

מחיר ממוצע

3000362

מרחב תכנון מקומי מודעות הכרמל

עתלית - שכונה מזרחית

תכנית בנין עיר מס' 985/ג. חכ/29

המהווה שינוי לתכנית מתאר עתלית ג/555

יוזמי התכנית : המועצה המקומית - עתלית
בעלי הקרקע : קבוצת עתלית, כמפורט בנספח א'.
מחבר התכנית : י. קביליו, אדריכל בע"מ

חיפה, נובמבר 1984

מרחב חכנון מקומי מורדות הדרום

תכנית בניין עיר מס' ג/985-כ/29

המהווה שינוי לתכנית מתאר עתלית ג/555

1. השם והתחולה

תכנית זו תקרא "תכנית בניין עיר מס' ג/985 עתלית - שכונה מזרחית", -כ/29 ותחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו, והמסומן באותו השם. התשריט והתכנית מהווים חלקים בלתי נפרדים בכל הנוגע לתכנית זו.

2. היחס לתכניות אחרות

2.1 תכנית זו מהווה שינוי לתוכניות הבאות :-

מס' התכנית	שם התכנית	ילקוט הפרסומים	תאריך פרסום אישור סופי
ג/555	תכנית מתאר עתלית	1415	23.2.78

2.2 במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התוכנית הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

3. המיקום

הקרקע עליה חלה תכנית זו, נמצאת בחלק המזרחי של עתלית, וכוללת את הגושים והחלקות הבאים :-
גוש 10534 חלקים מחלקות 14, 13, 3, 19, 20, 24, 21, 22
גוש 10533 חלקים מחלקות 8, 18, 10, 11, 22, חלקה 23

4. גבולות התכנית

בצפון :- כביש מס' 10
במערב :- גוש 10539
בדרום :- גבול גושים 10561, 10557.
במזרח :- הכביש המהיר חיפה-תל-אביב.

5. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 89.3 דונם (במדידה גרפית).

מטרת התכנית

.6

- 6.1 להגדיר ולתכנן את תנאי הבנייה בתחום התחולה של תכנית זו, ולשנות יעוד בחלקות הרשומות ממשקי עזר, ושטח חקלאי לאזור מגורים א'.
- 6.2 להגדיר ולתכנן את תנאי הבנייה ו/או השמוש של שטחים לבנייני ציבור, מעברים להולכי רגל, דרכים ושטחי חנייה, בתחום התחולה של תכנית זו.
- 6.3 לחלק את השטח שבתחום התחולה של תכנית זו מחדש, בהתאם ליעודים שנרשמו בסעיף 6.1, 6.2.

בעלי הקרקע

.7

קבוצת עתלית, כמפורט בנספח א' לתקנון זה.

יוזמי התכנית

.8

מועצה מקומית - עתלית, באמצעות י. קביליו אדריכל בע"מ.

סמולים ובאורי מקרא

.9

<u>ה ס י מ ו ן</u>	<u>ה ב א ו ר</u>
קו כחול עבה.	9.1 גבול התכנית
קו כחול עבה מרוסק.	9.2 גבול ת.ב.ע. מאושרת
קו עם משולשים עיליים ותחתיים לסרוגין בצבע התשריט, ומספר בן 5 ספרות.	9.3 גבול ומס' גוש
קו מרוסק ומספר מוקף בעגול מרוסק, בצבע ירוק.	9.4 גבול ומס' חלקה רשומה מיועדים לביטול
קו חזק ומספר או אות מודגשים, בצבע התשריט.	9.5 גבול ומספר חלקה מוצעת
קו-2 נקודות - קו לסרוגין. שטח צבוע בכחום.	9.6 קו חשמל מ.ג.
שטח מטוייט בפסים אלכסוניים - ירוק ואדום לסרוגין.	9.7 אזור מגורים א'
שטח צבוע בחום בהיר.	9.8 שביל מוצע להולכי רגל
שטח צבוע באדום	9.9 דרכים קיימות/מאושרות
קווים אלכסוניים באדום על רקע צבע החלקה המוצעת.	9.10 דרכים מוצעות
ספרה ברבע העליון של העגול המשורטט על הדרך.	9.11 דרכים לביטול
ספרה בכל אחד משני הרבעים הצדדיים בעגול הנ"ל	9.12 מספר הדרך
	9.13 מרווח מינימלי

ה ס י מ ו ן

ה ב א ו ר

ספרה ברבע התחתון של העגול הנ"ל
שטח צבוע בחום ומותחם בקו חום כהה.

