

07-03-2011

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל תחום שיפוט מוניציפלי דלית אל-כרמל

הודעה על הפקדת תוכנית מס	300/31
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.	5427
מיום	17.8.05

תוכנית מספר עד / 300

דלית אל-כרמל

תוכנית מתאר מקומית

הודעה על אישור תכנית מס	
פורסמה בילקוט הפרסומים מס	
מיום	

הוראות התוכנית

יזמת ומגישת התכנית - ועדת ההיגוי הבין משרדית בהשתתפות:
המועצה המקומית דלית אל-כרמל, הועדה המקומית לתכנון ובניה הכרמל, משרד הפנים, משרד הבינוי והשיכון, מנהל מקרקעי ישראל ומשרד התחבורה.
(באמצעות מינהל התכנון, משרד הפנים)

תכנון - צוות התכנון, מן המרכז לחקר העיר והאזור, הטכניון:
ד"ר אריאלה ורנסקי - אדריכלית ומתכנתת ערים.
פרופ' אמנון פרנקל - גיאוגרף ומתכנן ערים.
פרופ' יוברט לו-יון - אדריכל ומתכנן ערים.
בהשתתפות: מר עפר פרידברג, גב' אפרת תענך, גב' טלי קיווייתי וגב'...

יועצי התוכנית הם:

פרופ' שאול עמיר, מר אמיתי הר-לב - תכנון סביבתי.
לוי & שטרק - תכנון תחבורה.
מר אריה מצר - תכנון תשתיות.
ד"ר יצחק שנל - תכנון חברתי.
מר מוטי קפלן - תכנון תיירות.

משרד הפנים מחוז חיפה	מנהל מינהל התכנון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	יו"ר הועדה המחוזית
אישור תכנית מס	אדרי דורון דרוקמן
300/31	
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה	
לגן ארז	
לאשר את התכנית	
9.8.05	

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל
תוכנית מתאר מקומית עד/ 300
דלית אל-כרמל

פרק 1: התוכנית

1.1 שם התוכנית

תוכנית זו היא תוכנית מתאר מקומית דלית אל-כרמל מספר עד/ 300 (להלן "התוכנית"), המהווה שינוי לתוכנית מתאר מספר ג/ 605.

1.2 תחולת התוכנית

התוכנית תחול על כל שטח השיפוט של המועצה המקומית דלית אל-כרמל, התחום בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתוכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.3 מסמכי התוכנית

התוכנית כוללת את המסמכים המפורטים להלן, הן מסמכים מחייבים והן מסמכים מנחים, וכל אחד מהם מהווה חלק בלתי נפרד ממנה:

1. הוראות התוכנית (תקנון) - מסמך מחייב
2. תשריט א' - יעודי קרקע: מצב תכנוני מוצע - קנה מידה 1: 5,000 (להלן "התשריט") - מסמך מחייב
3. תשריט ב' - יעודי קרקע: מצב תכנוני מאושר - קנה מידה 1: 5,000 - מסמך מחייב
4. תשריט ג' - גבולות מתחמי תכנון ויעודי קרקע לצרכי ציבור - קנה מידה 1: 10,000 - מסמך מנחה
5. נספח מס' 1 - עקרונות מדיניות התכנון - מסמך מחייב
6. נספח מס' 2 - דרכים חלופיות ומשלימות להשגת קרקע לצרכי ציבור ולבנייה למגורי - מסמך מנחה
7. נספח מס' 3 - אתרי עתיקות - מסמך מחייב
8. נספח מס' 4 - קיבולת האוכלוסייה והצרכים הקרקעיים לשימושים השונים - נספח מנחה
9. נספח מס' 5 - משאבי טבע ונוף - נספח מנחה
10. נספח מס' 6 - הוראות בניה בשטחים חקלאיים - נספח מחייב
11. נספח מס' 7 - מערכות התחבורה - נספח מנחה
12. נספח מס' 8 - מערכות ביוב וניקוז - נספח מנחה

1.4 שטח התוכנית

שטח התוכנית הוא כ- 9,000 דונם, מדוד גרפית.

1.5 השטחים הכלולים בתוכנית

השטחים הכלולים בתוכנית זו הם השטחים אשר בשטח שיפוט המועצה המקומית דלית אל-כרמל, הכלולים במרחב תכנון מקומי רכס הכרמל. פירוט השטחים על פי גושים וחלקות מוצג בלוח מספר 1 שלהלן.

לוח מספר 1: השטחים הכלולים בתוכנית

הערות	חלקי חלקות	חלקות	חלקי גושים	גושים שלמים
	השטח הבנוי ומותחם על ידי הגושים 11524-11520			
רשימה חתומה על ידי שר הפנים מיום 1.4.90				11509-11506
				11524-11519
				11527-11526
	52, 51, 14, 9	50, 17-15, 13-10	11505	
	1	52, 29-5, 2	11510	
	95, 94, 36	,45-43, 37, 28-9, 4-1 92-73, 70-66	11511	
	49, 48, 20, 19, 14, 2	53-, 43-26, 23-21, 18-15 55, 50	11514	
רשימה חתומה על ידי שר הפנים מיום 30.3.98	87, 44, 43		11501	
	,41, 23-21, 12, 10, 9, 7-5 56, 47	45, 40, 31, 30	11502	
	42	1	17134	
	30	22	17158	

1.6 גבולות התוכנית

גבולות התוכנית הם גבולות שטח השיפוט של המועצה המקומית דלית אל-כרמל כמסומן בתשריט בקו כחול עבה.

1.7 בעלי הקרקע

בעלי הקרקע הם: פרטיים שונים, המועצה המקומית ומנהל מקרקעי ישראל

1.8 יוזמי התוכנית

יוזמת התוכנית היא ועדת ההיגוי הבין משרדית לתוכניות מתאר, בהשתתפות: המועצה המקומית דלית אל-כרמל, הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רכס הכרמל, משרד הפנים, משרד הבינוי והשיכון, מנהל מקרקעי ישראל ומשרד התחבורה.

1.9 עורכי התוכנית

ערך את התוכנית צוות התכנון, מן המרכז לחקר העיר והאזור, הטכניון:
ד"ר אריאלה ורנסקי - אדריכלית ומתכנתת ערים.
ד"ר אמנון פרנקל - גיאוגרף ומתכנן ערים.
פרופ' יוברט לו-יון - אדריכל ומתכנן ערים.
בהשתתפות: מר עפר פרידברג, גב' אפרת תענך, גב' טלי קיוויתי וגב' חנה שלס.

יועצי התוכנית:

פרופ' שאול עמיר, מר אמיתי הר-לב - תכנון סביבתי.

לוי & שטרק- תכנון תחבורה.

מר אריה מצר- תכנון תשתיות.

ד"ר יצחק שנל- תכנון חברתי.

מר מוטי קפלן- תכנון תיירות.

1.10 מטרות התוכניתמטרת העל

המטרה המרכזית העומדת ביסוד הכנת תוכנית המתאר לדלית אל-כרמל, היא **קביעת מדיניות לפיתוח הישוב לקראת המאה ה-21**, תוך התחשבות בפוטנציאל ובאילוצים המיוחדים הקיימים בישוב ובאזור. המטרות לפיתוח דלית אל-כרמל הוגדרו **כמטרות ארוכות טווח, המכוונות לפיתוח חברתי, כלכלי, פיסוי וארגוני של הישוב.**

מטרות התכנית

- א. הנחיה להמשך פיתוח השטחים הבנויים ביישוב, תוך שיפור איכות החיים, השירותים הציבוריים והתשתיות.
- ב. איתור שטחים לפיתוח שכונות מגורים מתוכננות באיכות גבוהה ובצפיפות נמוכה-בינונית והנחיות לפיתוחם.
- ג. טיפוח האופי הדרוזי של דלית אל-כרמל ומרכזיותה בקרב הישובים הדרוזיים.
- ד. פיתוח הבסיס הכלכלי של היישוב תוך ניצול יתרונותיו היחסיים ויצירת מוקדי פיתוח.
- ה. פיתוח השירותים המקומיים של היישוב ושילובו במרחב המטרופולין של חיפה.
- ו. שיפור איכות הסביבה (הבנויה והטבעית) תוך שימור משאבים טבעיים.
- ז. הסדרת יחסי הגומלין בין היישוב לפארק הכרמל.
- ח. קביעת הנחיות פרוגרמאטיות לתכנון ופיתוח עתידי.

השגת המטרות תתבצע על ידי קביעת הוראות לגבי פיתוחה של דלית אל-כרמל במסגרת תוכנית מתאר, תוך הקצאת שטחים לאזורי מגורים, בניני ציבור ומסחר, תעשייה ומלאכה, דרכים וספורט ושטחים ציבוריים פתוחים; הצעת הסדרים תכנוניים מרמות שונות לפתרון בעיית הקרקעות, וניסוח הוראות מנחות להכנת תוכניות מפורטות במתחמי תכנון. כל זאת כדי להנחות את פיתוחה של דלית אל כרמל בטווח הארוך בתחומי שטח השיפוט.

1.11 יחס לתוכניות קודמות

ג/ 605 - תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר ג/ 605 ומבטלת את כל ההוראות, ייעודי הקרקע והשימושים שנקבעו בתוכנית ג/ 605, באם אינם תואמים לתוכנית זו.

ג/ 400 – בשטחים החקלאיים (בהם ניתן להוציא היתר בניה באישור ועדה מחוזית): היתרי בניה לגידור, מחסנים ודירים יינתנו על פי תכנית זו. לשימושים חקלאיים אחרים, היתרי בניה יינתנו באישור הועדה המחוזית על פי תכנית ג/ 400 - "תכנית מתאר לשטח הגלילי לתכנון עיר, מחוז חיפה" שאושרה למתן תוקף בי.פ. 989 מיום 10.01.63.

