

300249

מורדות הכרמל

מרחב תיכנון מקומי:

חיפה

מחוז:

מכ/378 - עתלית רח' המחתרות

תכנית מפורטת מס':

עתלית

שם הישוב/האתר:

מנהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע:

מועצה מקומית - עתלית
מנהל מקרקעי ישראל - מחוז חיפה
ועדה מקומית - מורדות הכרמל

היוזם:

בנימין איזק - אדריכל ומתכנן ערים

המתכנן:

מאי 1994

תאריך:

מורדות הכרמל

מרחב תיכנון מקומי

שכונת המחתרות - עתלית מכ/378

תכנית מפרט מס'

ג/555, מכ/13

הרחבה ושינוי לתכנית מס'

חיפה

מחוז:

חדרה

נפה:

עתלית

מקום:

חלקי חלקות	חלקות	גושים
157	94-149 , 155 , 156 , 167 , 168	10541 ✓
174, 175	96-140 , 152-162 , 170-172	10545 X
163		10562 X

גושים וחלקות:

92.53 דונם

שטח תכנית:

1:500

קנה מידה:

מנהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע:

מועצה מקומית - עתלית

היוזם:

מנהל מקרקעי ישראל - מחוז חיפה

ועדה מקומית - מורדות הכרמל

בנימין איזק, אדריכל ומתכנן ערים

המתכנן:

מאי 1994

תאריך:

1. **שם התכנית**
תכנית זו תקרא - שינוי לתכנית מתאר תכנית מס' מכ/378 שכונת המחותרות -
עתלית להלן "התכנית".
2. **תחולת התכנית**
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט.
3. **מסמכי התכנית**
התשריט המצורף לתכנית זו, להלן "התשריט" הערוך בקנה מידה 1:500 מהווה
חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתקנון ולתשריט כאחד.
לתכנית מצורף נספח נופי, מנחה.
4. **יחס לתכניות אחרות**
על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית ג/555 על תיקוניה - מ.ת. 23.2.78.
במקרה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכנית ג/555 על שטח
התכנית, יחייבו הוראות תכנית זו.
5. **מטרת התכנית**
 - 5.1 לאפשר הקמת יחידת דיור נוספת במגרשים הקיימים ולקבוע את תנאי הבניה.
 - 5.2 לאפשר דרך גישה ליחידות הדיור החדשות ע"י שינוי רצועת שטח ציבור פתוח לדרך משולבת או הבטחת זכויות מעבר במגרש, והסדרת מקומות חניה.
 - 5.3 להסדיר שטחים למטרות ציבור - מוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים.
 - 5.4 לתת הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני של השכונה.
 - 5.5 להסדיר גבולות מגרשים ולסמן מבנים להריסה.
 - 5.6 להסדיר ולמסד רוחב רחובות.
 - 5.7 לתת לגיטימציה לכל המבנים הקיימים עם אישור תכנית זו, למעט המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

6. פרוט מונחים והגדרות

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - להלן החוק, ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - להלן תקנות, ולמונחים הבאים המשמעויות הרשומות בציודו, אלא אם יחייב הכתוב משמעות אחרת.

7. באור סימונים בתשריט

גבול תכנית	7.1	קו כחול עבה רצוף
איזור מגורים ב'	7.2	שטח צבוע תכלת
שטח ציבורי פתוח	7.3	שטח צבוע ירוק
שטח לבנין ציבורי	7.4	שטח צבוע חום ומותחם חום כהה
אתר מסחרי	7.5	שטח צבוע אפור
חזית מסחרית	7.6	קו סגול
דרך קיימת או מאושרת	7.7	שטח צבוע חום כהיר
דרך מוצעת או הרחבת דרך	7.8	שטח צבוע אדום
דרך משולבת	7.9	שטח צבוע אדום, ירוק באלכסון לסרוגין
שביל מוצע	7.10	שטח צבוע ירוק ומותחם באדום
דרך לביטול	7.11	קוים אדומים מקבילים
מספר דרך	7.12	ספרה שחורה ברבע עליון של העיגול
מרווח קדמי מינימלי	7.13	ספרה אדומה ברבעי הצדיים של העיגול
רוחב דרך	7.14	ספרה ברבע תחתון של העיגול
גבול גוש שמה	7.15	קו משונן בכוונים הפוכים בצבע תשריט
גבול חלקה רשומה לביטול ומספרה	7.16	קו מרוסק ירוק ומספר ירוק בעיגול מרוסק
גבול חלקה מוצעת ומספרה	7.17	קו בצבע התשריט ומספר בעיגול
קו חשמל	7.18	קו נקודותיים בצבע אדום
בניין להריסה	7.19	שטח מנוקד בצבע צהוב
גבול חלקה רשומה ומספרה	7.20	קו ומספר ירוק בעיגול

8. שימוש בקרקע ובבנינים

לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע, אלא לתכליות המפורטות להלן.

