

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל - חוף הכרמל

מועצה מקומית עתלית

תכנית מתאר מקומית מס. מכ - 248 הנקראת :

"שכונת מגורים עתלית - גבעה דרומית"

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית ג-555

ולתכנית מפורטת ג-807.

הוגשה ע"י משהבייש ואומצה ע"י הועדה המקומית

לתכנון ובניה מורדות הכרמל.

מחבר התכנית : משה צור אדריכלים ובוני ערים, חיפה.

מגיש התכנית : משהבייש, מחוז חיפה.

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.

~~יולי 1987~~

דצמבר 1988

1. שם ותחולה

תכנית זו תקרא בשם "תכנית מס. מכ/248- שכונת מגורים עתלית - גבעה דרומית".
התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו, והמהווה
חלק בלתי נפרד ממנה.
התשריט המצורף ערוך בקני"מ 1:1250

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס. ג/807 ולתכנית מתאר עתלית ג/555.
על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית המתאר עתלית מס. ג/555.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכניות הנ"ל לתכנית זו יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

מחוז - חיפה
נפה - חיפה
מועצה מקומית עתלית.

4. הקרקע הכלולה בתכנית

1. גוש: 10545 חלקות: 152,76,71,28 חלקי חלקות: 72,68,66,60,29,21.
2. גוש: 10562 חלקי חלקה : 158, 140.
3. גוש: 10564 חלקי חלקות : 61, 58, 45, 42, 32.

5. שטח התכנית

70.5 דונם (מדוד גרפית ע"ג התשריט).

6. גבולות התכנית

גבולות התכנית כפי שמסומן בתשריט בקו כחול כהה.

7. מגיש התכנית

משרד הבינוי והשיכון מחוז חיפה.

8. בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל.

9. מטרות התכנית

- 9.1 תכנון מפורט של השטח הכלול בתכנית ויעוד השטחים למגורים צמודי קרקע, מסחר, בניני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, חניות ציבוריות, שבילים להולכי רגל.
- 9.2 התווית דרכים, שבילים, דרכי גישה לחניות וביטול תוואי דרכים שנקבעו בתכניות קודמות.
- 9.3 ביטול החלוקה הקיימת, איחוד וחלוקה מחדש של השטחים בהתאם ליעודם ולשימוש המסומנים בתשריט.
- 9.4 קביעת הוראות לתכנון והוצאת היחרי בניה בשטח.

10. באור סימני התשריט

- | | | |
|------------------------------------------|---|----------------------------------------------------|
| 10.1 גבול התכנית | - | קו כחול כהה. |
| 10.2 גבול שטח שיפוט | - | קו כחול מרוסק. |
| 10.3 גבול תכנית מאושרת | - | קו שחור מרוסק. |
| 10.4 אזור מגורים ב' | - | שטח צבוע תכלת. |
| 10.5 אזור מגורים א' | - | שטח צבוע כתום. |
| 10.6 מקלט | - | שטח מותחם בקו בצבע התשריט מסומן באות מ. |
| 10.7 שטח לבניני ציבור | - | שטח צבוע חום מותחם חום כהה מסומן באות עברית במעגל. |
| 10.8 שטח ציבורי פתוח | - | שטח צבוע ירוק ומסומן באות עברית. |
| 10.9 שטח פרטי פתוח | - | שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה. |
| 10.10 דרך קיימת/מאושרת | - | שטח צבוע חום בהיר. |
| 10.11 דרך מוצעת/הרחבת דרך | - | שטח צבוע באדום. |
| 10.12 מספר הדרך | - | ספרה ברבע עליון של העגול. |
| 10.13 מרווח קדמי | - | ספרה ברבע הימני/שמאלי של העגול. |
| 10.14 רוחב הדרך | - | ספרה ברבע תחתון של העגול. |
| 10.15 רחוב משולב | - | שטחים מטויטים באלכסון ירוק/אדום לסירוגין. |
| 10.16 שביל הולכי רגל | - | שטח צבוע ירוק תחום באדום. |
| 10.17 גבול חלקה מוצעת | - | קו דק בצבע התשריט. |
| 10.18 מס' חלקה מוצעת | - | ספרה מותחם בעגול בצבע התשריט. |
| 10.19 גבול גוש | - | קו עם משולשים עיליים ותחתיים בצבע התשריט. |
| 10.20 מספר גוש | - | מספר בן חמש ספרות בצבע התשריט. |
| 10.21 גבול חלקה לביטול ומספר חלקה לביטול | - | קו ירוק מרוסק ומספר עגול מקוטע בירוק. |
| 10.22 דרך מאושרת לביטול | - | שטח באלכסון בקו אדום. |
| 10.23 שטח מסחרי | - | שטח צבוע אפור. |
| 10.24 מבנה להריסה | - | שטח צבוע צהוב. |