א. תכניות מאושרות טרם אישור תכנית זו יעמדו בתוקפן. בכל מקרה שהוראות אשר נקבעו בתכניות מאושרות אינן עומדות בקנה אחד עם הוראות שנקבעו בתוכנית זו, תכריע תוכנית זו, אלא אם היא פוגעת בזכויות בנייה שהוקנו כחוק.

ב. למרות האמור בסעיף א' לעיל, ייעודי קרקע וחלוקתם כפי שנקבע בתוכניות מאושרות; מגורים ומסחר, דרכים; מגרשי חניה; שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים לבנייני ציבור וכו', אשר לא סומנו בתוכנית זו או סימונם שונה מתכניות מאושרות, לא יהיו סתירה לגבי תוכנית זו וישארו בתוקפם.

ג. אין בתכנית זו מתן לגליזציה למבנים קיימים בשטחים המיועדים לפיתוח. היתרי בניה בשטחים הכלולים בתכנית יוצאו אך ורק על סמך תכניות מפורטות מאושרות – אלה שאושרו לפני אישור תכנית זו ואלו שיאושרו בעקבותיה.

לוח מספר 2: רשימת תוכניות מאושרות בתחום תוכנית זו

מס' התוכנית	נושא	חלקים מגושים	שטח בדונם	תאריך מתן תוקף
ג/ 733	אזור תעשייה	11510, 11506, 11505	137	7.11.74
עד/ 120	שכון חיילים משוחררים	11520	84	18.4.85
ג/במ 1154 עד/ 161	שכונת מזרחית	11502		20.4.93
עד/ 163	שק"ם ומרכז מסחרי	11508	5	14.4.93
עד/ 120 ד'	שינוי ממגורים ב' למגורים א'	11520	9.8	12.6.90
עד/ 120 ג'	גן ילדים	11520	1.3	12.12.89
עד/ 120 ב'	שכונת מגורים	11520	16.6	27.7.89
עד/ 114	דרום היישוב	11509, 11510, 11521, 11522, 11523	357	28.7.91
עד/ 113	דרום-מזרח היישוב	11509, 11506	163	12.12.91
עד/ 112	צפון-מערב היישוב	11523, 11508	370	16.5.91
עד/ 111	מזרח היישוב	11509, 11508	543	8.10.92
עד/ 110	מרכז היישוב	11508, 11509, 11521, 11522, 11523, 11524	314	29.12.83
עד/במ/ 132	מוצא מוחרקה	11509, 11506	309	5.6.02
עד/במ/ 131	שכונת ואדי אל נחל	11505, 11506, 11509, 11510, 11511, 11514, 11521, 11522	736.5	30.5.02
עד/במ/ 130	שכונת עין אל קבליה	11508, 11520, 11521, 11522, 11523, 11524, 11526	763.2	12.8.99
עד/במ/ 129	צוואניה צפונית	11508, 11519, 11520, 11524	541.6	16.4.01
עד/ 153	שינוי יעוד מאזור ספורט לבית ספר	11509	2	8.8.07
עד/ 157	מתקן קצה לטיפול בשפכים	11515, 11517, 11520, 11526, 11527	30	8.8.07
עד/ 245	אזור מגורים משולב תיירות	11502, 11504, 11506	283	10.12.06
עד/ 252	תחנת תדלוק מחרז	11506	10	19.12.05
עד/ 253	אוניברסיטת המברסייד	11506	10	23.6.05
עד/ 281 / חפאג/ 1275	תחנת שאיבה ראשית לשפכים בשכונת חלת עלי	11510, 11511, 11522	6	17.1.05
עד בת/ 165	גן תעשייה	11506	94	24.3.92

1.12 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		
באחוזים	דונם	באחוזים	דונם	
18.7%	1,688	22.4%	2,021	מגורים א
29.1%	2,629	10.6%	955	מגורים ב
6.8%	616	3.8%	339	מגורים ג
--	--	0.5%	47	אזור מסחר ומגורים
--	--	0.1%	9	אזור מסחר
1.3%	120	--	--	מרכז אזרחי ראשי
--	--	0.1%	8	מסחר משולב עם תעשייה זעירה
--	--	0.7%	62	אזור תעשייה
--	--	0.01%	1	אזור מלאכה
0.8%	70	--	--	אזור מלאכה ותעשייה
--	--	0.01%	1	תחנת תדלוק
21.7%	1,961	49.4%	4,455	אזור חקלאי
6.4%	574	--	--	שטח חקלאי המיועד לשימור
2.8%	255	2.7%	247	אתר לבנייני ציבור
0.5%	46	0.5%	41	אתר ציבורי משולב
0.05%	4	0.05%	4	אזור מבני ציבור משולב שצ"פ
0.1%	11	0.1%	11	אזור מוסדות חינוך / ספורט משולב שצ"פ
--	--	0.1%	6	אזור נופש וספורט
0.1%	6	0.2%	15	אזור ספורט
2.0%	182	1.7%	150	שטח ציבורי פתוח
0.8%	69	0.8%	69	שטח ציבורי פתוח לשימור
0.3%	31			פארק מרכזי ציבורי פתוח
1.2%	110	1.2%	110	יער נטע אדם קיים ע"פ תמ"א 22
0.1%	6	0.1%	6	בית עלמין
--	--	0.02%	1	אתר למתקנים הנדסיים
5.1%	462	5.1%	465	דרך קיימת
1.9%	170	--	--	דרך מוצעת
0.1%	12	--	--	חניון
100.0%	9,023	100.0%	9,023	

פרק 2: הגדרות וסימונים**2.1 הגדרות**

1. אזור - שטח הקרקע, בין שטח רצוף ובין שאינו רצוף, אשר נקבעו לגביו בתוכנית הוראות לציון סוג ואופן השימוש בקרקע ובבניינים המותרים באותו אזור, והפעולות המותרות בו. האזורים השונים נקבעו בתשריט בצבע, בקווקוו, בקו תיחום וסימונים מעין אלה, בין באחד מהם ובין בצירופיהם.
2. מתחם תכנון - שטח קרקע רצוף המהווה יחידת תכנון, עליו יחולו ההנחיות הפרוגרמאטיות שבתוכנית זו, אשר יוסדרו על פי תוכניות מפורטות.
3. שימוש מותר - סוג הפעולות שמותר לקיים במקרקעין על פי תוכנית זו.
4. המועצה המקומית - המועצה המקומית דלית אל-כרמל.
5. וועדה מחוזית - הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז חיפה.
6. וועדה מקומית - הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רכס הכרמל.
7. החוק - חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וכל התיקונים שפורסמו לאחר פרסומו של החוק העיקרי.
8. תקנות התכנון והבנייה - תקנות התכנון והבנייה, בקשה להיתר, תנאים ואגרותיו, תש"ל - 1970 וכל התיקונים והתקנות שפורסמו לאחר פרסומן של התקנות העיקריות.
9. הוראות עיצוב - הוראות הנוגעות לעיצוב פני הקרקע, ממדיהם, צורתם ודרך עיצובם של בניינים ושטחים פתוחים, וכל הוראות בעניין שמירת הצורה או שינוי הצורה של מקרקעין או פיתוחם.
10. תוכנית בנינו - תשריט התואם תוכנית מפורטת אשר יכלול: העמדת בניינים ושימושם, מבנים ומתקנים - בין קיימים ובין מוצעים - ומידותיהם, גישות אל הבניינים, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים באזורים השונים ובנייהם, שטחי חניה לרכב, שטחי גינון ונטיעות, מתקנים הנדסיים, מפלסים, גדרות והנחיות לפיתוחו של כל אזור ואזור.
11. בנין - כל מבנה בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי בטון, טיט, ברזל, עץ או כל חומר אחר המחובר חיבור של קבע לקרקע לרבות כל חלק מבנה כאמור וכל דבר מחובר לו חיבור של קבע; קיר, סוללת עפר, וכיוצא באלו, הגודרים או תוחמים או מיועדים לגידור או לתיחום קרקע או חלל.
12. יחידת דיור - מערכת חדרים בעלת כניסה נפרדת המיועדת למגורי אדם - יחיד או משפחה, לרבות חדר מגורים, מטבח וחדרי שירות, הכל בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות תש"ל - 1970).
13. שטח מגרש בנייה - שטח המגרש הסופי כפי שהוגדר בתוכנית כלשהי, לאחר ניכוי השטחים המיועדים לצרכי ציבור משטח החלקה הרשומה.
14. חזית של מגרש - צלע של מגרש הגובלת בדרך.
15. שטח בנייה מותר - השטח המרבי המותר לבנייה, אשר יכלול את שטח כל הרצפות והחתכים האופקיים של כל הקירות בכל הקומות.
16. צפיפות ריאלית באזור מגורים - צפיפות המגורים המחושבת ביחיד לדונם נטו, כפי שהוערכה למימוש בפועל בטווח התכנון, באזורי המגורים השונים ביישוב (פירוט בנספח נתונים כלליים לגבי קיבולת האוכלוסיה).

