

300300

ע ת ל י ת

- מרחב תכנון מחוזי - מחוז חיפה
- מרחב תכנון מקומי - מורדות הכרמל

תכנית מס. 239/מכ. שינוי לתכנית מתאר מקומית ג-555 ותכניות מפורטות ג/807, ג/994, 1-21-2.

הנקראת: שכונת מגורים דרום עתלית.

- בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
- יוזם התכנית : מינהל מקרקעי ישראל
- עורך התכנית : משה צור אדריכלים, בוני ערים.

ינואר 1989

1. תכנית מפורטת זו תקרא בשם: "תכנית מס' / מכ/239 עתלית - דרום, (להלן "תכנית זו") ותחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו, המסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתכנית ובתשריט.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מיחאר מקומית ג - 555 ולתכניות מפורטות ג - 807, ג - 994 ו - 1 - 2-21-1.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בחלק הדרומי של עתלית.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 19.85 דונם (מדוד ומחושב באופן גראפי).

5. גבולות התכנית

כמסומן בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו.

6. גושים וחלקות הכלולים בתכנית זו

גוש	חלקה	בעל הקרקע
10545	141, 142, 143, 144	מנהל מקרקעי ישראל
	145, 146, 147, 148	
	149, 150, 151, 163	
	164, 165, 166, 167	
	168, 169, 175	חלקית
10562	100, 101, 102, 103	מנהל מקרקעי ישראל
	104, 105, 106, 107	
	חלק מחלקות 140/ח, 158/ח, 163/ח	

7. מטרת התכנית

1. החזרת המצב הקיים: חלקות לבנית מגורים א' שבוטלו ע"י ת.ב.ע. ג-807 מכ/136.
2. מתן אפשרות למגורים א' במקום מגורים ג'.
3. התאמת תואי כביש למצב מגורים קיים.
4. מתן אפשרות לבניית תוספת לבתים קיימים.

8. באור סימוני התשריט

הבאור	הסימול
גבול תכנית	קו כחול עבה
גבול תכניות מאושרות מגורים א'	קו כחול עבה מרוסק
שטח למוסד ציבור	שטח צבוע כתום
שטח מסחרי משולב במגורים	שטח צבוע חום ומותחם בקו חום כהה
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע פסים אלכסוניים בכתום ואפור לסירוגין
מס' דרך	שטח צבוע ירוק
מרווח קדמי מינימלי	ספרה ברבע העליון של העיגול
רוחב הדרך	ספרה ברבעים הצדדיים של העיגול
דרך קיימת או מאושרת	ספרה ברבע התחתון של העיגול
דרך מוצעת	שטח צבוע חום בהיר
דרך לביטול	שטח צבוע אדום
מס' חלקה מוצעת	קו וקוו אלכסוני בצבע אדום
3/...	ספרה מוקפת בעיגול בצבע התשריט

הסימול

הבאור

קו בצבע התשריט
 ספרה מוקפת בעיגול מרוסק בצבע ירוק
 קו ירוק מרוסק
 שטח מנוקד בצבע התשריט
 שטח צבוע צהוב
 ספרה בצבע התשריט
 קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט

גבול חלקה מוצעת
 מס' חלקה לביטול
 גבול חלקה לביטול
 בניין קיים
 בנין להריסה
 מס' גוש
 גבול גוש

9. טבלת השטחים

יעוד השטח	השטח במ"ר	משטח התכנית
מגורים א'	12,911	64.5
מוסדות צבור	1830	9.4
מסחר משולב במגורים	872	4.5
דרכים	4015	20.5
שצ"פ	224	1.1
סה"כ	19,852	100%

10. שימוש בקרקע ובבניינים

- א. לא ישמשו שום קרקע או בנין בתחום התכנית, אלא לתכלית המפורטת בתשריט וכאמור בתנאי תכנית זו.
- ב. תותר הקמת שני בניינים או שתי יחידות דיור בבית דו משפחתי על כל חלקה מוצעת שגודלה מעל 700 מ' באזור מגורים א' ובלבד שישמר מרווח של 8 מ' בין כל שני בניינים סמוכים או 4 מ' בין שני קירות גמלונים. יותר ק.ב. "ס" ליד שטח ירוק, בין שני בניינים באותו מגרש. במגרשים 200, 201 תותר הקמת מבנה על הגבול המשותף, בתנאי שתהיה התאמה בין הבקשות להיתר. במידה שיבנו עם קיר משותף המרווחים הצדדיים האחרים יוגדלו ל-6 מ'. לחילופין ניתן לבנות בחים נפרדים בהתאם למרווחים שנקבעו בתכנית.

