

3 - 3597

Eng. AHARON RABENSTEIN
Licensed Surveyor Land Valuer
31, EINSTEIN ST., HAIFA 34604
TEL.04-8257423

מהנ. אהרן רבנשטיין
שמאי מקרקעין מודד מוסמך
אילנשטיין 31, חיפה 34604
טל. 04-8257423

20.09.98

ש-815/93

מרחב תכנון מקומי "מורדות הכרמל"

ע ת ל י ת

תכנית לחלוקה חדשה מכ/199 א'

שכונת בולני

התכנית ערוכה על פי הוראות פרק ג' סימן ז'

לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

הקרקע הכלולה בתכנית לחלוקה חדשה

גוש 10454	חלקות 1 - 8.
גוש 10541	חלקות 1- 11, 32, 34, 35.

קרקע זו נמצאת בעתלית מערבית למסילת הברזל.

השיקולים לאומדן השוני

- * כל הקרקע במצב ישן הייתה מסווגת כ"משקי עזר".
- * כל הקרקע מישורית.
- * אין פיתוח עירוני בכל המיתחם.
- * במסגרת התכנון מחדש ילקחו מכל חלקה 40% לצרכי ציבור.
- * תשלומי האיזון יבטאו את ההפרש שבין ההקצאה בפועל לבין השטח המגיע המחושב שהוא 60% מהשטח הרשום.
- * בתכנון החדש כל המגרשים המוקצים יהיו בסיורג אחיד של "מגורים א" עם זכויות בניה כדלקמן:
 - = שטח בניה עיקרי 40%.
 - = שטחי שירות - יותר בנית מרתף תת קרקעי במלוא היטל הבנין.
- במידה ולא יבנה מרתף ניתן יהיה לבנות מעל לפני הקרקע מחסן 6 מ"ר, מתקנים טכניים 6 מ"ר, ממ"ד ע"פ הוראות הג"א.
 - = גובה בנין 2 קומות.
 - = מרווחים: קדמי וצדדי - 4 מ', אחורי - 5 מ'.
 - מציר מסילת ברזל - 60 מ'.
 - = חניה בתחום המגרש.

-3-

* טבלת האיזון בשלב ההפקדה ערוכה ב-\$.
התאריך הקובע של טבלת האיזון הוא 27.12.94.
בעת עדכון טבלת האיזון נכון ליום מתן תוקף לתכנית יתורגמו כל הסכומים לשקלים חדשים.
מיום מתן תוקף ואילך ישאו התשלומים ריבית והצמדה כחוק.

טבלת האיזון

- * חלקות בבעלות בחלקים בלתי מסוימים הוערכו -8%.
- כאשר נוצרה קבוצה קטנה הוערכו -5%.
- * חלקות ומגרשים חדשים הסמוכים למסילת הברזל הוערכו -2%.
- * למגרש פינה הוסף +3%.
- * למגרש עורפי הורד -2%.
- * מגרש גובל א.ב.צ. הורד -2%.
- * נכסים מרוחקים ממסילת הברזל הוסף +2%.



עשיתי הערכה זו למיטב נסיוני.
אין לי ענין בנכסים הנדונים.

תכנית מכ/199 א שוכנת בולני
 לוח הקצאות

מס' סד	שם	גוש	חלקה	שטח	חלק	שטח	מס' מגרש	שטח מ"ר	שטח מגיע	הפרש
23	גרופר עמנואל	10545	1	14670	50%	7335	36	700	4401	-127
							37	700		
							38	700		
							111	735		
							120	719		
							121	720		
							סה"כ	4274		
24	גרופר פסח				50%	7335	39	700	4401	-40
							40	700		
							110	727		
							112	735		
							113	780		
							117	719		
							סה"כ	4361		
25	קראוס שרה	10541	11	10502			41	700	6301	62
							42	700		
							43	700		
							44	700		
							108	700		
							109	726		
							114	729		
							115	708		
							116	700		
סה"כ	6363									
26	הס מרדכי וחוה	10541	10	10027	46.26%	4638	45	700	2783	17
							93	700		
							94	700		
							95	700		
27	זינגר שמחה ורות				46.26%	4637	46	700	2783	17
							92	700		
							106	700		
							107	700		
28	הס מרדכי וחוה זינגר שמחה ורות				3.74%	376	סה"כ	2800	451	0
							3.74%	376		
							752	125		

לוח הקצאות

מס' נ'מ	שם	גרש	חלקה	שטח	חלק	שטח	'מס מגרש	שטח מ"ר	שטח מגיע	הפרש
29	שפירא פנינה	10541	9	9412	50%	4706	49	700		
							89	704		
							90	700		
							97	700		
-20							סה"כ	2804	2824	
-8	גן זרדה				12.54%	1180	48	700	708	
-8	שפירא אלכסנדר				12.54%	1180	96	700	708	
-8	שפירא חגי				12.54%	1180	91	700	708	
0	שלושתם יחד				12.39%	1167	47	700	700	
34	שפירא יוסף	10541	8	8807	50%	4403	50	700		
							98	799		
							104	712		
							142	450		
19							סה"כ	2661	2642	
					50%	4404	51	700		
							88	700		
							99	701		
							132	522		
-19							סה"כ	2623	2642	
36	סניר ג'ון	10541	6	8900			74	700		
							82	700		
							83	702		
							84	700		
							85	700		
							86	700		
							101	700		
							160	466		
28							סה"כ	5368	5340	
37	ויידברג אלתר	10541	5	4389	50%	2174	54	700		
							73	700		
95							סה"כ	1400	1305	
					50%	2174	55	700		
							72	700		
95							סה"כ	1400	1305	

