

הוראות התכנית

תכנית מס' 356-0273458

שכונת אל ונסה

חיפה

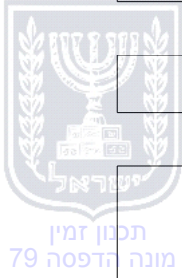
מחוז

מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מפרטת בהוראותיה את שכונת אלונסה הנמצאת בצפון מערב השיפוט של הישוב והמתפתחת כהמשך טבעי לשכונות הקיימות של כפר דאלית אלכרמל, שטח התכנית כ-1241.809 דונם. התכנית באה להסדיר בניה קיימת בשכונה, ובמקביל להעמיד שטחים לפיתוח מגורים, דרכים, שטחים ציבוריים על בסיס תכנון מקדים מכוון ומשתלב עם הבניה הקיימת בשטח. שכונת "אלונסה" מיועדת לקיבולת נומינאלית של כ-17,700 נפש. המהווים כ-4900 יחידות דיור (ממוצע גודל משפחה 3.6). גודל שנתון ממוצע עד גיל 14 כ-1.75%, הפיתוח יהיה על קרקעות בבעלות פרטית. יחידות הדיור חושבו לפי צפיפות נומינלית עד 5 יחידות לדונם והפרוגרמה לצרכי ציבור חושבה לפי צפיפות ריאלית 3.5 יחידות לדונם, עם 60%-70% מימוש, ללא תאריך יעד

לאור המורכבות הגדולה של תכנון על קרקעות פרטיות עם ריבוי בעלויות וללא רישום מקרקעין- לא ניתן לקבוע חלוקה למגרשים. מגרשי הבניה נקבעו כחלקות מקור כתנאי להוצאת היתר, ההוראות להכנת תכנית בינוי מונחה הדפסה 79 מבטיחות את יכולת הפיתוח של בעלי הקרקעות בתחומי החלקה והגובלים וקובעות דרכי גישה פנימיות ומיקום תשתיות ציבוריות. תכנית זו מאפשרת ביצוע איחוד וחלוקה, אך אינה מחייבת ביצועה.

שלביות ביצוע התכנית

א. שלביות ביצוע כתלות בקו החשמל תמהיל הפיתוח של השכונה יכול להתקיים על בסיס הפרשות לצורכי ציבור המוצעים בשטחים הנמצאים מחוץ לרצועת החשמל בשלב ראשון של מימוש התכנית עד 10-15 שנים. בתקופה זו, ההנחה שתהיה העתקה של תואי החשמל, ובמקביל "ישוחררו" השטחים המופרשים לצורכי ציבור בתואי החשמל כיום, ויהיו זמינים בעתיד בכדי לספק את הצרכים של השכונה, בכלל זה מגורים ושטחים ציבוריים

ב. שלביות ביצוע כתלות ביכולת מערכת הרחובות הקיימת בין השכונה המתוכננת לבין כביש 672 לקבל את נפחי התנועה שתייצר השכונה (בה"ת):

1. בעשר השנים הקרובות מוגבלת קיבולת השכונה ל-975 יחידות דיור (מגבלת קו מתח), מתוכן כבר קיימות 270 זהו שלב א'.
2. על פי ההערכה - הגידול במצבת הרכב ביישוב ועוד הנסיעות של תוספת יחידות הדיור בשכונה ימלאו את קיבולת הרחובות הנ"ל רק בעוד 10-12 שנה.
3. עד אז נדרשים שיפורים גיאומטריים קלים בשני צמתים במרכז היישוב, בכדי לשמור על רמת שרות טובה. על פי ספירות תנועה עדכניות יוחלט בעתיד מתי לרמזר את הצומת המרכזי.
4. לקראת סיום האיכלוס של שלב א' יהיה צורך לבחון שוב את רמות השרות, בכדי לקבל החלטה בנוגע לחיבור הנוסף לכביש 672.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שכונת אל ונסה

מספר התכנית 356-0273458

1.2 שטח התכנית 1,241.809 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל

204194 קואורדינאטה X

734231 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת אל ונסה, דאלית אל כרמל, מרחב תכנון גלילי מחוזי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דאלית אל-כרמל - חלק מתחום הרשות: דאלית אל-כרמל

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11508	מוסדר	חלק	115	1, 15-16, 18, 82-86, 90-93, 95, 99, 101, 103-107, 110
11519	מוסדר	חלק	1-14, 20-24, 27-28, 44-45	15, 17-19, 25-26, 29-30, 32-33, 36-40, 43, 46-48, 50-51
11520	מוסדר	חלק	2-3, 5-26, 28-32, 34-36, 39-46, 48, 75, 77, 79-81	4, 27, 33, 37-38, 47, 49, 62, 67, 74, 78
11521	מוסדר	חלק		72
11523	מוסדר	חלק		73, 82-83
11524	מוסדר	חלק	51-75	26-28, 31, 40-41, 46-50
11525	מוסדר	חלק		10, 47, 50
11526	מוסדר	חלק	2-4, 7	1, 5-6, 8-11, 16, 22, 29
11527	מוסדר	חלק		2-3
12652	מוסדר	חלק	63	6-7, 27, 64, 75-76, 78-79, 83
17134	מוסדר	חלק		1, 42, 47
17135	מוסדר	חלק		32
17158	מוסדר	חלק		30

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

חיפה



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/04/2007	2496	5655	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3 /78. הוראות תכנית תמא/ 3 /78 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3 /78
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /3. הוראות תכנית תמא/ 34 /3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב /3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב /4. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב /4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב /4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
13/05/2013	4613	6591	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
10/01/1963	607	989	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 400 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 400
17/06/1965	2172	1192	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 605 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 605
16/05/1991	2558	3879	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 112 ממשיכות לחול.	שינוי	עד/ 112
18/04/1995	1899	3187	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 120 ממשיכות לחול.	שינוי	עד/ 120

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
עד/ 157	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 157 ממשיכות לחול.	5700	3806	08/08/2007
עד/ 202	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 202 ממשיכות לחול.	4646	3737	20/05/1998
עד/ 300	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 300 ממשיכות לחול.	6255	5098	26/06/2011
עד/ במ/ 129	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ במ/ 129 ממשיכות לחול.	4978	2232	16/04/2001
עד/ במ/ 130	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ במ/ 130 ממשיכות לחול.	4794	5130	12/08/1999