11. רשימת התכלית

אזור	תכלית
10.1	אזור מגורים א'
10.2	שטח מסחרי משולב במגורים
10.3	שטח לבנייני ציבור
10.4	שטח ציבורי פתוח
10.5	דרכים
	ישמשו כדרכי תנועה

12. הפקעה והחכרה

כל השטחים המיועדים לדרכים לבניני צבור, ולשטחים צבוריים פתוחים מיועדים להפקעה, בהתאם לתפורט בסעיף 188 ב' בחוק. והתכנון והבניה ושכיוונו, וירשמו על-שם המדעצה המקומית.

13. חלוקה מחדש

החלקות הרשומות, החלקות המוצעות שטרם נרשמו, אך אושרו בתכניות הקודמות בשטח תחולת התכנית חבוטלנה ובמקומן תרשמנה חלקות חדשות לפי המסומן בתשריט המצורף לתכנית זו, אחדוד החלקות והחלוקה מחדש למגרשים תהיה בהתאם לבניה הקיימת בפועל כך שלא תהיה חריגה של בניה לחלקות גובלות. הוצאת רשיון בניה תותר ע"י הועדה המקומית רק יחד עם תוכנית פתוח המתיחסת לכל חלקה בנפרד, ותשריט אימוד וחלוקה במקרה הצורך. תכנית הפיתוח האושר ע"י הועדה המקומית.

14. גובה הבנינים

באזור מגורים א' יהיה גובה הוילוח / קוטג'ים עד 2 קומות על הקרקע ללא קומת עמודים. יותרו גגות שטוחים ו/או רעפים בתנאי שגובה המבנה כולל גג הרעפים לא יעלה על 8 מטר ממפלס הכביש ליד המגרש.

15. אחוזי בניה מותרים ומירווחים מינמלים לבניה חדשה:

חשוב שטח הבניה יהיה בהתאם לתכנית מכ/201

מירווח בין בניינים באותו מגרש (מ')	מירווחים במטרים קידמי צדדי אחורי	מס. קומות	סה"כ אחוז בניה מותר בכל קומה	גודל מגרש מינימלי במ"ר	האזור
0 1 א 8	3 3* א 0**	1 - 2	40% בקומה 1 40% סה"כ בשתי קומות	400	מגורים א'
0 1 א 4	0 6 5	2	35% בקומה 1 60% סה"כ בשתי קומות	900	שטח מסחרי משולב במגורים
-	6 6 5	1 - 2	30% בקומה 1 50% סה"כ בשתי קומות	400	שטח לבניני ציבור

* המרווח הצדדי בגבול הצפוני של מגרש מוצע 215 יהיה 5 מ'.
** קו בנין צדדי 0 יהיה בקיר משותף רק בצד אחד של המגרשים 201,200 בהתאם לסעיף 10ב' לעיל.

16. ביטול דרכים מאושרות

שטח דרכים מבוטלות יסווגו מחדש בהתאם למסומן בתשריט.

17. חנייה

חנן יות תהינה בשעור 1:1 לכמות הדירות ותמוקמנה בחלקוון הבניה. תוכניות בקשה להיתר בניה יפרטו את אופן החניה, תכנונה ועיצובה.

בחלקה בה קיים מבנה המיועד, עפ"י תכנית זו, להריסה לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר ביצוע ההריסה. האמור מתייחס לצריפים ומחסנים בלתי חוקיים בחלקות 141 (2 מבנים), 205, 206, 209, 210, 213, 215, 208.

שימוש חורג

19.

עם אישור התכנית תערך רשימה של מבנים תריגים כאמור בפרק ז' לחוק התכנון והבניה וייקבע ע"י הוועדה המקומית משך הזמן שבו יותר השימוש החורג בהם. כל תוספת בניה למבנים אלה או בניה חדשה תהיה בהתאם להוראות תכנית זו.

שמירה על הצורה החיצונית של המבנים

20.