לוח הקצאות

מס' סד	שם	גוש	חלקה	שטח	חלק	שטח	מס' מגרש	שטח מי"ר	שטח מגיע	הפרש
39	קסטן לורה	10541	4	4808	50%	2404	75	700		
							166	702		
							סה"כ	1402	1442	-40
40	רוטשילד מכס				50%	2404	80	700		
							81	702		
							סה"כ	1402	1442	-40
41	קפלן חיים	10541	3	4634	50%	2317	56	700		
		10541	2	4408	50%	2204	57	700		
						4521	70	700		
							71	700		
							סה"כ	2800	2713	87
42	זמרי זבורה	10541	3	4634	50%	2317	58	700		
		10541	2	4408	50%	2204	59	700		
						4521	68	700		
							69	700		
							סה"כ	2800	2731	87
43	קרנצוב שמואל	10541	35	2201	50%	1101	77	700	660	40
44	קרנצוב דוד ויורם				50%	1100	76	700	660	40
45	קפלן דוד	10541	32	4272			64	702		
		10541	34	2307			65	450		
							66	700		
							67	700		
							68	700		
							79	700		
						6579	סה"כ	3952	3947	5
46	אלגביש עמנואל	10541	1	8386	79.3%	6651	60	1400		
							61	701		
							62	701		
							63	701		
							154	463		
							סה"כ	3966	3991	-25
47	כהן זבורה + הרפז צבי				10.3%	867	131	524	520	4

איוון	תשלומי	מכר חדש			מכר מוגרש			קודם			מצב			שם	מס' מס
		שווי מניע \$	שווי הודש \$	שווי הודש \$	שטח	מגורש שטח	מגורש שטח	שטח	שווי קודם \$	שטח	חלקה	גוש			
4,055		401,804	405,859	6206				9994	249,850	8	10545		פינקר יעקב	1	
								6593		4	10545		עפר וסלע בע"מ	2	
								6067		5	10545				
								4796		7	10545				
								8695		7	10541				
								26151							
4,140	65,116	1,051,388	986,272	15277				653,775							
3,805		47,345	51,485	769				1280	29,440	6	10545		פרברי אורי	3	
1,425		47,345	51,150	764				1280	29,440				פרברי אליעזר ורות	4	
		43,165	44,590	700				1167	26,841				ליברמן חנו ונעמי	5	
	2,886	31,551	28,665	450				853	19,619				שמיר חנוך	6	
								427					הוברמן אהוד	7	
								540					ליברמן חנו ונעמי		
								427					הוברמן ארבל		
								533					שגב הניה		
								321					שגב ליאור		
								427					פרידמן הרטה		
								427					גולדנסקר אילנה		
12,319		114,626	126945	2100				3102	71,277						
								853					מור בנימין	8	
								853					בן עמי מרדכי ונורית		
								854					בארי איתי		
								2560	58,903						
								5538					גייגר יהודה	9	
								5096		4	10545				
								4029		5	10545				
								868		7	10545				
								15531		1	10541				
138,956		624,416	763,372	9374				388,275	71,277						

איוון	תשלומי		מנב		מנב		קודם		מנב			שם	מס' יט
	לשלם (-)	לקבל (+)	סווי מניע \$	סווי חדש \$	סווי חדש \$	סווי חדש \$	%	סווי קודם \$	שטח רשום	חלקה	גוש		
11,859		112,291	124,150	1662			0.0149519	69,825	2793		10545	רובינון יאן	10
4,219		73,976	78,195	1194			0.0098502	46,000	2000	3	10545	גלזר שלמה	11
6,596		67,244	73,840	1150			0.0089538	41,814	1818	3	10545	קליין פייגה	12
9,877		36,988	46,865	700			0.0049251	23,000	1000	3	10545	ירניק צבי אשר	13
8,512		36,988	45,500	700			0.0049251	23,000	1000	3	10545	ירניק מנחם ושרה	14
	7,153	36,988	29,835	450			0.0049251	23,000	1000	3	10545	צ.יודיניק-מ.ירניק	15
5,202		258,917	253,715	4242			0.0344756	161,000	7000	3	10545	הרשקוביץ שמעון	16
	11,622	134,082	122,460	1984			0.0178535	83,375	3223	2	10545	כהן חסיה	17
	1,339	94,159	92,820	1488			0.0125376	58,550	2342	2	10545	פידלמן נילי	18
	3,159	94,159	91,000	1488			0.0125376	58,550	2342	2	10545	כהן רינה	19
	2,704	94,159	91,455	1488			0.0125376	58,550	2342	2	10545	כהן גאולה	20
	2,496	94,159	91,663	1489			0.0125376	58,550	2342	2	10545	כהן נאווה	21
	903	30,153	29,250	450			0.0040150	18,750	750	2	10545	משפ כהן יחד	22
	15,581	294,900	279,319	4274			0.0392669	183,375	7335	1	10545	גרופר עמנואל	23
	14,269	294,900	280,631	4361			0.0392669	183,375	7335	1	10545	גרופר פסח	24
	6,283	422,228	415,945	6363			0.0562210	262,550	10502	11	10541	קראוס שרה	25

