קרקע:**
סה"כ אחוזי בניה המותרים: 60% משטח המגרש
אחוז שטח עיקרי: 45% משטח המגרש
אחוז שטח שירות: 15% משטח המגרש
תכנית קרקע: עד 30% משטח המגרש
- 11.6.3 **גובה בניה ומספר קומות**
גובה בניה מירבי: 8.0 מ' מפני הקרקע המתוכנן ועד קצה הגג.
מספר קומות מעל פני הקרקע המתוכנן - 2 קומות
- 11.6.4 **קוי בנין**
קו בניין היקפי כמסומן בתשריט: קדמי - 5 מ', צדדי 5.0 מ', 10.0 מ'.
קו בנין פנימי ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח.
- 11.6.5 **חניח**
החניות יסופקו בתחום המגרש לפי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה,
- 11.6.6 **הנחיות בינוי ופיתוח**
הבניה והפיתוח על פי תכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י ועדה מקומית.

מבני ציבור

11.7

סימון בתשריט: חום מותחם בחום כהה - אתר ה', ג'.
על פי תכנית עד/303.

שימושים מותרים

11.7.1

בית ספר מקיף על כל מתקניו ומתקני ספורט.

אחוזי בניה ותכסית קרקע

11.7.2

סה"כ אחוזי בניה מותרים: 120% משטח המגרש.
אחוז שטח עיקרי: 80% משטח המגרש.
אחוז שטח שרות: 40% משטח המגרש.

גובה בניה ומספר קומות

11.7.3

מספר קומות מעל לפני הקרקע המתוכנן - 4 קומות.

קו בנין

11.7.4

קדמי - 8 מ', צדדי - 4 מ'. מרווח אחורי - על פי התשריט.
מרווח לדרך איזורית - 40 מ' מציר הדרך, 15 מ' משפת הדרך.

חניה ודרך גישה

11.7.5

החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה התשמ"ג (1983) והעדכונים להן מעת לעת ביום הוצאת ההיתר. החניה תהיה בתחום המגרש.
ביצוע דרך הגישה ייעשה עד לכניסה לבית הספר, כפי שייקבע בנספח הבינוי שיוכן כתנאי לאישור היתר בניה (תכנית עד/303).

תכנית בינוי, פיתוח ותשתיות

11.7.6

לא יוצא היתר בניה לפני שתיערך תכנית בינוי לכל שטח האתר (מגרשים ה' ו- ג') שתאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תהיה בק.מ. 1:250 ותכלול: תאור העמדת הבנינים, דרכי גישה, הסדרי חניה, גובה הבנינים, שטחי גינון ופיתוח המגרש, מפלסי הפיתוח, גדרות, קירות תומכים, מתקנים לאצירת אשפה וכד'.
תכנית הבינוי ופיתוח התשתיות תיעשה בליווי אדריכל נוף ובהתאם לנספח הנופי.

תנאים למתן היתר בניה

11.7.7

היתרי בניה יותנו באישור תשריט לאיחוד החלקות הנכללות בשטח האב"צ.

- 11.8 **מתקן הנדסי**
סימון בתשריט: שטח צבוע חרדל עם פסים אדומים.
- 11.8.1 **שימושים מותרים**
- תחנות שאיבה ומתקנים הנדסיים אחרים.
- 11.8.2 **שטח בניה**
שטח בניה מותר - 300 מ"ר שטח עיקרו ושטח שרות.
- 11.8.3 **גובה בניה**
גובה בניה מירבי 4.0 מ' מפני הקרקע המתוכנן ועד קצה הגג.
- 11.8.4 **מספר קומות**
2 קומות (קומה אחת תת-קרקעית).
- 11.8.5 **קוי בנין**
קדמי, אחורי, צדדי - 2.0 מ'.
- 11.8.6 **העמדה ודרך גישה למתקן הנדסי במגרש 593**
דרך הגישה למתקן תוסדר במסגרת תכנית הבינוי של בית הספר (בתכנית עד/303).
כתנאי להיתר - התכנון המפורט של בית הספר ותחנת השאיבה יועבר לאישור המשרד לאיכות הסביבה לקביעת המרחקים הנדרשים בין מבני תחנת השאיבה למבנים ולחצות של בית הספר.
- 11.9 **תחנות טרנספורמציה**
סימון בתשריט: שטח צבוע חרדל עם מלבן ואות ט' עם מספר.
- 11.9.1 **שימושים מותרים**
תחנת טרנספורמציה.
- 11.9.2 **שטח בניה**
שטח בניה מותר - 35 מ"ר.

