

3003503

מחוז חיפה

ועדה מקומית לתכנון ולבניה מורדות הכרמל  
מועצה מקומית עתלית

תכנית מס' מכ/277 "מרכז מסחרי תחנת הרכבת עתלית", המהווה שינוי לתכנית  
מס' ג/555 תכנית מתאר עתלית.

המקום : עתלית

טלפון	כתובת	יוזם התכנית :
9841684	עתלית	מועצה מקומית עתלית
8620090	רח' בן יהודה 4 חיפה	מגיש התכנית : נ. שכטמן בע"מ
8620090	רח' בן יהודה 4 חיפה	בעל הקרקע : 1. נ. שכטמן בע"מ
8355411	דרך העצמאות 13 חיפה	2. מינהל מקרקעי ישראל
8382337	דוד פינסקי 13 חיפה	עורך התכנית : נתי רותם - אדריכל

פברואר 1998

1. שם התכנית  
תכנית זו תיקרא תכנית מכ/277 "מרכז מסחרי תחנת הרכבת עתלית", שינוי לתכנית מתאר עתלית ג/555.
2. מסמכי התכנית  
מסמך א' - התכנית.  
מסמך ב' - תשריט בק.מ. 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. חלות התכנית  
תכנית זו תחול על כל השטח המותחם בקו כחול רצוף בתשריט וכולל את חלקות 20, 21, 22 בגוש 10541, ממזרח לשטח הרכבת.
4. גבולות התכנית ומיקומה  
כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף. ממזרח למסילת הברזל, מדרום לתחנת הרכבת וממערב לרחוב הרדוף.
5. שטח התכנית  
9.18 דונם.
6. מטרת התכנית  
א. שינוי יעוד שטח ממשקי עזר למסחר. הקמת מרכז מסחרי בסמוך לתחנת הרכבת.  
ב. הרחבת דרך ל 15 מ' כפי שמופיע בתכנית המתאר ג/555.  
ג. הפקעת שטחים לצרכי ציבור וקביעת דרכים ושטחי ציבור פתוחים.
7. יחס לתכניות אחרות  
תכנית זו משנה את הוראות תכנית המתאר ג/555, שדבר אשורה פורסם בי.פ. 2415 ב-23.2.78, בתחומה ותהיה עדיפה עליה באותו שטח.

סימון בתשריט	ביאור
קו כחול עבה רצוף.	1. גבול תכנית
שטח צבוע אפור.	2. אזור מסחרי
שטח צבוע ורוד.	3. דרך או חניה מוצעת
שטח צבוע ירוק.	4. שטח ציבורי פתוח
קו מרוסק אדום.	5. קו בנין
קו דק ירוק	6. גבול חלקה מוצעת
קו דק צהוב	7. גבול חלקה רשומה
קו מקוקו ירוק.	8. גבול חלקה לביטול
האות ח- ומספר בהמשכה.	9. מספר חלקה ישנה
4 ספרות מוקפות עיגול שחור.	10. מספר חלקה מוצעת
מספר ברבע העליון של העיגול.	11. מספר דרך
מספר ברבע תחתון של העיגול.	12. רוחב דרך
מספר ברבע ימני או שמאלי של העיגול.	13. מרווח בניה מדרך
קו שחור רצוף עם משולשים משני צידיו.	14. גבול גוש
שטח צבוע בפסים אלכסוניים כתום	15. שטח למשך עזר
וירוק לסירוגין.	16. דרך קימת
שטח צבוע חום.	17. מעבר מוצע
קו צהוב.	

ש"כ

ש"כ

9. רשימת תכליות והוראות בניה

לא תותר כל בניה בתחום התכנית אלא עפ"י האמור בהוראת הבניה המפורטת בטבלה ורשימת תכליות השימוש במבנים בהמשך.