תכנית מב/199 א שכונת בולני
לוח הקצאות

מס' סד	שם	גוש	חלקה	שטח	חלק	שטח	מס' מגרש	שטח מ"ר	שטח מגיע	הפרש	
1	פיקוד יעקב	10545	8	9994			2	450	210		
							3	700			
							4	700			
							5	779			
							7	832			
							8	779			
							9	700			
							11	700			
							1	566			
							סה"כ	6206			9994
							2	עפר וסלע בע"מ			10545
10	700										
12	700										
13	700										
14	700										
20	700										
21	700										
22	700										
18	700										
19	700										
150	702										
158	700										
161	450										
162	700										
163	700										
52	700										
53	1182										
87	700										
100	707										
102	702										
103	701										
105	583										
סה"כ	15277	26151									
	5996	15691									

לוח הקצאות

מס' סד'	שם	גוש	חלקה	שטח	חלק	שטח	מס' מגרש	שטח מ"ר	שטח מגיע	הפרש
3	פרברי אורי	10545	6	10240	12.5%	1280	157	769	768	1
4	פרברי אליעזר ורות				12.5%	1280	156	764	768	-4
5	ליברמן חנו ונעמי				11.4%	1167	15	700	700	0
6	שמיר חנוך				8.33%	853	6	450	512	-62
7	ליברמן חנו ונעמי				5.27%	539	23	700	324	
	הוברמן אהוד				4.17%	427	148	700	256	
	הוברמן ארבל				4.17%	427	151	700	256	
	שגב הניה				5.21%	533			320	
	שגב ליאור				3.13%	320			192	
	פרידמן הרטה				4.17%	427			256	
	פרידמן אילנה				4.17%	427			256	
				סה"כ		3100		2100	1860	240
8	מור בנימין				8.33%	853	16	700	512	
	בן עמי מרדכי ונורית				8.33%	853	17	700	512	
	בארי איתי ואיתנה				8.33%	854			512	
				סה"כ		2560		1400	1536	-136
9	גייגר יהודה	10545	4	13186	42%	5538	25	700		
		10545	5	12134	42%	5096	26	700		
		10545	7	10240	42%	4029	27	700		
		10541	1	8386	10.34%	868	28	700		
				סה"כ		15531	136	700		
							139	701		
							140	703		
							141	708		
							143	700		
							144	700		
							145	700		
							146	700		
							147	700		
				סה"כ				9112	9319	-207
10	רובינזון יאן	10545	4	13186	8%	767	24	700		
		10545	5	12134	8%	971	152	700		
		10545	7	10240	8%	1055	133	524		
				סה"כ		2793		1924	1676	248

לוח הקצאות

מס' פרש	שטח מגיע	שטח מ"ר	מס' מגרש	שטח	חלק	שטח	חלקה	גוש	שם	מס' פרש
		744	130	2000	14.47%	13818	3	10545	גלזר שלמה	11
		450	153							
-6	1200	1194	סה"כ							
		700	31	1818	13.16%				קליין	12
		450	155							
59	1091	1150	סה"כ							
	900	700	138	1500	10.86%				וירניק צבי אשר	13
	900	700	137	1500	10.86%				וירניק מנחם ושרה	14
		450	159	3000	סה"כ				שניהם יחד	15
50	1800	1850	סה"כ							
	300	700	29	500	3.62%				הרשקוביץ יצחק	16
	300	700	30	500	3.62%				הרשקוביץ שמעון	
	600	710	128	1000	7.24%				פומרוץ ישראל ועדי	
	600	723	129	1000	7.24%				אפל דוד	
	600	709	134	1000	7.24%				ברג שלמה	
	600	700	135	1000	7.24%				וייס שלמה	
	600			1000	7.24%				דנציגר משה	
	600			1000	7.24%				מוניץ כתריאל	
42	4200	4242	סה"כ	7000						
		700	35	3223	24.16%	13341	2	10545	כהן שרה	17
		700	118							
		477	124							
-57	1934	1877	סה"כ							
		700	119	2342	17.55%				פידלמן נילי	18
		700	122							
-33	1433	1400	סה"כ							
		700	34	2342	17.55%				כהן רינה	19
		700	127							
-33	1433	1400	סה"כ							
		700	33	2342	17.55%				כהן גאולה	20
		700	126							
-33	1433	1400	סה"כ							
		700	32	2342	17.55%				כהן נאווה	21
		710	123							
	1501	1410	סה"כ							
0	450	450	164	750	5.62%				כולם יחד	22

8257423 04 - 34604 הפה תד"ר 31 אנט"ר מסמך מודר ומיון מקרהי. שמאי. רגנט"ר. מר. ארן רגנט"ר