9.14 רוחב הדרך
9.15 שטח לבנייני צבור

שטח מטוייט בפסים אלכסוניים-
ירוק ולבן לסרוגין.

9.17 שטח חקלאי

קינטור המבנה בקו שחור.

9.18 מבנה קיים

שטח מטוייט בפסים אלכסוניים-
ירוק וכתום לסרוגין.

9.19 אזור משקי עזר

שטח מטוייט בפסים אלכסוניים-
שחור ואפור לסרוגין.

9.20 מרכז תעבורה

10. שמוש בקרקעות ובבניינים

לא יינתן היתר להקמת בניין, ולא תשמש כל קרקע או בניין הנמצאים באחד
האזורים המסומנים בתשריט והרשומים בסעיף 11 להלן, לשום תכלית השונה
מהתכליות המפורטות ברשימת התכליות (סעיף 11 להלן), לגבי האזור בו נמצאים
הבניין או הקרקע.

11. רשימת תכליות ותקנות הבניה

ה ת כ ל י ת

ה א ז ו ר

השטח הצבוע בתשריט המצורף,
בצבע כתום מיועד למבני מגורים
בודדים בני קומה אחת או שתיים,
ללא קומת עמודים פתוחה.

11.1 אזור מגורים א'

11.1.1 בכל מקרה לא יפחת שטח חלקה מ-500 מ"ר.

11.1.2 בחלקות אשר שטחן אינו עולה על 700 מ"ר, תותר בניית יחידת
דיר אחת בלבד.

11.1.3 בחלקות אשר שטחן עולה על 700 מ"ר תותר בנייה של עד שתי
יחידות דיר.

11.1.4 שטח הבנייה בכל הקומות ברוטו המותר לא יעלה על 40% משטח
המגרש ובו יכללו כל חלקי הבניין פרט למקלט בהתאם לדרישות
הג"א.

11.1.5 א. קו בניין קדמי הפונה לכביש השרות יהיה 4 מ' לפחות.
ב. קו בניין הפונה לדרך ללא מוצא יהיה 4 מ' לפחות.
ג. קווי בניין אחרים יהיו 4 מ' לפחות, מכל שאר גבולות
החלקה.

השטח הצבוע בתשריט המצורף בחום
ומותחם בקו חום כהה, מיועד
למוסדות ציבור בעלי אופי לא
מסחרי כגון: תחנות אם וילד, גני
ילדים ביכ"נ וכו'.

11.2 שטחים לבנייני צבור

- 11.2.1 מבני הצבור לא יעלו בגובהם על שתי קומות.
- 11.2.2 שטח הבניה ברוטו בכל הקומות לא יעלה 80% - משטח המגרש.
- 11.2.3 קווי הבניין יהיו 4 מ' לפחות מגבולות המגרש.
- 11.3 דרכים וחניות צבוריות - השטח הצבוע בתשריט המצורף באדום או בחום בהיר מיועד למעבר כלי רכב והולכי רגל ברשות הרבים, ולחניית כלי רכב ברשות הרבים.

טבלת מגרשים וחלקות 12.

טבלת מגרשים פרטיים 12.1

מס' מגרש	מס' גוש ו' ושומה	שטח במ"ר	ייעוד	מס' קומ' / מס' יה"ד	% בניה	הערוה
1/18	גוש 10535 חלק מח' 18	1660	מגורים א'	2 / 2	40	
2/18	"	2240	"	" / "	"	
1/10	גוש 10533 חלק מח' 10	6390	"	" / -	"	
1/14	גוש 10534 חלק מח' 14	8785	"	" / -	"	
1/13	גוש 10534 חלק מח' 13	10508	"	" / -	"	

המשך הטבלה ראה בעמ' 7. מס.

ה ע ר ו ת :

1. קורי הבנין - כמפורט בסעיף 15. 11.
2. שמוש חורג - חלקי מבנים אשר נבנו בחוום המרווחים הנם מבנים חורגים כמשמעותם כחוק התכנון והבניה. החרי בניה לתוספות למבנים הנ"ל יהיו בהתאם להוראות חכניה זו .
3. שטח החלקות המופיע בטבלה למעלה נעשה במדידה גרפית והנו הערכה כלבד .
4. חותר חלוקה משנה של המגרש ע"פ הוראות הכנית זו ובחנאי שתובטח גישה לכל מגרש .
החלוקה המוצעת תאושר ע"י הוועדה המחוזית לתכנון ובניה .
5. מספר יה"ד מרבי בכל מגרש יקבע ע"פ המפורט בסעיף 11.1 .

