

5

3-2801

מורדות הכרמל

מרחב תכנון מקומי:

חיפה

מחוז:

מכ/9 א'

תכנית מתאר מקומית:

עתלית

שם היישוב/האתר:

פרטיים

בעל הקרקע:

ותיקי עתלית - בעלי הקרקע

היזום:

בנימין איזק - אדריכל ומתכנן ערים

המתכנן:

מאי 1996

תאריך:

מורדות הכרמל

מרחב תכנון מקומי:

מושבה א' - מכ/9 א' עתלית

שינוי תכנית מתאר מס':

ג/555

הרחבה ושינוי לתכנית מס':

חיפה

מחוז:

חדרה

נפה:

עתלית

מקום:

|                                 |         |            |
|---------------------------------|---------|------------|
| 10539                           | 10534   |            |
| 45 ÷ 42 , 39 , 37 ÷ 24 , 16 ÷ 6 |         | חלקות      |
| 40 , 22 , 18 , 17 , 4 , 3       | 22 , 27 | חלקי חלקות |

גושים וחלקות:

77.40 דונם

שטח התכנית:

1:1250

קנה מידה:

פרטיים

בעל הקרקע:

ותיקי עתלית - בעלי הקרקע

היוזם:

בנימין איזק, אדריכל ומתכנן ערים.

המתכנן:

מאי 1996

תאריך:

1. **שם התכנית**  
תכנית זו תקרא - שינוי תכנית מתאר מס' 9/א' שינויים במושבה א'  
עתלית להלן "התכנית".
2. **תחולת התכנית**  
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט.
3. **התשריט**  
התשריט המצורף לתכנית זו, להלן "התשריט" הערוך בקנה מידה 1:1250  
מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתקנון ולתשריט  
כאחד.
4. **יחס לתכניות אחרות**  
על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית ג/555 על תיקוניהן. התכנית  
מהווה שינוי לתכנית ג/555, במקרה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית  
זו לבין תכנית ג/555 על שטח התכנית, יחייבו הוראות תכנית זו.
5. **מטרת התכניות**  
יעוד שטח לשכונת מגורים ע"י:
  - 5.1 שינוי יעוד שטח המושבה העתיקה עתלית מאיזור לשימור לאיזור  
מגורים א'.
  - 5.2 חלוקת השטח למגרשים המיועדים למבני מגורים, תוך קביעת  
הנחיות ותנאים לבניית מבני מגורים והבטחת הזית שכונתית  
מותאמת.
  - 5.3 יעוד שטחים למטרות ציבור.
  - 5.4 התווית מערכת כבישים ברמה מקומית.
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 בצידן, אלא אם  
יחייב הכתוב משמעות אחרת.

7. באור סימונים בתשריט

|                                |  |      |
|--------------------------------|--|------|
| גבול תכנית                     | קו כחול עבה רצוף                       | 7.1  |
| איזור מגורים א'                | שטח צבוע כתום                          | 7.2  |
| איזור מגורים ב'                | שטח צבוע צהוב                          | 7.3  |
| שטח לבנין ציבור                | שטח צבוע חום ומותחם חום כהה            | 7.4  |
| שטח משולב של בניני ציבור ומסחר | שטח צבוע חום אפור באלכסון לסרוגין      | 7.5  |
| שטח מסחרי                      | שטח צבוע אפור                          | 7.6  |
| איזור שמור                     | שטח צבוע ורוד מוקף ירוק                | 7.7  |
| שטח ציבורי פתוח                | שטח צבוע ירוק                          | 7.8  |
| דרך קיימת או מאושרת            | שטח צבוע חום בהיר                      | 7.9  |
| דרך מוצעת או הרחבת דרך         | שטח צבוע אדום                          | 7.10 |
| מספר דרך                       | ספרה שחורה ברבע עליון של העיגול        | 7.11 |
| מרווח קדמי מינימלי             | ספרה אדומה ברבעי הצדיים של העיגול      | 7.12 |
| רוחב דרך                       | ספרה ברבע תחתון של העיגול              | 7.13 |
| זכות מעבר                      | שטח צבוע כתום מלווה בקו רציף וקו מרוסק | 7.14 |
| דרך לביטול                     | קוים אדומים מקבילים                    | 7.15 |
| גבול גוש שומה                  | קו משונן בכוונים הפוכים בצבע תשריט     | 7.16 |
| גבול חלקה קיימת                | קו ירוק                                | 7.17 |
| גבול חלקה לביטול ומספרה        | קו ירוק מרוסק ומספר ירוק בעיגול מרוסק  | 7.18 |
| גבול מגרש מוצע ומספרו          | קו בצבע התשריט ומספר בעיגול            | 7.19 |
| בניין להריסה                   | שטח מנוקד בצבע צהוב                    | 7.20 |