א. טבלת שימושי קרקע

הערות	מרווח צדי מינני	מרווח אחורי מינני	מרווח קדמי מינני	גובה בניה מירבי	% בניה מירבי		סימון בתשריט	אזור
					שטח עיקרי	שטחי שירות		
בקומה הראשונה תותר בניית גלריה בתנאי שגובהה נטו לא יעלה על 2.20 מ' גובה נטו של חלל הקומה הראשונה, לא יעלה על 6.0 מ'.	5.0 מ'	כפי שמצויין בתשריט אך לא פחות מ-20.0 מ' מקצה מסילת הברזל	כפי שמצויין בתשריט	2 קומות אך לא יותר מ-10.0 מ' ממפלס הכביש מול הכניסה הראשית לבנין. תותר קומת עמודים בחזית הפונה למסילת הברזל לצורך חניה. גובה מפלס הכניסה לא יעלה על 1.0 מ' מפני הכביש	30%	60%	שטח צבוע אפור מותחם בקו אפור	מסחר
לא תותר כל בניה בשטחים אלה	-----	-----	-----	-----	-----	-----	שטח צבוע ורוד	דרכים
1. לא תותר כל בניה בשטחים אלה בחלקות 2005 2006 (מוצעות) עוברת תעלת ציקוז. יש לאפשר גישה לתעלה לצורך תחזוקה.	-----	-----	-----	-----	-----	-----	שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח

ב. תכליות השימוש במבנים

- חנויות למסחר קמעונאי.
- חנויות כלבו וסופרמרקט.
- מחסנים לשימוש החנויות.
- מסעדות ובתי אוכל כולל שטחי שירות ואחסון.
- מקומות בילוי.
- סניפי בנק או דואר.
- משרדים עסקיים ולבעלי מקצוע חופשיים.
- משרדים של גופים ציבוריים כולל שירותי דלפק.

10. איחוד וחלוקה מחדש

יש להכין תכנית איחוד וחלוקה מחדש עפ"י המוצע בתשריט ולהגישה לאישור כחוק. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו כחוק ע"ש המועצה המקומית.

11. תעלת הניקוז

בעל הקרקע או מבקש ההיתר יעתיק על חשבונו את תעלת הניקוז העוברת במערב החלקות, עד גבול החלקות בתחום השצ"פ המוצע, בתיאום עם מהנדס המועצה.

12. בניה בקרבת מסילת הברזל

לא תותר כל בניה בתחום 20 מ' ממסילת הברזל.

13. הגבלות בניה בקרבת קווי מתח גבוה

לא יינתן היתר לבנין או חלק ממנו, מתחת לקווי מתח גבוה. בקרבת קו מתח גבוה, יינתן היתר בניה רק במרחק המפורט מטה והנמדד מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קו חשמל קיים או מציר מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

טבלת מרחקים מינימליים מקווי חשמל למבנים

מרחק מתח קו	מרחק מתייל חיצוני של קו קיים	מרחק מציר מתוכנן
מתח נמוך	2.0 מ'	2.25 מ'
מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'	6.5 מ'
מתח עליון 110-150 ק"ו	11.0 מ'	13.0 מ'

14. שרותים ותשתיות

מים - חיבור למערכת האספקה של המועצה המקומית.  
ביוב - חיבור לרשת הביוב העירונית, בהתאם לתוכניות הביוב והטיפול בשפכים.  
חשמל - חיבור עילי או תחתי לרשת קיימת.  
ניקוז - חילחול או נגר עילי לתעלת הניקוז הקיימת בשצ"פ המוצע. יש להגיש תכנון מפורט להעתקת תעלת הניקוז.  
פינוי אשפה - עפ"י הוראות המועצה המקומית.

15. חישוב שטחים

כל השטחים המקורים, למעט שטח כניסה מקורה בזיז ומעברים מקורים בקירווי קל יכללו בחישוב השטחים לצורך ההיתר. מקלטים, מרתפים, שטחי איחסון עד גובה 2.20 נטו וחדרי שירות למערכות טכניות לא יכללו בחישוב השטח. החישוב ייערך עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.

16. שטחי החלקות המוצעות וזכויות הבניה

יעוד	מס' חלקה מוצעת	מס' חלקה ישנה	שטח חלקה מוצעת	יעוד השטח	שטח עיקרי המותר לבניה	הערות
מבנה א'	2001	21, 20	2946 מ"ר	מסחר	1767 מ"ר	
מבנה ב'	2002	22	1474 מ"ר	מסחר	884 מ"ר	
הדרך בין המבנים	2003	21, 20, 23		דרך		
הדרך לאורך המסילה	2004	21, 20	695 מ"ר	דרך		הדרך תשמש ככניסה לחניה פרטית וציבורית וכן לתעלת הניקוז
שצ"פ לאורך המסילה	2005	21, 20		שטח ציבורי פתוח		תעלת הניקוז. תותר הקמת קיר מגן אקוסטי
שצ"פ לאורך המסילה	2006	22		שטח ציבורי פתוח		תעלת הניקוז ושביל גישה אליה תותר הקמת קיר מגן אקוסטי
השצ"פ באמצע התכנית	2007	21		שטח ציבורי פתוח		
דרך בצפון התכנית	2008	22		דרך		דרך גישה לחניה פרטית וציבורית ולתעלת הניקוז
שצ"פ בצפון התכנית	2009	22		שטח ציבורי פתוח		