איון	תשלומי לקבל (+)	לשלם (-)	חוב				%	קודים		מב			שם	יחיד
			שווי תגינ	שווי חדש	שווי חדש	מגרב		מגרב	מגרב	מגרב	מגרב	מגרב		
			\$	\$	חדש	חדש		\$	מטרה	מטרה	מטרה	מטרה	מטרה	מטרה
	4,054		186,509	182,455	3025		0.0248342	115,975	4639	10	10541	הוט מודרי וחווה	26	
	4,468		186,468	182,000	3026		0.0248289	115,950	4638	10	10541	זינגר שמחה ורתת	27	
688			28,647	29,315	451		0.0038144	17,813	750	10	10541	הוט + זינגר	28	
	8,762		189,202	180,440	2804		0.0251929	117,650	4706	9	10541	שפירא פנינה	29	
	3,655		48,245	44,590	700		0.0064240	30,000	1200	9	10541	גנק ורדה	30	
	3,655		48,245	44,590	700		0.0064240	30,000	1200	9	10541	שפירא אלקסנדר	31	
	1,835		48,245	46,410	700		0.0064240	30,000	1200	9	10541	שפירא חגי	32	
	(18)		44,572	44,590	700		0.0059349	27,716	1167	9	10541	שפירא חגי + שפירא	33	
	6,004		177,020	171,016	2661		0.0235708	110,075	4403	8	10541	שפירא יוסף	34	
	6,566		177,061	170,495	2623		0.0235762	110,100	4404	8	10541	שפירא יוסף	35	
	7,387		357,820	350,433	5368		0.0476449	222,500	8900	6	10541	שויר ג'ון	36	
4,434			85,656	90,090	1400		0.0114054	53,263	2174	5	10541	וידברג אלקס	37	
5,344			85,656	91,000	1400		0.0114054	53,263	2174	5	10541	וידברג ארבי	38	
	7,455		98,585	91,130	1402		0.0131269	61,302	2404	4	10541	קסטן לורה	39	
	5,632		98,585	92,953	1402		0.0131269	61,302	2404	4	10541	קסטן לורה	40	
3,870			178,130	182,000	2800		0.0237186	110,765	4521			דמרי דבקה	42	
5,255			178,130	183,385	2800		0.0237186	110,765	4521			דמרי דבקה	42	
349			45,151	45,500	700		0.0060120	28,076	1101	35	10541	קובצוב שמחה	43	
391			45,109	45,500	700		0.0060065	28,050	1100	35	10541	קובצוב דוד וירד	44	
	6,705		269,796	263,091	3952		0.0359243	167,765	6579			קופלן דוד	45	
	11,326		265,792	254,466	3966		0.0353911	165,275	6651	1	10541	אלקסנדר שמחה	46	
225			34,857	35,082	524		0.0046414	21,675	887	1	10541	ברן דבורה + חרפה צ'רי	47	
226,297	226,297		7,510,142	7,510,142			1.0000000	4,669,964			מדי			

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 מורדות הכרמל
 חכנית ת.ז.ט. מס' נ/כ 199
 נדונה בישיבה מס' 124 בתאריך 13.7.94
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה למתן חוקף.
 מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 מורדות הכרמל
 חכנית ת.ז.ט. מס' נ/כ 199
 נדונה בישיבה מס' 124 בתאריך 13.7.94
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה להפקדה.
 מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור חכנית מס' נ/כ 199
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 10.3.98 לאשר את החכנית.
 קי"ר והתענות הממוחזרים
 שממ"ל לנתון

הודעה על הפקדת חכנית מס' נ/כ 199
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4774
 מיום 12.1.95

הודעה על אישור חכנית מס' נ/כ 199
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4770
 מיום 22.6.99

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

עתלית - שכונת בולוני

תכנית מס' :

מכ/199 א'

המחווה שינוי לתכנית מתאר עתלית ג/555

ולתכנית מס' ג/304

יוזם ומגיש התכנית:	מועצה מקומית עתלית
בעלי הקרקע:	שונים
מחבר התכנית:	אפרים לבנברג, רח' בן-גוריון 32 חיפה, טלפון: 04-8512884, פקס: 04-8512706

מרחב תכנון מקומי - מורדות הכרמל

תכנית מס' מכ/199 א' תכנית שינוי לתכנית מתאר עתלית ג/555 ו- ג/304

1. השם והתחולה:

תכנית זו תקרא "תכנית מס' מכ/199 א' עתלית - שכונת בולני" ותחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתקנון זה והמסומן באותו השם.

התשריט, התקנון והנספחים:

נספח א' - לוח הקצאות.
 נספח ב' - טבלת איזון בהתאם להוראות סעיף 122.
 נספח ג' - פיתוח רצועת ירק לאורך המסילה (נספח מלווה).
 נספח ד' - נספח פיתוח.

הנספחים מהווים חלק בלתי נפרד בכל הנוגע לתכנית זו. התשריט ערוך על רקע תכנית מדידה בק.מ. 1:1250.

2. היחס לתוכניות אחרות:

2.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות:

מס' תכנית	שם התכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום אישור סופי
ג/555	תכנית מתאר עתלית	1415		23.2.78
ג/304	תכנית שינוי לתכנית עתלית ב'	90	15.2.62	

2.2 תכנית זו משפיעה על התכניות הבאות:

ג/945 עתלית - שכונת וילות מערבית שפורסמה למתן תוקף בי.פי. 2787 ביום 11.2.82.

2.3 במקרה של סתירה בין אחת מהתכניות הרשומות לעיל לבין תכנית זו, יקבע האמור בתכנית זו.