17. קיבולת מגורים - מספר יחידות הדיור המרבי הכולל במתחם תכנון, המוגדר בתוכנית זו או בתוכנית מפורטת, המחושב על בסיס צפיפויות ריאליות באזורי מגורים שונים ביישוב, והמבוסס, על מדיניות התכנון ומקדמי מימוש ריאליים ביישוב (פירוט בנספח נתונים כלליים לגבי קיבולת האוכלוסיה).
18. קיבולת אוכלוסייה במתחם - סה"כ יעד האוכלוסייה המתוכנן במתחם תכנון, נקבע על בסיס קיבולת המגורים המתוכננת במתחם.
19. צפיפות בנייה מותרת - מספר מכסימלי של יחידות דיור לדונם נטו המותר לבנייה על מגרש בניי, על פיה יוצאו היתרי בנייה.
20. מרווח - המרווח הקטן ביותר שבין קיר חיצוני של בנין לבין הגבול הסמוך של המגרש אשר בו מצוי הבניין.
21. שטח פנוי במגרש - השטח המיועד להישאר פנוי מכל מבנה שהוא בתוך מגרש בנייה.
22. שטח בעל רגישות נופית - שטח בעל חשיבות שימור גבוהה בשל היותו כולל איכויות צומח ו/או איכויות נופיות פיסיות ו/או קיומם של מרכיבי נוף תרבותיים, ובעל כושר נשיאה נמוך לפיתוח.
23. גובה בניין מותר - גובה פני התקרה הגבוהה ביותר בבניין, מדוד אנכית מפני הקרקע כפי שאושרה בהיתר הבנייה, על פי הוראות התכנון המפורט.
24. תשתית ציבורית - כל מתקן הקשור להסדרת מערכות המים, הביוב, הניקוז, החשמל והתקשורת.
25. דרך - כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה, לרבות שפיות, תעלות למי גשמים, עצים או משוכות בצידי דרכים, קירות תומכים של דרכים, גדרותיהן, מחסומיהן ומעקותיהן. אין נפקא מינא אם הדרך היא רשות היחיד או רשות הרבים.
26. קו דרך - קו מעל פני הקרקע ומתחת לה, שנקבע בתוכנית מאושרת כגבול השטח המיועד לדרך, כהגדרתה לעיל.
27. רוחב דרך - המרחק בין שני קווי דרך הנמדד בניצב להם או המרחק הקצר ביותר ביניהם כמסומן בתשריט.
28. מקום חניה - שטח הנמצא מחוץ לתחום של דרך או יכול להוות חלק מתחום הדרך, והמיועד לחנית כלי רכב. שטח זה כולל את שטח משבצת החניה ויכול שיכלול גם שטח לכניסה, יציאה ותמרון.
29. חניה פרטית - חניה המיועדת לשימושם של הדיירים והיא בבעלות פרטית או משותפת.
30. חניה ציבורית - חניה המיועדת לשימוש הציבור הרחב, בבעלות ציבורית או פרטית.

2.2 ביאור סימני התשריטים**הסימן וייעודו****הסימון בתשריט****2.2.1 גבולות ותיחומים**

א. גבול התוכנית וגבול שטח השיפוט	קו כחול עבה
ב. גבול תכניות מאושרות	קו כחול עבה מקוטע
ג. גבול פארק הכרמל	קו ירוק עבה
ד. גבול מתחם תכנון וסימונו	קו תכלת מרוסקת עם ספרה מוקפת בעיגול
ה. גבול גוש ומספרו	קו משוּן בכיוונים הפוכים ומספר שחור גדול
ו. גבול חלקה ומספרה	קו ירוק דק ומספר ירוק
ז. תחום אזור לשימור	קו עבה קטוע חום
ח. ציר תיור ומסחר	קו תכלת מקוטע
ט. ציר תיור וטיול	קו מרוסק בצבע ירוק כהה
י. מבנה להריסה	קונטור מבנה בצבע צהוב
יא. מוקד בצומת	עיגול בצבע ירוק סביב צומת

2.2.2 אזור מגורים

א. אזור מגורים א' (צפיפות נמוכה מאד) -	שטח צבוע צהוב
ב. אזור מגורים ב' (צפיפות נמוכה) -	שטח צבוע כתום
ג. אזור מגורים ג' (צפיפות בינונית) -	שטח צבוע אדום

2.2.3 אזורים מרכזיים משולבים

א. מרכז אזרחי ראשי	שטח צבוע פסים אדום, אפור, וחום
ב. מרכז אזרחי שכונתי	משושה כפול שחור

2.2.4 אזורי מסחר ותעסוקה

א. אזור תיירות פרברי	משושה בצבע צהוב על רקע התשריט
ב. אזור מלאכה ותעשייה	שטח צבוע סגול
ג. אזור מסחר	שטח צבוע אפור
ד. אזור מסחר ומגורים	שטח צבוע צהוב אפור לסרוגין
ה. אזור מסחרי משולב	שטח צבוע פסים סגול אפור
ו. ציר תיור ומסחר	קו מרוסק בצבע תכלת בשולי דרך
ז. תחנת תדלוק	שטח צבוע אפור תחום בקו שחור
ח. אזור חקלאי	שטח צבוע פסים ירוקים על רקע התשריט
ט. שטח חקלאי המיועד לשימור	קווים ירוקים באלכסון על רקע לבן

הסימן וייעודוהסימון בתשריט2.2.5 אזורים לשירותי ציבור

- | | |
|---|--------------------------------------|
| שטח צבוע חום מתוחם בקו חום כהה | א. אתר לבנייני ציבור |
| שטח צבוע פסים עבים חום וירוק לסירוגין | ב. אזור ציבורי משולב |
| שטח צבוע ירוק מתוחם בחום | ג. אזור ספורט |
| שטח חום עם פסים אלכסוניים ירוקים | ד. אזור מודות חינוך/ספורט משולב שצ"פ |
| שטח ירוק עם פסים אלכסוניים חומים | ה. אזור מבני ציבור משולב שצ"פ |
| שטח צבוע פסים אלכסוניים חומים עבים וירוקים צרים | ו. אזור נופש וספורט |
| שטח צבוע ירוק | ז. שטח ציבורי פתוח |
| ירוק מתוחם ירוק כהה | ח. שטח פרטי פתוח |
| קווים אנכיים ירוקים צפופים על רקע ירוק בהיר | ט. שטח ציבורי פתוח לשימור |
| שטח צבוע פסים ירוק בהיר וירוק כהה לסירוגין | י. פארק מרכזי ציבורי פתוח |
| שטח צבוע צהוב ומשובץ ירוק | יא. בית עלמין |
| שטח ירוק מרושת ובתוכו אות וספרה המציינות | יב. יער נטע אדם קיים ומס' היער |
| את סוג היער ומספרו | ע"פ תמ"א 22 |

2.2.6 תחבורה ותשתית

- | | |
|---|------------------------|
| שטח צבוע חום בהיר | א. דרך מאושרת- |
| שטח צבוע אדום | ב. דרך מוצעת- |
| קווים אלכסוניים בצבע אדום על רקע ייעוד הקרקע | ג. דרך לביטול |
| קו בצבע אדום | ד. מעבר קו מתח עליון |
| שטח אפור מטויט קווים אדומים | ה. חניון |
| קווים אדומים באלכסון על רקע כתום, תחום בקו שחור | ו. אתר למתקנים הנדסיים |
| ספרה ברבע העליון של העיגול | ז. מספר הדרך- |
| ספרה ברבעים הצדיים של העיגול | ח. מרווח בנייה מהדרך |
| ספרה ברווח התחתון של העיגול | ט. רוחב הדרך |

פרק 3: שימושים ותכליות

3.1 כללי

3.1.1 כל קרקע או בנין הנמצאים במתחם שבתשריט תוכנית זו, ישמשו אך ורק לתכליות המיועדות לו כמפורט במסמכי תכנית זו ובמסמכי תכניות מפורטות מאושרות. התכליות, התנאים, ההוראות והמגבלות שבתכנית זו נועדו להסדיר את השימוש במקרקעין בתחומי התכנית והם מהווים הנחייה לתכנון מפורט עתידי. בכל מקרה שתכליות, תנאים ומגבלות אשר נקבעו בתכניות מאושרות קודמות אינן עומדות בקנה אחד עם אלו שנקבעו בתכנית זו, תכריע תכנית זו, אלא אם היא פוגעת בזכויות בניה שהוקנו.

3.1.2 בפרק 4 שלהלן מפורטים התנאים המיוחדים ומגבלות השימוש בקרקעות אשר באזורים המופיעים בתכנית זו.

3.1.3 לא יותר כל שימוש במקרקעין בטרם ייקבע להם השימוש המותר בתכנית מפורטת מאושרת.

3.1.4 כל שימוש בקרקע יהיה כפוף לכל תקיקה ו/או חקיקת משנה ו/או תקנה כפי שתיקבע מעת לעת והנוגעת להפחתה או למניעה של מטרדים ולשמירת איכות הסביבה.

3.2 התכליות ושימושי קרקע המותרים באזורים

3.2.1 אזורי מגורים

מיועדים להקמת בנייני מגורים. כמו כן יותרו השימושים הבאים עפ"י תכנית מפורטת: בנייני ציבור ומוסדות ציבור, מועדונים פרטיים וחברתיים לבידור ולתרבות, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו הבית, מסחר קמעונאי, שרותי הארחה ויחידות אירוח, שטחים ציבוריים פתוחים, מגרשי משחקים וספורט, דרכים ושטחי חנייה.

3.2.2 אזורים מרכזיים משולבים

3.2.2.1 מרכז אזרחי ראשי - תותר הקמתם והפעלתם של מבנים ומתקנים אחרים לשירותי ציבור, לרבות שטחים ציבוריים פתוחים, משרדים ציבוריים ועסקים, שרותי הארחה, פנסיונים ויחידות אירוח, ומסחר תיירותי מקומי. המרכז האזרחי יכול גם מגורים במבנים נפרדים או במשותף עם שימושים אחרים.