## 8. שימוש בקרקע ובבנינים

- 8.1 לא ינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע, אלא לתכליות המפורטות להלן. יותר המשך שימוש במבנים לשימוש חקלאי הקיימים בשטח לתקופה של 15 שנה מיום אישור התכנית.
- 8.2 המבנים המיועדים להריסה כפי שמסומן בתשריט יהרסו כתנאי לקבלת היתר בניה.

## 9. שימת תכליות

- 9.1 שטח למגורים (מגורים א') - ישמש לבנית בניני מגורים צמודי קרקע להוראות סעיפי 16 להלן.
- 9.2 שטח לבניין ציבורי - ישמש להקמת מבני ציבור, חינוך, תרבות, דת, בריאות או כל מטרה אחרת, אשר לשימוש הקהילה באישור הועדה המקומית.
- 9.3 שטח משולב של מוסדות ציבור ומסחר - ישמש למוסדות ציבור, חינוך, תרבות, דת, בריאות, חנויות, משרדים, או לכל מטרה לשימוש הקהילה באישור הועדה המקומית.
- 9.4 שטח מסחרי - ישמש למסחר קמעוני, משרדים.
- 9.5 שטח ציבורי פתוח - ישמש לשטחי גינוך, שבילים להולכי רגל, ומעבר למערכות תשתית.
- 9.6 שטח לדרכים וחניות - ישמש לכבישים ולחניה, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית.

## 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 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). תשריט לחלוקה התואם את הוראות התכנית בדבר גודל המגרש מינימלי ושאינו מחולק בתשריט, לא יראה כתשריט בסטיה מהוראות תכנית זו, ובלבד שתשמר לו גישה.
- 11.2 תותר חלוקה שונה של החלקות מהמסומן בתשריט התכנית, כל זאת בתנאי שמידות המגרשים יתאימו לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו ותובטח גישה ברכב לכל מגרש מדרך ציבורית.

**12. ביטול דרכים מאושרות**

12.1 שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למוראה בתשריט.

**13. תנאים לבניית בניני ציבור**

- 13.1 ייעוד: לבניני ציבור, חינוך, תרבות, דת, בריאות, או לכל מטרה אחרת לשימוש הקהילה באישור הועדה המקומית.
- 13.2 אחוזי הבניה המירביים: 90% סה"כ ולא יותר מ-55% בקומת הקרקע, כאשר 65% שטח עיקרי ו-25% שטחי שרות. הכל מעל לכניסה הקובעת לבניין.
- 13.3 מספר הקומות המירבי: 2 קומות.
- 13.4 קוי בנין: 5.0 מ'.
- 13.5 ניתן לחלק את המגרש למגרשי משנה בהתאם לתכליות הדרושות. שטח המגרש לא יקטן מ-500 מ"ר.