3. המיקום:

הקרקע עליה חלה תכנית זו, נמצאת בחלק הדרומי מערבי של עתלית, וכוללת את הגושים והחלקות הבאים:

חלקות: 1 - 8	גוש: 10545	3.1
חלקות: 11 - 1, 30, 32, 34, 35, 18	גוש: 10541	3.2
חלקי חלקות: 22, 27, 28, 29	גוש: 10538	3.3
חלקי חלקות: 11		

4. גבולות התכנית:

בצפון - גוש 10538 ו- 10535	4.1
במערב - גבול גושים 10542, 10544, ו- 10546	4.2
בדרום - חלק 9 בגוש 10545	4.3
במזרח - מסילת הברזל חיפה - ת"א חלקה 43 בגוש 10545 וחלקה בגוש 1041	4.4

5. שטח התכנית:

שטח התכנית הוא 195.66 דונם (במדידה גרפית).

6. מטרת התכנית:

- 6.1 להגדיר ולתכנן את תנאי הבניה של כ- 300 יחידות דיור בתחום תחולת התכנית, לשנות יעוד בחלקות הרשומות ממשקי עזר לאזור מגורים א' ולהסדיר מעבר מעל מסילת הברזל חיפה-ת"א.
- 6.2 להגדיר ולתכנן את תנאי הבניה ו/או השמוש של שטחים לבניי צבור, שטחים צבוריים פתוחים, מעברים להולכי רגל, דרכים ושטחי חניה, בתחום התחולה של תכנית זו.
- 6.3 לבטל את החלוקה הרשומה בתכניות קודמות, כמסומן בתשריט המצורף ולחלק את השטח מחדש.
- 6.4 התוכנית ערוכה לפי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ורישום החלוקה יתבצע לפי הוראות סעיף 125 לחוק.

7. בעלי הקרקע:

שוניים.

8. יוזם ומגיש התוכנית:

מועצה מקומית - עתלית.

9. עורך התוכנית:

אפרים לבנברג -

רח' בן גוריון 32, חיפה - טל: 04-8512884, פקס: 04-8512706

10. סמלים ובאורי מקרא

הסימול	הבאור
קו כחול עבה.	גבול התכנית:
קו עם משולשים עיליים ותחתיים לסרוגין בצבע התשריט.	גבול גוש שומה:
קו מרוסק ומספר מוקף בעגול מרוסק בצבע ירוק.	גבול ומס' חלקה לביטול:
קו ומספר או אות מוקף בעיגול בצבע התשריט.	גבול ומס' חלקה מוצעת:
קו מרוסק בצבע תשריט.	קו בנין רכבת:
קו-2 נקודות-קו לסרוגין באדום.	קו חשמל מ.ג.:
קו-נקודה לסרוגין בצבע התשריט.	קוי במים/ביוב
שטח צבוע בכתום.	תת קרקעיים:
שטח צבוע בחום בהיר	אזורים מגורים א':
שטח צבוע בוורוד.	דרכים קיימות/מאושרות:
קוים אלכסוניים באדום על רקע צבע החלקה המוצעת.	דרכים מוצעות:
שטח צבוע בירוק.	דרכים לביטול:
שטח צבוע בחום ומותחם בקו חום כהה.	שטח צבורי פתוח:
שטח צבוע צהוב וכתום לסרוגין	שטח לבניני צבור:
שטח מטויט אפור לבן.	אזור משקי עזר:
ספרה ברבע העליון של העגול המשורטט על הדרך.	שטח מסילת ברזל
ספרה בכל אחד משני הרבעים הצדדים בעגול הנ"ל.	מספר הדרך:
ספרה ברבע התחתון של העגול הנ"ל	מרווח מינימלי:
שטח צבוע בקווים שתי וערב בצבע התשריט	רוחב הדרך:
שטח מטויט ירוק אדום.	דרך זמנית:
	שביל להולכי רגל:
	שמוש בקרקעות ובבנינים:

11. לא יינתן היתר להקמת בנין, ולא תשמש כל קרקע הנמצאת באחד האזורים המסומנים בתשריט, לשום תכלית השונה מהתכליות המפורטות ברשימת התכליות (סעיף 11 להלן), לגבי האזור בו נמצאים הבנין או הקרקע.

12. אזור מגורים א':

- 12.1 השטח הצבוע כתום בתשריט מיועד לאזור מגורים א'.
- 12.2 מספר המגרש ומקומו: - כמפורט בתשריט המצורף.
- 12.3 שטח המגרש: שטח מגרש מינימלי - 450 מ"ר.
- 12.4 מס' יח"ד במגרש:
- 12.4.1 במגרש אשר שטחו 450 מ"ר ומעלה תותר בניית יחידה אחת.
- 12.4.2 במגרש אשר שטחו 700 מ"ר ומעלה תותר בניית 2 יח' במבנה אחד.
- 12.4.3 במגרש אשר שטחו 1,400 מ"ר ומעלה תותר בניית 4 יחידות דיור במבנה אחד.
- 12.5 רוחב מינימלי של מגרש: 18 מטר (חזית).