מס. מגרש	מס. גוש וחל. רשומה	יעוד	שטח המגרש (מ"ר)	מס. קומות	מס. יח'ד	שטח או % בניה
1/8	חלק מה' 8 גוש 10533	שטח חקלאי	1510		שטח	ח ק ל א י
6/3	חלק מה' 3 גוש 10594	מגורים א'	1270	2	2	40%
5/3	"	"	1500	"	"	"
4/3	חלק מה' 3 גוש 10534	מגורים א'	1250	2	2	40%
3/3	"	"	1525	"	"	"
2/3	"	"	1210	"	"	"
1/3	"	"	1210	"	"	"
7/19	חלק מה' 19 גוש 10534	"	1990	"	"	"
6/19	"	"	1640	"	"	"
5/19	"	"	1660	"	"	"
			43.862	סה"כ פרטי		

12.2 סבלת מגרשים ציבוריים

מס. מגרש	מס. גוש וחל. רשומה	יעוד	שטח המגרש	מס. קומות	שטח או % בניה
ד' 24	חלק מ-24 גוש 10534	אזור תעבורה	15.820	2	40%
א' 3	חלק מ-3 גוש 10534	מבני ציבור	2.956	2	80%
			26.724	כבישים גושים 10533 ושנילים 10534	
			45.500	סה"כ צבורי	

1

1

		סיכום שטחים	12.3
	51%	המהווים	45.5 ד'
	49%	המהווים	43.8 ד'
	100%		89.3 ד'

שטחי ציבור
שטח פרטי
סה"כ

(כאן נכלל גם שטח חקלאי)

העיצוב הארכיטקטוני של המבנים .13

- 13.1 כל תכנית בקשה להיתר בנייה בשטח תכנית זו תכלול התייחסות לצורת המבנה, חומרי הבנייה והגימור, טיפול בגג, זכן תכנית פיתוח השטח הפנוי, אשר מטביב לבניין.
- 13.2 התקנת השרותים הביתיים תותנה בסייגים הבאים :-
- א. לא תותר התקנת צינורות גז, מים, ביוב ומי גשם על הקירות התצוניים של הבניין.
 - ב. מיכלי הגז והאשפה יוסתרו מעין העובר בדרך, מאחורי קיר מתאים או בחדר או מבנה מיוחד לאיחסונם.
 - ג. מיכלי מים על הגגות, דודי וקולטי שמש יהוו חלק מהעיצוב הארכיטקטוני הכולל של המבנה, או יוסתרו ע"י קיר הכלול בעיצוב הארכיטקטוני.
 - ד. המקלטים בבניינים יהוו חלק בלתי נפרד מהעיצוב הארכיטקטוני שלהם, ויכללו בתכנית הבקשה להיתר בנייה.

שטחים ציבוריים .14

- 14.1 ביצוע דרכים וחניות ציבוריות בתוך שטח התכנית ייעשה ע"י היזמים. ביצוע הדרכים יכלול: - מדרכות, תאורה, ניקוז, גיבון וכיו"ב.
- 14.2 השטחים המיועדים בתשריט המצורף לדרכים, חניות ציבוריות, שטחים לבנייני ציבור ומעברים ציבוריים להולכי רגל יופקעו עפ"י סעיף 188, 189 לחוק ויירשמו על שם הרשות המקומית.

שרותים כלליים .15

- 15.1 אספקת מים תיעשה, ע"י היוזמים, מרשת אספקת המים של הרשות המקומית, באישורה ופיקוחה. היזמים יתקינו הידרנטים בכמות ומיקום שיאשרו בידי המועצה המקומית.
- 15.2 ניקוז מי הגשמים ייעשה במערכת תיעול מתאימה שתשרת את החלקות הפרטיות והציבוריות כאחת. ותמוקן ע"י היוזמים באזור המועצה המקומית.

