

מרחב תכנון מקומי "מורדות הכרמל"

ת.ב.ע. מפורטת מכ/243 "מושבה ב" - עתלית

1. שם ותחולה:
 תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' מכ/243 "מושבה ב" עתלית - שינוי לתכנית מתאר ג/555.
 התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה, בתשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה. לתשריט המצורף ערוך בקנ"מ 1:1250.

2. יחס לתכניות אחרות:
 על התכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר ג/555. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית המתאר ותכנית זו, תהינה הוראות תכנית זו עדיפות.
 התכנית משפיעה על ת.ב.ע. ג/304 - תכנית עתלית ב' שפורטמה להפקדה ב.פ. מס' 910 מ-15.2.62.

3. המקום:
 מחוז: חיפה
 נפה: חיפה

מועצה מקומית: עתלית
 גוש 10544 ח' 1-5, חלקת 20-26 וח"ח 27; גוש 10542 בשלמות, פרט לחלקה 20.

4. שטח התכנית:
 111 דונם בערך.

5. גבולות התכנית:
 מצפון: דרך מס' 15 לפי תכנית מתאר ג/555.
 מדרום: שכונת גבעת רילף.
 ממערב: שצ"פ הגובל עם בריכות המלח.
 ממזרח: הגבול בין גושים 10542 ו-10541.

6. יזום ומגיש התכנית:
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מורדות הכרמל".

7. בעל הקרקע:
 קרן הקיימת לישראל ואחרים.

8. מטרת התכנית:
 8.1 - הכנת תכנית מפורטת המאפשרת הוצאת היתרי בניה בהתאם לתכנית מתאר ג/555.
 8.2 - קביעת הוראות בניה לשטח הכלול בה.
 8.3 - איחוד וחלוקת הקרקע בהתאם בעלים.
 8.4 - שינוי ייעוד איזור מגורים א' לאיזור מגורים א' מיוחד.
 8.5 - שינוי רוחב הדרכים.

9. ביאור סמני התשריט:

סימון	ביאור
קו כחול עבה.	9.1 גבול התכנית
צבע כחום מותחם כתום כהה.	9.2 איזור מגורים א' מיוחד
צבע חום.	9.3 דרך קיימת או מאושרת
צבע ורוד.	9.4 דרך מוצעת
צבע ירוק.	9.5 שצ"פ
צבע חום מותחם חום כהה.	9.6 שטח לבניני ציבור
קו רצוף בצבע ירוק.	9.7 גבול חלקה רשומה
ספרה מוקפת עגול בצבע ירוק.	9.8 מס' חלקה רשומה
קו ירוק מקוטע.	9.9 גבול חלקה לביטול
ספרה מוקפת עגול בצבע ירוק מקוטע.	9.10 מס' חלקה לביטול
קו בצבע שחור. ועגול בצבע שחור.	9.11 גבול חלקה מוצעת ומספרה
בנין צבוע צהוב.	9.12 בנין להריסה
שטח מוקף קו שחור.	9.13 שטח שהתכנית אינה חלה עליו
שטח מסומן בפסים אלכסוניים בצבע אדום.	9.14 דרך לביטול
קו בצבע שחור עבה עם משולשים משני צידי הקו לטרואגין.	9.15 גבול גוש מוצע
קו מקוטע עם שתי בקורות בצבע התשריט.	9.16 קו כוח

10. שמוש בקרקע ובבנינים:
 10.1 לא השמש קרקע או בנין בתחום התכנית אלא לתכלית המפורטת בתשריט וכאמור בתנאי תכנית זו.

11. היתרי בניה:

11.1 ינתנו היתרי בניה בהתאם לתנאי התכנית זו. התכניות המוגשות להיתרים הפרטנה בנוסף למבנה המתוכנן להקמה חומרי גמר, פיתוח המגרש והשטחים הצבוריים הגובלים.

11.2 שטח לחישוב אחוזי הבניה המותרים יכלול את כל שטחי הבניה למעט:

- (א) מקלט חקני מינימאלי.
- (ב) מחסן בגודל עד 6 מ"ר.
- (ג) מקום חניה בין שהיא מקורה ובין שהיא אינה מקורה, בתנאי ששטחו לא יעלה על 25 מ"ר כולל שטחי כניסה ויציאה וגובהו לא יעלה על 2.20 מ'.
- (ד) מבנה יציאה לגג בתנאי שגובהו יהיה עד 2.20 מ' ושטחו יהיה כשטח החתך האופקי של המדרגות שמתחתן.
- (ה) מדרגות גן או מדרגות חוץ.
- (ו) מרפסת גן, בתנאי שתהיה ללא קרוי והיא מהווה חלק של הגן.
- (ז) שטח הגג בתנאי שלא תהיה בו כל בניה למעט מבנה יציאה לגג כאמור בסעיף (ד).
- (ח) שטח בלתי מנוצל של חלל חדרי המדרגות הפנימיים עד 8 מ"ר.