12.6 קוי בנין (מרווחים):

קדמי (פונה לדרך):
 צדדיים במגרשים שרוחבם 20 מ' ויותר:
 צדדיים במגרשים שרוחבם עד 20 מ':
 אחורי:
 קו בנין מציר מסילת הברזל:

4 מטר
 4 מטר
 3 מטר
 5 מטר
 60 מטר

12.7 קוי בנין (מרווחים) במגרשים פנימיים:

קדמי:
 צדדי:
 אחורי:

4 מטר
 4 מטר
 4 מטר

12.8 שטח בניה עיקרי מירבי מותר: הוא 40% משטח המגרש ב-2 הקומות.

גובה המבנה לא יעלה על 9.0 מטר מדוד מפני המדרכה הגובלת במגרש עד לקודקוד גג משופע או 7.5 מ' עד לפני מעקה עליון בגג שטוח.

12.9 חניה:

12.9.1 החניה תהיה בתחום המגרש. תותר חניה מקורה מחוץ לקוי הבנין. תותר חניה מקורה שאיננה חלק אינטגרלי מהמבנה, בתנאי שפתרון החניה יוצג בתכנית פיתוח כוללת שתאושר בוועדה המקומית.

12.9.2 מספר מקומות החניה הנדרש יהיה לפי תקנות התכנון והבניה שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.

12.9.3 גודל מירבי של החניה יהיה 25 מ"ר - שטחה מהווה שטח שרות.

12.10 שטחי שרות:

תותר בנית מרתף תת קרקעי, במלוא היטל הבנין אשר שטחו יחשב כשטח שרות, ויעמוד בתנאים הבאים:

12.10.1 המרתף יהיה חפור כולו.

12.10.2 המרתף לא יחרוג בכל כוון שהוא מעבר לקו בנין.

12.10.3 הגישה למרתף תהיה מתוך הבנין.

12.10.4 גודלו של מרחב מוגן יקבע על פי דרישות הג"א.

12.10.5 במידה ולא יבנה מרתף, ניתן יהיה לבנות מעל פני הקרקע:

- א. מחסן בגודל עד 6 מ"ר בגובה עד 2.3 מ'.
 ב. מתקנים טכניים בגודל עד 6 מ"ר ובגובה עד 2.3 מ'.

13. שטחים לבניני ציבור:

13.1 השטח הצבוע בתשריט המצורף בחום ומותחם בחום כהה מיועד למוסדות ציבור בעלי אופי לא מסחרי כגון: תחנת אם וילד, גני ילדים ביכ"נ, מתקני ספורט וכו'.

13.2 שטח בניה ומספר קומות מירביים:

13.2.1 באתרים המסומנים באותיות: א, ב, ג, ו-ד, שטח הבניה המירבי יהיה 60% משטח המגרש, בשתי קומות.

13.2.2 באתר הצפוני, המסומן באות ה', שטח הבניה המירבי יהיה 80% ב-3 קומות.

13.3 קוי בנין:

קדמי -	4 מטר
צדדי -	4 מטר
אחורי-	5 מטר
מציר מסילת ברזל-	60 מטר

13.4 חניה:

חניית המשתמשים בבניני ציבור תהיה בתחום המגרשים ומספר המקומות הנדרש - על פי תקנות התכנון והבניה שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לביתר הבניה.

13.5 שטחי שרות המיועדים לבניני ציבור:

השטח המירבי המיועד לשטחי שרות יהיה 280% מהשטח המיועד לשימוש עיקרי. מתוך זה:

13.5.1 חניה עד - 250% .

13.5.2 מערכות טכניות ומתקני תקשורת עד - 10%

13.5.3 אחסנה עד - 15%

13.5.4 בטחון ובטיחות עד - 5%

13.5.5 כל השטח המיועד לשימוש עיקרי יבנה במפלס הכניסה הקובעת לבנין ומעליו.

13.5.6 מהשטחים המיועדים לשרות: החניה תהיה מתחת למפלס הכניסה. שטחי אחסון, מערכות טכניות ובטחון יהיו במפלס הכניסה הקובעת לבנין ומעליו.

13.6 שטחים צבוריים פתוחים:

השטחים הצבועים בתשריט המצורף בירוק מיועדים לגינון, נטיעות, מגרשי משחקים לילדים, פינות ישיבה ומעברים להולכי רגל ברשות הרבים וכן כשטח למתקני ספורט פתוחים כמפורט בסעיף 19.

13.7 דרכים וחניות צבוריות:

השטח הצבוע בתשריט המצורף בורוד או חום בהיר מיועד למעבר כלי רכב ולהולכי רגל ברשות הרבים, ולחנית כלי רכב ברשות הרבים.

13.8 בצוע הדרכים בשטח התכנית יכלול:

מסלולי נסיעה, חניות, מדרכות, תאורה, ניקוז מי גשם, מערכת תשתית וכו', ויעשה ע"י בעלי הקרקע בכפוף לחוקי העזר העירוניים.

13.9 המפגש בין הדרך לבין מסילת הברזל:

13.9.1 כביש החוצה את המסילה במפלס גבוה ממנה חייב להיות בהפרדה מפלסית ולאפשר תנועה חופשית של הרכבות מבחינת הפרש הגבהים בין מפלס הפס לתחתית בגשר.

