

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי "מורדות כרמל"

שינוי תכנית מתאר מס' מכ/ 505 הנקראת "הרחבת שכונת ותיקי עתלית

1. שם ותחולה: תכנית זו תקרא "הרחבת שכונות ותיקי עתלית" ותחול על שטח מותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו (להלן התשריט) והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
2. מסמכי התכנית: תקנון בן 5 עמודים; תשריט בקנ"מ 1:1000.
3. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית ג/555 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף מ- 23.7.78 ותב"ע מכ/ 29 (ג/985) אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 3233 מיום 1.8.85 עמ' 3025. בכל מקרה של סטירה הוראות תכנית זו עדיפות.
4. המקום: נפה - חיפה
מחוז - חיפה
ישוב - עתלית.
5. הקרקע הכלולה בתכנית: גוש 10534 ח"ח 19, 20, 22, 24, 27; גוש 10539 ח"ח 3, 4, 22, 39.
6. יוזם ומגיש התכנית: א.ג.ר.ד. בע"מ, ת.ד. 81 עתלית, טל' 04-9549500.
7. עורך התכנית: אלה טרכטנברג, ת.ד. 284 נשר 36602, טל' 04-8202605.
8. בעלי הקרקע: גוש 10534 ח"ח 19 - דניה חברה לפיתוח בע"מ, פייקנר מרים, שניידר מרדכי.
- גוש 10534 ח"ח 24 - דניה חברה לפיתוח בע"מ, אבדיק צפורה.
גוש 10534 ח"ח 20, 22, 27; גוש 10539 ח"ח 3, 4, 22, 39 - מועצה מקומית עתלית והמדינה (זכות הדרך).
9. שטח התכנית: 24.20 דונם מדוד גרפית.
10. מטרת התכנית:
 - 10.1 שינוי יעוד שטח המיועד למרכז תעבורה לאזור מגורים ב' - השלמת בינוי שכונה קיימת.
 - 10.2 חלוקת שטח מיועד לאזור מגורים ב' למגרשי בניה
 - 10.3 מתן הוראות תכנון באזור מגורים ב'.

- 11.1 גבול התכנית קו כחול
- 11.2 אזור מגורים ב' שטח צבוע תכלת
- 11.3 דרך קיימת ו/או מאושרת שטח צבוע חום
- 11.4 ש.צ.פ. שטח צבוע ירוק
- 11.5 דרך משולבת שטח צבוע ורו ואדום לסרוגין
- 11.6 מרכז תעבורה שטח צבוע אפור עם פסים אלכסוניים באפור כהה.
- 11.7 גבול ומספר חלקה רשומה קו ומספר בתוך עגול בצבע ירוק
- 11.8 גבול ומספר חלקה רשומה לביטול קו מקוטע ומספר בתוך עגול מקוטע
- 11.9 גבול גוש קו בצבע ירוק עם משולשים
- 11.10 גבול ומספר מגרש מוצע קו ומספר בצבע שחור
- 11.11 מספר הדרך מספר ברבע עליון של עגול הדרך
- 11.12 קו בנין מגבול הדרך מספר ברבע אמצעי של עגול הדרך
- 11.13 רוחב הדרך מספר ברבע תחתון של עגול הדרך
- 11.14 קו חשמל קו מקוטע בשתי נקודות באדום
- 11.15 אזור מגורים א' שטח צבוע כתום
- 11.16 שטח לבנייני ציבור שטח צבוע חום כהיר מותחם בחום כהה

12. רשימת התכליות:

- מגורים ב' - ישמש לבנייני מגורים בצפיפות 4 יח"ד לדונם, סה"כ עד 47 יח"ד בשטח התכנית.
- שטח מגרש ל- 2 יח"ד - 500 מ"ר
- דרך - תשמש למעבר כלי רכב
- דרך משולבת - תשמש למעבר לכלי רכב והולכי רגל תוך שילוב של ערוגות צמחיה ותצופה אבן משתלבת. בתוך שטח הדרך ניתן למקם פילרים לחשמל, בזק וכבלים.
- שטח ציבורי פתוח - גן משחקים, גינון, שבילים, ריהוט רחובות וכו'.

13. הוראות תכנון: ראה טבלה בעמוד מס' 4

- 13.1 בניינים יהיו בעלי גגות רעפים - לפחות 75% ב - 25% משטח הגג ניתן להשתמש כמרפסת שירות שלא תכלל בחישוב שטח הבניה העיקרי.

