

3-2978

מדרוב תכנית

תכנית מס' מכ/ 363

מגוריים בגוש 10545 ליד מסילת הרכבת

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית ג/555

Handwritten signature and date: 9.7.96

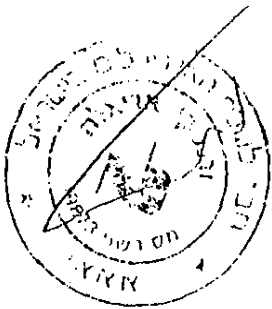
Handwritten signature and date: 7.10.96

Handwritten signature and date: 22/10/96

בעלי הקרקע: מנהל מוקרקעי ישראל.
מגיש התכנית: הבר שלמה

התכנית אומצה ע"י הוועדה המקומית מורדות הכרמל.

אריאלה ורוסקי - אדריכלית ומתכננת ערים.



התכנית אומצה ע"י הוועדה המקומית מורדות הכרמל.
התכנית אומצה ע"י הוועדה המקומית מורדות הכרמל.
התכנית אומצה ע"י הוועדה המקומית מורדות הכרמל.
התכנית אומצה ע"י הוועדה המקומית מורדות הכרמל.
התכנית אומצה ע"י הוועדה המקומית מורדות הכרמל.

מנהל מוקרקעי ישראל
17.10.96
19/11/96

מרחב תכנון

תכנית מס' מכ/363, המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית.
התכנית הוגשה ע"י מר הבר שלמה ואומצה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות-הכרמל.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית מס' מכ/ 363

מגורים בגוש 10545 ליד מסילת הרכבת" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריט").

התשריט ערוך בקנה-מידה 1:1250 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

נספח אקוסטי מצורף לתכנית זו והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
2.6
25.96

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות:

מכ/15 (ג/555) - תכנית מתאר עתלית, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים 2415 מיום 23.2.78.

מכ/248 - שכונת מגורים עתלית, גבעה דרומית, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים 3674 מיום 29.6.89.

במקרה של סתירה בין הוראות התכניות הנ"ל להוראות תכנית זו - יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

תכנית זו חלה על שטח הנמצא מערבית למסילת הרכבת, מזרחית לשכונת הגבעה הדרומית וצפונית לדרך המובילה לנווה-ים.

4. כ- 13.3

5. הקרקע הכלולה בתכנית
גוש 10545 - חלקות 19, 20, 21, 173.
חלקי חלקות: 28, 72, 76, 174.

6. בעלי הקרקע
שרונים.

7. יוזם ומגיש התכנית
הבר שלמה, חוכר חלקות 19, 20, 21 בגוש 10545.

8. עורכת התכנית
אריאלה ורנסקי, אדריכלית ומתכננת ערים.

9. מטרת התכנית
יעוד שטחיה לבניה למגורים וקביעת הוראות לבניה ולשמוש בשטח, תוך התחשבות בגשיונייט מאושרים במערכת הדרכים באזור ובהשפעת מסילת-הרכבת.

10. עיקרי התכנית
10.1 שינוי יעוד אזור משקי-עזר לאזור מגורים ב', שטח ציבורי פתוח, דרך ושביל גישה.

10.2 איזור וחלוקה בהסכמת הגעלים.

10.3 קביעת הוראות השימוש והכניה בשטח התכנית.

11. תאור סימני התשריט

א. קו כחול עבה	גבול תכנית זו.
ב. קו כחול מקוטע ומספר	גבול תכנית מאושרת ומספרה.
ג. שטח צבוע תכלון	אזור מגורים ב'.
ד. שטח צבוע פטיט כתומים וירוקים	אזור משקי-עזר.
ה. שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח.
ו. שטח צבוע ירוק מטויט ירוק כהה	שביל ציבורי.
ז. שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת או חלקת דרך רשומה.

ח.	שטח צבוע ורוד	דרך מוצעת.
ט.	שטח מטויט באדום	דרך לביטול.
י.	שטח צבוע ורוד מטויט ירוק	דרך גישה.
יא.	מספר ברבע עליון של עיגול בדרך	מספר דרך.
יב.	מספר ברבע צדדי של עיגול בדרך	קו בנין קדמי (במטרים).
יג.	מספר ברבע תחתון של עיגול בדרך	רוחב דרך (במטרים).
יד.	מספר ברבע עליון של מעוין בדרך	מספר דרך גישה.
טו.	מספר ברבע צדדי של מעוין בדרך	קו בנין קדמי (במטרים).
טז.	מספר ברבע תחתון של מעוין בדרך	רוחב דרך גישה (במטרים).
יז.	קו ומספר בצבע התשריט	גבול חלקה מוצעת ומספרה.
יח.	קו ירוק דק ומספר מוקף עיגול ירוק	גבול חלקה רשומה ומספרה.
יט.	קו ירוק דק מקוטע ומספר מוקף עיגול ירוק מקוטע	גבול חלקה רשומה מוצע לביטול.
כ.	קו אדום מקוטע	קו בנין.
כא.	קו נקודה בצבע אדום	קו חשמל מתח גבוה (קיים).