13.9.2 עד לביצוע הגשר מעל מסילת הברזל תהיה הכניסה לשכונה דרך "דרך זמנית" המסומנת בתשריט עם קווים שתי וערב. עם השלמת הגשר, דרך זו תבוטל.

13.9.3 תוכניות הגשר יועברו לאישור משרד התחבורה בטרם הוצאת היתר הבניה.

14. טבלת שטחים וזכויות בניה:

אזור	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	מספר יח"ד למגרש	שטח בניה מירבי לבנין				מספר קומות	קווי בנין		
			שטח עיקרי		שטחי שרות			קדמי	צידי	אחורי
			מעל מפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה				
מגורים 'א'	450	1			25 חניה 7.5 ממ"ד 6 מחסן 6 מתקנים טכניים (במ"ר)	40%	2	4	*	**
	700	2	40%	-						
	1400	4								
מבני ציבור	מגרשים 'א' - 'ד'		60%	80%	200%	50%	2	4	4	5
	מגרש ה'		80%	80%	200%	50%	3			

(1) בהתאם לסעיף 12.10 לעיל:

* 4 מ' במגרשים פנימיים ובמגרשים שרוחבם 20 מ' ויותר.

** 4 מ' עבור מגרשים פנימיים.

*** יחושב מהשטח לשימוש עיקרי.

15. טבלת סכום שטחים:

יעוד	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התוכנית
אזור מגורים א'	114.49	58.51%
שטח לבנייני ציבור	11.78	6.02%
דרך חדשה / מוצעת	30.66	15.67%
דרך קיימת / מאושרת	7.10	3.63%
שטח ציבורי פתוח	24.48	12.51%
שטח למסילת ברזל	7.15	3.65%
סה"כ שטח התוכנית	195.66	100%

16. העיצוב הארכיטקטוני של המבנים:

16.1 כל תכנית בקשה להיתר בניה בשטח תכנית זו תכלול התיחסות לצורת המבנה, חומרי הבניה והגימור, טיפול בגג, וכן תכנית פיתוח השטח הפנוי, אשר מסביב לבנין - כולל גדרות.

16.2 התקנת השרותים הביתיים תותנה בסייגים הבאים:

16.2.1 לא תותר התקנת צנורות גז, מים וביוב על הקירות החיצוניים של הבנין.

16.2.2 מיכלי הגז והאשפה יוסתרו מעין העובר בדרך, מאחורי קיר מתאים או מבנה מיוחד לאיחסונם.

16.2.3 מיכלי מים על הגגות, דודים וקולטי שמש יהיו חלק מהעצוב הארכיטקטוני הכולל של המבנה, או יוסתרו ע"י קיר הכלול בעיצוב הארכיטקטוני.

16.2.4 מרחבים מוגנים בבנינים יהיו חלק בלתי נפרד מהעיצוב הארכיטקטוני שלהם, ויכללו בתכנית הבקשה להיתר בניה.

16.2.5 לא תותר התקנת כבלי חשמל, טלפון או טלביזיה על הקירות החיצוניים של המבנים. תותר הקמת אנטנה אחת לכל השכונה - ע"פ הוראות מהנדס הועדה המקומית.

16.2.6 מתקנים לתליית כביסה יכללו מסתור כביסה אשר יופיע בתכנית בקשה להיתר בניה ויאושר ע"י הועדה המקומית.

16.3 הגדרות הפונות לכוון הרחוב תהיינה אחידות בגובה ובחומר הגמר בהתאם לדרישות הועדה המקומית בכל רחוב לכל אורכו.

16.4 כל תכנית בקשה להיתר בניה בשטח תכנית זו תכלול חזית קדמית רחבה הכוללת את חזיתות המבנים בשני המגרשים הצמודים - במידה ובמגרשים אלו הוצא היתר בניה מאושר.

17. חישוב שטחי בניה לצרכי רישוי:

יעשה על פי תקנות התכנון והבניה התשנ"ב-1992.

18. שרותים כלליים:

- 18.1 אספקת מים תעשה ע"י בעלי הקרקע, מרשת אספקת המים של הרשות המקומית באישורה ופיקוחה. הם יתקינו הידרנטים בכמות ומיקום שיאושרו בידי העיריה ע"פ דרישת מכבי אש.
- 18.2 ניקוז מי הגשמים יעשה במערכת תיעול מתאימה שתשרת את החלקות הפרטיות והציבוריות כאחת ותותקן ע"י בעלי הקרקע באשור המועצה ובהתאם לתכנית ניקוז עירונית.
- בין מגרשים 7 ו-8 תינתן זכות מעבר לצינור ניקוז תת קרקעי.
- 18.3 כל המבנים יחוברו לרשת הביוב המרכזית ע"י בעלי הקרקע - באשור המועצה המקומית.
- 18.4 סידור ריכוז והרחקת אשפה יקבעו בתאום ובאישור הרשות המקומית.
- 18.5 לא יוצא היתר בניה למגרש בשטח התכנית אלא לאחר שבוצעו בפועל כבישים, וקווים הנדסיים (מים, חשמל, ביוב, ניקוז וטלפון).
- 18.6 תנאי להוצאת היתר בניה יהא ביצוע קו ניקוז לשכונה המתוכננת ולקליטת הניקוז מקו התפר עם השכונות הגובלות.
- 18.7 הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר מפלס קרקע סופי ב-4 פינות המגרש בכפוף להוראות הועדה המקומית מורדות הכרמל.
- 18.8 יזם התכנית יהא אחראי על ביצוע התשתיות.