11. טבלת השטחים

יעוד השטח	השטח בדונמים	% מהשטח
מגורים א'	7.3	10.3
מגורים ב'	30.6	43.3
שטח ציבורי פתוח	10.8	15.5
דרכים וחניות	17.4	24.7
מבני ציבור	1.5	2.1
ככרות ושבילים ציבוריים	2.0	2.8
אזור למסחר	0.7	1.0
שטח פרטי פתוח	0.2	0.3
סה"כ	70.5 דונם	100%

12. שמוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין, ולא ישמש כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

13. רשימת התכליות

- 13.1 אזור מגורים א' - מיועד להקמת בתי מגורים חד-משפחתיים.
- 13.2 אזור מגורים ב' - מיועד להקמת בניני מגורים בגובה 2 קומות ללא קומת עמודים.
- 13.3 שטח לבניני ציבור - ישמש להקמת 2 כיתות גן-ילדים, מעון יום.
- 13.4 שטח ציבורי פתוח - שטחים ציבוריים פתוחים ישמשו לנטיעות, גינון, מגרשי משחקים לילדים, שבילים, מקלטים, מעברים לצבור, תחנות טרנספורמציה.
- 13.5 דרכים, רחובות משולבים, שבילים - דרכים ישמשו למעבר ולחניית כלי רכב, להולכי רגל באזורים נפרדים ולהעברת מערכות חשמית תת-קרקעית. רחובות משולבים ישמשו למעבר ולחניית כלי רכב במשולב עם הולכי רגל, גינון ולהעברת מערכות חשמית תת-קרקעית. שבילים ישמשו למעבר בלעדי של הולכי הרגל ולהעברת מערכות חשמית תת-קרקעית.
- 13.6 אזור מסחרי - ישמש להקמת מבנה למסחר.
- 13.7 שטח פרטי פתוח - ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל. יבוצע ויתוחזק עידי בעלי המגרשים המשתמשים בו ויירשם על שםם.
- 13.8 אתר למקלטים משותפים - במגרשים המסומנים באות "מ" תותר הקמת מקלט משותף לקבוצת קוטג'ים. כמוגדר בסעיף 5-14.

14. הנחיות בניה מותרת ומרווחים מינימליים

- 14.1 אזור מגורים א' - ישמש לבניית בתי מגורים חד-משפחתיים. גודל מגרש לא יפחת מ-500 מ"ר. על כל מגרש תותר הקמת יחיד אחת, גובה הבניין לא יעלה על 8 מ' מעל קרקע טבעית במרכז המגרש. שטח הבניין לא יעלה על 35% משטח המגרש, סה"כ בשתי הקומות. מרווח קדמי - 5 מ', מרווח אחורי - 6 מ', מרווחים צידיים - 4 מ'.
- 14.2 אזור מגורים ב' - ישמש להקמת בתי מגורים דו-קומתיים או קוטג'ים טוריים בקבוצות של 2-6 קוטג'ים בטור, חלוקת משנה של החלקה תותר למגרשים ששטחם לא יפחת מ-160 מ"ר, כך שלכל יחידת דיור יוצמד שטח הקרקע הגובל בה. שטח הבניה הכולל יהיה 66% משטח המגרש, סה"כ בשתי קומות. מרווחים קדמיים - עפ"י המסומן בחשריט, מרווח אחורי - 6 מ', מרווחים צידיים בחלקות 22, 21, 20, 8, 7-0 מ' בשאר החלקות 3 מ'.
- 14.3 אזור מסחרי - ישמש להקמת מבנה מסחרי, שטח הבניה הכולל יהיה 50% משטח המגרש, בקומה אחת או בשתיים. מרווח קדמי 5 מ' מרווח צידי 5 מ' מרווח אחורי 6 מ'.
- 14.4 אתר לבנין ציבורי (א) - על המגרש תותר הקמת 2 כיתות גן ומעון יום. שטח הבניה הכולל יהיה 60% משטח המגרש בקומה אחת או שתיים. מרווח קדמי - 5 מ' (לכיוון הרחוב והשצי"פ), מרווח אחורי 6 מ'. מרווח צדדי 4 מ'.