3.2.2.2 מרכז אזרחי שכונתי - תותר הקמתם והפעלתם של שירותי ציבור מסחר ושירותים אישיים, שירותי תיירות (שרותי הארחה ויחידות אירוח), מלאכה שבזיקה לתיירות, גנים ציבוריים, מתקני ספורט ומבנים לצרכי ספורט לאוכלוסיית השכונה. במרכזים שכונתיים אחדים יכללו גם שימושים אזוריים או כלל יישוביים, כגון מתנ"ס.

במרכזים השכונתיים הסמוכים לאתרי תיור או לצירים המובילים לאתרי תיור, תותר הקמתם של מבנים ומתקנים המשתלבים בשרותי תיור (מרכז מבקרים, הדרכה ותיור, מכוני מחקר בנושאי מורשת, טבע ועוד, מסעדות, מסחר ומלאכה מסורתית, שרותי אכסון).

כל מרכז אזרחי שכונתי יכול גם מגורים במבנים נפרדים או במשולב עם שימושים אחרים.

3.2.3 אזורי מסחר ותעסוקה

3.2.3.1 אזור מלאכה ועשייה - מיועד לכל סוגי מלאכה ותעשייה זעירה, תותר הקמת מבנים לצרכי תעשייה ומלאכה, מסחר ושירותים. כמו כן תותר הקמתם והפעלתם של מבנים ומתקנים לשירותי ציבור.

3.2.3.2 אזור תיירות פרברי - מיועד להקמת כפר נופש.

3.2.3.3 תחנת תדלוק - יותרו תחנת תדלוק, מסעדה, מוסך, חנות, לאביזרי רכב ושירותי רכב שונים על פי תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק, תמ"א 18. בתוכניות מפורטות ניתן יהיה לייעד שטחים לתחנות תדלוק, מסעדה, מוסך, חנות לאביזרי רכב ושירותי רכב שונים בכפוף לעמידה בהוראות תמ"א 18 על שינוייה.

3.2.3.4 ציר תיור ומסחר - יכללו שימושים מסחריים ותיירותיים הקשורים לצירי התנועה הראשיים ביישוב וכן מגורים.

3.2.3.5 אזור חקלאי – שטחים ומבנים לשימוש חקלאי בהתאם לנספח מס' 6.

3.2.3.6 שטח חקלאי המיועד לשימור - עיבוד חקלאי בלבד. לא תותר כל בנייה.

3.2.4 אזורים לשירותי ציבור

3.2.4.1 אתר לבנייני ציבור - תותר הקמתם והפעלתם של מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות, בריאות, שירותים ציבוריים קהילתיים וכן שטחים ציבוריים פתוחים.

3.2.4.2 אתר ציבורי משולב - יותרו כל השימושים המותרים באתרים לבנייני ציבור, אולם, לפחות מחצית משטח האתר תיועד לשטחים ציבוריים פתוחים.

3.2.4.3 אזור מוסדות חינוך/ספורט משולב שצ"פ – על פי תכנית מאושרת קודמת.

3.2.4.4 אזור מבני ציבור משולב שצ"פ – על פי תכנית מאושרת קודמת.

3.2.4.5 אזור ספורט - מגרשי ספורט, מתקני ספורט ומבני עזר הקשורים בשימושים אלו.

3.2.4.6 שטח ציבורי פתוח - גנים ציבוריים שכונתיים, מגרשי משחקים, פינות ירק ונוי לנופש ומשחקים, מגרשי ספורט פתוחים שכונתיים, שטחי עתיקות וקרקע שתשמר כטבעה. כמו כן יותרו מבני עזר הקשורים בשימושים הנ"ל כגון סככות צל ומתקני משחקים.

3.2.4.7 שטח ציבורי פתוח לשימור - יישמר כטבעו. תיאסר כל בניה.

3.2.4.8 פארק מרכזי ציבורי פתוח – יותרו כל השימושים המותרים בשטחים ציבוריים פתוחים, וכן גנים ציבוריים ומגרשי ספורט כלל עירוניים, שטחים למופעי תרבות ובידור, שירותים סניטריים ומתקני תחזוקה לשטחים הפתוחים וכן מבני עזר הקשורים בשימושים הנ"ל.

3.2.4.9 יער נטע אדם קיים - השימושים המותרים בהתאם להוראות תמ"א 22.

3.2.4.10 בית עלמין - שימושים ומתקנים הקשורים לבתי עלמין בהתאם לתכנית מפורטת ובהתאם להוראות תמ"א 19.

3.2.4.11 ציר תיור וטיול - יכללו שימושים הקשורים לדרכי מעבר מקומיות רגילות, סלולות ומטופחות, המנצלות תוואי מעבר טבעיים בין אזורים שונים ביישוב ובין מרכז הישוב לאזורי המגורים ולשטחים הפתוחים שסביבו.

3.2.4.12 אזור שימור – שטח במרכז הכפר שבו יישמרו המרקם האורבני והאופי הארכיטקטוני המקוריים. בניה ופיתוח בשטח זה יבוצעו בכפוף לתכנית שימור ועיצוב מפורטת.

3.2.5 אזורי תחבורה ותשתית

3.2.5.1 דרכים – כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

3.2.5.2 חניון ציבורי – ישמש לחניית כלי רכב של כלל הציבור.

פרק 4: הוראות מיוחדות לאזורים

4.1 מגורים

4.1.1 תותר הקמת בתי מגורים בכפוף לתכניות מפורטות, על פי הוראות הבנייה שלהלן:
צפיפות: באזורי מגורים א' - 4 יחידות דיור לדונם. באזורי מגורים ב' ו- ג' 6 יחידות דיור לדונם.
 במידה ומבני המגורים על מגרש שבאזור מגורים ג' יתוכננו באופן שמאפשר הקמה של יותר מ- 6 יחידות דיור לדונם, ניתן בתכניות מפורטות לאשר בניה במגרשים בצפיפות של עד 8 יחידות דיור לדונם.

4.1.2 במסגרת תוכניות מפורטות ניתן יהיה לשנות גבולות מגרשים ו/או להגדיל מגרשי בנייה קיימים על מנת לאפשר תוספת בנייה, תוך שמירה על מרווחים התואמים תוכניות מאושרות. כל זאת בתנאי שהחלוקה החדשה תואמת את אילוצי השטח ולא צפויה פגיעה בזכויות בעלי המגרשים השכנים ובמכסת שטחים לצרכי ציבור במתחם.

4.1.3 תותר הקמה של יותר ממבנה מגורים אחד על מגרש בנייה אחד, אם התנאים הפיסיים מאפשרים חלוקה. תנאי ומגבלות הבניה יהיו בהתאם לתכנית זו, והמרווחים בין כל שני בניינים יהיו שישה מטר לכל הפחות. תובטח גישה מהדרך הקרובה לכל אחד מהמבנים על המגרש.

4.1.4 במגרשים שבהם קיימים או ניתן להקים יותר ממבנה מגורים אחד, תשריט בינוי המציג את מיקומם של המבנים הקיימים יהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. תנאי להיתר בניה - תשריט בינוי המציג מימוש מלא של יחידות הדיור המותרות בתחום המגרש.

4.1.5 שטחי השרות יקבעו בתכניות מפורטות על פי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) תשנ"ב 1992.

4.1.6 שירותי מסחר שכונתיים באזורי מגורים: במסגרת תוכניות מפורטות באזורים אשר טרם פותחו, יוקצו מגרשים ויותו תנאים להקמת שירותים שכונתיים. באזורים המאוכלסים תינתן עדיפות לפיתוח וחיזוק מרכזים מסחריים קטנים קיימים. השירותים השכונתיים יענו על הקריטריונים של מניעת הפרעה סביבתית שיקבעו בתכניות המפורטות על ידי הועדה המקומית המשרד להגנת הסביבה ובהתאם להנחיותיהם.

4.1.7 באזורי מגורים, המוצעים בתכנית זו, בהם אושרה תכנית מפורטת לתחנת תדלוק, טרם אישור תכנית זו, יחולו הוראות תמ"א 18 על שינוייה. באזורים הנמצאים בתחום מגבלות המרחקים מתחנת תדלוק יתוכננו שטחים ציבוריים פתוחים ו/או שטחי מסחר. כל בניה חדשה בסמוך לתחנת התדלוק על פי תכנית עד/252 (גוש 11506 חלקות 17, 18, 91), תעמוד במגבלות סעיף 15.1 בתמ"א 4/18 לנושא מרחקים משימושי קרקע רגישים.

4.2 מרכזים אזרחיים - ראשי ושכונתי

4.2.1 פיתוח המרכז האזרחי הראשי והמרכזים האזרחיים השכונתיים יבצע על פי תכניות מפורטות מאושרות, מתוך מגמה להדגיש את ייחודיותו של הישוב ושל כל אחד משכונותיו. הוראות הבניה ייקבעו בתכנון מפורט תוך חתירה לציפוף מבוקר והתאמה לאזורים הגובלים.

4.2.2 מרכז אזרחי ראשי: בתכנון המפורט יקבעו בין השאר המיקום והתמהיל של השימושים השונים. התכנון המפורט יכלול הנחיות לעיצוב המבנים והשטחים הפתוחים. הנחיות הבניה למגורים יתאמו להנחיות לאזור מגורים ג'.

4.2.3 מרכז אזרחי שכונתי: המרכזים השכונתיים אותרו סכמאטית בתכנית זו. פיתוח כל אחד ממרכזים אלו יתבצע על פי תכנית מפורטת מאושרת אשר תקבע את המיקום המדויק, הוראות הבנייה, הגודל ותמהיל השימושים, הכל בהתאם למאפייניה של כל שכונה וזיקתה לחלקיו האחרים של הישוב. תכנון המפורט יכלול הנחיות לעיצוב המבנים והשטחים הפתוחים.