11.10 **שטח ציבורי פתוח**
סימון בתשריט: שטח צבוע ירוק.

11.10.1 **שימושים מותרים**
גנים ציוריים, נטיעות ונוי, כיכרות ורחבות להולכי רגל, מעברים, שבילים, גני משחקים, מגרשי ספורט פתוחים, ריהוט רחוב ותאורה. תותר העברה תת-קרקעית של תשתיות, מים, חשמל, ביוב, ניקוז ובתנאי שישולבו בפיתוח, הכל לפי הוראות בנספח נ"ף.

11.11 **דרך**
סימון בתשריט: ורוד בהיר.

11.11.1 **שימוש**
דרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

11.12 **דרך משולבת**
סימון בתשריט: ורוד ירוק לסירוגין.

11.12.1 **שימושים מותרים**
דרך המשלבת מעבר להולכי רגל, כלי רכב, חניות ציבוריות, גינון, חניה ומעבר תשתיות.

11.13 **שבילים להולכי רגל**
סימון בתשריט: שטח צבוע ירוק כהה.

11.13.1 **שימושים מותרים**
שביל להולכי רגל ישמש למעבר הולכי רגל, גינון ומעבר תשתיות.

11.14 **יערות**
בשטחי יער ינהגו בהתאם לפקודות היערות.

טבלת הוראות אזור תיירות משולב - זלית אל כרמל - תכנית ער/עד 245 שטח התכנית כ- 283.47 דונם

| יחידת דיור משוקלת מ"מ 200 | שטח כנ"מ | קרו בנין | | | גובה מירב' כ-מ | סמ' קומות | שטח (מ"ר) שירות ליח"ד אחוז בנייה שירות | שטח (מ"ר) שירות ליח"ד אחוז בנייה שירות | שטח (מ"ר) שירות ליח"ד אחוז בנייה שירות | תכנית מירבית ב- % | גודל מגורים מ"ר | צפיפות יח"ד לדונם (טו) | שטח דונם | תכלית |
|------------------------------------|-------------|----------|-----------|------|----------------------|--------------|--|--|--|----------------------------|-----------------------|---------------------------------|-------------|------------------------------------|
| | | אחורי | צדדי | קדמי | | | | | | | | | | |
| 110 | 22,000 | 5 | 3 | 5 | 10.5 [5,4] | 2.0 [7] | 40 | 160 | 200 | 40% | 500 [10] | 4 | 28.09 | מגורים א' מיוחד |
| 389 (1,167) [2] | 77,800 | 4 | 4.5/3 | 5 | 13.0 [5,4] | 3.0 [9,8] | 40 | 160 | 200 | 45% | 750 [11] | 6 | 72.42 | מגורים משוקב תיירות |
| 169 (338) [3] | 33,800 | 4 | 4.5/3 | 5 | 13.0 [5,4] | 3.0 [8] | 40 | 160 | 200 | 45% | 750 [11] | 6 | 30.04 | מגורים משוקב מסחר |
| 35 (70) [3] | 7,000 | 4 | 4.5/3 | 5 | 13.0 [5,4] | 3.0 [8] | 40 | 160 | 200 | 45% | 750 [11] | 6 | 30.90 | שפ"ש משוקב מגורים |
| -- | 10,540 | 5 | 5 | 5 | 7.0 [5,4] | 2.0 | 30% | 160 | 200 | 15% | - | 1.2 | 30.90 | מגורים מיוחדים |
| -- | 2,532 | - | 10,5 | 5 | 8.0 [4] | 2.0 | 15% | 60% | 100% | 50% | - | - | 4.22 | מגורים ציבורי עם שצ"א אתר א' |
| ' | 28,992 | [12] | 4 [12] | 8 | 14.0 [4] | 4.0 | 40% | 80% | 120% | 40% | - | - | 24.16 | מגורים ציבורי אתר הצי"א |
| 703 (1,685) | 182,964 | 2 | 2 | 2 | 4.0 | | | | 300 | | | | 0.36 | מתקן הונדסי |