14.5 מקלטים משותפים - במגרש המסומן בספרה 62 תותר הקמת מקלט משותף ליחיד מחלקות 20 ו-21.
במגרש המסומן בספרה 63 תותר הקמת מקלט משותף ליחיד מחלקות 21 ו-22.
במגרש המסומן בספרה 64 תותר הקמת מקלט משותף ליחיד מחלקות 7 ו-8.

15. חניות - החניות תהיינה בשיעור 1:1 לכמות הדירות ותמוקמנה בחלקות הבניה. חניות לבניני צבור ולאחר המסחרי יהיו בגבולות המגרשים ובשעורים הקבועים בתקנות.
תכניות הבקשה להיתר בניה יפרטו את אופן החניה, עיצובה, ותכנונה.

16. חישוב שטחי הבניה

חישוב שטח הבניה יהיה בהתאם לתכנית מכ. - 201.

17. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, אתרים לבניני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו ע"ש המועצה המקומית.

18. אחוד וחלוקה

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים בתכנית זו בטלים.

ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף המותחם ע"י קו רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.

ג. תותר חלוקה נוספת של החלקה למגרשים קטנים יותר לפי התכנית (ראה סעיף 2 - 14).

19. שטח ציבור פתוח

יוזמי ומבצעי התכנית ישאו בהוצאות פיתוח השטחים הנייל בהתאם לתכניות שאושרו ע"י הועדה המקומית: הפיתוח יכלול שבילים, ספסלים, פינות משחקים לילדים, תאורה וכו'.

שלבי הביצוע יהיו כדלקמן:

א. פתוח השטח המסומן ג' לביצוע עד אכלוס הבניינים בחלקות 22, 21, 20, 8, 7.

ב. פתוח השטח המסומן ד' עד אכלוס חלקות 27-38.

ג. פתוח שטח המסומן ה' יחד עם הדרך המשולבת עם אכלוס חלקות 25, 24.

ד. פתוח שטח המסומן ב' עד השלמת השכונה. שטח זה (ב) יוכל לשמש לספורט ונופש.

20. שמירה על הצורה החיצונית של המבנים

- 1.20 לא יותקנו צינורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי מרפסות וחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- 2.20 יש לתת פתרון ארכיטקטוני להסתרת הדוד שיתקבל על מהנדס המועצה המקומית.
- 3.20 לא תורשה התקנת זרועות למחלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניניים ללא מסתורי כביסה. מסתור כביסה יהיה רציף לכל הגובה בצורה שתבטיח הסתרה של הכביסה לא יותר שמוש בשלבי P.V.C או חומרים אחרים שאינם עמידים לאורך זמן.
- 4.20 לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- 5.20 לא יותקנו כל ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- 6.20 תורשה הקמת אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
- 7.20 לא יורשה חיבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.
- 8.20 התקנת פרסומות וזולונות ראווה חהיה טעונה אישור מיוחד של המועצה המקומית.
- 9.20 כל גגות המבנים שאינם גגות רעפים יכוסו חצץ או ריצוף.
- 10.20 התקנת מזגנים תותר אך ורק עפ"י תכנית מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- 11.20 בכל מקום שבו המרחק בין הבנינים קטן מ-6 מ' יהיה גמלון אטום לבניין.
- 12.20 גמר הבנינים יהיה גמר עמיד שעומד בקריטריונים ארכיטקטוניים.
- 13.20 לא תותר העברת רשתות חשמל / טלפון אוירית בתחומי הרחובות המשולבים.