12. שימוש בקרקע ובנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין בתחום תכנית זו לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

13. התכליות לפי אזורים

- א. אזור מגורים ב' - מיועד להקמת קוטג'ים טוריים או מבני מגורים דו-קומתיים אחרים.
- ב. שטח צבורי פתוח - מיועד לגינון, למיתקני משחק ולמערכות תשתית תת-קרקעיות.
- ג. דרך - שטח ציבורי למעבר כלי-רכב, כמוגדר בפרק 1 בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
- ד. דרך גישה - שטח ציבורי המיועד לשמש מעבר להולכי רגל וכן לגישה ברכב.
- ה. שבי ל - שטח ציבורי שנועד לשמש מעבר להולכי רגל.

14. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים עפ"י תוכנית זו לצרכי ציבור (דרך, דרך גישה, שביל, שטח צבורי פתוח) מיועדים להפקעה בהתאם לפרק ח' בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, ולרישום על שם הרשות המקומית.

15. איחוד וחלוקה

א. תכנית זו מהווה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לגבי חלקות 19, 20, 21. צרוף חלק מחלקה 72 כמסומן בתשריט יעשה בהסכמת הבעלים. השטח יאוחד ויתולק בהתאם לגבולות האזורים המסומנים בתשריט.

ב. גבולות חלקות המסומנות לביטול, שאינם זהים עם גבולות האזורים והדרכים המוצעים בתכנית זו - יבוטלו.

ג. באזור המגורים תותר חלוקת משנה למגרשי מגורים בתנאי שמידות המגרשים יתאימו לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו, וחו"בטח גישה ברכב לכל מגרש.

ד. רישום החלוקה המוצעת בתכנית זו יהיה טעון אישור תשריט חלוקה בהתאם לחוק.

16. הוראות בניה באזור מגורים ב'

ז. בינוי ושטח

בנייה -

מספר יחידות הדיור בתכנית לא יעלה על 4 יח"ד לדונם. שטחי הבנייה הכוללים לא יעלו על הרשום בטבלה שלהלן. חישוב שטח הבנייה יהיה בהתאם לתכנית מס' מכ/201 ובכפוף לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

שטח בנייה מכסימלי לשטחי שרות (במ"ר)	שטח בניה מכסימלי למגורים במ"ר	שטח המגרש (בדונם)	מס' המגרש המוצע
360	1200	2.45	1
600	2000	3.62	2
240	800	2.00	3
1200	4000	8.07	סה"כ

ב. שטחי שירות - שטחי השירות כפי שהם מוגדרים בתקנות התכנון והבנייה
(חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב
1992, תקנה 9 (ד') ו-9 (ה') לא יעלו על המפורט להלן:

1. מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי - 8.0 מ"ר
ליח"ד.
 2. מערכות טכניות ומתקני שירות - 6 מ"ר ליח"ד.
 3. אחסנה - 6 מ"ר ליח"ד.
 4. חניה מקורה - 15 מ"ר ליח"ד בשטח עד 120 מ"ר. 30 מ"ר
ליח"ד בשטח מעל 120 מ"ר.
 5. מבואות וחדרי מדרגות - 10% מהשטח המותר לבנייה.
 6. קומות עמודים מפולשות - 15% מהשטח המותר לבנייה.
 7. בליטות שטחן בא במניין השטח המותר לבנייה, ושדינן
כדין שטחי שירות - 5% משטח הבנייה המותר.
- סך כל שטחי השירות יחדיו לא יעלה על האמור בטבלה
שבסעיף א' לעיל.

ג. גובה - 2 קומות, או שתי קומות ועליית גג. עד 7.0 מ' לגג שטוח ועד 8.5 מ' לגג משופע. גובה הבנין ימדד מפני הקרקע הטבעית במרכז המגרש ועד החלק הגבוה ביותר של הבנין.

שטח מגרש - תותר חלוקת משנה של החלקה למגרשים, ששטחם לא יפחת מ - 200 מ"ר. כך שלכל יחידת דיור יוצמד שטח הקרקע הגובל בה.

ה. מרווחי בנייה

מינימליים - קדמי : כמסומן בתשריט.
צדדי : כמסומן בתשריט. יותר מרווח צדדי אפס במקרה של חלוקת משנה ובניית מבנה דו-משפחתי או טורי, בתנאי שתכנון הבניה משני צידי הגבול יעשה במשותף.
אחורי : כמסומן בתשריט.
בין בויינים : 6 מ'.