- [1] תחסינת המורבית - אינה מתייחסת לשטחי רחלית המקורים.
- [2] ניתן להכשיר 2 צימרים של 40 מ"ר כל אחד. ראה הוראות התכנית: 389 יח"ד + (2x389) צימרים = 1167 יח"ד ויח' אירוח.
- [3] ניתן להכשיר עסק אחד או יחידה לחקלאות ביתית של 80 מ"ר. ראה הוראות התכנית: 204 יחידות דיור + 169 יחידות מסחר + 35 יחידות לחקלאות ביתית = 408 יח"ד, יחידות מסחר ויחידות חקלאות ביתית.
- [4] גובה מירבי הנמדד מפני הקרקע המתוכנן בתכנית בינוי ופיתוח ועד קצה חגג.
- [5] תוספת של 1.5 מ' עבור בנין לפי תשריט.
- [6] מגרשים 584, 585 קווי בנין לפי תשריט.
- [7] תותר בניית מרחף חנייה. תותר תוספת קומה שלישית בשטח מירבי של 30.0 מ"ר (עיקרי ושירות).
- [8] תותר בניית קומת חנייה. תותר תוספת קומה רביעית בשטח מירבי של 30.0 מ"ר (עיקרי ושירות).
- [9] תותר בניית קומת חנייה. תותר תוספת קומה רביעית בשטח מירבי של 40.0 מ"ר (עיקרי ושירות) במגרשים 570, 574, 576, 577.
- [10] מגרש 528 בשטח 459 מ"ר.
- [11] או כפי שמיוצג בתכנית חלוקה.
- [12] לפי תשריט.

12. **הוראות כלליות ותהליך הגשת בקשות להיתר בניה.**

12.1 היתר בניה יציג פתרון למימוש המלא של כל יחידות הדיור וזכויות הבניה בכל מגרש. כל סטיה מהוראה זו מהווה סטיה ניכרת מתכנית עפ"י סעיף 2(19) בתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002.
אי-מימוש המלא של כל יח"ד במגרש מהווה סטיה ניכרת בהתאם לסעיף 2(19) בתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.

12.2 זכויות ומגבלות הבניה מפורטות בפרק 11.
זכויות הבניה כוללות את כל השטחים העיקריים ושטחי השרות כפרושם בתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992.

13. **הוראות בינוי ועיצוב**

כל בנין בשטח התכנית יהיה כמפורט להלן ובהתאם לנספח בינוי.
מפלסי הבנייה הסופיים וגובה +0.00 של הרצפה ייקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח כאמור בסעיף 22 להלן.

13.1 **צורת הבניה:**

הבניה תהיה בתחומי קוי הבנין כפי שמסומנים בתשריט ובנספחים כמפורטים בתקנון.

13.2 **גמר קירות חוץ:**

חומר הבנין העיקרי וצורת הגימור יהיה טיח. חובה שימוש באבן מקומית בשיעור של לפחות 25% משטח החזית.

13.3 **מסדים, קומות עמודים:**

המסדים יהיו מחופים באבן מקומית. לא יורשו מסדים פתוחים וקומות עמודים מפולשים.

13.5 **גגות:**

צורת הגג - הגגות יהיו שטוחים ומרוצפים. מותר גג משופע (ארבעה שיפועים) בשיעור של עד 25% משטח הגג. חומר הגג רעפים, שיפוע גג מקסימלי 30°.

