

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי "מורדות כרמל"

תכנית מתאר מס' מכ/447 הנקראת "גבעת סלע"

התקבלה + עמ' תוקף  
6

שם ותחולה: תכנית זו תקרא "גבעת סלע" ותחול על שטח מותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו (להלן התשריט) והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה. מסמכי התכנית: תקנון בן 5 עמודים; תשריט בקנ"מ 1:1000.

יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית ג/555 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ב- 23.7.78 ותב"ע מכ/407 אשר פורסמה למתן תוקף ב- 28.2.96.

בכל מקרה של סטירה הוראות תכנית זו עדיפות.

המקום: נפה - חיפה

מחוז - חיפה

ישוב - עתלית, רח' סלע

הקרקע הכלולה בתכנית: גוש 10541 ח' 36; ח"ח 25; גוש 10562 ח"ח 56, 66, 165 יוזם ומגיש התכנית: עו"ד שילנסקי (בשם בעלי הקרקע ח' 36) תל אביב

רח' יהודה הלוי 94, טל' 03/5614070

עורך התכנית: אלה - משרד לאדריכלות וקונסטרוקציות ת.ד. 25348 טל' 04-8423701 מפרץ חיפה

בעלי הקרקע: מועצה מקומית עתלית ופרטיים.

שטח התכנית: 26,911.3 מ"ר מדוד גרפית.

מטרת התכנית:

10. מתן הוראות תכנון לגבעת הסלע

10. הסדרת הפיתוח הקיים - בתי מגורים, בריכת שחיה, אנדרטה, תוואי דרכים וכו'

10. הסדרת הגבולות

באור סימני התשריט:

11.1 גבול התכנית ..... קו כחול

11.2 גבול תכנית מכ/407 ..... קו כחול מרוסק

11.3 אזור מגורים א' ..... שטח צבוע כתום

11.4 אזור מגורים ב' ..... שטח צבוע תכלת

11.5 אתר לבנייני צבור ..... שטח צבוע חום מותחם חום כהה

11.6 ש.צ.פ. .... שטח צבוע ירוק

11.7 דרך קיימת ו/או מאושרת ..... שטח צבוע חום

11.8	דר"ך מוצעת	שטח צבוע ורוד
11.9	שטח ספורט	שטח צבוע ירוק מותחם חום כהה
11.10	חניה ציבורית	קוים אדומים מצטלבים
11.11	דר"ך לביטול	שטח מפוספס קוים אדומים
11.12	גבול ומספר חלקה רשומה	קו ומספר בתוך עגול בצבע ירוק
11.13	גבול ומספר חלקה רשומה לביטול	קו מקוטע ומספר בתוך עגול מקוטע
11.14	גבול גוש	קו בצבע ירוק עם משולשים
11.15	גבול גוש לביטול	קו מקוטע בצבע ירוק עם משולשים
11.16	גבול ומספר מגרש מוצע	קו ומספר בתוך עגול בצבע שחור
11.17	בנין להריסה	שטח מוקף בצהוב
11.18	מספר הדרך	מספר ברבע עליון של עגול הדרך
11.19	קו בנין	מספר ברבע אמצעי של עגול הדרך
11.20	רוחב הדרך	מספר ברבע תחתון של עגול הדרך
11.21	קו חשמל	קו מקוטע בשתי נקודות באדום

שימת התכליות:

מגורים א'	-	ישמש לבניני מגורים בצפיפות של 2 יח"ד לדונם לפי תכנית מתאר ג/555
מגורים ב'	-	ישמש לבניני מגורים בצפיפות של 4 יח"ד לדונם לפי תכנית מתאר ג/555
בניני ציבור	-	ישמש להקמת בנין לצורכי ציבור ו/או חינוך כגון מועדון, גן ילדים, מרכז למידה, מרפאה וכו'
דרך	-	תשמש למעבר כלי רכב
חניה ציבורית	-	תשמש לחניית כלי רכב
שטח ספורט	-	ישמש לבריכת שחיה ושירותים נלווים, פעילות ספורט, חוגים, מזנון וכו'
שטח ציבורי פתוח	-	גינון, שבילים, מתקני משחק לילדים, ריהוט רחובות וכו'

הוראות תכנון: ראה טבלה בעמוד מס' 5

בנינים יהיו בעלי גגות רעפים - לפחות 25% משטח הגג בכל בנין. דודי שמש וקולטים ישולבו בתכנון הגגות ע"י עורך הבקשה. לא תותר צנרת חיצונית על על חזיתות הבנין.