ו. מבנה עזר - יותר מבנה-עזר לחניה בצמוד למבנה המגורים בתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט או בפרד, בגבול המערבי של המגרשים, בצמוד לקיר הפיתוח.

ז. סוללת עפר לסיכוך נגד רעש

1. גובה הסוללה יהיה 2 מ' לפחות מעל מסילת הברזל.
2. קו בנין יהיה 50 מ' מציר מסילת הברזל.
3. בסיס הסוללה יהיה 3 מ' מגבול שטח מסילת הברזל ושיפוע הסוללה יהיה לפחות 1:2, כאשר תהיה הגנה על השיפועים.
4. היתר הבניה למבנים הסמוכים לסוללה יכלול את הסוללה.
5. לא יאושר איכלוס המבנים עד ביצוע בפועל של הסוללה.
6. הוצאות בגין מיגון אקוסטי יחולו על היזם.

17. עיצוב ארכיטקטוני של בנינים

א. חומרי גמר - בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר הגגות והחזיתות וגווניהם, ותובטח התאמה בין כל המבנים המותרים עפ"י תוכנית זו.

ב. גגות - התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסרתם בצורה נאותה.

ג. חזית רחוב - הבקשה להיתר בניה תכלול, בין השאר, תאור חזיתות הפונות לרחוב, של הבנין המתוכנן והבנינים (הקיימים ו/או המתוכננים) במגרשים הסמוכים לו, בהתאם להנחיית מהנדס הוועדה המקומית.

ד. צנרת - התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, מים, ביוב, מיזוג אויר וארובות לחימום - תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

ה. מזגנים - 1. תותר התקנת מזגני חלון רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית לכל הבנין שחזוה חלק מהבקשה להיתר בניה.

2. תותר התקנת מזגנים מפוצלים רק בתנאי שהמעבר יוסתר ויובטח שלא יתהווה מטרד אקוסטי.

ו. דודי שמש - 1. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.

2. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.

ז. מיכלי גז

ודלק - מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניה והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.

18. פיתוח שטחים פתוחים

א. חצרות - הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח השטח שמסביב לבנינים, בה יתוארו הסדרי חניה, גדרות (חומרים ועיצוב), מתקני אשפה וגינון.

ב. שטח צבורי

פתוח -

1. פיתוח הדרך והשטחים הפתוחים יותנו בהנחיות הנספח האקוסטי.

2. פיתוח השטח יעשה בהתאם לתכנית גינון ופיתוח שתכלול את כל השטח בגבול המערבי של האתר. בסמוך לשטח מסילת ברזל תותקן מפרדה פיזית.

3. דרך מס' 2 תתוכנן ותעוצב תוך תאום עם פיתוח השטח הסמוך לה.

4. הנטיעות בשטח הציבורי הפתוח יתוכנן באופן המתאים להפחתת הרעש ממסילת הברזל.

19. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקנות התכנון והבניה להתקנת מקומות חניה, התשמ"ג - 1983.

20. תשתיות

א. ביוב -

התחברות הביוב למערכת הביוב הכוללת של הישוב - יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ב. מים -

אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הישוב או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.

ג. ניקוז -

הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הוועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ד. הידרנטים - קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ה. טלפון - מערכת קווי הטלפון בתחום תכנית זו חהיה תת-קרקעית בלבד.

ו. מרחב מוגן - כל בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית לחלל מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

ז. חשמל - 1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקרי חשמל עיליים. ינתן היתר בנייה במרחקים המפורטים מטה, מהקו האנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב של קרי החשמל, לבין החלק הכולט ו/או הקרוב של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2.0 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5.0 מטרים
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.5 מטרים

2. אין לבנות בניינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2.0 מטרים מכבל זה ואין לחפור מעל ו/או בקרבת כבל תת-קרקעי אלא לאתר קבלת אישור מחברת החשמל.

21. היטל השבחה
היטל השבחה ייגבה כחוק.

22. היתרי בניה
לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית, אלא לאחר התחברות הכיוב למערכת הכיוב הכוללת של הישוב, פיתוח השטח הציבורי הפתוח, פיתוח מערכת הדרכים ומערכת הניקוז.



Handwritten signature or initials.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
ועדה מקומית לתכנון ולבניה	
מורדות הכרמל	
תכנית	מס' 363
גדונה בישיבה מס'	901
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה	בחאריץ 23.10.91
עם המלצה להפקוד	
מהנדסת הועדה	ראש הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 מורדות הכרמל
 תכנית מס. 363/א
 נדונה בישיבה מס' 89 בתאריך 27.10.91
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה למחן חוקי.
 מהנדסת הועדה יעקב יאיר ואגדה

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 363/א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 11.9.96 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 363/א
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4419
 ביום 18.6.96

הודעה על אישור תכנית מס.
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
 ביום