4.3 אזורי מסחר ותעסוקה

4.3.1 מלאכה ותעשייה

4.3.1.1 פיתוח אזורי המלאכה והתעשייה יתבצע על פי תוכניות מפורטות מאושרות. השימושים, התכליות וההוראות בשטח זה – על פי התכניות המאושרות.

4.3.1.2 במסגרת התכנון המפורט של המרכז האזרחי הראשי, המרכזים האזרחיים השכונתיים וצירי התיור והמסחר, יותוו הנחיות המאפשרות הכללה של מלאכה לא מזהמת בין השימושים המותרים בשטח. המדובר במלאכה המספקת מקומות תעסוקה לאוכלוסייה של המתחם והמתחמים הסמוכים לו, וכזו התומכת באופיו התיירותי של הישוב ומשרתת אותו. אישור שימושים מסוג זה יותנה במניעת מטרדים מהאוכלוסייה ובמניעת פגיעה במשאבי טבע, על ידי תכניות מפורטות.

4.3.1.3 הרשות המקומית והוועדה המקומית יפעלו להעברה של שימושי מלאכה ותעשייה הנמצאים מחוץ לאזור תעשייה ומלאכה, והמהווים מטרד סביבתי, אל אזורים המיועדים למלאכה ותעשייה. זאת בכפוף לצורכי התעסוקה ולהגבלות הסביבתיות שאותן מנחות תוכנית זו והתוכניות המפורטות.

4.3.2 תיירות

4.3.2.1 פיתוח התיירות בתחום תכנית זו יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות, בתאום עם משרד התיירות, ובהתאם להנחיות תמ"א 12.

4.3.2.2 במסגרת התכנון המפורט ייקבעו הנחיות בנוגע לפיתוח מרכזי מבקרים, שרותי הסעדה, מסחר ומלאכה המשתלבים בפונקציות התיירותיות של הישוב. התכניות המפורטות יקבעו הוראות בנוגע להקמה והפעלה של מבנים, מתקנים ושטחים אשר ישמשו הן את אוכלוסיית התושבים והן את המבקרים, כגון מתקני תרבות, ספורט, נופש ובידור, גנים, צירי תיור ועוד, לרווחת הצדדים השונים, ותוך מניעת מטרדים. קריטריונים בנושא ייקבעו על ידי הוועדה המקומית, המשרד להגנת הסביבה ומשרד התיירות, בהתאם להנחיותיהם.

4.3.2.3 בתכנית זו סומן בסימבול אזור תיירות פרברי שבו יאותר במסגרת תכנית מפורטת שטח להקמת כפר נופש. אזור זה נבחר על פי קריטריונים של נגישות, תשתיות, היבטים סביבתיים וצמידות דופן לעומת שטחים פתוחים. הכפר יוקם בזיקה ישירה לפארק הכרמל, וישמש בסיס יציאה, הדרכה ומידע למבקרים בכרמל. כפר הנופש ישתרע על שטח כ- 20 דונם ויכלול כ- 75 יחידות הארחה במבנים נפרדים או מחוברים בני 2-4 יחידות הארחה כל אחד, ומתקנים ומבנים נלווים: מבני שרות, מתקני תרבות, ספורט, נופש ובידור, גנים, חניות ועוד. מיקום כפר הנופש ייקבע ככל הניתן בצמידות דופן לאזור מאושר לבינוי.

4.3.2.4 ברחבי הישוב תותר הקמתם של שרותי האכסון כיחידות אירוח (צימרים) או פנסיונים קטנים. שרותי האכסון ימוקמו באזורים המצטיינים בנגישות נוחה לרכב מצירים ראשיים, מתוך מגמה למנוע ככל הניתן הפרעה לאוכלוסיה. במרכז באזרחי ובאזור השימור, תותר במסגרת של תכניות מפורטות ובהתאם להנחיות משרד התיירות, הקמתם של פנסיונים קטנים.

4.3.2.5 במסגרת תוכניות מפורטות במתחמים השונים יותוו הנחיות להקמת יחידות אירוח (צימרים) ברחבי הישוב. הפעלת יחידות האירוח תהיה בהתאם למדיניות והנחיות משרד התיירות ובהתאם לקביעת אזורי הפיתוח השונים כפי שייקבעו על ידי משרד התיירות. גודל יחידת אירוח ותכולתה יעמדו בתקנים המקובלים במשרד התיירות. שטח יחידות האירוח יהיה כלול בשטח המרבי המותר לבנייה באזורים השונים. במסגרת יחידות הדיור המותרות במגרש על פי תשריט תוכנית זו, יחשבו שתי יחידות אירוח כיחידת דיור אחת. לכל יחידת אירוח תהיה גישה נוחה ברגל וברכב ומגרש חניה מסודר וצמוד לרכב אחד. לכל יזם בודד תותר הקמת של עד 4 יחידות אירוח במגרש, ובתנאי שמתקיימים התנאים שלעיל.

4.3.2.6 יחידות האירוח יעמדו בקריטריונים של מניעת הפרעה סביבתית, אשר ייקבעו על ידי הועדה המקומית והמשרד להגנת הסביבה ובהתאם להנחיותיהם.

4.3.3 אזורים לשימור

4.3.3.1 במגמה לשמר ולפתח אזור בעל ייחודיות וכח משיכה תיירותי, ינקטו אמצעים והוראות בנייה מיוחדות בשטח המיועד לשימור במרכז הכפר. תוכניות מפורטות והיתרי בנייה באזור הכפר הישן יאושרו בכפוף לתוכנית שימור ועיצוב מפורטת אשר תוכן לאזור. על הרשות המקומית לעודד שמירת מבנים אלה, וכל מבנה בשטח התוכנית בעל ערך היסטורי או ארכיטקטוני, ולהכין תוכנית שימור ובנינו לכל השטח אשר לוקחת בחשבון את שמירת החזיתות החיצוניות, נפחי המבנים, שיטות הבנייה והחומרים המקוריים.

4.3.3.2 בבניית בניינים חדשים או בשיפוץ מבנים ישנים באזור לשימור יושם דגש מיוחד בתהליך קבלת ההיתר לגבי צורתם, נפחם של בניינים אלה והשתלבותם בקונטקסט הקיים במרקם וצבע. כמו כן יוקפד על שימוש בחומרים תוך הבלטת האופי ההיסטורי של הבניינים - ציפוי באבן וכיו"ב.

4.3.3.3 השטחים הציבוריים, כמו דרכים משולבות, שבילים וחניה, הכלולים באזורים לשימור, יפותחו בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת וכן על פי תוכנית כוללת לעיצוב סביבתי ופיתוח השטח, תוך מתן פתרונות הנדסיים שלמים ולאחר קבלת היתר מאת הועדה המקומית.

4.3.4 צירי תיור ומסחר ומוקדים בצומת

4.3.4.1 המגרשים הנכללים בצירי התיור והמסחר הם אלו אשר חזיתם נושקת לקו הדרך המסומנת בתשריט כציר תיור ומסחר.

4.3.4.2 מיקום מדויק והנחיות פרטניות לשימושים המותרים לאורך צירי תיור ומסחר ייקבעו במסגרת תוכניות מפורטות. בתכנון המפורט יינתנו הנחיות מיוחדות בכל הנוגע לחלוקת הטח לשימושים השונים, בנוגע לשמירת מבטים לנוף ובנוגע לבנינו ולעיצוב המשתלב במסורת היישוב ובאופיו התיירותי.

4.3.4.3 לאורכם של צירי תיור ומסחר, תותר בנייה למגורים על-פי הנחיות האזורים הגובלים. שיעור הבנייה המותר לכל השימושים יהיה גבוה ב- 10% בהשוואה לאזורים הסמוכים, וגובה הבנייה המותר יהיה קומה אחת מעבר למותר במגרשים הסמוכים.

4.3.4.4 הפיתוח הציבורי יכלול עיצוב ייחודי ומותאם לאופי הישוב, לרבות חומר הריצוף, ריהוט הרחוב, התאורה והצמחייה. המועצה המקומית תיזום הכנת תוכניות אשר ינחו את עיצוב המבנים הגובלים ואת פיתוח השטח במגרשים הגובלים.

4.3.4.5 מוקדים בצומת יכללו שטחים בצמתים שלאורך צירי התיור והמסחר, המשמשים כמוקדים המחייבים התייחסות מיוחדת. במסגרת תוכנית עיצוב צירי התיור והטיול ו/או המסחר, יודגשו המוקדים בצומת כנקודות ציון ייחודיות באמצעים עיצוביים על ידי אופי הבינוי של הבניינים הסמוכים ופיתוח ייחודי של השטחים הציבוריים והפרטיים הסמוכים. איתור המוקדים המסומנים בתוכנית זו משמש כהנחיה לתכנון מפורט.

גבולות המוקד ייקבעו בתוכנית מפורטת, שתחומה כ- 100 מ' ממרכז הצומת. בסמכותה של הוועדה המקומית לאשר במסגרת תוכנית מפורטת באזור זה, בניינים גבוהים בקומה אחת מהבניינים באזורים הסמוכים ואחוז בנייה בהם גבוה ב- 20%, בתנאי שתוספת זו מקדמת את הדגשת האתר כמוקד לאורך צירי התיור והמסחר על פי הנחיות תכנית זו ותכניות מפורטות.