- 13.6 **מרפסות גג:**
ניתן להכשיר מרפסות גג מרוצפו עם מצללה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים, אחוזי בניה בתכניות והיתרים) תשנ"ב-1992.
- 13.7 **מערכות טכניות:**
כל חיבורי החשמל וטלפון בתחומי התכנית יהיו בכבלים תת קרקעיים. לא תותר התקנת צנרת חשמל, מים, גז וכו' ע"ג קירות חיצוניים של הבתים.
- 13.8 **שילוט מסחרי:**
התקנת שילוט מסחרי תהווה חלק מן הבקשה להיתר בניה. השילוט יהיה בעיצוב אחיד לפי הנחיית מהנדס העיר.
- 13.9 **מזגנים:**
פתרון למזגנים יכללו בבקשה להיתר, יחידות חוץ של המזגנים ישולבו במבנה ויוסדרו לפי הנחיות הועדה.
- 13.10 **דודי שמש:**
קולטי השמש ישולבו בגג והדוד יוסתר בחלל הגג.
- 13.11 **אנטנת טלוויזיה:**
לכל מגרש תותר התקנת אנטנה אחת לטלוויזיה.
- 13.12 **גדרות, קירות תומכים:**
חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו בתאום עם מהנדס המועצה ולפי נספח פרטי בניין ונספח נוף שיאושרו ביחד עם תכנית הבינוי והפיתוח. חובה שימוש בחיפוי אבן מקומית בשיעור של לפחות 25% משטח קיר/חומה.
- 13.13 **תליית כביסה:**
מתקן לתליית כביסה ישולבו בעיצוב הבית או יוסדרו באופן שאינם נראים לכביש.
- 13.14 **מיכלי גז ודלק:**
מיכל גז ודלק יהיו חבויים / תת-קרקעיים.
- 13.15 **מיכלים לאצירת אשפה:**
ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסדרו באופן שאינם נראים מהכביש.

14. הוראות לפיתוח ותכנון נוף

- 14.1 קירות תומכים יבוצעו מקירות בטון מחופים באבן מקומית כמפורט בסעיף 13.12. גובה קירות תומכים לא יעלה על 2.0 מ'. במקומות בהם הפרשי הגובה עולים על 2.0 מ' יופרדו הקירות התומכים על ידי שטחים אופקיים המאפשרים שתילה ונטיעה שרוחבם לא יפחת מ- 1.5 מ'. גמר הקירות יהיה מאבן טבעית מסותתת בקירות ניצפים וגבוהים משטח ציבורי.
- 14.2 במגרשים מתחת לכביש - קירות עם גמר כמפורט בסעיף 13.12. בגבול המגרשים יש לבנות קירות תומכים לפני תחילת עבודות עפר כדי לתחום את המגרשים ולמנוע דרדור אדמה לכיוון השטח הטבעי הירוק.
- 14.3 מסלעות לא תותרנה בגבול בין מגרשים לשטח דרך או ציבורי.
- 14.4 יותר לשלב בין קירות תומכים למסלעות.
- 14.5 גובה גדר אטומה או קיר תומך בגבול מגרשים לא יעלה על 2.0 מ' מעל רצפת הבית הנמוך.
- 14.6 חצרות המבנים יופרדו משצ"פ הגובל בהם על ידי קיר תומך בנויים מצופים אבן טבעית מקומית אשר גובהם לא יפחת מ- 1.5 מ' פני קרקע הסופיים.
- 14.7 לא יותרו שפכי קרקע לשטחים שמעבר לגבול התוכנית. דרכי עבודה יהיו בתחום התכנית. עם תום עבודות העפר יבוצע שיקום נופי להחזרת המצב לקדמותו ע"י בעל ההיתר או מי שפועל מטעמו.
- 14.8 הקמת קירות תומכים לפני תחילת עבודות עפר - קירות תומכים/קירות גדר, ייבנו בגבול מגרש לפני תחילת עבודות עפר למניעת גלישת עודפי עפר מתחום הכבישים ומגרשים הגובלים בפאתי שטחים פתוחים, שטחים חקלאיים ושטחי פארק הכרמל.
- 14.9 עצים בוגרים בתחום התוכנית שיש צורך להעתיקם, ומתאימים לכך, יועתקו ויינטעו מחדש במקומות שייקבעו בתוכנית הבינוי. מבקש ההיתר יחדש את הצמחייה הטבעית באזורים אשר ייפגעו במהלך הבניה.

15. איזורים עם שימושים מעורבים.
הנחיות כלליות ותנאים להוצאת היתר בניה

כללי 15.1

- 15.1.1 בשימושי קרקע מעורבים יש לנקוט בכל האמצעים הדרושים למניעת הפרעות בין השימושים שונים של מסחר, תיירות ומגורים.
- 15.1.2 לא תאושר הקמת מפעל או עסק או שימוש שאחר בתחום התכנית אלא אם יינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה ובהוראות כל דין.
- 15.1.3 כל בקשה להיתר בניה הכוללת שימושים מעורבים חייבת להיות מלווה על ידי יועץ סביבתי ו/או יועץ אקוסטי לפי העניין.
- 15.1.4 בשימושי קרקע מעורבים (מסחר), היתר הבניה יראה הפרדה בין חניה למגורים לבין חניה למסחר, כולל מקום לפריקה ולטעינה/צימרים. היתר הבניה יראה כניסות נפרדות למגורים ולמסחר.