- 15.3 כל המבנים יחוברו לרשת הביוב המרכזית שתוחקן ע"י היזמים באשור המועצה המקומית.
- 15.4 סדור רכוז והרחקת האשפה יקבעו בתאום ואישור הרשות המקומית.
- 15.5 קווי החשמל יהיו עיליים או תחתיים, בעוד האספקה למבנים תהיה תת קרקעית בהתאם לתקנות חברת החשמל לישראל בע"מ. הגבלות הבנייה בקרבת קווי החשמל יהיו כדלקמן:-
- א. לא יינתן היתר בנייה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
- ב. היתר בנייה בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן רק במרחקים המפורטים להלן, ובקו אנכי מדוד על הקרקע, בין החייל הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הקרוב ביותר של המבנה :-
- | | |
|-----------------------------|--------|
| 1. ברשת מתח נמוך | 2 מטר |
| 2. בקו מתח גובה עד 22 ק"ו | 5 מטר |
| 3. בקו מתח עליון עד 110 ק"ו | 8 מטר |
| 4. בקו מתח עליון עד 150 ק"ו | 10 מטר |
- ג. לא יינתן היתר בנייה לבניין הממוקם מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה. תותר הקמת חדר טרנספורמציה באתר לבניין ציבורי.
- 15.6 לא יינתן היתר לבניין, שלא תכלל בו תכנית מקלט בהתאם לתכנית העדכניות של הג"א.

חלוקה ורישום חלקות ומס השבחה

.16

- 16.1 שטח התכנית יחולק לחלקות רשומות בהתאם למסומן בחשריט זה, ולרשום בטבלה שבסעיף 12.
- 16.2 הקרקעות בתחום התכנית יירשמו ביעודן, עפ"י התכנית והתשריט המצורף בלשכת רשם המקרקעין.
- 16.3 יוזמי התכנית יכינו תשריט ערוך בידי מודד מוסמך, לכל השטח שבתחום התכנית, אשר יכיל את כל המגרשים, החלקות והדרכים שבתכנית, וידאגו לרישומה בלשכת רשם המקרקעין, בהתאם לתכנית, תוך תקופה שלא תעלה על 18 חדשים מיום אישור התכנית. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית, לפני שתוצג בפני מוסד התכנון המוסמך - התכנית העוכה בידי המודד המוסמך.

16.4 מט השבחה ישולם בידי בעלי הקרקע ו/או יוזמי הבנייה, בהתאם לרשום בחוק.

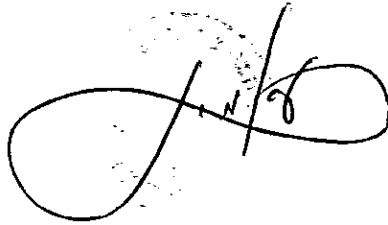
17. אישורים וחתימות

17.1 יוזמי התכנית - קבוצת עתלית כמפורט בנספח א'

17.2 מחבר התכנית - י. קביליו, אדריכל בע"מ **קביליו אדריכלות בע"מ**

17.3 בעלי הקרקע - קבוצת עתלית, כמפורט בנספח א'.

17.4 הרשות המקומית - מועצה מקומית - עתלית.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a vertical stroke and a smaller loop.

נספח 'א'

להלן רשימת בעלי הקרקע וחתמותיהם:

[Handwritten signature]

עמנואל ופסח גרופר - עתלית

[Handwritten signature]

טיסונה שלמה - רח' מודליאני 7 ת"א

[Handwritten signature]

כרמלה חגר - עתלית

[Handwritten signature]

מרים פיקנר - עתלית

קרפ שאול - הת' המז' 28 ת"א

[Handwritten signature]

אברהם דודסקו - עתלית

תכנית מס' 29/א (985/ג) פורסמה להפקדה בילקום
הפרסומים מס' 29+2 מיום 27.10.83 עד 26.11.83

משרד המונים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מחוז היפה
מרחב תכנון מקומי ארצות הברית
תכנית 29/א (985/ג) מס' 29/א (985/ג)
הועדה המחוזית בישיבתה מיום 9.13
מיום 27.10.83 עד 26.11.83 החליטה לתת דין
לחכנית הנזכרת לעיל.
בגן מנהל כללי

(985/ג)

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מורדות הכרמל
תכנית מס' 29/א (985/ג) מס' 29/א (985/ג)
ניכונה בישיבה מס' 10 בתאריך 30.4.84
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה למתן תוקף
מהנדס הועדה יושב ראש הועדה

תכנית מס' 29/א (985/ג) פורסמה לתשלום בילקום
הפרסומים מס' 3033 מיום 1.8.85 עד 30.9.85