**14. תנאים לבנית שטח משולב של בניני ציבור ומסחר**

- 14.1 ייעוד: בניני ציבור, חינוך, תרבות, דת, בריאות, חנויות, משרדים בנקים, דואר, או לכל מטרה אחרת לשימוש הקהילה באישור הועדה המקומית.
- 14.2 אחוזי הבניה המירביים - 140% סה"כ ולא יותר מ-70% בקומת קרקע, כאשר 105% שטח עיקרי ו-35% שטחי שרות. הכל מעל לכניסה הקובעת לבניין.
- 14.3 מספר הקומות המירבי: 2 קומות.
- 14.4 קוי בניין: כמסומן בתשריט. קו קנין צדדים 5.0 מ'.
- 14.5 הבניה תותר על פי תכנית בינוי ופיתוח לכל האתר המאושרת ע"י ועדה מקומית.
- 14.6 החניה תקבע על פי תקנון התקף בזמן הוצאת ההיתר. מיקום החניה יקבע בהתאם לתכנית בינוי. דרך מס' 13 משמשת כדרך שרות ואספקה וגישה למגרשים 44.2; 44.3.
- 14.7 התפלגות בין מוסדות ציבור ושטח מסחרי. 50% בניני ציבור, 50% מסחר.

15. תנאים לבנית מבני מסחר

- 15.1 ייעוד: חנויות, משרדים, בנק, דואר או לכל מטרה. מסחרית אחרת, לשימוש הקהיל באישור הועדה המקומית.
- 15.2 אחוזי הבניה המירביים: 60% כאשר 45% שטח עיקרי ו-15% שטחי שרות. הכל מעל לכניסה הקובעת לבניין.
- 15.3 מספר הקומות המירבי: קומה אחת.
- 15.4 קוי בנין: כמסומן. קו בניין צדדי 5.0 מ'.

16. תנאים לבנית מגורים

- 16.1 תנאי בניה באיזור מגורים א':
    - 16.1.1 שטח המגרש לא יקטן מ-500 מ"ר.
    - 16.1.2 מספר יח' דיור - בכל מגרש עד 700 מ"ר תותר הקמת יח"ד אחת בלבד. מגרש מעל 700 מ"ר תותר הקמת שתי יח"ד במבנה אחד.
  - 16.2 מס' קומות בבנין - לא תותר בנית יותר משתי קומות בכל חתך וחתך (ראה מרתפים ועליות גג להלן).
  - 16.3 גובה מבנה מירבי. הגובה המירבי הכולל המותר בכל חתך וחתך יהיה 8.00 מ' מדוד עד קו רכס הגג העליון של הגג המשופע. השיפוע לא יעלה על 30.
  - גובה מירבי (עד שיא הגג) נמדד מפני הקרקע הטבעית או הסופית (הנמוך מבין שניהם) מדוד על קו בניין קדמי.
  - גובה מסד מירבי 1.50 מ' מפני קרקע סופיים.
- 16.4 מרתפים - מרתף יהיה כמוגדר בחוק התכנון והבניה. תותר הגבהת קומת הקרקע בתחום שמעל המרתף עד 1.20 מ' מעל המפלס 0.00 של הבנין כמוגדר לעיל. במקרה הגבהה מעל 1.20 + תיחשב קומת המרתף במנין הקומות המותר. כמו כן, יישמר הגובה המירבי של הבניין כמצויין בסעיף 16.3 לעיל.
- 16.5 שטח הבניה המותר - סה"כ שטח הבניה העיקרי המותר לכל הקומות והמפלסים יהיה 50% משטח המגרש הכל מעל לפניסה הקובעת לבניין שטחי השרות המותרים יהיו 10% משטח המגרש מעל לכניסה הקובעת לבנין ו-5% משטח המגרש מתחת לכניסה קובעת לבנין.

ט  
5/3

16.6 מרווחי בניה - מרווחי הבניה יהיו כמפורט להלן אלא אם סומן אחרת בתשריט:

- א. מרווח בניה קדמי - כמסומן בתשריט או 5.0 מ' (במגרשים עורפים).
- ב. מרווח בנייה אחורי - 5.0 מ', פרט למגרש 44.2 בו יהיה מרווח אחורי 4.0 מ'.
- ג. מרווח בנייה צדדי - 4.0 מ', פרט למגרש 32 בו המרווח הצדדי 3.0 מ'.