- 13.2 דודי שמש וקולטים ישולבו בתכנון הגגות ע"י עורך הבקשה. לא תותר צנרת חיצונית על חזיתות הבניין.
- 13.3 מפלס 0.00 של בתי המגורים יקבע בתכנית הבינוי ולא יעלה על 0.50 מ' מפני המדרכה הסמוכה.
- 13.4 תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100 תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ותכלול פירוט חומרי גמר, מערכת ביוב, מים, ניקוז, חשמל, טלפון וכו' בתוך המגרש. ופתרון חיבור למערכות ציבוריות. כמו כן יפורטו בתכנית פיתוח גדרות הפרדה בין מגרשים ובגבולות עם דרכים ושצ"פ לפי פרט אחיד שיאושר במסגרת תכנית הבינוי. גובה גדרות בין המגרשים לא יעלה על 1.50 מ' ובגבולות עם שטחים ציבוריים לא יעלה על 1.20 מ' (חלק עטום של הגדר)

14. דרכים וחניות:

יותקנו חניות כנדרש בתקן בזמן הוצאת היתר בניה בתוך המגרשים. לא יותרו כניסות להולכי רגל ולמכוניות מדרך מס' 7110. בתכנית פיתוח שטח יוסדרו מקומות חניה לפי תקן שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתר הבניה. תותר חניה מקורה בשטח של עד 30.0 מ"ר במרווחי בניה צדדיים ו/או קדמיים.

15. איחוד וחלוקה:

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

אישור התשריט יהווה תנאי למתן היתר בניה.

16. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

17. 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 מועצה מקומית עתלית.

טבלת הוראות תכנון

מס' יחיד במגרש	גובה בנין	מספר קומות	חכסית	סה"כ אחי בניה	אחוזי בניה שטחי שרות (3)	אחוזי בניה שימוש עיקרי		קו בנין (2) מ'			גודל מגרש מ"ר (1)	שם האזור (שימושים עיקריים)
						מתחת לקובעת לכניסה	מעל כניסה קובעת	אחורי	צדדי	קדמי		
2	8.5 מ'	2 קומות + עליית גג	40 %	86 %	20 %	----	66 %	3	3	3	500	מגורים ב'
3	8.5 מ'	2 קומות + עליית גג	40 %	86 %	20 %	----	66 %	3	3	3	750	מגורים ב'

(1) - רוחב חזית מינימלי 18 מ'.

(2) - אלא אם סומן אחרת בתשריט - המרווח בתשריט הינו הקובע.

- במרווחי בניה יותרו חניות מקורות ותחנות טרנספורמציה לפי דרישות חברת חשמל, למעט מרווח קדמי מדרג מס' 7110, אשר יהווה רצועת גינון המפרידה בין הדרך למבנים.

(3) - יותרו שטחי שרות עד 50 מ"ר לכל יח"ד.

אופן חישוב אחוזי הבניה עפ"י התקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) תשנ"ב 1992.

18. שרותים

- 18.1 - הספקת מים - תהיה מרשת הספקת מים של מועצה מקומית עתלית
- 18.2 - ביוב - הבניינים יחוברו לרשת הביוב המרכזית.
- 18.3 - שפכי השכונה - יוזרמו למתקני ניר-עציון הקיימים.

היתרי בניה ליחידות דיור נוספות מעבר למספר יחידות הדיור שאושרו ע"י משרד הבריאות, ינתנו רק לאחר הקמת מתקן טיפול בשפכים באתר ניר-עציון.

- 18.4 - הרחקת אשפה - מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום ויהיו חלק בלתי נפרד מההיתר הכל בכפוף להודאות המועצה המקומית.

19. שלבי ביצוע:

19.1 יזמי התכנית יכינו תכנית בינוי הכוללת כבישים, מדרכות ופתרון למערכות תשתית וניקוז באישור המועצה המקומית.

19.2 יזמי התכנית יבצעו על חשבונם פיתוח ציבורי (כולל שצ"פ) בהתאם לתכנית הבינוי.

19.3 היתרי בניה להקמת מבנים יינתנו בתום השלמת הפיתוח הציבורי.

20. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.

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

בקרבת קווי חשמל עליים, 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:

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-קרקעים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעים אלא רק

לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

21. חתימות:

א.ג.ר.ד. בע"מ

מגיש ויוזם התכנית



עורך התכנית

אל הקנה

יואל גולדברג (LL.B) עו"ד
רח' החלוץ 27 חיפה
YOEL GOLDBERG (LL.B) ADY
27, HECHALUTZ St. HAIFA
ד.ד. 7834 טל 04-8628246

צבירה אדג'ק
עו"ד קו"ד

זיו פוקס
עו"ד דן ונטריון
רח' ירושלים 10 חיפה
טל: 04-8674571

זיו פוקס
עו"ד דן ונטריון
רח' ירושלים 10 חיפה
טל: 04-8674571

זיו פוקס
עו"ד דן ונטריון
רח' ירושלים 10 חיפה
טל: 04-8674571

פ"קני מניה ד'
ז"ו טוקס אל' יפ"ט
צ"נה ח"ה אל' גל"ה ע'
ז"ו טוקס אל' יפ"ט
הצ"נה מניה פ"קני
טל"פ"ו מונ"ה יפ"ט
ז"ו טוקס אל' יפ"ט

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מורדות הכרמל
הכנית מס' 505/מ
נדונה בישיבה מס' 164 בתאריך 17.8.99
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' 505/מ
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 26.11.99 לאשר את התכנית.
י"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 505/מ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4770
מיום 22.6.99

הודעה על אישור תכנית מס' 505/מ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4890
מיום 5.6.00