17. היטל השבחה  
היטל השבחה ישולם כחוק.
18. הפקעות  
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י המועצה המקומית ויירשמו על שמה כחוק.
19. תחנות טרנספורמציה  
תחנות טרנספורמציה ייבנו עפ"י דרישות חברת השמל וימוקמו בתאום עמה, בתחום המבנה. ניתן למקם תחנת טרנספורמציה מתחת למפלס הכניסה למבנים.
20. מקלוט  
אישור פיקוד העורף למרחבים מוגנים או מקלטים, עפ"י החוק, הנס תנאי להיתר בניה.
21. תנועה וחנייה  
א. על מבקשי הבקשה להיתר לעמוד בדרישות תקן החניה (פרטי ותפעולי) בתחומי המגרשים, עפ"י חוק התכנון והבניה ותקן חניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה.  
ב. חניות המקבילות ברח' הרדוף הינן ציבוריות ולא יחושבו במניין החניות הדרושות עפ"י התקן.  
ג. לא תותר חנייה ניצבת מרח' הרדוף.  
ד. לכל מגרש תותר כניסה ויציאה אחת לרח' הרדוף. על מבקשי היתר הבנייה לאשר תכנית מפורטת להסדרי התנועה במשרד התחבורה.  
ה. סלילת דרכים, מדרכות נטועות, מעברים, להולכי רגל וניקוז ייעשו ע"י היזם אל חשבוננו ולפי תכנית בינוי מאושרת לשביעות רצון הועדה המקומית ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאים למתן היתר הבנייה.  
ו. רוחב זכות הדרך ישמש נטו למסלעה, למדרכות ולגינון.  
רוחב קירות תומכים ו/או מסלעות הדרושות לתימוך הדרך יהיו בתחום המגרש הגובל עם הדרך.



היתר בניה למבנים ילווה בחוות דעת סביבתית שתעסוק במכלול הנושאים הסביבתיים ומתן פתרונות למניעת מטרדים. הדו"ח יכלול בין היתר היבטים של רעש ממקורות שונים ומניעתם כמו: רעש צפוי מהפעילות במבנים, מאזורי הפריקה וטעינה וממערכות אלקטרומכניות תוך התחשבות במגורים הסמוכים.

חתימות

יוזם התכנית :

בעלי הקרקע :

עורך התכנית :

מגיש התכנית :

רשויות :

שכטמן ושות'  
חב' לבנין ופתוח בע"מ  
בן יהודה 4 חיפה  
טל. 04-679658

נ. רותם - אדריכלים  
דוד פינסקי 13 חיפה  
טל. 04-8382337  
מ.ר. 30017

שכטמן ושות'  
חב' לבנין ופתוח בע"מ  
בן יהודה 4 חיפה  
טל. 04-679658



איל / כהן / צי

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
ועדה מקומית לתכנון ולבניה  
מורדות הכרמל  
הכנית ת. 2. 8  
מס' 277/מ  
29.6.98  
גדונה בישיבה מס' 110 בתאריך  
הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
עם המלצה להפקדה.  
מנהלת הועדה  
ראש הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הפקדת תכנית מס. 277/מ  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 2.97 להפקיד את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 277/מ  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4639  
מיום 26.4.98

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

תכנית מס. 277/א  
 29.6.93

נדונה בישיבת מס' 10 בתאריך 10.9.93

הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 עם המלצה לממן תוקף.

מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

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

תכנית מס. 277/א  
 29.6.93

נדונה בישיבת מס' 10 בתאריך 10.9.93

הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 עם המלצה להפקדה

מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

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

אישור תכנית מס. 277/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 1.9.98 לאשר את התכנית.

סמ"ל תכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 277/א  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4639  
 מיום 26.7.98

הודעה על אישור תכנית מס. 277/א  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4728  
 מיום 8.2.99