4.4 שטחי חקלאות

4.4.1 הבניה שתותר באזור חקלאי תתבצע בהתאם לאישור הוועדה המחוזית ובכפוף להוראות שבנספח 6 (נספח מחייב). בהיתרי הבנייה תהיה התייחסות לתשתיות, להיבטים סביבתיים ונופיים, לרגישות ההידרולוגית, וכן לעיצוב המבנים ולחומרי הבנייה.

4.4.2 באזור חקלאי המיועד לשימור הנמצא בתחום תכנית זו לא תותר כל בנייה עקב רגישותו הסביבתית המיוחדת. באזור זה יותרו פעולות עיבוד חקלאי אקסטנסיבי בלבד.

4.5 שרותי ציבור

4.5.1 תכנית זו מייעדת שטחים להקמת מבנים ומתקנים לצרכי התושבים והמבקרים, על פי הפרוגרמה והקיבולת של המתחמים השונים.

4.5.2 השטחים המיועדים לצורכי ציבור מתושבים על פי אוכלוסיית יעד בת כ- 20,000 תושבים וכן לקיבולת סופית של כ- 38,000 תושבים. בתוכנית זו הותוו שטחים לשרותי ציבור ברמה העירונית. בנוסף לשטחים אלו, במסגרת התכנון המפורט של המתחמים ייקבעו הגודל, המיקום המדויק וגבולות של שטחים נוספים לצורכי ציבור למטרות הרחבת מערכת החינוך, עבור שטחי הספורט והנופש וליצירת שטחי ציבור פתוחים בתחומי היישוב.

4.5.3 הוראות בנייה באתרים למבני ציבור ייקבעו בתכנון מפורט תוך תאום מבוקר עם תכנון האזורים באתרים למבני הציבור הגובלים. יותר לבנות יותר ממבנה אחד על חלקה. היתרי הבנייה למבני הציבור ששטח הקרקע בהם גדול מדונם יוצאו על פי תכנית בינוי מושרת על ידי הוועדה המקומית שתכלול הוראות לעיצוב אדריכלי. תכנית הבינוי תהיה תואמת לתכנית מפורטת מאושרת כחוק.

4.6 שטחים ציבוריים פתוחים

4.6.1 תוכנית המתאר מתווה הנחיות לפיתוחה של מערכת שטחים פתוחים המספקת את צורכי התושבים לגנים ציבוריים ומשרתת את פיתוחו התיירותי של הישוב: שבילים ומעברים אל ובין האתרים השונים, שטחי נוי ותצפית, ספורט ומשחק. מערכת השטחים הפתוחים תשמור במידת האפשר על רציפות קרקעית, ותכלול שטחים משופעים ועתירי משאבי טבע ונוף בעלי רגישות גבוהה.

4.6.2 השטחים הציבוריים הפתוחים המיועדים לשימור יישמרו כטבעם, תוך הקפדה על טיפוח והדגשה של ערכי הטבע והנוף. תיאסר כל בניה.

4.6.3 במסגרת התכנון המפורט תובטח שמירה על נגישות הולכי רגל אל נקודות תצפית ביישוב ואלו שמסביבו, תוך שילוב צירי התיור והטיול, ומיקום פעילויות נופש בדרך לנקודות אלו. נקודות התצפית ישולבו בשטחים ציבוריים פתוחים ותובטח במסגרת התכנון המפורט שמירת מבטים לנוף וגישה אל נקודות אלה לציבור הרחב.

4.6.4 צירי תיור וטיול - הפיתוח הציבורי יכלול עיצוב ייחודי ומותאם לאופי הישוב, לרבות חומר ריצוף, ריהוט רחוב, תאורה וצמחיה. המועצה המקומית תיזום הכנת תוכניות אשר ינחו את עיצוב המבנים הגובלים ואת פיתוח השטח במגרשים הגובלים.

4.6.5 הרשות המקומית תיזום תוכנית נטיעות מפורטת לרחובות הראשיים, לשטחי הציבור, לשטחים הפתוחים, לאתרים למבני ציבור ולמדורות חשופים. התוכנית תעודד נטיעת מינים מיוחדים לכרמל ומינים מקומיים אחרים אשר מתאימים מבחינת שילוב ותחזוקה ליישוב מאוכלס. בשטחים הגובלים עם פארק הכרמל יערך תאום עם רשות הטבע והגנים.

4.7 בית עלמין

השטח המסומן כבית עלמין בתכנית זו ימשיך לשמש בתכליתו בתכנית מאושרת. הקמת בית עלמין חדש תוסדר באמצעות תוכנית מפורטת שתאושר כחוק. התכנית תיערך בהתאם לתמ"א 19.

4.8 דרכים

4.8.1 תוכנית זו מתווה את צירי התנועה הראשיים בישוב, וכן את ההתחברות לכבישים אזוריים קיימים ומתוכננים. הצירים הראשיים תומכים במרקם היישובי הכולל, ומתווים את ההפניה אל יחידות השכנות וביניהן וסביב הגלעין המרכזי בכל אחת מיחידות אלו. התווית הדרכים ורוחבן נקבעת על פי תכנית זו. בתכניות מפורטות אשר יוכנו על פי תכנית זו יתוו במדויק הגבולות של הדרכים. הצירים המשניים יקבעו בתוכניות מפורטות, בין השאר כדרכים ללא מוצא המשרתות אשכולות של מבני מגורים.

4.8.2 בסמכותה של הוועדה המקומית להתנות מתן היתר בנייה בפיתוח ובביצוע תשתיות, הן של קטע הדרך הגובל במגרש והן של חיבור קטע זה אל הכביש הסלול הקרוב ביותר. הסלילה תכלול התקנת תיעול לקליטת מי גשם כדרוש לניקוז הדרך, תאורה, מדרכות, קירות גדר וקירות תומכים וכל פרט ועבודה הנדרשים לסלילת הדרך ברוחב מלא על פי זכויות הדרך או ברוחב חלקי, על פי החלטת הוועדה המקומית.

4.8.3 לא תותר בניה בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, באחזקתה ובתיקונה, אלא כמפורט בהמשך. בסמכותה של הוועדה המקומית לאשר בשטח דרך התקנת ריהוט רחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות. התקנתם של שירותים למיניהם (מים, חשמל, ביוב, טלפון וכדומה) בשטחי דרכים, תותר בכפוף לתקנות התכנון והבנייה (עבודות ושימושים 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.

4.8.4 דרך מאושרת בתוכנית קודמת ואשר טרם בוצעה בפועל, לא תבוטל עד לאישור תוכנית מפורטת הכוללת דרך גישה חלופית לכל המגרשים הרלוונטיים ובהתאם להנחיות תוכנית זו.

4.8.5 במידה וקו הבניה בדרך על פי תכנית מאושרת, קטן מ- 5 מ', ינהגו בהתאם לתכנית המאושרת.

4.8.6 הרדיוס של קשת בהצטלבות קווי רוחב בצומת על פי תוכנית זו לא יפחת מ- 8 מטר.

4.8.7 החניה בתחום תוכנית זו תהיה בהתאם לתקן הקיים ביום הוצאת ההיתר, ובתחום המגרש, עם כניסה ויציאה אחת למגרש אלא אם שוכנעה הוועדה המקומית בנחיצות הסדרים אחרים. שטחי חניה יחשבו כשטח בו חונות המכוניות, וכן שטחי גישה מ/אל החניה והשטחים הדרושים לתמרון המכוניות מ/אל החניה.

4.8.9 דרך 672

א. כל עוד לא אושרה ובוצעה דרך מס' 672 החדשה, לא יבוטל התוואי שלה כפי שאושר בתכנית ג/ 792.

ב. קו בנין מדרך 672 ע"פ תכנית ג/ 792 שרוחבה 20 מ', יהיה 5 מ' מקצה רצועת הדרך (15 מ' מציר הדרך).

ג. קו בנין מדרך אזורית מס' 672 שרוחבה 50 מ', יהיה 10 מ' מקצה רצועת הדרך (35 מ' מציר הדרך).

ד. לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין של דרך אזורית 672 עד שיתבטלו הוראות המעבר על התוואי הקיים.

4.8.10 מדיניות מיתון תנועה – תכנית זו כוללת מסמך מנחה למדיניות מיתון תנועה. המסמך מיועד להנחות את הכנתה של תכנית מיתון תנועה שתביא לשילוב אופטימאלי של נגישות, בטיחות, הקטנת זיהום אויר, צמצום הרעש וחיסכון במשאבי קרקע על ידי ניצול מיטבי של זכויות דרך. שילוב מוצלח של הגורמים הללו יוביל לשיפור באיכות החיים בישוב בכלל, ובאזורי המגורים בפרט.

מסמך מדיניות מיתון תנועה כולל תשריט בקני"מ 1:5000 המגדיר אזורים שיהוו בסיס לתכנון מפורט בהתאם לתכניות והנחיות משרד התחבורה. האזורים הללו כוללים את כל השטחים שבהם עתודות רבות לפיתוח עתידי, זאת מתוך הכרה שאלו האזורים שבהם מדיניות מיתון תנועה נחוצה וישימה. במרקם הצפוף של הישוב הוותיק, מיתון תנועה מתקיים בפועל ואילו שיפורים באופן המתחייב מהנחיות משרד התחבורה אינם ישימים.

התווית השטחים נעשתה על פי המבנה הגיאוגרפי של הישוב, ובהתאמה למפת הדרכים שלו. האזורים מתוחמים על ידי הדרכים המאספות שבין שכונות הישוב. רחובות אלו ישמשו כחיץ בין אזורי התנועה השונים וישמשו כשערי כניסה לאזורים. אזורי התנועה נחצים על ידי רחובות מקומיים ברוחב 10 – 12 מ'. לרחובות אלו יותאמו חתכים טיפוסיים מטיפוס א' של ההנחיות למיתון תנועה. כווני הנסיעה בכל רחוב ופרטי החתך הטיפוסי שלהם יקבעו בתכנון מפורט.