19. שטחים ציבוריים:

תכנית הפיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים ולמעברים הציבוריים להולכי רגל תהווה חלק מהעיצוב הארכיטקטוני ותכלול התיחסות לנושאים הבאים:

19.1 תכנון מוקדי פעילות - מגרשי משחקים, פינות ישיבה וכו'.

19.2 גינון ונטיעות לסוגיהם השונים.

19.3 שבילים ומעברים.

19.4 ריהוט רחוב לסוגיו השונים.

19.5 ריצוף שטחים פתוחים.

20. איסור בניה מתחת ובקירבת קוי חשמל:

20.1 לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקירבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך: 3 מטרים
 בקו מתח גבוה: 5 מטרים
 בקו מתח עליון: 9.50 מטרים.

אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבל זה ואין לחפור מעל ובקירבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

20.2 כל קוי החשמל והטלפון בשטח תכנית זו יהיו תת קרקעיים למעט קוי החשמל לאורך הדרכים הראשיות מס' 1 עד 5.

20.3 חפירה, חציבה או כריה בקירבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל:

חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים לעיל בין הטעונה היתר ובין שאינה טעונה היתר (לפי חוק התקנון והבניה תשל"ז - 1967 עבודה ושימוש הטעונים היתר), יותנה בתיאום מוקדם עם חברת החשמל.

כבל חשמל תת קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר): 2.50 מטרים

עמודי חשמל במתח נמוך: 2.50 מטרים

עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו (מהמסד של העמוד): 5.50 מטרים

עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו (" ") 10.00 מטרים

חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים לעיל בין הטעונה היתר ובין שאינה טעונה היתר (לפי חוק התקנון והבניה תשכ"ז - 1967, עבודה ושימוש הטעונים היתר), תותנה בתיאום מוקדם עם חברת החשמל.

21. הג"א:

לא יינתן היתר בניה לבנין שלא תיכלל בו תכנית מרחב מוגן בהתאם לתכניות העדכניות של הג"א.

22. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

23. הפקעה ורישום:

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, לאתרים לבניני ציבור ולשטח ציבורי פתוח מיועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 בחוק התכנון והבניה וירשמו ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה.

24. חלוקה למגרשים:

24.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות החלקות החדשות הקבועים בתכנית זו - בטלים.

24.2 באישור הועדה המקומית ניתן לשנות שטח, גבולות ומספר המגרשים המופיעים בתשריט בתוך כל אזור, בתנאי ששינוי זה אינו עומד בסתירה להנחיות תכנית זו.

24.3 לא יוצא היתר בניה בטרם יאושר תשריט חלוקה למגרשים במוסדות התכנון.

24.4 ניתן יהיה לאחד 2 חלקות צמודות ולהפוך אותן לחלקה אחת בה ניתן יהיה לבנות סה"כ יח"ד עפ"י המפורט בסעי' 2.4 לעיל.

25. רכבת:

- 25.1 הרשות המקומית תעביר לרשות הרכבת שטח ברוחב 5-10 מטר כמסומן בתשריט לאורך כל המסילה לצורך הרחבת שטח מסילת הברזל. ההעברה תבוצע בעת הגשת בקשה להיתר עבור הרחבת המסילה.
- 25.2 מתן היתר בניה להקמת גשר מעל מסילת הברזל, מותנה בביצוע דרך גישה חילופית למגרש החניה המערבי של תחנת הרכבת.

26. מחסום אקוסטי:

- 26.1 יזם התוכנית יהיה אחראי על ביצוע סוללת העפר ושדרת העצים שברצועת השצ"פ.
- 26.2 בהיתרי הבניה למגורים שיוצאו בתחום התכנית יקבעו התנאים המחייבים לביצוע סוללת העפר ושדרת העצים שברצועת השצ"פ שבתחום החלקה הרשומה שבה ניתן היתר בניה.
- אישור עבודות עפר ותשתיות בשטח התוכנית יהא בהתאם לנספח הפיתוח.

חתימות ואשורים: 27



27.1 מגיש ויוזם התכנית - מועצה מקומית עתלית

27.2 בעלי הקרקע: - שונים

27.3 מחבר התכנית: - אפרים לבנברג
רח' בן גוריון 32, חיפה
טל: 04-8512884, פקס: 04-8512706

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 מורדות הכרמל
 ת.ד.ג.מ. מס' אכ/199
 תכנית
 נדונה בישיבה מס' 124 בתאריך 13.7.94
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה למתן חוקף.
 מהנדסת העיר יושב ראש הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 מורדות הכרמל
 ת.ד.ג.מ. מס' אכ/199
 תכנית
 נדונה בישיבה מס' 124 בתאריך 13.7.94
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה למתן חוקף.
 מהנדסת העיר יושב ראש הועדה

מנכ"ל המועצה המחוזית חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' אכ/199
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 10.3.98 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' אכ/199
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4274
 מיום 17.1.95

הודעה על אישור תכנית מס' אכ/199
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4770
 מיום 22.6.99