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נזיה חירי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		נזיה חירי		תשריט מצב מוצע	לא
דרכים	מחייב		17	30/07/2018	אלי אסיף	30/07/2018	בה"ת	לא
חוות דעת כלכלית	רקע		2	04/11/2018	נזיה חירי	04/11/2018	דברי הסבר לתכנית בשפה הערבית	כן
יחס לתכניות ארציות ומחוזיות	מנחה		1	25/07/2018	נזיה חירי	25/07/2018	בדיקת אחוז חריגה מתמ"מ 6	לא
סביבה ונוף	מנחה		36	01/07/2018	תמי סרגוסי	25/07/2018	נספח נופי לתב"ע	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		24	01/06/2018	ראסם חמאיסי	29/10/2018		לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	22/07/2018	סאמר דיב	25/07/2018		לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 1250	1	04/07/2018	רוחי קודסי	30/07/2018	תכנית תח"צ - גליון 1 מתוך 3	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 1250	1	04/07/2018	רוחי קודסי	30/07/2018	תכנית תח"צ - גליון 2 מתוך 3	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 1250	1	04/07/2018	רוחי קודסי	30/07/2018	תכנית תח"צ - גליון 3 מתוך 3	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 2500	1	04/07/2018	רוחי קודסי	30/07/2018	תכנית תח"צ כללית קני"מ 1: 2500	לא
מים	מנחה	1: 2500	1	18/07/2018	סאמר דיב	25/07/2018		לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	22/07/2018	סאמר דיב	25/07/2018		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500	1	17/07/2018	תמי סרגוסי	25/07/2018	נספח נופי - גליון 1 מתוך 1	לא
תנוחה	מנחה	1: 1250	1	04/07/2018	רוחי קודסי	30/07/2018	תכנית תנוחה - גליון 1 מתוך 3	לא
תנוחה	מנחה	1: 1250	1	04/07/2018	רוחי קודסי	30/07/2018	תכנית תנוחה - גליון 2 מתוך 3	לא
תנוחה	מנחה	1: 1250	1	04/07/2018	רוחי קודסי	30/07/2018	תכנית תנוחה - גליון 3 מתוך 3	לא
תנוחה	מנחה	1: 2500	1	04/07/2018	רוחי קודסי	30/07/2018	תכנית תנוחה כללית - חיבור לכביש 672	לא
תנועה	מנחה	1: 500		04/07/2018	רוחי קודסי	30/07/2018	חיבור לכביש 672	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	04/07/2018	רוחי קודסי	30/07/2018	חתך לאורך כביש 10	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תנועה	מנחה	1: 100	1	04/07/2018	רוחי קודסי	30/07/2018	חתך לאורך כביש 10A	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	04/07/2018	רוחי קודסי	30/07/2018	חתך לאורך כביש 12	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	04/07/2018	רוחי קודסי	30/07/2018	חתך לאורך כביש 13	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	04/07/2018	רוחי קודסי	30/07/2018	חתך לאורך כביש 14	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	04/07/2018	רוחי קודסי	30/07/2018	חתך לאורך כביש 16	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	04/07/2018	רוחי קודסי	30/07/2018	חתך לאורך כביש 19	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	04/07/2018	רוחי קודסי	30/07/2018	חתך לאורך כביש 24	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	04/07/2018	רוחי קודסי	30/07/2018	חתך לאורך כביש 25	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	04/07/2018	רוחי קודסי	30/07/2018	חתך לאורך כביש 2B	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	04/07/2018	רוחי קודסי	30/07/2018	חתך לאורך כביש 4A	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	04/07/2018	רוחי קודסי	30/07/2018	חתך לאורך כביש 4B	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	04/07/2018	רוחי קודסי	30/07/2018	חתך לאורך כביש 7	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	04/07/2018	רוחי קודסי	30/07/2018	חתך לאורך כביש 9	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	04/07/2018	רוחי קודסי	30/07/2018	חתך לאורך כביש מס 1	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	04/07/2018	רוחי קודסי	30/07/2018	חתך לאורך כביש מס 2A	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	04/07/2018	רוחי קודסי	30/07/2018	חתך לאורך כביש מס 4	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	04/07/2018	רוחי קודסי	30/07/2018	תכנית תנועה - גליון 1 מתוך 3	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	04/07/2018	רוחי קודסי	30/07/2018	תכנית תנועה - גליון 2 מתוך 3	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	04/07/2018	רוחי קודסי	30/07/2018	תכנית תנועה - גליון 3 מתוך 3	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	04/07/2018	רוחי קודסי	30/07/2018	תכנית תנועה כללית - חיבור לכביש 672	לא
תשריט התכנית	מחייב	1: 1250	1	25/07/2018	נזיה חירי	25/07/2018	גליון 1 מתוך 3	לא
תשריט התכנית	מחייב	1: 1250	1	25/07/2018	נזיה חירי	25/07/2018	גליון 2 מתוך 3	לא
תשריט התכנית	מחייב	1: 1250	1	25/07/2018	נזיה חירי	25/07/2018	גליון 3 מתוך 3	לא
תשריט התכנית	מחייב	1: 500	1	25/07/2018	נזיה חירי	25/07/2018	צומת חיבור לכביש 672	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	29/10/2018	נזיה חירי	29/10/2018		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		דאלית אל כרמל	דאלית אל-כרמל	אזור המועצה		04-8301902		dalielcarmel@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		דאלית אל כרמל	דאלית אל-כרמל	אזור המועצה		04-8301902		dalielcarmel@gmail.com
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד השיכון והבינוי	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630676	04-8643070	niritm@moch.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	03-9533333	04-8645537	
בעלים		פרטיים בעלים			דאלית אל-כרמל	דאלית אל-כרמל		04-0000000	04-0000000	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פרטיים נוספים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נויה חירי		אדריכל נויה חירי	חיפה	התורן	7	04528175		naz260264@g mail.com
מהנדס	יועץ	מגיד אבו חאטום	56543		חיפה	בונה אליעזר	5	04-8124620	04-8124625	mageed@top azengs.net
מהנדס	יועץ תחבורה	אלי אסיף	40972		חיפה	ליונל ווטסון	12	077-9215552	077-9215621	eli@matop.c o.il
מהנדס	יועץ תשתיות	סאמר דיב	0102372		חיפה	הבנקים	3	04-8662350	04-8663954	deeb-1@zaha v.net.il
פרופסור לתכנון ערים	מתכנן	ראסם חמאיסי		ר.א.ב הנדסה בע"מ	כפר כנא	(1)		04-6519465	04-6519540	khamaisir@g mail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	תמי סרגוסי	34310	אדריכלות נוף - טוך-סרגוסי בע"מ	קרית טבעון	השקדים	1	04-6415717	04-6415719	office@ts- landscape.co. il
מהנדס	יועץ תחבורה	רוחי קודסי	29927		נצרת	רח 0206		077-4551378	077-5270630	rohi_k@netvi sion.net.il
מודד	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	ramzi883@ne tvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 1460.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 79

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

להסדיר בניה קיימת בשכונה, ובמקביל להעמיד שטחים לפיתוח מגורים, דרכים, שטחים ציבורים על בסיס תכנון מקדים מכוון ומשתלב עם הבניה הקיימת

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 79

1. הסדרת בניה קיימת.
2. קביעת הוראות בנייה למתחמי ומגרשי בנייה, קווי בניין, קביעת עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בנייה בתחום התכנית.
3. קביעת שטחי בנייה מרביים, מספר קומות מרבי ומספר יח"ד מרבי לכל מגרש.
4. קביעת חזיתות מסחריות כמסומן בתשריט.
5. התווית דרכים חדשות כולל טיילת נופית.
6. שינוי מיעוד חקלאי למגורים, בנייני ציבור, מוסדות חינוך, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, מעברים להולכי רגל, מתקנים הנדסיים, מגורים ותיירות.
7. שינוי מיעוד מגורים א' לדרך מוצעת ולמגורים ומסחר, שימור נופי.
8. שינוי מיעוד מבני ציבור לדרך מוצעת.
9. שינוי מיעוד דרך למגורים א', מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרך משולבת, מתקנים הנדסיים.
10. שינויי מיעוד אתר ציבורי משולב לדרך מוצעת, שצ"פ, מבני ציבור ומגורים א'.
11. שינוי מדרך משולבת לדרך מוצעת, מגורים א'.
12. גישור מעל תחנת שאיבה קיימת לטובת כביש מס. 1 המחבר את השכונה לכביש 672 ממזרח

תכנון זמין
מונה הדפסה 79**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	216A, 217, 225, 227 - 229, 230B, 232A, 233, 235, 236, 238, 239, 247, ,213, 201 249, 255, 256

תאי שטח	יעוד
200A, 202 - 208, 211, 212, 214, 215, 216B, 219A, 219B, 220A, 220B, 221 - 223, 224A, 224B, 226, 230A, 231, 232B, 237, 240, 243 - 246, 248, 250 - 254, 257B, 270, 271	דרך מוצעת
1000	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
416, 414 - 410, 408, 406 - 404, 401	מבנים ומוסדות ציבור
114A, 114B, 116A, 116B, 116C, 117, 122 - 124, 112, 110, 109, 107 - 102, 100 126, 128, 129, 130B, 131, 132, 170	מגורים א'
156 - 150	מגורים ומסחר
800	מגורים ותיירות
913B, 914, 915, 917 - 921, 930, 912 - 910, 908, 907, 905 - 900	מתקנים הנדסיים
613B, 614, 909, 610 - 608, 606, 605, 603 - 600	שטח ציבורי פתוח
613A, 505 - 501	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
230B, 236, 229, 228, 213, 201 238, 239, 247, 256	דרך מאושרת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
200A, 202, 206 - 208, 212, 214, 215, 220A, 220B, 221, 222, 224A, 224B, 240, 244, 246, 251 - 254, 270, 271	דרך מוצעת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
1000	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
416, 411, 406 - 404	מבנים ומוסדות ציבור	אתר עתיקות/אתר הסטורי
114A, 112, 110, 107 - 102, 100 116A, 116B, 116C, 117, 123, 124, 126, 128, 130B, 132, 170	מגורים א'	אתר עתיקות/אתר הסטורי
156, 155, 153 - 151	מגורים ומסחר	אתר עתיקות/אתר הסטורי
913B, 914, 915, 918, 908, 902, 901 - 920	מתקנים הנדסיים	אתר עתיקות/אתר הסטורי
909, 614, 610, 608, 602, 600	שטח ציבורי פתוח	אתר עתיקות/אתר הסטורי
501	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	אתר עתיקות/אתר הסטורי
247	דרך מאושרת	גבול מגבלות בניה
200A, 202, 203, 220B, 251, 252, 270	דרך מוצעת	גבול מגבלות בניה
401	מבנים ומוסדות ציבור	גבול מגבלות בניה
114A, 116A, 116B, 112, 107, 106 116C, 123, 126, 130B, 132, 170	מגורים א'	גבול מגבלות בניה
154, 152, 151	מגורים ומסחר	גבול מגבלות בניה
911, 910, 908, 902	מתקנים הנדסיים	גבול מגבלות בניה
614, 608	שטח ציבורי פתוח	גבול מגבלות בניה

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	613A, 504, 501
גבול מתחם	דרך מאושרת	216A, 228, 229, 230B, 232A, 235, 236, 247, 255
גבול מתחם	דרך מוצעת	200A, 202 - 204, 208, 211, 212, 214, 215, 216B, 219A, 219B, 220A, 220B, 221, 222, 224B, 230A, 231, 232B, 251 - 254, 270, 271
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	414 - 412, 410, 408, 406 - 404, 401
גבול מתחם	מגורים א'	114, 112, 110, 109, 107 - 102, 100 A, 114B, 116A, 116B, 116C, 117, 123, 124, 126, 128, 130B, 131, 132, 170
גבול מתחם	מגורים ומסחר	156 - 150
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	913, 911, 910, 908, 907, 905 - 901 B, 914, 915, 917 - 920, 930
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	613, 610 - 608, 606, 605, 603 - 600 B, 614, 909
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	613A, 505 - 501
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	249
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	248, 223, 222
גשר/מעבר עילי	מגורים א'	129, 100
גשר/מעבר עילי	מתקנים הנדסיים	900
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	216A, 228, 230B, 232A, 213, 201 235, 236, 238, 239, 247, 249, 256
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	230A, 240, 212, 207
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	416, 414 - 411, 405
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	114A, 114B, 124, 110, 103, 100 126, 128, 129
דרך /מסילה לביטול	מגורים ומסחר	155
דרך /מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	915, 914
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	614, 610, 603, 602
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	505
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	247
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	200A, 202, 203, 220B, 251, 252, 270
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	114A, 116A, ,112 ,107 - 105 116B, 116C, 123, 126, 130B, 132, 170
הנחיות מיוחדות	מגורים ומסחר	154 ,152 ,151
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	911 ,910 ,908 ,902
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	614 ,608
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	613A ,504 ,501
טיילת	דרך מאושרת	229
טיילת	דרך מוצעת	219B, 220A, 220B, 222, 248, 251
טיילת	מגורים א'	116A, 116B, 170 ,104 ,102
טיילת	מתקנים הנדסיים	910 ,900
טיילת	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	502
ציר הולכי רגל	דרך מוצעת	220A, 252, 253
ציר הולכי רגל	מגורים א'	114A, 124 ,104
ציר הולכי רגל	מגורים ומסחר	151
ציר הולכי רגל	מתקנים הנדסיים	905
ציר הולכי רגל	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	502
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	220B, 251, 252 ,203 ,202
קו חשמל מתח עליון	מגורים א'	116A, 116B, 116C, 123, ,107 ,106 126
קו חשמל מתח עליון	מגורים ומסחר	152 ,151
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	614
קו חשמל מתח עליון	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	613A ,501
שימור נופי	שטח ציבורי פתוח	614
תחום השפעה	דרך מאושרת	249
תחום השפעה	דרך מוצעת	248 ,223 ,222
תחום השפעה	מגורים א'	129 ,100
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	900