#### 17. מבני משק בניה מקורית

יותר שימוש מסחרי במבני המשק המקוריים מראשית הקמת הישוב הנמצאים בצפון מגרשי הבניה הגובלים ברחוב המייסדים. השימוש כפוף בשיחזור המבנים ובאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה מורדות הכרמל ובהתייעצות עם המועצה לשימור אתרים. זכויות הבניה במבנים הנ"ל המיועדים למסחר והמתייחסים למבני המשק המקוריים, לא נכללים באחוזי הבניה במגרש כפי שמוגדרים בסעיף 16.5.

#### 18. עיצוב ארכיטקטוני

- 18.1 **צורת הגג** - גגות יהיו משופעים בשיעור של 75% 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.
- 18.2 לא תורשה הקמת קומת עמודים או מסדים פתוחים.
- 18.3 **חומר קירות חוץ** - חומר הבנין העיקרי וצורת הגימור יהיו טיח מותז לבן. יותר שימוש בחומר נוסף בתנאי ששטחו אינו עולה על 25% משטח חזית כל שהיא. חזיתות הבתים הפונות לכוון הרחוב הראשי של המושבה, יחוייפו באבן חול מקומית.
- 18.4 **דודי שמש** - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.
- 18.5 **גדרות** - חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור, יהיו בתאום עם מהנדס הועדה המקומית. הגדר לאורך הרחוב הראשי של המושבה ייחופו באבן חול מקומית, לפי נספח מחייב.
- 18.6 **תליית כביסה** - מתקן לתליית כביסה ימוקם במגרש או ינתן פתרון אחר באופן שאינו נראה מהכביש.



- 18.7 מיכלי גז ודלק - מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם ניראים מהכביש.
- 18.8 מיכלים לאצירת אשפה - משולבים בגדר.

19. חניה

החניה תיקבע בתוך המגרש על פי תקנון התכנון והבניה בדבר התקנת מקומות חניה התקף בזמן הוצאת ההיתר.

20. מערכות תשתית

- 20.1 מים - אספקת מים תהיה כפי שמסומן בתכניות התשתית ממקור מים מאושר ע"י משרד הבריאות.
- 20.2 ביוזב - כל בית יהיה מחובר לרשת הביוב בהתאם להנחיות מהנדס הועדה. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
- 20.3 ניקוז - פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית. היתרי בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש.
- 20.4 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 אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

| <u>מחיתל הקיצוני</u> | <u>מציר הקו</u> |
|----------------------|-----------------|
| 2.00 מ'              | 2.25 מ'         |
| 5.00 מ'              | 6.50 מ'         |
| 9.50 מ'              | 13.00 מ'        |

ברשת מתח נמוך  
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו  
בקו מתח עליון 100-150 ק"ו

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 קרקעים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. החיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים.

21. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק

22. חתימות

המתכנן

יוזם התכנית

בעל הקרקע

|             |  |
|-------------|--|
| שם המטרה    |  |
| מס' חשבונית |  |
| שם המטרה    |  |

*(Handwritten signature)*

סיוט אריסליו

אזה כובליו

---



---



---

*(Handwritten signature)*

אזה כובליו

*(Handwritten signature)*

---

בן זלכה

*(Handwritten signature)*

יוסף גילן

אמר פויק זבואנס

*(Handwritten signature)*

ג'סקי אשג

מכבי ותיא

פופ' אשג

שמי סת

ג'סקי אשג

*(Handwritten signature)*

חסי' אשג

*(Handwritten signature)*

פייגו סת

החלקתי עתה

אגודה הקלאת שמיטת כזית

*(Handwritten signature)*

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

תכנית מס' 9/2 בתאריך 95

נדונה בישיבה מס' 95 בתאריך 95

הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 עם המלצה למתן תוקף.

י"ש ראש הועדה

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

תכנית מס' 9/2 בתאריך 95

נדונה בישיבה מס' 95 בתאריך 95

הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 עם המלצה להפקדה.

י"ש ראש הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 29/24

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 18.3.96 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 29/24

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4180

מיום 30.12.93

הודעה על אישור תכנית מס' .....

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' .....

מיום .....