תכנון האזורים למיתון תנועה יעשה על ידי צוות משולב: מתכנן עירוני, מתכנן סביבתי ומהנדס תנועה. איסוף הנתונים יכלול בין השאר, סקר חניה, סקר מהירות נסיעה, וספירות תנועה. צוות התכנון ביחד עם מחלקת ההנדסה של המועצה יגבשו עקרונות לתכנית מיתון תנועה, אשר יוצגו בפני מקבלי ההחלטות והציבור. בעקבות קבלת הסכמת המועצה ושיתוף פעולה מהתושבים יוכן תכנון מפורט של העבודה ותכניות לביצוע.

פרק 5: הוראות כלליות**5.1 הוראות פריסה**

בתוכנית זו חולק היישוב ל-13 מתחמי תכנון. כל תוכנית מפורטת תקבע קיבולות אוכלוסיה על פי ייעוד הקרקע למגורים שייקבע בה ובהתאם לסך קיבולת המגורים שתקבע בתוכנית זו. התוכנית המפורטת תכלול הוראות על פיהן ניתן יהיה לבנות שטח בינוי על פי קיבולת הבינוי, וכן הוראות לבניית כמות יחידות הדיור שחושבה כקיבולת מגורים. בלוח מס' 5.1 מוצג סיכום של קיבולת המגורים הריאלית נטו במתחמים השונים.

לוח מס' 5.1: קיבולת מגורים ביחידות דיור במתחמים השונים

המתחם	שטח מתחם	קיבולת במימוש ריאלי (יח"ד) ע"פ תוכניות	תוספת קיבולת במימוש ריאלי (יח"ד)	סה"כ קיבולת במימוש ריאלי (יח"ד)
1 המרכז האזרחי	139	367	0	367
2 אזור מלאכה ותעשייה	145	10	0	10
3 שכונה מזרחית	1,170	1,571	1,092	2,663
4 שכונה דרומית	823	1,348	365	1,713
5 שכונה דרום מערבית	692	967	251	1,218
6 שכונה מערבית	343	903	69	972
7 שכונה צפונית	864	1,654	253	1,907
8 שכונה צפון מזרחית	530	-	655	655
9 אזור מזרחי	940	146	510	656
10 שכונת הגבעה	264	-	501	501
11 דליה הצעירה	325	754	0	754
12 אזור דרום מערבי	984	199	244	443
13 אזור צפון מערבי	1,679	358	506	864
סה"כ	8,898	8,276	4,447	12,723

5.2 בינוי לפי תוכנית קודמת

באזור עליו חלה תוכנית מפורטת קודמת ואשר בה לא נקבעה קיבולת מגורים כאמור בסעיף 5.1 לעיל, תקבע הוועדה המקומית את הקיבולת על פי השטחים הכלולים באזור ויעודיהם ובכפיפות לתוכנית זו. קיבולת הבנייה תקבע בהתאם להוראות התוכנית המפורטת המאושרת, אלא אם כן יקבע אחרת בהוראות פרק זה למתחם התכנון בו כלול האזור. הוועדה המקומית תבצע מעקב בנוגע להשלמת הקיבולת במתחמים השונים לצורך תיאום התכנון והנחיית הקמתם של שירותים ציבוריים כמתחייב מהפרוגראמה לשירותי ציבור.

5.3 הנחיות לתכנון מפורט במתחמי התכנון

- 5.3.1 תוכניות מפורטות חדשות במרחב התכנון המקומי, ייעשו בכפוף להנחיות הכלולות במסמכי תוכנית זו.
- 5.3.2 תוכניות מפורטות חדשות תאושרנה במסגרת קביעת קיבולת מגורים לכל מתחם תכנון כנקבע בתוכנית זו, תוך התחשבות ביחסי הגודל שבין שטח אזור התכנון עליו חלה התוכנית המפורטת, סך שטח כל מתחם התכנון וייעודי הקרקע במתחם ובתוכנית.
- 5.3.3 כל תוכנית מפורטת תקבע לגבי שטחי הציבור הדרושים בה, בכפוף להנחיות תוכנית זו.
- 5.3.4 הוועדה המקומית והרשות המקומית יעבירו לצרכי ציבור שטחים בהיקף כפי שנקבע בתוכנית זו, ובעקבות אישור תוכניות מפורטות, וזאת באמצעות פעולות הפקעה, או פעולות אחרות בהתאם לדין (ראו גם נספח עקרונות ומדיניות התכנון, ונספח דרכים חלופיות ומשלימות להשגת קרקע לצרכי ציבור ולבנייה למגורים) ובלבד שהשטחים הללו יירשמו על שם הרשות המקומית לא יאוחר ממועד העברתם לצרכי ציבור.
- 5.3.5 הוראות תוכנית זו מבחינות בין צפיפות בנייה מותרת לדונם נטו במגרש הבודד כהוראה לצורך הוצאת היתרי הבנייה במגרש בהתאם לתוכנית מפורטת, ובין קיבולת מגורים ריאלית לחלקי המתחם ולמתחם כולו כהוראות למדיניות מנחה (ראו הגדרות בסעיף 2.1 לעיל). השימוש בקיבולת הריאלית הוא רק למטרת קביעת אומדן השטח הנדרש להשגת יעד האוכלוסייה בטווח התכנית.
- 5.3.6 במסגרת התכנון המפורט יפעלו בהתאם להוראות תמ"א 34 ב' 3 ותמ"א 34 ב' 4 לעניין פתרונות ניקוז ושימור מי נגר. תוכניות מפורטות אלה יתואמו עם רשות הניקוז ויכללו נספח לניהול טיפול במי נגר עילי וניקוז, נספח לשימור וניצול מיטבי של מי נגר וככל שיידרש נספח למניעת זיהום מי תהום, והכול בהתאם להוראות התמ"אות הנ"ל.

5.4 תנאים למתן היתר בנייה

הוצאת היתר בנייה בתכניות מפורטות ע"פ תוכנית זו יותנה כדלקמן:

- 5.4.1 אושרה תוכנית מפורטת לאזור בו מבוקש היתר הבנייה.
- 5.4.2 הוסדרה במסגרת התכנון המפורט, העברה על שם הרשות המקומית של השטח המיועד לצרכי ציבור מתוך החלקה או החלקות עליהן מבקשים לבנות. כל השטחים המיועדים, או שיועזו בעתיד לצרכי ציבור יירשמו על שם הרשות המקומית לא יאוחר ממועד הפקעתם לצרכי ציבור.
- 5.4.3 הובטחה סלילת הדרך או הדרכים המקשרות את מגרש הבנייה עם דרך קיימת.
- 5.4.4 הצגת פתרון לחיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות יהווה תנאי להוצאת היתר בנייה. חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית יהווה תנאי לאישור אכלוס הבניין (טופס 4).
- 5.4.5 במגרשים שבהם קיימים או ניתן להקים שני בניינים או יותר, תשריט בינוי המציג את מיקומם של המבנים הקיימים והעתידים יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- 5.4.6 הוצאת היתר בניה תותנה בהוכחה שהבינוי המוצע מאפשר מימוש מלוא זכויות הבניה במגרש וניצול יעיל של הקרקע.
- 5.4.7 תוכנית לפיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מן הבקשה להיתר בנייה. התוכנית תכלול התייחסות למגרשים גובלים, תקבע את שבילי הגישה בין הדרך הציבורית לבין הבניין או הבניינים, את מקומות החניה והגישה אליהם, פתרון לסילוק אשפה, מיקום, צורה וגובה קירות וגדרות.
- 5.4.8 בסמכותה של הוועדה המקומית להתנות היתרי בנייה בביצוע חיבורים אל התשתית הציבורית הקרובה ביותר. פירושה של "תשתית ציבורית": דרכים, שבילים, ניקוז, מים, ביוב.

5.5 אופן חישוב אחוזי הבנייה

חישוב אחוזי הבנייה ושטחי הבנייה יהיה בכפוף לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992. חישוב אחוזי הבנייה יעשה מתוך המגרש נטו, לאחר ההפרשות לשטחי ציבור.

5.6 מספר מבנים על מגרש

באזור מגורים ובאתר למבני ציבור, יינתן היתר לבניית שניים או יותר בניינים על מגרש, בתנאי שהמרווח בין כל שני בניינים לא יפחת מ-6 מ' לכל הפחות, וניצול שטח הבנייה הכולל במגרש לא יעלה על המותר על פי הוראות הבנייה.

5.7 שטח עתיקות מוכרז

הגושים והחלקות המפורטים בנספח העתיקות הינם "שטח עתיקות המוכרז כחוק" ע"י רשות העתיקות בתוקף חוק העתיקות תשל"ח 1978, ועליהם יחולו נהלים כמפורט להלן:

5.7.1 על השטחים המוכרזים חלים הדינים החלים על אתרי עתיקות, ובעיקר סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח 1978, האוסר לבצע באתרי עתיקות עבודות בניה, סלילה, חפירה וכד' אלא אם רשות העתיקות אישרה מראש ובכתב את ביצוען, ובתנאים שנקבעו. על כן, בשטחים אלו לא יינתן היתר בניה ו/או פיתוח אלא לאחר הסכמת רשות העתיקות בכתב כמתחייב מהוראות חוק העתיקות.