- א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של המבנים, לא תותר פירצה או סגירת פתחי מרפסות, חלונות ופתחים אחרים, קירות מנוקבים.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים, אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת על ידי הוועדה המקומית וחתומה על ידי מגיש תכנית זו. דודי השמש יהיו נסתרים והקולטים משולבים בגגות.
- ג. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של המבנים.
- ד. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו על ידי הוועדה המקומית.
- ה. לא תותר התקנת אנטנה לרדיו ולטלוויזיה, אלא אם כן סומנו מקומן וצורתן, בתכנית הבקשה להיתר הבניה.

מבני עזר במרווחים

21.

לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבניינים פרט לחניה מקורה במרווח קדמי, וליד הגבול הצדדי בין שתי החלקות, בהסכמת שני בעלי המגרשים.

גדרות

22.

לא תותר הקמת גדרות בשטח התכנית, אלא בהתאם לתכנית על ידי מגיש התכנית ותאושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

בניה בקרבת קווי חשמל

23.

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

ברשת מתח נמוך	2.00 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5.00 מטרים
בקו מתח עליון 110-150 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 קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

24. ניקוז מי גשמים

יבוצעו בהתאם לשביעות רצון המועצה המקומית ולפי חוקי עזר מקומיים.

25. מקלטים

לא ינתן היתר בנייה למיבנה, אלא אם כן יסומן בחכנית מקלט בהתאם להוראות הג"יא שחיינה בתוקף בעת הגשת בקשה לקבלת היתר בנייה.

26. הספקת מים

תהיה מרשת אספקת המים של המועצה המקומית עחלית.

27. בנין

כל הבניינים יחוברו לרשת הביוב המרכזית, בהתאם למפרטים שיאושרו על ידי מהנדס המועצה.

28. הידרנטים

חוכרי הקרקע יבצע הידרנטים מבספר, בוגם ובמקומות, כפי שייקבעו על ידי רשות כיבוי-אש.

29. הרחקת אשפה

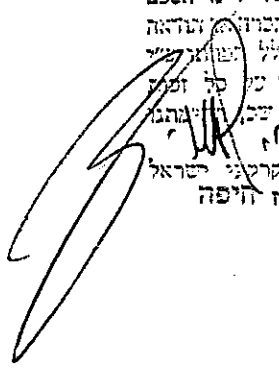
סידורי ריכוז והרחקת אשפה יקבעו בהתאם עם מהנדס המועצה.

ח ת י מ ו ת :

אין ליתר התנגדות לקדמת להכנות, בתנאי שיש וזמנה מהותית עם לשירות המטבח המוסמכות. חתימתו הינה למעשה המגן בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליתום התנגדות או לילול בעל ענין אחר ביטוח התכנית כל עוד לא הוקמה הסכמה ונזמם עממי הסכם מתאים במידת האין התחלתו זה במה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח החדן ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקי ועשי כל דין.

למען הסר ספק מודעה בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח המיועד להכנות, אין בהחתימתנו על התכנית המיועד להכנות כקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויותנו למעלה מאלו המפורטים מי שרצה מזהנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זמן אחרת המוגדרת לנו מזה הסכם כאמור נעשי כל דין, שכן, ו/או ויתורנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט הכנות.

בעל הקרקע


מנהל משרד הפנים
מחוז חיפה

היודע

מזרח
משרד הפנים

העורך

חאריך

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

תכנית מס' 239/מ
נדונה בישיבה מס' 13 בתאריך 21.5.88
הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה למתן תוקף.
מהנדסת הועדה יושבי ראש הועדה

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

תכנית מס' 239/מ
נדונה בישיבה מס' 24 בתאריך 27.8.85
הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה להפקדה
מהנדסת הועדה יושבי ראש הועדה

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי מס' 239/מ
תכנית מס' 239/מ
הועדה המחוזית בישיבתה ה-68
מיום 20.8.88
לתכנית המוצעת לעיל.
סגן מנהל כללי לתכנון

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מס' 239/מ
תכנית מס' 239/מ
הועדה המחוזית בישיבתה ה-58
מיום 28.7.87
לתכנית המוצעת לעיל.
סגן מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' 239/מ פורסמה למתן חוקף בילקוט
הפרסומים מס' 3687 מיום 13.8.89 עמוד 3842

תכנית מס' 239/מ פורסמה להפקדה בילקוט
הפרסומים מס' 3530 מיום 13.8.88 עמוד 925

י"ק לצד תכנית

משרד הפנים