21. פיקוח על תכנית, עיצוב וצורה ארכיטקטונית

- 1.21 עיצוב צורתם ומראהם החיצוני של בנינים יהיו לשביעות רצונה של הועדה המקומית.
- 2.21 הועדה המקומית תתן תשומת לב מיוחדת בעת בדיקת הבקשות להיתר בניה לכל העניינים הנוגעים למראה הבנין, כגון בחירת חומרי הגמר.
- 3.21 בקשות להתרי בניה לבתים טוריים בשיטת הבית הגדל יכללו את תכניות ההגדלה של הבתים.
- 4.21 הגדלת הבתים תיעשה עפ"י הנפחים והעיצוב האדריכלי המופיעים בבקשה להיתר בניה; ועפ"י תכניות ארכטקטוניות מחייבות שיסופקו ע"י מבצעי תכניהם.
- 5.21 הגדלת הבתים תחייב שמוש בחמרי גמר מאותו סוג וגוון של התכנית המקורית.

22. פיתוח המגרש

מבצעי התכנית יבצעו את כל פעולות הפיתוח בשטח: ינטעו וישתלו עצים וצמחים במרווחים שבין הבנינים ובשטחים הפנויים שבין הבנינים בסמוך להשלמת פעולות הבניה. תותר הוצאת רישיון בניה ע"י ועדה מקומית על החלקה, רק יחד עם תכנית פיתוח על כל חלקה בנפרד. תכנית הפיתוח תאושר ע"י ועדה מקומית.

גדרות .23

לא תותר הקמת גדרות בשטח התכנית אלא בהתאם למסומן בתכנית לפיתוח השטח.

סלילת דרכים .24

חוכרי הקרקע ו/או יוזמי התכנית חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בה. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, שתילה והעתקת עמודי חשמל.

תאורה .25

חוכרי הקרקע ו/או יוזמי התכנית חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות ככרות, שבילים, ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים.

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל .26

1. לא ינתן כל היתר בניה לבנין או לחלק בולט ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>מרחק</u>	<u>סוג קו חשמל</u>
2 מ'	ברשת קו נמוך
5 מ'	ברשת מתח גבוה עד 22 ק"ו
9.5 מ'	ברשת מתח עליון עד 115 ק"ו

2. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו.

3. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. כל רשת המגורים בשכונה תהיה תת-קרקעית.

תחנות טרנספורמציה .27

על מגישי בקשות הבניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות או משולבות בקירות תומכים לדרישות חברת החשמל.

מקלטים .28

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט מאושרת ע"י הג"א (או פטור).


שרותים .29

1.29 ניקוז-מי-גשם - לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח בצנע ניקוז השטח.
2.29 אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תיעשה ממערכת אספקת המים של המועצה.

3.29 לפני כל הוצאת רשיון בניה בשטח בו עובר צינור מים, על בעל בקשת הבניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אזור אם ידרש הדבר.

4.29 לא תינתן תעודה לשימוש בבניין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים, ולפני מחן אישור מנהל אגף החברואה כי חכנית הביוב הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו.

5.29 הידרנטים - יש להחקיין הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות מכבי אש ולשביעות רצונם.

תאריך	חתימה		מחבר החכנית
6.1.89	ד. שיפון מ. ז. ז. דרך העצמאות 21, חיפה טל. 660961 272	מגיש החכנית	
			בעלי הקרקע
			רשות מקומית

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי 11111 סכסכ. 111 סכסכ. 111 סכסכ.

תכנית עני 11111 11111 מס' 111

הועדה המחוזית בישיבתה ה- 111

מיום 11.12.88 החליטה להפקיד את התכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

מורדות הרמל

תכנית 11111 11111 מס' 111

נדונה בישיבה מס' 111 בתאריך 19.5.88

הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם המלצה להפקדה

מנהלסות הועדה יושב ראש הועדה

תכנית מס' 111 פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים מס' 111 מיום 11.12.88 עמוד 111

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

מורדות הרמל

תכנית 11111 11111 מס' 111

נדונה בישיבה מס' 111 בתאריך 11.12.88

הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם המלצה למונן תוקף.

מנהלסות הועדה יושב ראש הועדה

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז 111

מרחב תכנון מקומי 11111 סכסכ. 111 סכסכ. 111 סכסכ.

תכנית עני 11111 11111 מס' 111

הועדה המחוזית בישיבתה ה- 111

מיום 11.12.88 החליטה לקדם תכנית לתכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' 111 פורסמה למחן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 111 מיום 11.12.88 עמוד 111