דרכים וחניות:

יותקנו חניות בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

א. ד. וחלוקה:

על מגיש התכנית להגיש לאישור הוועדה תשריט לאיחוד וחלוקה בהתאם לתכנית.

היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

רישום שטחים לצרכי ציבור (הפקעה)

מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי צבור כמפורט בסעיפים 188 - 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, מיועדים להפקעה וירשמו על שם מ.מ. עתלית.

שירותים

18.1 - הספקת מים - תהיה מרשת הספקת מים של מועצה מקומית עתלית

18.2 - ביוב - הבנינים יחוברו לרשת הביוב המרכזית.

18.3 - הרחקת אשפה - מתקנים להרחקת אשפה יותקנו בתחום המגרש ויהיו חלק בלתי

נפרד מההיתר.

שלבי ביצוע:

19. יזמי התכנית יכינו תכנית פיתוח הכוללת פתרון למערכות תשתית ופיתוח ציבורי

באשור הוועדה המקומית.

19. יזמי התכנית יבצעו תחילה פיתוח ציבורי בהתאם לתכנית הפיתוח.

19. היתרי בניה להקמת מבנים יינתנו בתום השלמת הפיתוח הציבורי.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.

1. - לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה,

מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי

החשמל, לבין החלל הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

טבלאת הוראות תכנון

סה"כ	מס' יה"ד במגרש	גובה בנין	מספר קומות	סה"כ אחוזי בניה	אחוזי בניה שטחי שירות (3)	אחוזי בניה שימוש עיקרי		קרי בנין (2) מ'			גודל מגרש מ"ר	שם האזור (שימושים עקריים)
						מלל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת	אחורי	צדדי	קדמי		
2	2		2	40%	5%	---	35%	5	4 5	(4) 4	900	מגרש 17 מגורים א'
2	2	8.5 מ'	2 קומות + עלייה גג	60%	10%	---	50%	5	5	3	1000 או כפי שקיים	מגרש 18 מגורים א'
24	2	8.5 מ'	2 קומות + עלייה גג	80%	15%	---	65%	(5) 3	3	(1) 3	500	מגרשים 15-16 מגורים ב'
9	3	8.5 מ'	2 קומות + עלייה גג	80%	15%	---	65%	(5) 3	3	(1) 3	750	מגרשים 13-15 מגורים ב'
		8.5 מ'	2 קומות	60%	10%	---	50%	5	5	5	950	מגרש בניני ציבור
		8.5 מ'	2 קומות	60%	10%	---	50%	3	3	3	900	מגרש בניני ציבור
		8.5 מ'	2 קומות	40%	10%	---	30%	3	3	3	2500 או כפי שקיים	מגרש 20 שטח פפורט
37	סה"כ יה' דיוך											

הערות:

(1) - או לפי העריט

(2) - קרי בנין לבנינים שקיימים לפני אישור ההכנית ושאינם מסומנים

להריסה בהתאם לקיים

(3) - שטחי שירות כוללים: חניה מקורה, מח"ד, מחסן, הדר הסקה, מרפסת

שירות מקורה, הדר דוד.

(4) - או כפי שקיים

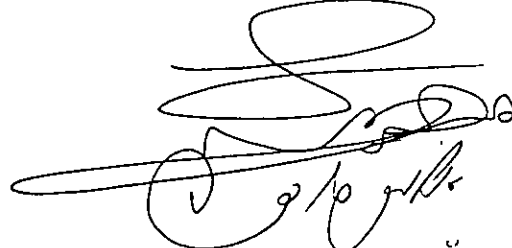
(5) - במגרש 10-15 מרווח אחורי מערבי יהיה 6.00 מ'.