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

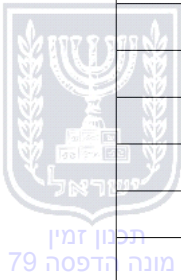
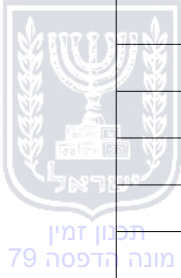
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	53,058.3	4.27
דרך משולבת	4,897.6	0.39
חניה פרטית	424.9	0.03
מבנים ומוסדות ציבור	18,228.7	1.47
מגורים א	153,829.14	12.39
מגורים ב	2,496.6	0.20

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.02	184.5	מגורים ג
0.05	638.2	מתקנים הנדסיים
0.03	315	שביל הולכי רגל
0.51	6,283.3	שטח בתהליך תכנון
79.28	984,483.71	שטח חקלאי
0.06	777	שטח ציבורי פתוח
1.30	16,192.1	שטחים פתוחים ובנים ומוסדות ציבור
100	1,241,809.05	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.33	28,907.96	דרך מאושרת
10.48	130,132.34	דרך מוצעת
0.12	1,534.59	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
1.66	20,607.57	מבנים ומוסדות ציבור
73.72	915,444.06	מגורים א'
4.87	60,452.13	מגורים ומסחר
0.28	3,425.6	מגורים ותיירות
0.22	2,680.96	מתקנים הנדסיים
3.63	45,029.51	שטח ציבורי פתוח
2.71	33,594.33	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	1,241,809.05	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
<p>א. בתי מגורים חד, דו, תלת או ארבע משפחתיים. בהתאם למגבלות בסעיף זכויות הבניה.</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ומרפאות פרטיות.</p> <p>ג. מעונות וגני ילדים.</p> <p>ד. אירוח כפרי (צימרים) בהתאם לזכויות הבניה. : "יותרו צימרים באזור המגורים ובתנאי שהוכח שעירוב השימושים אינו פוגע באיכות החיים של התושבים מבחינה תחבורתית, סביבתית והובטחו תשתיות הולמות לרבות שטחי חנייה".</p> <p>ה. מתקנים שכונתיים לאיסוף פסולת למחזור</p>	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
<p>חזות המבנה : לא יותקנו על קירות חיצוניים צינורות גז, מים וביוב, כבלי חשמל ותקשורת. התקנת דודי שמש תכלול פתרון להסתרתם.</p>	
דרכים תנועה ו/או חניה	ב
<p>1. בכל מגרש יש להתקין חניה בהתאם לשעורי החניה הקבועים בתקנות התכנון והבניה. החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לנספח הבינוי אשר יוגש בעת ההגשה להיתר.</p> <p>2. תכנון הדרכים יהיה מבוסס על חתכי רוחב מנחים המלווים את התכנית.</p> <p>3. גישה למגרשים פנימיים תבוצע בעדיפות מצירי תנועה משניים.</p> <p>4. זכות מעבר משותפת תיקבע כגישה למגרשים פנימיים ורוחבה לא יפחת מ-6 מ'.</p> <p>5. דרכי הגישה הפנימיות אשר יוגדרו בתכנית הבינוי למגרש יהיו ברורות ומוגדרות (תאורה, נטיעות) ויתואמו מול מהנדס המועצה.</p> <p>6. תינתן זכות מעבר בדרכי גישה פנימיות למועצה להיכנס למתחם לצורך פינוי אשפה.</p> <p>7. יש לספק חניה על פי התקן התקף לשימושים שאינם מגורים.</p>	
הוראות בינוי	ג
<p>1. לא ניתן יהיה לאשר היתרי בניה למגורים ביעודים שאינם מגורים.</p> <p>2. ניתן לאפשר קומת עמודים לצורך גישור על טופוגרפיה קשה ובלבד שהקומה תבוא במניין השטחים המותרים והגובה המותר.</p>	
מבנים חריגים	ד
<p>מבני מגורים קיימים ביעוד מגורים וחורגים מהוראות התכנית מבחינת גובה, אחוזי בניה, תכסית וקווי בניין, ניתן יהיה לאשר לאחר פרסום כדרך שמפרסמים הקלה ומתן זכות התנגדות לשותפים ולשכנים הגובלים ובכפוף לחוק התכנון והבניה.</p>	
קווי בנין	ה
<p>קווי בנין בהתאם לקבוע בטבלה 5 " זכויות והוראות בניה".</p> <p>ניתן יהיה להוציא היתר למבנים קיימים גם אם אינם עומדים בקווי בנין. כולל בניה חדשה באותו קונטור מבנה קיים.</p> <p>בעת הרחבת בניה קיימת -תתאפשר חריגה מקווי בנין לבניית ממ"דים, חדרי מדרגות ומעלית.</p>	

4.1	מגורים א'
	יותר מחסנים בקו בניין צדדי ואחורי אפס בהסכמת שכן.
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. על מבקשי ההיתר לערוך תכנית בינוי מנחה למגרש בניה שתכלול את המידע הבא: גבהים סופיים, חלוקה למגרשי משנה (המידה וקיימת), צפיפות על פי סעיף 5, הסדרת דרכי גישה וחנייות לפי תקן (כולל לשימושים שאינם מגורים), סימון כניסה לרכב, פתרון פינוי אשפה על פי מועצה מקומית, פיתוח (קירות, נטיעות וכו'), חיבור תשתיות חשמל, תקשורת, פתרונות ניקוז, מים וביוב למערכת היישובית.</p> <p>2. תנאי להיתר ראשון יהיה הצגת כלל אפשרות המימוש של כל הזכויות בכל המגרש.</p>
ז	<p>תשתיות</p> <p>מותר להעביר תשתיות תת קרקעיות בתחום שטחי מגורים ובלבד שאין בכך פגיעה בזכויות הבניה.</p>
ח	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: קו חשמל מתח עליון</p> <p>1. העתקת קו החשמל מתח עליון תבוצע לאחר אישור תכנית מפורטת שתקבע במסגרתה את מסדרון החשמל החלופי.</p> <p>2. ייעודי הקרקע שבתחום מסדרון החשמל מסומנים בתשריט כ"אזור מגבלות בניה". בשטח הנ"ל נקבע כי לא יינתנו היתרי בניה בטרם העתקת הקו בפועל וכן נקבע כי הוראה זו תהווה הוראה שכל סטייה ממנה הנה סטייה ניכרת.</p> <p>3. סעיף מבנים קיימים אינו חל על המבנים הקיימים בתחום מסדרון החשמל.</p> <p>4. שלביות הפיתוח וקצב המימוש של המגורים בתכנית תלויה בביצוע שטחי הציבור המוצעים בתחום המגבלות של קו החשמל.</p> <p>5. כל עוד קו המתח העליון קיים, תהיה לחח"י זכות גישה לתחזוקת הקו הקיים</p>
4.2	מתקנים הנדסיים
4.2.1	שימושים
	<p>1. הוספת או החלפת משאבות ביוב בעתיד או מתקנים הנדסיים אחרים.</p> <p>2. מבני שרות כגון מחסנים, חדרי בקרה וכו'.</p> <p>3. תחנות טרנספורמציה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, על התאמה לסביבת מגורים.</p>
ב	<p>טווח הרחקה</p> <p>תחנות טרנספורמציה יוקמו במרחקים של 3 מטרים ממבנים מאוכלסים.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים

<p>4.3 מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.3</p>
<p>מוסדות ציבור לפי סעיף 188 לחוק בכפוף לשימושים שכונתיים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>א הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : קו חשמל מתח עליון</p> <p>1. העתקת קו החשמל מתח עליון תבוצע לאחר אישור תכנית מפורטת שתקבע במסגרתה את מסדרון החשמל החלופי.</p> <p>2. ייעודי הקרקע שבתחום מסדרון החשמל מסומנים בתשריט כ"אזור מגבלות בניה". בשטח הנ"ל נקבע כי לא יינתנו היתרי בניה בטרם העתקת הקו בפועל וכן נקבע כי הוראה זו תהווה הוראה מונה הדפסה 79 תכנון זמין</p> <p>שכל סטייה ממנה הנה סטייה ניכרת.</p> <p>3. סעיף מבנים קיימים אינו חל על המבנים הקיימים בתחום מסדרון החשמל.</p> <p>4. שלביות הפיתוח וקצב המימוש של המגורים בתכנית תלויה בביצוע שטחי הציבור המוצעים בתחום המגבלות של קו החשמל.</p> <p>5. כל עוד קו המתח העליון קיים, תהיה לחח"י זכות גישה לתחזוקת הקו הקיים</p>	<p>א</p>
<p>ב תכנית בינוי</p> <p>היתר בניה יוצא לאחר אישור תכנית בינוי למתחם מוסדות ציבור ע"י המועצה המקומית לתכנון ובניה</p>	<p>ב</p>
<p>4.4 שטח ציבורי פתוח</p>	
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>א. גינון, מדשאות ונטיעות עצים.</p> <p>ב. מגרשי ספורט, מתקני משחק ונופש פעיל, מתקני הצללה עד 20% לכיסוי הקרקע, כיכרות, אזורי התכנסות, ישיבה ותצפית, טיילות, שבילים ומעברים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p> <p>ג. תשתיות תת-קרקעיות.</p> <p>ד. לא תותר חניה בשטחי השצ"פ.</p> <p>ה. תיאסר הקמת אנטנות ו/או מתקנים טכניים ו/או מתקני שידור וקליטה מכל סוג שהוא בשטח השצ"פ.</p> <p>ו. לא תותר הקמת עמודי טרנספורמציה בשטח השצפ"ם.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>א הוראות פיתוח</p> <p>ב-שצ"פים תשולב צמחיה מרובה, תוך דגש על צמחים עמידים, ארצישראליים מקומיים המתאימים לאקלים המקום, חסכוניים במים ומשתלבים בנוף הכרמל והשטחים הפתוחים הסובבים, ויותאמו לצמחיה בשטח הטבעי מבחינת מיני הצומח וצפיפות הגינון והנטיעות. סוגי הנטיעות בשולי הישוב ובמפגש עם השטח העוטף יתואמו מול רשות הטבע והגנים ומול קק"ל לשם שילוב מבחינה אקולוגית ומבחינת איומי שריפות על פי רשימות הצמחיה שבנספח הנופי.</p> <p>שימור עצים רבים ככל הניתן, על פי נספח עצים בוגרים והנחיות פקיד היערות.</p>	<p>א</p>
<p>4.5 דרך מאושרת</p>	
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>1. יישמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל, רוכבי אופניים, לפיתוח גנני, למעבר תשתיות תת</p>	

	4.5	דרך מאושרת
<p>קרקעיות ולריהוט רחוב 2. טיילת: מדרכה/שבילי הליכה, אזורי ישיבה, נקודות תצפית, גינון ונטיעות, מתקני צל, תאורה, תשתיות תת קרקעיות</p>		הוראות
<p>4.5.2</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. איסור כל בינוי קבוע למעט המפורט בתת-סעיף "דרך" בסעיף 1 בחוק התכנון והבניה ב. הבטחת בטיחות באמצעות הפרדת תנועה לסוגיה, תמרורים, מעקות ומחסומים.</p>		<p>הוראות פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט : טיילת</p> <p>- טיילת ראשית - לאורך כבישים 1, 2, . - טיילת משנית - לאורך כבישים 4 חלקי, 8A חלקי, 14. -במפגש טיילת עם אזורים ציבוריים, יש להרחיב את הטיילת ולהתאימה לשימוש הקרקע הצמוד.</p>
	4.6	דרך מוצעת
<p>4.6.1</p> <p>שימושים</p> <p>1. יישמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל, רוכבי אופניים, לפיתוח גנני, למעבר תשתיות תת קרקעיות ולריהוט רחוב 2. טיילת: מדרכה/שבילי הליכה, אזורי ישיבה, נקודות תצפית, גינון ונטיעות, מתקני צל, תאורה, תשתיות תת קרקעיות</p>		הוראות
<p>4.6.2</p> <p>א</p> <p>דרכים</p> <p>ההתייחסות בסעיף זה הנה לדרכים ציבוריות הכלולות בתשריט א. לא ינתן היתר בניה מבלי שיובטח בצוע סלילת הדרך המובילה אל הנכס ו/או הגובלת עם הנכס המיועד לבניה. סלילה כוללת את כל מרכיבי הדרך (מסלעה, מדרכה, פס הירק, ניקוז, תאורה וכו'). ב. איסור כל בינוי קבוע למעט המפורט בתת-סעיף "דרך" בסעיף 1 בחוק התכנון והבניה ג. הבטחת בטיחות באמצעות הפרדת תנועה לסוגיה, תמרורים, מעקות ומחסומים.</p>		<p>הוראות פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט : טיילת</p> <p>- טיילת ראשית - לאורך כבישים 1, 2, . - טיילת משנית - לאורך כבישים 4 חלקי, 8A חלקי, 14. -במפגש טיילת עם אזורים ציבוריים, יש להרחיב את הטיילת ולהתאימה לשימוש הקרקע הצמוד.</p>
<p>ג</p> <p>תנועה</p> <p>סימון מהתשריט : גשר/מעבר עילי</p> <p>בבקשה להיתר לביצוע כביש מספר 1 יפורט הגשר העובר מעל לתחנת השאיבה הקיימת ותוטמע תחנת השאיבה הקיימת בגוף הבקשה כולל הסביבה הקיימת. תובטח הנגישות למבנים שנמצאים ביעוד מגורים הסמוך לדרך המגושרת ויפורטו שלבי הביצוע המבטיחים קיום תפקוד התחנה</p>		



<p>4.6 דרך מוצעת</p>	<p>4.6</p>
<p>וסביבתה ויובטח המרחב והגובה הדרוש לקיום כל טיפול בתחנה כולל אישור יועץ תחבורה ויעצים נדרשים שיקבעו ע"י הועדה רכס הכרמל להבטחת קיום תנאים אלה</p>	
<p>4.7 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>	<p>4.7</p>
<p>4.7.1 שימושים</p>	<p>4.7.1</p>
<p>על פי תכנית מאושרת עד 300 ו-ג/400</p>	
<p>4.7.2 הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>הנחיות מיוחדות א תתאפשר דרך גישה לתחנת השאיבה.</p>	
<p>4.8 מגורים ומסחר</p>	<p>4.8</p>
<p>4.8.1 שימושים</p>	<p>4.8.1</p>
<p>1. כמוגדר בסעיף 4.1 לרבות צימרים 2. מסחר : חנויות, מסעדות ובתי אוכל בקומת הקרקע 3. מתקנים שכונתיים לאיסוף פסולת למחזור</p>	
<p>4.8.2 הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>א דרכים תנועה ו/או חניה 1. יש להתקין חניה בהתאם לשעורי החניה הקבועים בתקנות התכנון והבניה. 2. תכנון הדרכים יהיה מבוסס על חתכי רוחב מנחים המלווים את התכנית. 3. דרכי הגישה הפנימיות אשר יוגדרו בתכנית הבינוי למגרש יהיו ברורות ומוגדרות (תאורה, נטיעות) ויתואמו מול מהנדס המועצה. 4. תינתן זכות מעבר בדרכי גישה פנימיות למועצה להיכנס למתחם לצורך פינוי אשפה. 5. יש לספק חניה על פי התקן התקף לשימושים שאינם מגורים.</p>	
<p>ב הוראות בינוי 1. הכנת תכנית מחייבת לאישור הועדה המקומית - ראה הוראות בינוי 2. כניסה נפרדת - לשימושי המסחר או הציבור יהיו כניסות נפרדות מהרחוב מזו של המגורים.</p>	
<p>ג מבנים חריגים מבני מגורים קיימים ביעוד מגורים וחורגים מהוראות התכנית מבחינת גובה, אחוזי בניה, תכסית וקווי בניין, ניתן יהיה לאשר לאחר פרסום כדרך שמפרסמים הקלה ומתן זכות התנגדות לשותפים ולשכנים הגובלים ובכפוף לחוק התכנון והבניה</p>	
<p>ד קווי בנין קווי בנין בהתאם לקבוע בטבלה 5 " זכויות והוראות בניה". ניתן יהיה להוציא היתר למבנים קיימים גם אם אינם עומדים בקווי בנין. כולל בניה חדשה באותו קונטור מבנה קיים. בעת הרחבת בניה קיימת -תתאפשר חריגה מקווי בנין לבניית ממ"דים, חדרי מדרגות ומעלית. יתרו מחסנים בקו בניין צדדי ואחורי אפס בהסכמת שכן.</p>	
<p>ה מסחר</p>	<p>ה</p>