זיהום אוויר 15.2

- 15.2.1 כל עסק שמפעילותו עלולים להיפלט מזהמי אוויר כגון אדים ועשן מבישול אוכל, יצויד באמצעי מניעת פליטות מתאימים וארובה בגובה של לפחות 2 מ' מגג המבנה הגבוה ביותר ברדיוס של 50 מ'.
- 15.2.2 במידה ותידרשנה ארובות לפינוי מזהמים, הן תועברנה בתוך פיר.

רעש 15.3

- 15.3.1 כל הפעילויות שתבצענה בתחום התכנית תעמודנה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 ובתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992.
- 15.3.2 בעת הבקשה להיתר בניה ייקבעו על ידי היועץ האקוסטי האמצעים התכנוניים הנדרשים למניעת מטרדי רעש לדיירי המבנה ולדיירי המבנה הסמוכים.
- 15.3.3 הקריטריונים האקוסטיים ייקבעו בהתאם להוראות החוק למניעת מפגעים ותקנותיו השונות.

16. חניות

16.1 חניות

16.1.1 כמות מקומות החניה תהיה בהתאם למצוין בטבלה 16.1.2. לגבי שימוש קרקע שאינם מצויינים בטבלה ולגבי הרכב התפעולי, החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החנייה אשר יהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה. לחניות לצימרים (יחידות אירוח) יינתן פתרון גם לאורך הדרכים הציבוריות.

16.1.2 דרישות חניה בתוך המגרשים וברחובות

| חנייה ברחוב | | חניה במגרש | | יחידות מדידה | כמות | שימוש קרקע |
|--------------------------------------|------|------------|------|--------------|--------|--------------|
| מקומות | אחוז | מקומות | תקן | | | |
| 176 | 25% | 1,406 | 2:1 | יח"ד | 703 | מגורים |
| 39 | 5% | 778 | 1:1 | יח"ד | 778 | יחידות אירוח |
| 98 | 15% | 653 | 1:25 | מ"ר | 16,320 | מסחר זעיר |
| תלוי בשימוש יש לוודא שהכל ינתן במגרש | | | | מ"ר | 7,028 | חינוך/ספורט |
| 48 | 100% | 48 | 1:40 | מ"ר | 1,899 | מבני ציבור |
| | | 96 | 2:1 | כיתות | 48 | בית-ספר |
| 361 | | 2,980 | | סה"כ | | |

17. מערכות תשתית - כללי

- 17.1 מיס - אספקת המיס תהיה כפי שמסומן בתכניות התשתית ממקור מיס מאושר ע"י משרד הבריאות.
- 17.2 ביוב - כל בית יהיה מחובר לרשת הביוב בהתאם להנחיות מהנדס הועדה. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
- 17.3 ניקוז - פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית. היתר בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש. תינתן עדיפות לניקוז הקרקע בתחום המגרשים. העודפים יופנו למערכת הניקוז של הישוב.
- 17.4 חשמל - אספקת החשמל תהיה תת קרקעית מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.
- 17.5 תקשורת - כל קוי התקשורת יהיו תת-קרקעיים (טלפון, טלוויזיה בכבלים, קריאה אלקטרונית).
- 17.6 תאורה - כל תקן התאורה יהיה עם כבלים תת-קרקעיים ועמודי תאורה ממתכת בגובה מתאים על פי ייעוד הכביש. באזורי בניה נמוכה יהיו העמודים נמוכים בגובה $4 \div 6$ מטר משני צידי הדרך (וכאשר העמודים מותקנים לסרוגין).
- 17.7 אנטנת טלוויזיה - כל מתחם יכלול אנטנת טלוויזיה לקליטה משותפת. מיקום התורן יקבע בתאום עם מהנדס העיר ויתוחזק על ידי ועד המתחם. לא תותר הקמת אנטנות טלוויזיה על גגות הבתים.
- 17.8 פילרים - מיקומי הפילרים לחשמל ותקשורת ייקבעו בתכנית בינוי ופיתוח ויהיו בתיאום עם הרשויות. הפילרים ישולבו בגדרות ו/או קירות תומכים מאחורי סבכות.