5.7.2 בתכניות מפורטות יוכנס סעיף העתיקות הבא:

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן כל פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

5.8 עצים מוגנים

אין לעקור עצים מוגנים בתחומי תוכנית זו ללא היתר מיוחד מהרשות המוסמכת.

5.9 בניינים החורגים מהוראות התוכנית

מבנה קיים, הנמצא באזור המיועד לבנייה על פי תוכנית זו, אך החורג מהוראותיה, ניתן לאשרו בתנאי שהמבנה החורג מתאים לאופי הבנייה בסביבתו ואין בו משום הפרעה למגרשים הגובלים או לסביבה, ובכפוף לתוכנית מפורטת.

5.10 מבנים להריסה

- 5.10.1 בסמכותה של הוועדה המקומית להרוס כל מבנה המצוי בתחום שטח ציבורי על פי תוכנית מפורטת מאושרת, כפוף להוראות סעיף 5.10.2 להלן.
- 5.10.2 ההריסה תבוצע לאחר הפקעת השטח הציבורי כחוק ולאחר שנמסרה הודעה בכתב למשתמשים ולבעלי הזכויות בקרקע לפחות 60 יום לפני מועד ביצוע ההריסה.
- 5.10.3 היתר לתוספת בנייה במגרש בו מצוי מבנה המיועד בשלמותו או בחלקו להריסה, יותנה בביצוע ההריסה בפועל על ידי מבקש ההיתר.

5.11 השגת קרקע לצרכי ציבור, הפקעה ורישום

- 5.11.1 בתוכניות מפורטות יקבעו סעיפי הפקעה לצרכי ציבור כלהלן:
- 5.11.1.1 שטחים בבעלות המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"פ סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ סעיף 26.
- 5.11.1.2 השטחים המיועדים לדרכים אזוריות יופקעו על ידי המדינה ויירשמו על שמה.
- 5.11.2 כל ההפקעות יבוצעו בכפוף לתוכניות מפורטות שיאושרו כחוק.
- 5.11.3 השגת הקרקע לצרכי ציבור תוכל להיעשות באחת הדרכים המפורטות בנספח מדיניות התכנון, ובנספח "דרכים חלופיות להשגת קרקע לצרכי ציבור ולבנייה למגורים", ובלבד שבסוף התהליך הקרקע המיועדת לצרכי ציבור תרשם ע"ש הרשות המקומית.
- 5.11.4 בעת הכנת התכניות המפורטות, יילקח בחשבון מתחם/אזור תכנון בגודל ופריסה שיש בה היגיון תכנוני וצורך חישוב השגת הקרקע לצרכי ציבור.

5.12 חלוקה, איחוד והשלמה

- בשטח תוכנית זו יותרו איחוד ו/או חלוקה של מגרשים שבחלקה או בחלקות בבעלות אחת למגרשים כפוף לתנאים כדלקמן:
- 5.12.1 פעולות איחוד וחלוקת קרקעות יעשו על פי תוכניות מפורטות שבהן יוגדרו דרכים מקומיות, מגרשים לבנייה למגורים ולצרכי ציבור מקומיים, שטחים ציבוריים וכו', על פי הוראות תוכנית זו.
- 5.12.2 בשום מקרה לא תיצור החלוקה הפרדה של שטח המבונה בשיעור בינוי העובר על המותר באזור שנקבע בתוכנית זו.

5.13 מניעת מטרדים

- 5.13.1 בתכניות מפורטות יקבעו תנאים בדבר מניעת מטרדים העלולים להיגרם כתוצאה מהתכליות והשימושים הכלולים בתוכנית, וזאת בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
- 5.13.2 הוועדה המקומית רשאית לקבוע בכל היתר תנאים בדבר מניעת כל מטרד העלול להיגרם כתוצאה מבינוי או שימוש המבוקשים בהיתר, וזאת על פי הקריטריונים המקובלים במשרד להגנת הסביבה ובהתייעצות עמו.

5.14 הרחקת פסולת ביתית

בסמכותה של הוועדה המקומית לחייב כל בעל או חוכר קרקע או בנין בתחומי תוכנית זו להתקין מתקנים לאצירת פסולת. המתקנים יוקמו במקום, באופן, במספר ובדגם שייקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

5.15 בנייה בקרבת ומתחת לקוי חשמל

5.15.1. לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר למבנה (פרט למבנים המותרים במעבר לקוי חשמל).

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500)	25 מ'

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים

5.15.2. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים 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 ק"ו.

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

4.15.3. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

4.15.4. עמודים שימצאו בתחום הכבישים המוצעים בתכנית יועברו לקו הרחוב על חשבון יזמי התכנית ו/או מבצעי התוכנית בתיאום עם חברת החשמל.

4.15.5. החלפת קווי חשמל קיימים תהיה, ככל הניתן לקווים תת קרקעיים, זאת בתאום בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית.

4.15.6. בשכונות החדשות העברת כבלי החשמל תהיה תת קרקעית.

4.15.7. תנאי לקבלת היתר למבנים קיימים בתחום קו בניין 20 מ' מציר קו חשמל מתח עליון יהיה אישור חברת החשמל.

5.16 שירותים הנדסיים

שירותים הנדסיים יפותחו בכפוף בתכניות מפורטות והמפורט להלן:

5.16.1 כללי

5.16.1.1 תכניות מפורטות לתכליות ולשימושים המותרים על פי תוכנית המתאר, יכללו אמצעים למניעת זיהום האקוויפר.

5.16.1.2 על כל בעל קרקע או חוכר לתת זכות מעבר בתחומי מגרשו ולאפשר הנחת צינורות של רשת אספקת מים ציבורית, קווי ביוב ותיעול.

5.16.2 אספקת מים

5.16.2.1 אספקת המים בתחומי התוכנית תיעשה מרשת המים של הרשות המקומית.

5.16.2.2 היתר בנייה לבנין או חלק ממנו המיועד לשימוש בני אדם, יינתן רק אם תובטח אספקת מים אליו ממערכת המים שאושרה על ידי משרד הבריאות.

5.16.3 ביוב

5.16.3.1 הדלוחים והצואים מכל מבנה יורחקו בצינורות ביוב אל מתקן סילוק קבוע לביוב מרכזי קיים בכפוף לאישור משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ומהנדס הוועדה המקומית. בתכניות יקבעו נהלי ניטור ואמצעי אחזקה לבדיקת קווי הולכת הביוב.

5.16.3.2 ביצוע קווי ביוב ומתקני ביוב כולל מתקני קדם-טיפול- בתוך המגרשים ובאישור משרד הבריאות

5.16.3.3 תנאי למתן תוקף לתכניות מתאר מקומיות מפורטות: אישור תוכניות הנדסיות על ידי משרד הבריאות למכון טיפול שניוני בניר עציון.

5.16.3.4 בסעיף הביוב בהוראות תכניות מתאר מקומיות ומפורטות חדשות יקבע כי "תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה סיום ביצוע מכון טיהור אזורי שניוני בניר עציון ומערכת ההולכה אליו".

5.16.3.5 לא יינתן היתר בנייה בשטח התוכנית בטרם הוגשה תוכנית ביוב למהנדס הרשות ואושרה על ידו. לא תינתן תעודה לשימוש במבנים לפני אישור מהנדס הרשות שמערכת הביוב בוצעה לשביעות רצונו.

5.16.4 ניקוז

במסגרת תוכניות מפורטות תוגש תכנית ניקוז או הוראות ניקוז לשיקול דעת מוסד התכנון. פיתוח בתחומי תוכנית זו יתבצע בכפוף להוראות הניקוז אשר בנספח מס' 8- מים וניקוז.

5.16.5 תקשורת ואנטנות

היתר בנייה לאנטנות כפוף להוראות תמ"א 36. לא יינתן היתר בנייה בשטח התוכנית להקמת אנטנות קליטה ושידור שאינן לצרכים ביתיים, ללא בדיקת המשרד לאיכות הסביבה את המטרדים העשויים להיגרם לתושבים כתוצאה מכך, ולפני אישור של מהנדס הרשות ומהנדס הוועדה המקומית שההתקנה המוצעת משתלבת היטב באזור מבחינה סביבתית וחזותית.

5.17 מרחב מוגן


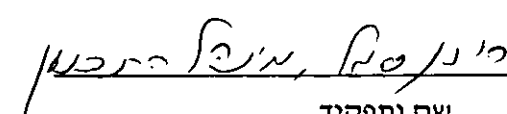
לא יינתן היתר בנייה אלא אם כן הבקשה להיתר תואמת את דרישות הג"א לגבי מרחבים מוגנים.

5.18 היטל השבחה


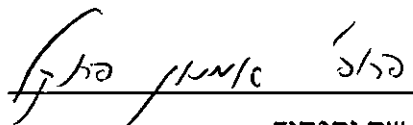
היטל השבחה בתחום תוכנית זו ייגבה בהתאם לאמור בחוק.

פרק 6: חתימות

יזם ומגיש התכנית - ועדת ההיגוי הבין משרדית בהשתתפות המועצה המקומית דלית אל-כרמל, הועדה המקומית לתכנון ובנייה הכרמל, משרד הפנים, משרד הבינוי והשיכון, מנהל מקרקעי ישראל ומשרד התחבורה (באמצעות מינהל התכנון, משרד הפנים)

	6.3.11	
חתימה	תאריך	שם ותפקיד

עורכי התכנית – ^{השר} המכון לחקר עיר ואזור בטכניון - ד"ר אריאלה ורנסקי, פרופ' אמנון פרנקל, פרופ' יוברט לו-יון

	2/3/11	
חתימה	תאריך	שם ותפקיד