4.8	מגורים ומסחר
	<p>יתאפשר שימוש מסחר קמעונאי בשטחי המגורים הגובלים בצירים ראשיים שרוחבם לא יפחת מ-13 מ' ובתנאי שאין בעירוב השימושים פגיעה באיכות החיים של הדיירים וכי הובטחו תשתיות לרבות חניה ע"פ חוק.</p>
ו	<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: קו חשמל מתח עליון 1. העתקת קו החשמל מתח עליון תבוצע לאחר אישור תכנית מפורטת שתקבע במסגרתה את מסדרון החשמל החלופי. 2. ייעודי הקרקע שבתחום מסדרון החשמל מסומנים בתשריט כ"אזור מגבלות בניה". בשטח הנ"ל נקבע כי לא יינתנו היתרי בניה בטרם העתקת הקו בפועל וכן נקבע כי הוראה זו תהווה הוראה שכל סטייה ממנה הנה סטייה ניכרת. 3. סעיף מבנים קיימים אינו חל על המבנים הקיימים בתחום מסדרון החשמל. 4. שלביות הפיתוח וקצב המימוש של המגורים בתכנית תלויה בביצוע שטחי הציבור המוצעים בתחום המגבלות של קו החשמל. 5. כל עוד קו המתח העליון קיים, תהיה לחח"י זכות גישה לתחזוקת הקו הקיים</p>
4.9	מגורים ותיירות
4.9.1	<p>שימושים מגורים, חדרי אירוח, מלונות בוטיק ומתקנים שכונתיים לאיסוף פסולת למחזור</p>
4.9.2	<p>הוראות דרכים תנועה ו/או חניה</p>
א	<p>1. יש להתקין חניה בהתאם לשעורי החניה הקבועים בתקנות התכנון והבניה. 2. תכנון הדרכים יהיה מבוסס על חתכי רוחב מנחים המלווים את התכנית. 3. דרכי הגישה הפנמיות אשר יוגדרו בתכנית הבינוי למגרש יהיו ברורות ומוגדרות (תאורה, נטיעות) ויתואמו מול מהנדס המועצה. 4. תינתן זכות מעבר בדרכי גישה פנימיות למועצה להיכנס למתחם לצורך פינוי אשפה. 5. יש לספק חניה על פי התקן התקף לשימושים שאינם מגורים.</p>
ב	<p>הוראות בינוי חובת הכנת תכנית בינוי מחייבת לאישור הועדה המקומית הכוללת: חתכים וחזיתות.</p>
ג	<p>מבנים חריגים מבני מגורים קיימים ביעוד מגורים וחורגים מהוראות התכנית מבחינת גובה, אחוזי בניה, תכסית וקווי בניין, ניתן יהיה לאשר לאחר פרסום כדרך שמפרסמים הקלה ומתן זכות התנגדות לשותפים ולשכנים הגובלים ובכפוף לחוק התכנון והבניה.</p>
ד	<p>קווי בנין קווי בנין בהתאם לקבוע בטבלה 5 "זכויות והוראות בניה" ניתן יהיה להוציא היתר למבנים קיימים גם אם אינם עומדים בקווי בנין. כולל בניה חדשה באותו קונטור מבנה קיים. בעת הרחבת בניה קיימת - תתאפשר חריגה מקווי בנין לבניית ממ"דים, חדרי מדרגות ומעלית. יותרו מחסנים בקו בניין צדדי ואחורי אפס בהסכמת שכן.</p>



<p>מגורים ותיירות</p>	<p>4.9</p>
<p>ה תנאים למתן היתרי בניה היתרי היה יוצאו בתנאי של התאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ובאישור של משרד התיירות וכן עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה.</p>	
<p>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.10</p>
<p>שימושים</p> <p>4.10.1</p> <p>1. מוסדות ציבור לפי סעיף 188 לחוק בכפוף לשימושים שכונתיים. 2. גינון, מדשאות, נטיעות 3. גני/ מתקנים משחק, פינות שהיה, וכד' 4. מגרשי ספורט/פנאי 5. תתאפשר חניה לצרכי הציבור 6. תשתית תת-קרקעית 7. תותר הקמת מתקני פיתוח, ביתן ושפה וכדומה 8. מתקנים שכונתיים לאיסוף פסולת למחזור 9. שבילי הליכה נופיים רגליים המחברים בין השכונה לנוף הטבעי, לשבילי טיול קיימים ולשביל ישראל. אזורי ישיבה טבעיים, נקודות תצפית טבעיות. נטיעות של עצים טבעיים מקומיים במידת הצורך. 10. לא תותר הקמת עמודי טרנספורמציה בשטח השצפ"ם.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.10.2</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א סימון מהתשריט : קו חשמל מתח עליון</p> <p>1. העתקת קו החשמל מתח עליון תבוצע לאחר אישור תכנית מפורטת שתקבע במסגרתה את מסדרון החשמל החלופי. 2. ייעודי הקרקע שבתחום מסדרון החשמל מסומנים בתשריט כ"אזור מגבלות בניה". בשטח הנ"ל נקבע כי לא יינתנו היתרי בניה בטרם העתקת הקו בפועל וכן נקבע כי הוראה זו תהווה הוראה שכל סטייה ממנה הנה סטייה ניכרת. 3. סעיף מבנים קיימים אינו חל על המבנים הקיימים בתחום מסדרון החשמל. 4. שלביות הפיתוח וקצב המימוש של המגורים בתכנית תלויה בביצוע שטחי הציבור המוצעים בתחום המגבלות של קו החשמל. 5. כל עוד קו המתח העליון קיים, תהיה לחח"י זכות גישה לתחזוקת הקו הקיים</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
							עיקרי	שרות	עיקרי				שרות		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת											
3	5	3	3	3	12			40	120%		20%	100%	1000	- 404 ,401 ,408 ,406 ,414 - 410 416	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	(2) 3	(2) 3	3	12	(1) 5	3964	40	100%		25%	75%	400	- 102 ,100 ,109 ,107 ,112 ,110 ,124 - 122 116A ,117 , 116B, 116C, 114A, 114B	מגורים א'
3	3	(2) 3	(2) 3	3	12	(1) 5	613	40	100%		25%	75%	400	,132 ,170 130B ,131 , 129 ,128, 126	מגורים א'
3	3	(2) 3	(2) 3	3	(4) 15	(1) 5	302	40	(3) 150		35%	115%	400	156 - 150	מגורים ומסחר
3	3	3	3	(7) 3	12	(1) 5	17	40	250%		(6) 65	(5) 185	400	800	מגורים ותיירות
2	2	2	2	2	12			40	40%		10%	30%	837	900	מתקנים הנדסיים
2	2	2	2	2	12				40%		10%	30%	900	901	מתקנים הנדסיים
1	1	1	1	1	3				50	25		25	49	,905 - 902 ,908 ,907 ,912 - 910 - 917 ,930 ,915 ,921 913B ,914	מתקנים הנדסיים
3	3	3	3	4	(8) 12			20	80%		10%	70%	1000	,505 - 501 613A	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. במגרשים יורדים תותר העברת שטחי בניה, עיקרי ושרות, מעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה קובעת ב 100%
2. גובה מבנה לא יעלה על 12מ', בהתאם למסומן בטבלה 5, מעל פני קרקע טבעית בכל מגרש עולה ויורד, ללא קשר בקביעת מפלס כניסה קבעת
3. ניתן להוסיף בניה חדשה בקונטור המבנה הקיים גם אם הוא חורג בקו הבניין שנקבעו בתכנית .
4. תתאפשר קומת עמודים לצורך גישור על טופוגרפיה קשה ובלבד שהקומה תבוא במניין השטחים המותרים והגובה המותר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) צפיפות 5 יח"ד/דונם הינה צפיפות נומינלית של התכנית. הפרוגרמה חושבה לפי צפיפות ריאלית של 3.5 יח"ד/דונם..
- (2) 1. תתאפשר בניית חניונים בקו צדדי אפס בהסכמת שכן
2. תתאפשר בניית מחסנים בקו בנין צידי אפס וללא פתחים בהסכמת שכן.
- (3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: זכויות הבניה למסחר יהיו עד 40%...
- (4) שימוש למסחר יהיה בקומת הכניסה הקובעת..
- (5) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 75% שטח עיקרי למגורים ו- 110% שטח עיקרי לתיירות..
- (6) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 25% שטח שירות למגורים ו- 40% שטח שירות לתיירות..
- (7) יותר עד 4 קומות לייעוד תיירות.
- (8) בנוסף לגובה הנ"ל מותר עליית גג, מעלית וחדר מכוונות, מתקנים להסתרת מערכות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

6. הוראות נוספות



6.1	סביבה ונוף
	<p>1. שימור נופי</p> <p>כתנאי מוקדם למתן תוקף ולביצוע כל עבודה בשטח התוכנית ובסביבתה, יש לבצע בעת התכנון המפורט את הפעולות המפורטות בנספח הנופי:</p> <p>א. הכנת נספח עצים בוגרים כנדרש על-פי חוק בעת הכנת התכנון המפורט.</p> <p>ב. שימור אלמנטים מהשטח למטרות שיקום</p> <p>ג. פעולות נדרשות בשצ"פ לשימור</p> <p>ד. טיפול באתרים ארכיאולוגיים</p> <p>ה. שימור חקלאות מסורתית</p> <p>2. שיקום נופי</p> <p>יש לבצע שיקום נופי בכל מפגש שנוצר בין עבודות הפיתוח השונות לבין השטח הטבעי במטרה לשלב את הפיתוח בנוף הטבעי של המקום ולגרום למעבר הדרגתי ביניהם.</p> <p>יש לבצע שיקום נופי סביב מערכות הנדסיות, כולל אזורי מוצא ניקוז ונגר עילי, לצדי דרכים (כולל דרכי ביוב) ועבודות עפר.</p> <p>השיקום הנופי כולל עבודות עפר ותימוך, צמחיה ונטיעות, על פי חוקי הבניה ותכניות שיוכנו בעת הכנת התכנית המפורטת.</p> <p>א. חציבה בסלע קשה</p> <p>ב. טיפול בחציבה/חפירה בתנאי שטח שונים</p> <p>ג. שפך</p> <p>ד. מפגש בין אזורים מפותחים לנוף הטבעי הסובב</p> <p>ה. שיקום נופי סביב חדרי טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים ככל האפשר.</p>
6.2	עתיקות
	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 36607/0 "נחל בסתן" י"פ : 5529 עמ" 3245 מיום" 46493/0, 22.05.2006 "נחל נץ" י"פ : 6218 עמ" 3342 מיום : 30.03.2011, 7313/0 "דאלית אל כרמל" י"פ : 4318 עמ" 3884 מיום : 13.07.1995, 2110/0 "שוקף, ח" י"פ : 4444 עמ" 26 מיום : 19.09.1996, 46473/0 "הר שוקף" י"פ : 6218 עמ" 3341 מיום : 30.03.2011, 2195/0 "דאלית אל כרמל" י"פ : 4444 עמ" 27 מיום : 19.09.1996, 37528/0 "דאלית אל כרמל (צפון- מערב)" י"פ : 5624 עמ" 1447 מיום : 06.02.2007, 35899/0 "דאלית אל כרמל (צפון)" י"פ : 5410 עמ" 3154 מיום : 28.06.2005 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידירשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. 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 את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי</p>

