

מרחב תכנון מקומי-מחוזי, מחוז חיפה

תוכנית מס' ג/945

עתלית - שכונת וילות מערבית,  
תמורה שינוי לתוכנית מתאר עתלית מס' ג/595

- מגיש התכנית : מינהל מקרקעי ישראל
- בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל ואחרים
- מחבר התכנית : חברה לפיתוח העשירה בע"מ, חיפה
- אדריכל י. הפטי

חשט והתחולה

.1

חכנית זו תקרא חכנית מס' ג/946 "עתלית - שכונת וילות מערבית"  
וחחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בהשריט המצורף  
לחכנית זו. התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהחכנית בכל העניינים  
הכלולים בה.

יחס לחכניות אחרות

.2

חכנית זו מהווה שינוי לחכנית מתאר עתלית מס' 555 שפורסמה  
ב-23.2.78 למתן תוקף.

2.1

על חכנית זו תחולנה כל הוראות חכנית מתאר עתלית מס' 555, אולם  
בכל מקרה של סתירה בין חכנית זו לבין חכנית קיימת בתחום  
תחולתה ייקבע האמור בחכנית זו.

2.2

המקום

.3

תקרקע הכלולה בחכנית זו נמצאת בחלק הדרומי מערבי של עתלית.

גבולות החכנית

.4

מזרח: גבול גוש 10545.

מערב: גבול גוש 10542 וגבול חלקה 20 בגוש 10544.

ממערב: גבולות חלקות 6 - 10 בגוש 10544 וגבול חלקה 20 בגוש  
10546.

מדרום: קו המחבר פינה החלקות 8 ו-9 בגוש 10545 עם גבול חלקה  
20 בגוש 10546 והמהווה כעין המשך של קו גבול גוש  
10545.

שטח התכנית .5

שטח התכנית הוא 164,756 דונם (מדוד גראפיה).

הקרקע הכלולה בתכנית זו .6

גוש 10544 חלקות 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19;

חלק מחלקות 6, 7, 8, 11, 13, 27.

גוש 10546 חלקות 21, 22, 25, 16;

חלק מחלקה 15.

יזום ומגיש התכנית .7

יזום ומגיש התכנית - מינהל מקרקעי ישראל.

מטרת התכנית .8

להכנין את השטח וליעד שטחים למגורים א', כפי שמפורט ברשימת החכליות. לבטל את החלוקה הקיימת ולרשום במקומה, במשרד ספרי האחוזה את החלוקה החדשה בהתאם להוראות התכנית ולמסומן בתשריט.

הסימנים בתשריט ובאורים .9

9.1 גבול התכנית קו כחול עבה.

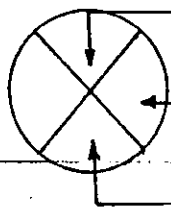
9.2 גבול ומספר הגוש קו מסונן במפולשים עיליים והחתיים בצבע התשריט ומספר בן 5 ספרות מעליו.

9.3 גבול ומספר חלקה מיועדים לביטול קו מרוסק בצבע ירוק מוקף בעיגול

עם מספר מבוטל

9.4 גבול ומספר חלקה מוצעת קו בצבע התשריט ומספר מוקף במרובע.

קו שתי נקודות באדום עם כחובת מ.ג.	קו חשמל ומתח גבוה	9.5
קו אדום.	קו רחוב	9.6
שטח צבוע בכחום.	אזור מגורים אי	9.7
שטח צבוע באפור.	אזור מסחרי	9.8
שטח צבוע בחום מותחם בחום כחם.	אחר לבניני ציבור	9.9
שטח צבוע בירוק.	שטח ציבורי פתוח	9.10
שטח מסויס בפסים אדום/ירוק לטרוגין.	שביל להולכי רגל מוצע	9.11
שטח צבוע בחום בהיר.	דרכים קיימות/מאושרות	9.12
שטח צבוע אדום בהיר.	דרכים מוצעות	9.13
סיוט בקויס אדומים ניצבים.	דרכים לביטול	9.14
שטח מותחם בצחוב מסויס בנקודות בצבע התפריס.	בנין קייס להריסת	9.15



מספר תדרך 9.16

מרווח מינימלי 9.17

רוחב תדרך 9.18

10. סימט בקרקע
- לא תשמש כל קרקע בתחומי תכנית זו לכל תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע.
11. רשימת התכליות
- 11.1 אזור מגורים א' - תותר הקמת מבנה מגורים אחד הכולל יחידת מגורים אחת בלבד על כל מגרש.
- 11.2 אזור מסחרי - מיועד למרכז חנויות. תותר הקמת חנויות לצרכי השכונת.
- 11.3 מטחים לבניני ציבור - מיועדים להקמת מבני היגרוך, בריאות, דת, סעד, ספורט וחברה.
- 11.4 דרכים ושבילים להולכי רגל - מיועדים לדרכי תנועה לכלי רכב, לחניה מכוניות ולהולכי רגל.
- 11.5 שטח הדרכים המבוססות יסווגו מחדש בהתאם למסומן בחשירט ויצורפו למגרשי מגורים ומסחר.
- 11.6 שטח ציבורי פתוח - מיועד לגנים ציבוריים כולל ספורט ומגרשי משחק לילדים.
12. הפקעות, חלוקה וריסום
- המטחים המיועדים לצרכי ציבור (דרכים, שבילים, אתרים לבניני ציבור וגנים ציבוריים) יופקעו בהתאם לסעיף 188 של חוק ההכנון והבניה משכ"ח (1965) וירשמו ללא תשלום על שם המועצה המקומית עתלית.