18. תשתיות, ביוב

18.2 מתקנים הנדסיים לשפכים

18.1.1 מתקנים הנדסיים ימוקמו בשטחים המוגדרים כפי שמופיע בתשריט.שטחים אלו מסומנים בצבע חרדל עם פסים אדומים.

18.1.2 מתקנים הנדסיים לשפכים יתוחזקו ע"י הרשות המקומית או מי שהוסמך לכך על ידה. תפעול המתקן יהיה ע"פ הנחיות משרד הבריאות.

18.1.3 לתחנות שאיבה לשפכים או סניקה יוגשו תוכניות לועדה המקומית לצורך קבלת היתר בניה.

18.1.4 כל מבנה יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

19. תשתיות - חשמל, תקשורת, תאורת חוץ

כללי

19.1 כל המערכות יהיו תת קרקעיות.

19.2 תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום השטחים הציבוריים.

19.3 תותר בניית תחנות טרנספורמציה כחלק מקירות תומכים במגרשים שמעל הכביש או כחלק מקירות תומכים של שטחי תניה במגרשים שמתחת הכביש. וכחלק משולב בקירות פיתות. בהתאם לדרישות חברת החשמל.
היתר הבניה ילווה ע"י אדריכל נוף.

הערות:

1. אין לבנות יותר מ- 2 קירות תחנה כקירות תומכים.
2. במידה שקירות תחנה לא משמשים כקיר תומך יש ליצור שטח גישה מרוצף ברוחב 1 מ' לפחות ו- 5 ס"מ מתחת לריצפת התחנה.
3. דלת התחנה תהיה לכיוון הכביש.

19.4 תחנות טרנספורמציה: לא תורשינה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות להיתרי בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, מסוג תחנות בנויות בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובתאום עם הועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית. תחנות טרנספורמציה תוקמנה במגרשים המיועדים לתחנות טרנספורמציה בתחום אתרים למבני ציבור, מתקנים הנדסיים, איזורי מגורים משולבי מסחר, איזורי מגורים משולבי תיירות.

מבנה התחנה יחופה בחומרים עמידים וקשיחים הזהים לתומרי החיפוי של קומות המסד ו/או הקירות התומכים של המבנים הסמוכים.

19.5 קיום וטרנספורמציה

כל מערכת החשמל שתותקן בתחומי התכנית (מתח נמוך ומתח גבוה) תותקן בהתקנה תת קרקעית, כולל החיבורים למבנים, ותהיה לפי דרישות הגופים המוסמכים.

19.6 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

| | | |
|-------|------|---|
| מטרים | 1.5 | ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים |
| מטרים | 2.0 | ברשת מתח נמוך עם חוטים חשופים |
| מטרים | 5.0 | בקו מתח גבוה 33 ק"ו |
| מטרים | 11.0 | בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) |
| מטרים | 21.0 | בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) |

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

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

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקו חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ד. פירוק והעתקת קווי חשמל קיימים: במגרש בו קו חשמל לפירוק - לא יוצא היתר בניה אלא אם התקבל אישור מחברת החשמל כי הקו פורק והשטח חופשי לבניה.

19.7 טלפון ותקשורת

מערכות התקשורת תותקנה לאורך תוואי הכבישים בהתקנה תת-קרקעית כולל החיבור למבנים, לפי דרישות הגופים המוסמכים, בהתאם לתכניות ביצוע שיאושרו ע"י מהנדס העיר על פי הנחייתו ועל פי ההנחיות שבתוכנית זו.

20. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק (סעיף 196 א).

21. הוצאות פיתוח

21.1 הוצאות הפיתוח ישולמו ע"י בעלי זכויות בקרקע ועפ"י הוראות הדין חוקי העזר הרלוונטיים ברשות המקומית.

22. תנאים להוצאת היתר בניה

22.1 תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתכנית יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח בליווי אדריכל, אדריכל נוף לכל תחום התכנית.

22.2 תכנית הפיתוח תקבע את שלבי הפיתוח של מתחמי הבינוי, מפלסי הפיתוח, מיקום הכניסות למגרשים, תכנון הגדרות, התאורה, התשתיות, הגינון וכד'.