9. רשימת תכליות

- 9.1 שטח למגורים - ישמש לבנית בניני מגורים בהתאם להוראות סעיף 15 להלן.
- 9.2 אתר לבניין ציבורי - ישמש להקמת מבני ציבור, חינוך, תרבות, דת, בריאות או לכל מטרה אחרת, אשר לשימוש הקהילה בהתאם לחוק באישור הועדה המקומית ולתחנות טרנספורמציה.
- 9.3 אתר מיסחרי - ישמש להקמת חנויות קמעוניות או לכל מטרה מסחרית אחרת אשר לשימוש הקהילה המקומית באישור הועדה המקומית, משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה.
- 9.4 שטח ציבורי פתוח - ישמש לשטחי גינון, מגרשי משחק, שבילים להולכי רגל, מעבר למערכות תשתית ולתחנות טרנספורמציה.
- 9.5 שטח לדרכים, רחובות משולבים וחניות - ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז ומתקני אשפה וכדומה.

10. הפקעות ורישום

- 10.1 כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, שטח ציבורי פתוח, אתרים לבנייני ציבור, מיועדים להפקעה לפי סעיף 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית.

11. חלוקה ורישום

- 11.1 גבולות החלקות הקיימות יבוטלו וחלוקתן מחדש תהיה בהתאם לגבולות המגרשים המוצעים בתכנית זו (לצורך זה תחשב דרך כמגרש). לא תותר חלוקת משנה של המגרשים.

12. ביטול דרכים מאושרות

- 12.1 שטחי הדרכים המבוטלים יסווגו בהתאם למוראה בתשריט.

13. תנאים לבניית בניני ציבור

- 13.1 מיועד למבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וכפי שתקבע הרשות המקומית.
- 13.2 אחוזי הבניה המירביים: 70% - שטח עיקרי בכל הקומות. - 20% שטח שרות בכל הקומות.
- 13.3 תכסית קרקע - 50%.
- 13.4 מספר הקומות המירבי - 2 קומות.
- 13.5 קוי בניין - כמסומן.
- 13.6 החניה תיקבע בתוך המגרש על פי תקן החניה התקף בזמן הוצאת ההיתר.
- 13.7 גודל מגרש מינימלי 500 מ"ר פרט לאתר "ו" - ששטחו 350 מ"ר.

14. תנאים לבניית מבני מסחר

- 14.1 מיועד למבני מסחר קימעוני או לכל מטרה מסחרית אחרת אשר לשימוש הקהילה המקומית באישור הועדה המקומית, משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה.
- 14.2 אחוזי הבנייה המירביים: 40% - שטח עיקרי. 20% - שטח שרות.
- 14.3 מספר הקומות המירבי - קומה אחת.
- 14.4 קוי בניין - כמסומן.
- 14.5 גודל מגרש מינימלי - 300 מ"ר.
- 14.6 החניה תיקבע בתוך המגרש על פי תקן החניה התקף בזמן הוצאת ההיתר.