12.1 רוחב חזית מינימלי - 18 מ'.

12.2

מס' יחיד בחלקה/מגרש	בנין קו			סה"כ % בניה	מס' קומות	אחוז מקסי של בניה לקומה	שטח מינמלי של חלקה/מגרש מ"ר	איזור
	אחורי	צדדי	קדמי					
1	4	4	5 או כפי שמסומן בתשריט	34%	2	מקסי בקרקע 25% מקסי בקומה א' 17%	700 מ"ר	מגורים א' מיוחד
	4	4	5 או כפי שמסומן בתשריט	100%	2	50%	2000 מ"ר	שטח * לבניני ציבור

* לא יוצא היתרי-בניה להקמת מבנה על שטח לבניני ציבור אלא לאחר הגשת תכנית בינוי לשטח כולו לאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

מגרש: חטיבת קרקע המסומנת בתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר אושרה ע"י הועדה המחוזית או ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

חלקה: חטיבת קרקע רשומה בלשכת רשום המקרקעין.

13. חניה ציבורית ופרטית:

החניה הציבורית תהיה בהתאם להוראות התכנית מתאר ג/555 עתלית. החניה הפרטית תהיה בתחום המגרש/החלקה.

14. רשום שטחים לצורכי ציבור (הפקעה):

מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצורכי ציבור כמפורט בסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 מיועדים להפקעה. הפקעתם תיעשה בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה והם ירשמו על שם המועצה המקומית עתלית.

15. חלוקה ורשום:

תשריט לצורכי רשום של הקרקע הכלולה בתחום התכנית יוגש לאישור בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה. גבולות החלקות הנוכחיים שאינם זהים לגבולות הדרכים והאיזורים שנקבעו בתכנית זו - בטלים.

16. פיתוח המגרש:

- 16.1 מגישי התכנית יבצעו את כל פעולות הפיתוח בשטח בסמוך להשלמת פעולות הבניה לשביעות רצון המועצה המקומית עתלית.
- 16.2 יבצעו מדרכות וקטעי כבישים הגובלים בחלקה בהתאם לתכניות שיפורטו בתכניות להיתר הבניה. השלמת העבודות עם גמר המבנה.
- 16.3 במדרכות ובשטחים שהן ברשות הציבור תמוקם תאורת חוץ לשביעות רצון המועצה המקומית עתלית.

17. הריסה:

לא תותר התחלת בניה במגרש לפני סיום הריסת המבנים המיועדים להריסה באותו מגרש.

18. מקלטים:

לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם הבנין כולל מקלט בהתאם להוראות הג"א. לא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המקלט בוצע על פי דרישות הג"א.

19. איסור בניה מתחת ובקירבת חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך.....	2.50 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו.....	5.00 מטרים
בקו מתח עליון 100-150 ק"ו.....	9.50 מטרים

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

20. שרותים:

- 20.1 הספקת מים - תהיה מרשת הספקת המים של המועצה המקומית עתלית.
- 20.2 ביוב - כל הבנינים יחוברו לרשת הביוב המרכזי.
- 20.3 הרחקת אשפה - מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום ויהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

21. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

22. חתימות:

מגיש ויוזם התכנית:

בעל הקרקע:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מורדות הכרמל

תכנית לתכנון ולבניה מס' 243/א
נדונה בישיבה מס' 28 ב-29.1.68
הועברה לעדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה להס' דה.
מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מורדות הכרמל

תכנית לתכנון ולבניה מס' 243/א
נדונה בישיבה מס' 38 ב-1.1.67
הועברה לועדה המח' לתכנון ולבניה
עם המלצה למתן תוקף
מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

מס' 243/א
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז ת"מ

מרחב תכנון מקומי מס' 243/א
תכנית לתכנון ולבניה מס' 243/א
הועדה המחוזית הישיבתה 63
מיום 9.6.67
לחכמת המשרד לע"ל
החליטו לתת תוקף

תכנית מס' 243/א פורסמה למתן תוקף בילקוש
הפרסומים מס' 3674 מיום 29.6.69 עמוד 3561

מס' 243/א
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מס' 243/א
תכנית לתכנון ולבניה מס' 243/א
הועדה המחוזית הישיבתה 32
מיום 14.8.66
החליטו לתת תוקף
התכנית מוצבת לע"ל
סק' מנהל י"ל לתכנון

תכנית מס' 243/א פורסמה להפקדה בילקוש
הפרסומים מס' 3320 מיום 11.10.66 עמוד 59
החליטו לתת תוקף