22.3 תכנית הפיתוח תקבע גם את שלבי הביצוע לשטחי ומבני הציבור בהתייחס לשלבי הפיתוח של המגורים.

22.4 ביצוע ופיתוח התשתיות בתחום התוכנית יהיה בהתאם לתוכנית הפיתוח האמורה.

22.5 תנאי להוצאת היתר בניה לכל מגרש יהיה הגשת תכנית בינוי שתתייחס בין היתר למפלסי הבניה כפי שנקבעו בתכנית בינוי ופיתוח הכללית האמורה.

היתר הבניה למגרש מגורים יציג את מלוא מימוש יח"ד ופוטנציאל הבניה במגרש. סטיה מסעיף זה מהווה סטיה ניכרת לתכנית בהתאם לסעיף (2) 19 בתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מהתכנית) התשס"ב 2002.

22.6 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית עבודות עפר ערוכה בידי איש מקצוע לבדיקת האיזון בין חפירה ומילוי ולאישור ע"י מהנדס הועדה כולל פתרון לפיזור עודפי עפר בתחום האתר או לחילופין יוצא מגבולות האתר למקום שפיכה מאושר ע"י הרשויות או אתר לשימוש חוזר.

- 22.7 תנאי למתן היתר בניה - הריסת המבנים המסומנים להריסה.
- 22.8 תנאי להיתר בניה - סיום ביצוע מכון טיהור ומערכת הביוב המובילה אליו וחיבור השכונה למערכת הביוב בהתאם לנספח הביוב ובהתאם לתכנית ביוב "חלית עלי" המאושרת.
- 22.9 תנאי להיתר בניה - הצגת פתרון לחיבור למערכת השכונתית והביוב העירונית באישור משרד הבריאות. תנאי לטופס 4 יהיה חיבור למערכת העירונית.
- 22.10 תנאי להיתר בניה - מגרשים הפונים לשטח ציבורי יציגו רצף חזיתות וחתכים הפונים לשטח ציבורי כולל פתרון ניקוז, קירות תומכים, מעקות, מבני עזר ומערכות.
- 22.11 תנאי להיתר בניה, הצגת קירות תומכים/קירות גדר בגבול מגרש למניעת גלישת עודפי עפר מתחום כבישים ומגרשים הגובלים בפאתי שטחים פתוחים, שטחים חקלאיים ושטח פארק הכרמל.
- 22.12 קווי תשתית ותקשורת יהיו תת-קרקעיים. דרכי התפעול והתחזוקה לקווי תשתיות יהיו בתוך שטח התכנית. אביזרים אשר יבלטו, יהיו בתוך מבנה מגודר. חזיתות המבנה, הגידור סביבו, וחיפוי החצר יתוכננו תוך התחשבות בבינוי ובנוף ויחויבו באישור עורכי התכנית כתנאי למתן היתר.
- 22.13 היתרי בניה בשטחים הגליליים ובמגרשים הנחצים ע"י שני מרחבי תכנון יותנו בהסדרת שינוי גבולות התכנון והשיפוט.

מדינת ישראל ופרטיים

בעל הקרקע:

אין לנו התנגדות עקרונית לחתימה, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחם התכנית או לכל בעל צדן אחר בסמך התכנית כל עוד לא התקנה השטח ונתחם עמנו הסכם מתאים בניגוד, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות-כשם הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בניגוד השטח הנ"ל לתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או תדאגה לקיומה או לאסור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת הקשורה לנו בהם. חתימתנו עפ"י כל דין, שכן חתימתנו נעשתה אך ורק למען הצורך בהסדר התכנית.

מינהל מקרקעי ישראל מחוז חיפה

יוזם התכנית:

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה
ד"ר פילרסטי
אדריכל מח' תכנון
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

ארכ' בנימין איזק - אדריכל ומתכנן ערים

עורך התכנית:

שדרות מאפו 4 חיפה 34361

התכנית נכנסה לתוקף
ביום 21.3.06
מס' 245/36

80.08.2006

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית חז"ת. מס' 245/36
הועדה המחוזית לזכנון וכבניה החליטה
ביום 21.3.06 יגשר את התרנית
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 245/36
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5442
מיום 29.9.05

הודעה על אישור תכנית מס' 245/36
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5597
מיום 20.11.06