15. תנאים לבניית מגורים

- 15.1 בכל מגרש ניתן להקים שתי יחידות דיור במבנה אחד או בשני מבנים.
- 15.2 החניה תיקבע בתוך המגרש על פי תקן החניה התקף בזמן הוצאת החיתר. מותרת חניה מקורה במרווח הקדמי כפוף להוראות סעיף 18.
- 15.3 יש להבטיח זכות מעבר לכל יחידת דיור מכביש/דרך משולבת/חניה.
- 15.4 תנאי להוצאת חיתר הסדרת גבולות המגרש, הריסת מבנים המסומנים בתשריט.
- 15.5 גובה מבנה מירבי. הגובה המירבי הכולל בכל חתך וחתך יהיה 8.00 מ' מדוד עד קו הרכס הגג העליון של הגג משופע. השיפוע לא יעלה על 30°.
- במגרשים מתחת לכביש, גובה מירבי (עד שיא הגג) נמדד מפני הקרקע הטבעית או הסופית (הנמוך מבין שניהם) מדוד על קו בניין קדמי.
 - במגרשים מעל הכביש גובה המירבי (עד שיא הגג) נמדד מפני הכביש התחתון.
 - ניתן לבנות מבנה בעל שתי קומות.
 - המבנה יותאם לתנאי השטח ללא קומת עמודים וללא מסד פתוח.
- 15.6 שטח הבניה המותר:
- שטח עיקרי - 60% משטח המגרש בכל הקומות.
 - שטח שירות - 15% משטח המגרש בכל הקומות.
- 15.7 מרווחי בניה - מרווחי הבניה יהיו כמפורט להלן, אלא אם סומן אחרת בתשריט:
- מרווח בניה קדמי - כמסומן בתשריט.
 - מרווח בניה אחורי - 5.0 מ'.
 - מרווח בניה צדדי 3.0 מ' או אפס. מרווח בניה אפס מותר בצד אחד בלבד.
 - מרווח בניה משביל 3.0 מ'.
 - מרווח בניה מדרך משולבת 5.0 מ'.
 - מרחק בין שני מבנים על אותו מגרש 6.0 מ'.
 - מותרת חניה מקורה במרווח הקדמי.
- 15.8 פתחים -
- מרווח מינימלי לאישור פתחים - 3.0 מ'.
- 15.9 גודל מגרש מינימלי 450 מ"ר או כפי שקיים.
- 15.10 במגרש 162.2 - מגורים עם חזית מסחרית. קומת הקרקע בשטח של 130 מ"ר מיועדת למסחר. קומה עליונה מיועדת למגורים.

16. תנאים למתן חיתר בניה

- 16.1 הריסת מבנים מיסחריים בחלקות 120.1, 120.2 תנאי למתן חיתר בניה במגרשים הנ"ל.

17. תנאים כללים מיוחדים לפיתוח שטח

לאורך השטח שבין הבנינים תפותח דרך משולבת לרכב והולכי רגל. הדרך מאפשרת גישת רכב לחניות בתחום המגרשים. השטח יפותח לאיזורי שצ"פ וישלב בתכנון את המבנים הציבוריים הקיימים בו.

17.1 העצים הקיימים בשטח ישומרו. לא ניתן לעקירת עצים אלה אם:
- העץ בתחום מיסעת הדרך.
- העץ בתחום קו בניין של מגרשים למגורים שלגביהם הוכח, על ידי המתכנן, שהעץ מונע הצבת המבנה המרכזי.

17.2 תנאים מיוחדים לפיתוח השטח במגרשים הפרטיים:
התכנית לקבלת היתרי בניה, תכלול תכנית פיתוח שטח המגרש בקנ"מ 1:100 התכנית תכלול טופוגרפיה טבעית ומתוכננת, מבני עזר, קירות וגדרות, עצים קיימים וכל מרכיבי הפיתוח.

17.3 עבודות הפיתוח בחזית המגרש הפונה לשצ"פ ולרחוב המשולב, יבוצעו בהתאם לפרטים ולחתיכים העקרוניים המופיעים בנספח הנוף, המצורף לתכנית זו. במגרשים הצמודים לש.צ.פ. בהם קיימות גדרות, הועדה המקומית תחליט לפי שיקול דעתה על אישור הגדרות הקיימות או לחילופין על ביצוע שינויים בהם.

17.4 פיתוח השטח בתחום המגרש יבוצע כך שגובה הקרקע ישתלב עם הקרקע הטיבעית בשולי המגרש. טיפול בהפרשי מפלסים יבוצע על פי הפרטים העקרוניים שבנספח הנוף. לא ניתן לשנות את פני הקרקע הקיימת במגרשים ביותר מ - ± 40 ס"מ. על בעלי ההיתר חלה חובת הסדרת הניקוז ישירות לניקוז העירוני או לרשות הציבור באישור הועדה המקומית.

17.5 קירות תומכים בשולי המגרש הפונה לשצ"פ או לרחוב משולב, יבנו אבן שכבות. גובה מקסימלי לקיר תומך קרקע - 1.20 מ'. גדרות יבוצעו על גבי קיר תומך או על גבי מסד מאבן שכבות בגובה $\div 30$ 40 ס"מ. הגדרות יבוצעו בעבודת מסגרות, במתכת מגולוונת, צבועה לבן, גובה מקסימלי לגדר 1.20 מ'. הקירות יבנו בקטעים אופקיים ובקבוצות גובה שוות עד כמה שניתן (עד 45 ס"מ).

17.6 בצד הגדר, בתחום המגרש, תהיה חובת שתילת מטפסים או שיחים.

17.7 מתקנים - אשפה גז תיקשורת וכד'.
המתקנים ורוכזו בתא סגור בחזית המגרש. התא יבוצע על פי הפרט העקרוני שבנספח הנוף.

17.8 חניה -
החניה, בתחום המגרש, על פי התכנית.