**13. גובה הבנינים**

מגורים א' - מקסימום 7 מ' מהמקום בו הקרקע היא הנמוכה ביותר.

**14. חלוקה ורישום**

הקרקעות שבחחום התכנית יירשמו ביעודן, על פי התכנית, בלשכת רשם המקרקעין.

יוזמי התכנית יכינו חשריט ערוך על-ידי מודד מוסמך לכל הסטה שבחחום התכנית אשר יכיל את כל המגרשים והדרכים שבתכנית וידאג לרישומם בלשכת רשם המקרקעין, בהתאם לתכנית, תוך תקופה שלא תעלה על 18 חודשים מיום אישור התכנית. לא יוצא היחר בניה בחחום התכנית לפני שתוצג בפני מוסד האחנון המוסמך לתכנית הערוכה על ידי מודד מוסמך.

**15. טבלת אחוזי בניה ומרווחים**

האזור	גודל מגרש מינימלי במ"ר	מספר יחידות למגרש	אחוזי בניה ברוטו בכל הקומות יחד	מספר קומות	מרווחים במטרים		
					קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	500	1	35%	2	כמסומן בחשריט	4.0	4.0
אזור מסחרי		כמסומן בחשריט	70%	1	כמסומן בחשריט	4.0	4.0
אחר לבניני ציבור		כמסומן בחשריט	60%	2	כמסומן בחשריט	4.0	4.0

במידה ורוחב המגרש הוא 18 מ' או פחות, רשאית הועדה המקומית לאשר

מרווח צדדי של 3.5 מ'

**15.1 חישוב אחוז בניה ברוטו**

בחישוב שטחי הבניה המותרים יכללו כל חלקי הבנין פרט לקומת העמודים ומקלט בגודל תקני עפ"י תקנות הג"א (השטח מקלט שמעבר לגודל התקני של הג"א יכלול בחישוב שטח הבניה המותר).

- 16. חניה מקורה**  
פרט למבנה המגורים תותר הקמת חניה מקורה בלבד שניתן לבנותה על גבול המגרש ובתוך המרווח הקדמי.
- 17. עיצוב אדריכלי ותנאי בניה מיוחדים**  
כל חכנית בניה הכלול פתרון אסתטי וארכיטקטוני למערכת הימום באמצעות אנרגיה סולרית.
- 18. סלילח דרכים ושבילים**  
18.1 כל הדרכים, המדרכות והשבילים יסללו ברוחבם המלא.  
18.2 מערכות ניקוז למי גשם יתוכננו לשביעות רצון משרד הבריאות.
- 19. חניות**  
כל החניות יהיו בתוך המגרשים. בכל חכנית שתוגש לאישור הועדה יינתן פתרון לחנית מכונית אחת לפחות לכל דירה.
- 20. חיבור לביוב**  
כל הבניינים בשטח החכנית יחוברו לרשת הביוב המרכזית בהתאם לאישור משרד הבריאות.
- 21. אספקת מים**  
כל הבניינים בחחום החכנית יחוברו לרשת המים של המועצה המקומית.
- 22. מקלטים**  
רשיון בנין בשטח החכנית יוצא אך ורק אם כלולה בו חכנית מקלט שאושרה על ידי מהנדס הגי"א או בא כוחו, וכנגד התחייבות המגיש לביצוע המקלט ביחד עם בניה הגי"א.

**23. הידרנטים ומתקנים לכיבוי אש**

הידרנטים יוחקנו במקומות, במספר ולפי מפרט כפי שיקבע על ידי שרותי הכבאות.

**24. מתקנים להרחקת אשפה**

מתקנים לאיסוף והרחקת אשפה ייקבעו במקום, במספר ובצורה כפי שידרש על ידי המועצה המקומית.

**25. בניה בקרבת קוי חשמל**

1. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2.0 מ' מהם.
2. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
3. בקרבת קוי חשמל ינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי מסוך אל הקרקע בין החוט הקיצוני ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר למבנה (פרט למבנים המותרים במעבר לקוי החשמל):

<u>מחיל הקיצוני</u>	<u>מציר הקו</u>	
2.0 מ'	2.25 מ'	קו חשמל מתח נמוך בטוח בנוי
5.0 מ'	6.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו
9.5 מ'	13.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-150 ק"ו

**26. מס השבחה**

מס השבחה יגבה כחוק.

**27. חתימות**

מינהל מקרקעי ישראל

מגיש התכנית

מינהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע

חברה לפיתוח תעשיית בע"מ

מחבר התכנית

INDUSTRIES DEVELOPMENT CORPORATION LTD.  
חברה לפיתוח תעשיית בע"מ

אדריכל י. חפשי



הכנייה מס' 945/ג  
תאריך קבלת המסמך 12.6.80  
מס' 1857

מס' 1857

**משרד הפנים**  
**חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965**  
מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי  
מס' 945/ג  
הועדה המחוזית בישיבתה ה- 23  
מיום 28.4.80 החליטה לתת בוקף  
לתכנית הנזכרת לעיל.  
שנן מנהל כללי לתכנון

הכנייה מס' 945/ג  
תאריך קבלת המסמך 2.5.80  
מס' 1857

מס' 1857