6.2	עתיקות	
	<p>סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשעותן פגיעה בקרקע.</p>	
6.3	חניה	
	<p>א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית. ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. ג. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	
6.4	חשמל	
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. 2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה: א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף: 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד: 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה: 5 מ' ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.00 מ' מציר הקו ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו ו. כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' ח. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל. ט. ארון רשת: 1 מ' י. שנאי על עמוד: 3 מ' הערות: -במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת חשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים. -יתכנו שינויים ע"י חח"י במרחקים אשר צויינו בסעיפים לעיל (א' עד י'), המרחקים מתעדכנים מעת לעת, לכן נדרש לפנות לחח"י לקבלת מרחקים עדכניים. המרחקים האנכיים והמינימלים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p>	



6.4

חשמל

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

3. ביצוע עבודות בקרבת קווי חשמל

ביצוע עבודות בקרבת קווי חשמל עם כלי עבודה גבוהים במרחקים של 20 מ' ל-161 ק"ו, 35 מ' ל-400 ק"ו מציר הקו מחייבת תיאום מוקדם עם חח"י.

אסורה עבודה עם מנופים, במות הרמה, משאבות בטון וכד' מעל קווים עיליים מתח עליון ועל תחת מתח.

4. התקרבות למוליכים

אסורה התקרבות של כלי עבודה גבוהים (כגון: מנופים, במות הרמה, משאיות רכינה פתוחות, משאבות בטון ומגדלי קידוח וכד'),

לקבלת המרחק המינימאלי בין החלק הבולט ביותר שלהם לבין המוליכים יש לפנות לחברת החשמל.

5. מרחקים לעצים וצמחייה

מותר להשאיר ו/או לנטוע עצים ושיחים ירוקים לא נשירים בתוואי הפרוזדור בתנאי שגובהם המרבי לא יעלה על 4 מ' ואינם מהווים סכנת אש מתחת לקווים, יש לפנות לקבלת אישור חברת החשמל.

מותרים עצים בודדים מתחת לקווים ובתחום הפרוזדור, מותנה באישור חברת החשמל.

המצאות עצים בודדים הגבוהים ממוליכי הקו, ועלולים לסכן בפילתם את הקו אסורה.

מותר המצאות גנים, פרדסים ומטעים מתחת לקווי חשמל, המרווחים הנקובים יקבעו בהתחשב בגובה הצמחייה המקסימלי של העץ, ובגיזום הנדרש, מותנה באישור חברת החשמל.

6. חציית כבישים

בניית כבישים מתחת לקו חוצה מותנה בתאום ובאישור חברת החשמל.

7. תחנות טרנספורמציה

בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה אשר הוקצו להן מגרשים ביעוד מתקנים הנדסיים או שצ"פים.

תחנות טרנספורמציה יוקמו במרחק של 3 מטרים לפחות ממבנים מאוכלסים.

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב, ניקוז ואספקת מים:

כל תשתיות יוכנו בהתאם לנספח התשתיות של התוכנית זו כחלק מתוכנית בינוי לביצוע.

א. ביוב:

1. תנאי לקבלת היתר בניה הנו חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

2. תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים בתחום אגן המזרחי הינו השלמת התאמת תחנת השאיבה הראשית הקיימת בדליה ואדי אלפז לדרישת תקנות המים של המשרת להגנת הסביבה.

3. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית לפני הכנת תכנית ביוב כחוק ע"י בעלי הזכויות בקרקע, להנחת דעת מהנדס הועדה.

<p>6.5</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>4. פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה ובאופן שיבטיח פתרון ביוב גם ליח"ד הקיימות הן במתחם והן מחוצה לו. ביצוע התכנית יהיה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת. היתרי בניה יותנו בקיומם של תכניות ביוב מאושרות כדין ותכניות מפורטות לביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. כמו כן, ייקבעו שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.</p> <p>5. ניתן לאשר היתרים לבתים קיימים עם בורות אטומים טרם השלמת מערכת הביוב הציבורית כנגד התחייבות היזמים לחיבור למערכת הציבורית ברגע שתוקם.</p> <p>6. איסוף וסילוק השפכים מכל מגרש יהיה באמצעות מערכת ביוב מרכזית אשר תתחבר למאסף ביוב גרביטציוני.</p> <p>7. תתאפשר הנחת קווי ביוב ציבוריים בתחום מגרשים בהתאם לתכנית ביוב מאושרת. קווי הביוב יונחו במרחק של עד כ- 1 מ' מגבול המגרש.</p> <p>8. הביוב היחיד שיהיה מותר להזרים למערכת התשתית יהיה באיכות ביוב סניטרי בלבד.</p> <p>9. עסקים בהם צפויים להיווצר שפכים שאינם סניטריים יחויבו בהצגת פרשה טכנית לעניין השפכים לאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p style="text-align: right;">ב. ניקוז :</p> <p>הבנייה באזורי התכנית תהיה בהתאם להוראות תכניות מתאר ארציות 34/ב/4 ו-35.</p> <p>הניקוז יתבסס על מערכת סגורה של קוי ניקוז ברחובות סמטאות, חניות ושטחים ציבוריים, עד למוצא לערוצים טבעיים ו/או שטחי איסוף/איגום פתוחים.</p> <p>המערכת תכלול צינורות, תאי בקרה, קולטנים, מבטון טרום ומתקני ניקוז לסוגיהם עשויים בטון מזויין.</p> <p style="text-align: right;">תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה :</p> <p>1. הבטחת ניקוז בכל השטח בתחום התכנית מאושר על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>2. בבקשה להיתר הבניה יפורטו בין היתר הפתרונות על פי המפורט בסעיף 6.8 מהוראות תכנית זו.</p> <p style="text-align: right;">ג. אספקת מים :</p> <p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית לפני הכנת תכנית המראה את מקור ודרך אספקת המים על ידי בעלי הזכויות בקרקע, להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. ברזי כיבוי אש : בשטח התכנית יותקנו ברזי שריפה במספר, בדגם ובמקומות שייקבעו על ידי רשות כיבוי האש.</p> <p>4. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים .</p>	
<p>6.6</p>	<p>הוראות פיתוח</p>
<p>1. תאורה</p> <p>התאורה בגבול התכנית תופנה כלפי פנים השטח הבנוי ולא לכיוון השטחים הפתוחים על מנת</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

להימנע מזיהום אור, וזאת בתאום עם רט"ג.

2. תימוך

- א. חזית קיר בקירות הפונים לשטח ציבורי (רחובות, שצ"פים ומבני ציבור): קירות גבוהים יפוצלו עם ברמה ברוחב מינימלי של 1.0 מ' לגינן.
- ב. יוקמו קירות ניקיון בתפר שבין השטח הבנוי למדרונות.
- ג. מסלעה בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים (רחובות, שצ"פים, מבני ציבור).
- ד. טרסות כדוגמת טרסות עתיקות בשטח.

3. צמחיה

עקרונות תכנון צמחיה

- א. סוגי נטיעות בשולי הישוב ובמפגש עם השטח העוטף יתואמו מול רשות הטבע והגנים לשם שילוב מבחינה אקולוגית וכן מבחינת איומי השריפות.
- ב. בתכנון הצמחיה יש להקפיד להשתמש בצמחים עמידים, ארצישראלים מקומיים, המתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכוניים בצריכת מים ואשר משתלבים בנוף הכרמל. יש לשלב עצי פרי/בוסתן וצמחי תבלין, ונטיעתם בדומה למטע חקלאי.
- ג. יש לשלב נטיעות עצים חצי בוגרים ובוגרים, מקומיים בלבד - צומח טבעי כרמלי.
- ד. בכל שצ"פ ישמרו העצים הקיימים ויעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם.
- ה. עקירת עצים תתבצע רק עם אישור ותאום עם קק"ל וגורמים נוספים שידרשו על ידי הועדה ולאחר אישור מראש, בכפוף לנספח עצים בוגרים מאושר.
- ו. עצים וגאופיטים שהועתקו מאזורי הבניה והכבישים, ישולבו בפיתוח הנופי של השצ"פים והרחובות.
- ז. בחירת הצמחיה תעשה מתוך רשימת עצים מומלצים לאזור על-ידי רשות הטבע והגנים, החברה להגנת הטבע וקק"ל, מתוך רשימות הצמחיה בנספח: רשימת מינים אסורים ורשימת מינים מומלצים להר הכרמל.

4. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור המועצה המקומית.