ברשת מתח נמוך ..... 2.00 מ'

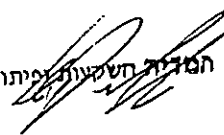
בקו מתח גבוה 22 ק"ו ..... 5.00 מ'

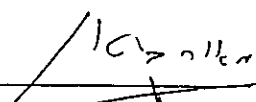
בקו מתח עליון 100-150 ק"ו ..... 9.50 מ'

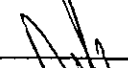
2. - אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

  
ג'ר אלקט ט(3)

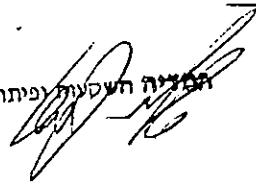
חתימות:

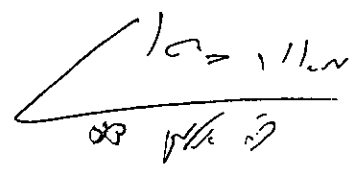
  
המדינה השקעות ופיתוח בע"מ

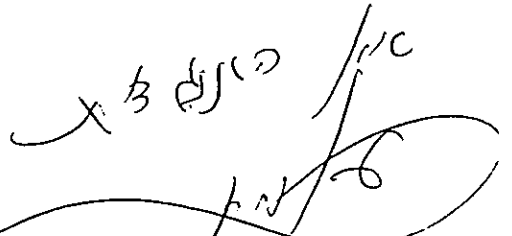
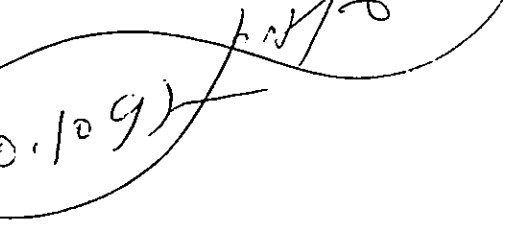
  
מגיש ויוזם התכנית

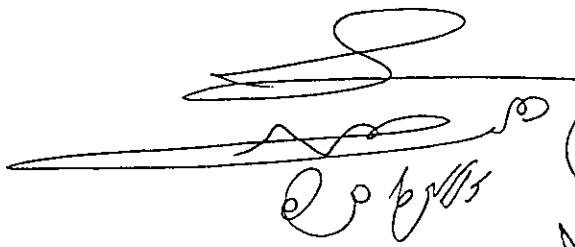
  
עורך התכנית

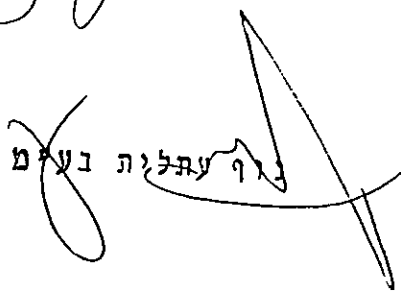
בעל הקרקע

  
המדינה השקעות ופיתוח בע"מ

  
ג'ר אלקט ט(3)

  
אין פיקס צ"א  
  
30.10.99

  
ג'ר אלקט ט(3)

  
ג'ר עתלית בע"מ

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

תכנית מס' 82.8  
במס' 44/101  
נדונה בישיבה מס' 149 בתאריך 1.5.96

הועברה לעדה המחוזית לתכנון ולבניה  
עם המלצת למתן הוקף.

מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

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

תכנית מס' 82.8  
במס' 44/101  
נדונה בישיבה מס' 149 בתאריך 1.5.96

הועברה לעדה המחוזית לתכנון ולבניה  
עם המלצת למתן הוקף.

מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

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

אישור תכנית מס' 44/101

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 11.2.98 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 447/101

פורטמה בילקוט הפרסומים מס' 4592

מיום 27.11.97

הודעה על אישור תכנית מס' .....

פורטמה בילקוט הפרסומים מס' .....

מיום .....