17.9 תנאים מיוחדים לפיתוח הדרך המשולבת.
הדרך המשולבת תכלול ערוגות גינון לצמחיה נמוכה, למטפסים ולעצים. כמו כן ישולבו רחבות עם פינות ישיבה.

- 17.10 שולי הדרך המשולבת תלווה בעצים פורחים, (לא יותר משלושה סוגים).
- 17.11 תנאים מיוחדים לפיתוח שטחי הציבור.
שטחי הציבור יכללו מעברים להולכי רגל, רחבות, מתקני חשמל, שטחי גינון ופינות מנוחה.
- 17.12 בשטחי הציבור ינטעו עצים באופי שונה מאלו שיבחרו ללוות את הרחוב המשולב. הפרדה זו תקנה את היחודית לכל איזור.
- 17.13 מגרשים של מבני ציבור, שאינם מחייבים גידור מבחינה בטיחותית, לא יגודרו. יש לשלב שטחים אלו כחלק אורגני מהפיתוח הכולל.
- 17.14 מגרשים של מבני ציבור שחלה חובה לגדרם, יגודרו בהתאם לנספח נופי תוך שתילת שיחים ו/או מטפסים מאחורי הגדר.
- 17.15 עבודות הפיתוח בשטחים הציבוריים לרבות קוים הנדסיים וסלילת דרכים ותאורה יעשו על פי חוק עזר עירוני.

18. עיצוב ארכיטקטוני

- 18.1 צורת הגג - גגות יהיו משופעים בשעור של 66% לפחות משטח הגג. יתר השטח ישמש כמרפסת גג. כוון שיפוע הגג ניצב או מקביל לכוון דרך הגישה. חומר הגג - רעפים כתומים (דמוי טרקוטה) שיפוע גג מקסימלי - 30° . ניקוז הגגות בתוך המגרש בלבד.
- 18.2 לא תורשה הקמת קומת עמודים או מסדים פתוחים.
- 18.3 חומר קירות חוץ - חומר הבנין העיקרי והחניה וצורת הגימור יהיו טיח מותז לבן. יותר שימוש בחומר נוסף בתנאי ששטחו אינו עולה על 25% משטח חזית כל שהיא.
- 18.4 דודי שמש - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.
- 18.5 גדרות וקירות תומכים - במגרשים התומכים ברשות ציבורית תהיה חובת הקמת גדר בנויה ממסד בגובה של $40 \div 30$ ס"מ אבן טיבעית מקומית או אבן חול מלאכותית ומעליו גדר שקופה בגובה כולל של עד 120 ס"מ מפני קרקע טיבעית.
- 18.6 תליית כביסה - מתקן לתליית כביסה ימוקם באופן שאינו נראה מהכביש.
- 18.7 מיכלי גז ודלק - מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסדרו בהתאם לנספח.
- 18.8 מיכלים לאצירת אשפה - משולבים בגדר בתאום עם הרשות המקומית ולפי הנספח.
- 18.9 העיצוב הארכיטקטוני במבנים צמודים (קו בניין צדדי אפס) יהיה דומה.

19. מערכות תשתית

- 19.1 מים - אספקת המים תהיה כפי שמסומן בתכניות התשתית ממקור מים מאושר ע"י משרד הבריאות.
- 19.2 ביוב - כל יחידת דיור תחובר לרשת ביוב קיימת, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות. מובהר כי לא תינתן נקודת חיבור נוספת.
- 19.3 ניקוז - פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית. היתרי בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש.
- 19.4 חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו לקוי חשמל עליים. בקרבת קוי חשמל עליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בית התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

מחציר תקו	מחתיל הקיצוני	ברשת מתח נמוך
2.25 מ'	2.00 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
6.50 מ'	5.00 מ'	בקו מתח עליון 100-150 ק"ו
13.00 מ'	9.50 מ'	

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. החיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים.

20. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

21. תתימות

בעל הקרקע

יוזם התכלית

המתכנן

בניסין איזק ארכיטקט
 ששנת הברסר 88 ח'פה 3432 סר. 389196

שם הבעלים
 אודית מסרי
 רוק מקודת מבס

96/11/96

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 מורדות הכרמל
 תכנית ג.כ.ט. מס' 378/מכ
 נדונה בישיבה מס' 100 בתאריך 6.8.94
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה להפקדה.
 מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס. 378/מכ
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4153
 מיום 28.10.93

הודעה על אישור תכנית מס. 378/מכ
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4279
 מיום 29.1.95

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 378/מכ
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 1.3.94 לאשר את התכנית.
 י"ר הועדה המחוזית