5. על מבקשי היתר לכלול תוכנית פיתוח הכוללת נטיעות, פתרונות פינוי אשפה, טיפול בגבול מגרש וחניה בהתאם לדרישות המועצה המקומית:

- א. חזית הרחוב במגרשים המשיקים למרחב הציבורי - הועדה המקומית רשאית לדרוש:
- חזית הרחוב תוגדר על ידי קיר אבן.
 - הכניסות למגרשים יוגדרו ויודגשו על ידי קיר החזית, תאורה, נטיעות וצמחיה.
 - בקירות החזית ישולבו חצרות התשתית.
 - השילוט ישולב בקירות האבן בגבול המתחם ובמתחם עצמו.

ב. צמחיה

- יש לשמר עצים רבים ככל הניתן בשטח המתחם.
- כל עקירה או העתקת עץ טעונה אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות ועל פי נספח עצים בוגרים.
- תכנון הצמחיה יעשה על פי רשימות הצמחיה בנספח הנופי - רשימת מינים אסורים ורשימת מינים מומלצים לאזור הכרמל.



הוראות פיתוח	6.6
<p>ג. פרטי פיתוח</p> <p>ד. ניקוז - על פי נספח ניקוז.</p> <p>ה. מתקני תשתית - מתקנים לאיסוף אשפה וגזם יהיו בשיטה, בעיצוב, בפיזור ובנפח שיקבע על ידי המועצה המקומית</p> <p>- חצר התשתיות תרכז עגלות אשפה, חשמל, מים ותקשורת וכל תשתית נוספת שתידרש בכניסה למגרש כחלק מהבינוי ו/או הקירות התומכים, בקשר ישיר ונוח לחניה ולכניסה למתחם מהרחובות הציבוריים המקיפים.</p> <p>- מיקום מתקני המיחזור ייקבע בשלב הכנת תוכניות הבינוי של המתחמים.</p> <p>ו. בינוי בגבולות התוכנית</p> <p>- תעשה התאמה מירבית בין הנוף הטבעי הסובב לבין עבודות העפר בגמר הבינוי - התאמת שיפועי קרקע, בניית טרסות, שילוב סלעים מקומיים נבחרים וכו'.</p> <p>- תעשה התאמה מירבית בין הצמחיה בשטח הטבעי לבין הנטיעות בשטחי השיקום בגמר הבינוי מבחינת מיני הצומח וצפיפות הגינות והנטיעות.</p> <p>ז. התכנון המפורט יכלול בין היתר:</p> <p>- קירות תמך ומסלעות, פירוט גינות ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים ותשתיות, מצללות, מערכות השקיה, פתרונות ניקוז, חומרי בניה וכו' - הכל כדרישת המועצה המקומית.</p>	



תקשורת	6.7
<p>1. תוכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו', יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק וכל חברת תקשורת אחרת עפ"י הענין ובאישור ומהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. חדרי / ארונות תקשורת מרכזיים עבור חברות התקשורת ימוקמו בבניין ציבורי ו/או פרטי ו/או בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>על היזמים להקצות אם תהיה דרישה לכך ע"י חברת התקשורת, מקום מתאים, חדר או שטח קרקע לפי הנדרש עבור חדר / ארון תקשורת.</p> <p>בעלי הקרקע שעליה יוקם חדר התקשורת יהיו חייבים להקנות לחברת התקשורת זכות מעבר להנחת כבלי תקשורת תת-קרקעית וגישה חופשית לרכב של חברת התקשורת לחדר התקשורת. על מגישי בקשת הבנייה בשטח התכנית לקבל אישור מחברת התקשורת ומהנדס הועדה המקומית לפני תחילת התכנון בקשר לחדר התקשורת.</p> <p>3. כל קווי התקשורת בשטח התוכנית יהיו תת-קרקעיים, הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הנוכחית. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים.</p>	



איחוד וחלוקה	6.8
<p>1- במסגרת תכניות שיאושרו בהליך האיחוד וחלוקה מתוקף תכנית זו, יושג איזון פנימי בחלקות ואלו שבנו מבנים קיימים בתחום התכנית לא יזכו בכל יתרון על פי מי שלא בנה. לצורך האיזון, בכל תכנית איחוד וחלוקה, ערכן של החלקות יהיה בהתאם לערכן טרם אישור תכנית זו.</p> <p>2- ניתן יהיה לשנות את גבולות מתחמי האיחוד וחלוקה בתנאי שנשמר היקף השטחים לצרכי ציבור במתחם, ובתנאי שנשמר איזון בהפרשות לצרכי ציבור בין חלקות המקור וחלקי חלקות המקור הכלולות במתחם.</p> <p>3- בתכנית מפורטת, לצורך הכללת חלקות בשלמות בתחום מתחמי איחוד וחלוקה, תהיה אפשרות לכלול בתכניות המפורטות לאיחוד וחלוקה את יתרת שטח החלקות אשר אינה כלולה בתחום תכנית זו, ובתנאי שיתרת שטח החלקות שנוספו למתחם הנן כלולות ביעודי קרקע המיועדים לבניה בתחום תכניות מאושרות, וכן שאין בצירופן כדי להשפיע על חלוקת הזכויות בהיבט השמאי, או לפגוע במי מבעלי הזכויות במתחם והן נכלולות רק לצורך שבהיבט התכנוני,</p>	



<p>איחוד וחלוקה</p> <p>ניתן יהיה לשלבן בתכנון המפורט.</p>	<p>6.8</p>
<p>ניהול מי נגר</p> <p>ניקוז משמר הנגר :</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי,</p> <p>1. באזורי המגורים ובאזורי המסחר :</p> <p>1.1 לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>1.2 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>1.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.4 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>1.5 מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>1.6 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים : בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>4. מוצאי הניקוז לגאיות הטבעיים יתוכננו כך שלא תיגרם חתירה ויהיו משולבים בתכנון הנוף. בפתח מוצאי הניקוז המופנים אל גאיות בהיקף גבול התכנית יש לבצע מתקני פיזור שיפזרו את זרימת המים על פני השטח, זאת על מנת למנוע חתירה וחירוף קרקע בפתחי מוצאי הניקוז.</p> <p>5. הנחיות לפי תמ"א 4/ב/34 :</p> <p>הוראות למגורים :</p> <p>באזורים המיועדים לפיתוח - מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או מתקני החדרה סמוכים, לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>הוראות לשצ"פ :</p> <p>התכנון יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, ובתנאי שלא תהיה פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>הוראות לדרכים :</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.9</p>



<p>6.10 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.10</p>
<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>	
<p>6.11 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.11</p>
<p>-היתר בניה הכרוך בעקירה או העתקת עץ טעון אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות. -בתחומי השצ"פים יסומנו העצים לשימור.</p>	
<p>6.12 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.12</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים על פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p>6.13 פסולת בניין</p>	<p>6.13</p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2 בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>4.1 נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
<p>6.14 פיקוד העורף</p>	<p>6.14</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.15 שרותי כבאות</p>	<p>6.15</p>
<p>1. קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם,</p>	

6.15	שרותי כבאות
	<p>תהווה תנאי להוצאת היתר בניה אך ורק לבניינים רלוונטיים.</p> <p>2. בכל הבתים שבהיקף יותקן זרנוק מים.</p>

6.16	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. בהיתר הראשון שיוגש בכל חלקת מקור מתוך החלקות בתא שטח נתון תוגש תכנית בינוי המחלקת את המגרשים לבניה כולל דרכי גישה והסדרת תשתיות למיניהם ותכנון פתוח ועוד (ראה הוראות תשתיות ופיתוח). נספח הבינוי יערך ע"פ הוראות התכנית. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום חלקה הינו הצגת תכנית בינוי הכוללת אפשרות למימוש כל זכויות הבניה באותה חלקה.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה בשטחים המיועדים לפיתוח בממשק עם שטחים מיוערים יחויב באישור רשות הכיבוי.</p> <p>3. תנאי לקבלת היתר בניה הנו חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים בתחום אגן המזרחי הינו השלמת התאמת תחנת השאיבה הראשית הקיימת בדליה ואדי אלפס לדרישת תקנות המים של המשרת להגנת הסביבה.</p> <p>5. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה הבטחת ניקוז בכל השטח בתחום התכנית מאושר על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>6. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית לפני הכנת תכנית המראה את מקור ודרך אספקת המים על ידי בעלי הזכויות בקרקע, להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>7. היתר בניה הכרוך בעקירה או העתקת עץ טעון אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות.</p> <p>8. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט בסעיף 6.13.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור המועצה המקומית.</p> <p>10. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י המועצה המקומית.</p> <p>11. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>12. תוגש תכנית לאיחוד וחלוקה או תשריט חלוקה בהסכמת כל הבעלים במתחם, הכוללת תכנית בינוי מנחה, וכוללת העברת השטחים המיועדים לצרכי ציבור על שם הרשות המקומית בהפקעה או בדרך אחרת על פי דין.</p> <p>13. הפקעת שטחים הנדרשים לצורך דרכים וביצוע הדרכים, טרם אישור תכניות מפורטות, כאשר בעלי הקרקע יוכלו לבחור בין פיצוי בכסף או בהכללה בתכניות איחוד וחלוקה של המתחם אליו הוא שייך.</p>

6.17	דרכים
	<p>1. ביצוע דרך מס' 1 יתאפשר לאחר שתחום הדרך יועבר לועדה המקומית רכס הכרמל.</p> <p>2. שלבי ביצוע המערכת התחבורתית ביישוב:</p> <p>א. לטובת פיתוח השכונה יש להסדיר באופן מיידי שני נתיבים בצומת מרכז הכפר, ליציאה</p>



6.17	דרכים
<p>מהזרוע המשנית.</p> <p>ב. לטובת פיתוח השכונה יש לקבוע חד סטריות ברחוב אלבסאתין ולהסדיר שני נתיבי יציאה לדרך מס' 672.</p> <p>ג. לאחר מתן היתרי בניה ל-975 יח"ד מתוך סך הכל המוצע בשכונה יש לסלול את החיבור הנוסף לדרך מס' 672.</p> <p>3. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p>	

6.18	היטל השבחה
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

6.19	הפקעות לצרכי ציבור
השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.	

6.20	הפקעות לצרכי ציבור
<p>הוועדה מציינת כי במסגרת תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה לא ניתן לשנות את מערכת הדרכים הראשית בשכונה - דרכים מס' B1,A6,B4,1,2,4 מערכת הדרכים הנ"ל תופקע על ידי הרשות המקומית ותירשם על שמה. במסגרת תכניות למתחמי האיחוד וחלוקה נדרש יהיה לקחת בחשבון את ההפקעות שבוצעו למערכת הדרכים הנ"ל ובמסגרת טבלאות האיזון למתחם, נדרש יהיה לפצות את בעלי המקרקעין בתחום המתחם בהתאם להיקף ההפקעות.</p>	



7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות ביצוע כתלות בקו החשמל	<p>1. העתקת קו החשמל מתח עליון תבוצע לאחר אישור תכנית מפורטת שתקבע במסגרתה את מסדרון החשמל החלופי.</p> <p>2. ייעודי הקרקע שבתחום מסדרון החשמל מסומנים בתשריט כ"אזור מגבלות בניה".</p> <p>בשטח הנ"ל נקבע כי לא יינתנו היתרי בניה בטרם העתקת הקו בפועל וכן נקבע כי הוראה זו תהווה הוראה שכל סטייה ממנה הנה סטייה ניכרת.</p> <p>3. שלביות הפיתוח וקצב המימוש של המגורים בתכנית תלויה בביצוע שטחי הציבור המוצעים בתחום המגבלות של קו החשמל.</p>
2	שלביות ביצוע כתלות ביכולת מערכת הרחובות הקיימת בין השכונה המתוכננת לבין כביש 672 לקבל את נפחי התנועה שתיוצר השכונה (בה"ת).	<p>בה"ת</p> <p>1. שלבי ביצוע המערכת התחבורתית ביישוב:</p> <p>א. לטובת פיתוח השכונה יש להסדיר באופן מיידי שני נתיבים בצומת מרכז הכפר, ליציאה</p>



התנייה	תאור שלב	מספר שלב
<p>מהזרוע המשנית.</p> <p>ב. לטובת פיתוח השכונה יש לקבוע חד סטריות ברחוב אלבסאתין ולהסדיר שני נתיבי יציאה לדרך מס' 672.</p> <p>ג. לאחר מתן היתרי בניה ל-975 יח"ד מתוך סך הכל המוצע בשכונה יש לסלול את החיבור הנוסף לדרך מס' 672.</p> <p>2. שלביות :</p> <p>שלב א: בעשר השנים הקרובות מוגבלת קיבולת השכונה ל-975 יחידות דיור (מגבלת קו מתח), מתוכן כבר קיימות 270 .</p> <p>שלב ב: על פי ההערכה - הגידול במצבת הרכב ביישוב ועוד הנסיעות של תוספת יחידות הדיור בשכונה ימלאו את קיבולת הרחובות הנ"ל רק בעוד 10-12 שנה.</p> <p>שלב ג: עד אז נדרשים שיפורים גיאומטריים קלים בשני צמתים במרכז היישוב, בכדי לשמור על רמת שרות טובה. על פי ספירות תנועה עדכניות יוחלט בעתיד מתי לרמזר את הצומת המרכזי.</p> <p>שלב ד: לקראת סיום האיכלוס של שלב א' יהיה צורך לבחון שוב את רמות השרות, בכדי לקבל החלטה בנוגע לחיבור הנוסף לכביש 672.</p>		
<p>תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים בתחום אגן המזרחי הינו השלמת התאמת תחנת השאיבה הראשית הקיימת בדליה ואדי אלפש לדרישת תקנות המים של המשרת להגנת הסביבה.</p> <p>ביצוע התכנית יהיה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים. היתרי בניה יותנו בקיומם של תכניות ביוב מאושרות כדין ותכניות מפורטות לביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. כמו כן, ייקבעו שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה</p>	<p>תשתיות וביוב</p>	<p>3</p>
<p>1. ביצוע דרך מס' 1 יתאפשר לאחר שתחום הדרך יועבר לועדה המקומית רכס הכרמל.</p> <p>2. בבקשה להיתר לביצוע כביש מספר 1 יפורט הגשר העובר מעל לתחנת השאיבה הקיימת ותוטמע תחנת השאיבה הקיימת בגוף הבקשה</p>	<p>ביצוע הדרך מס' 1 והגישור מעל תחנת השאיבה ואדי אל פש</p>	<p>4</p>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		<p>כולל הסביבה הקיימת. תובטח הנגישות למבנים שנמצאים ביעוד מגורים הסמוך לדרך המגושרת ויפורטו שלבי הביצוע המבטיחים קיום תפקוד התחנה וסביבתה ויובטח המרחב והגובה הדרוש לקיום כל טיפול בתחנה כולל אישור יועץ תחבורה ויעצים נדרשים שיקבעו ע"י הועדה רכס הכרמל להבטחת קיום תנאים אלה</p>



7.2 מימוש התכנית

מימוש מיידית.





דברי הסבר לתכנית בשפה הערבית

شرح عام - الخارطة التفصيلية حي الونسه



حي الونسه مُعدّ فرضيا لإحتواء 17,700 نسمة، أي 4900 وحدة سكنية جديدة مع معدل 3.5 نسمة للعائلة الواحدة، وحجم الكتاب السنوي (גודל שנתון) للأجيال حتى جيل 14 عام يصل الى % 1.75 . التطوير المقترح مُعدّ على أراضي خاصه.

حساب عدد الوحدات السكنية فرضيا عُدّ بحسب 5 وحدات سكنية للدونم الواحد والإحتياجات العامه (مباني عامه ومساحات مفتوحة وبيساتين) حُسبت لمعدل 3.5 وحدات سكنية للدونم الواحد بالقيمه الفعلية مع نسبة تنفيذ حقيقيه أو فعلية تُقارب ال % 60 - 70.

بالمرحلة الأولى ولغاية 15 - 10 سنة القادمه (الفترة المطلوبه لنقل خط الكهرباء) سوف تلبى حاجات الحي العامه من الأراضي التي خارج حيز (بروزدور) خط الكهرباء لحين نقل خط الكهرباء، أي وبعد أن تتحرر الأراضي التي في حيز خط الكهرباء وسوف يمكن أن تُستعمل هذا الأراضي المحرره للحاجات السكنية والعامه. ولضوء التعقيدات بالتخطيط على أرض خاصه مع ملاكين كثر غير مسجلين، يصعب تقسيم الأراضي لقسائم.



قسائم البناء الكامله عُرقت كقسائم أساس أو (قسائم أم) كشرط لترخيص بناء قائم وبناء مُقترح ورخص عمار والتعليمات لتحضير خرائط البناء التفصيلية تؤمن بطيها إمكانية التطوير لأصحاب الأراضي بحوض القسائم وبالحوض المجاور كما وتحدد طرق وصول داخلية وفرز مساحات ومساحات الحاجات العامه (كمباني عامه، مساحات مفتوحة وبيساتين..... الخ). هذا الخارطة التفصيلية تمكّن تنفيذ عملية جمع وفرز مُجدد للأراضي بما يسمى איוחד וחלוקה لكنها لا تُجبر تنفيذ ذلك.

مراحل تنفيذ الخارطة التفصيلية:

أ) مراحل تنفيذ متعلقه بخط الكهرباء القائم وحيزه:
المرحلة الأولى ولغاية 15 - 10 سنة من الآن (الفترة المطلوبه لنقل خط الكهرباء)

ب) مراحل تنفيذ المتعلقه بقدرة شبكة الشوارع القائمه والحي المخطط والشارع الرئيسي 672 على تحمّل كم الحركة وعدد السيارات الذي يُفرزه الحي المخطط



1- بالمرحلة الأولى بالعشر السنوات الأوائل تُحدد قدرة الحي لتحمّل 975 وحدة من ضمنها 270 وحدة سكنية قائمه حاليا



2- حسب تقديرنا، فإن زيادة السيارات النابعة من الوحدات السكنية المخططة بالحي مضافه للتزايد الطبيعي لعدد السيارات بالبلد مجتمعة معا سوف تستوفي قدرة تحمل شبكة الشوارع المذكوره أعلاه فقط بعد 12 - 10 سنة من الآن.

3- وحتى ذلك الحين (أي بعد 12 - 10 سنة من الآن) مطلوب تحسين هندسي بسيط لمفتري طرق مركزيين بالبلد لكي نحافظ على مستوى خدمات جيد، ولحينها وحسب دراسات تعداد السيارات الماره والتي ستُنَفَّذُ بحينها سوف يتقرر متى يتم وضع اشاره ضوئيه (رمزور) بالتقاطع المركزي بالبلد.



4- الى حين إنتهاء المرحله الأولى وإنتهاء إستوفاء عدد الوحدات المترتبه عليها، يتوجب إعادة فحص مستوى الخدمات وبموجب ذلك يتقرر متى يتوجب الربط الثاني مع شارع 672.

