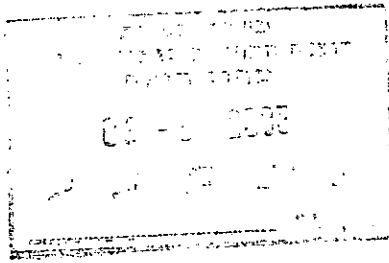


**מחוז חיפה****מרחב תכנון מקומי "מורדות הכרמל"**

תוכנית מתאר מקומית מס' מכ/634



1. **שם ותחולה:** תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מכ/634:  
" הסדרת בינוי בחלקה 48 גוש 10541, עתלית "

ותחול על שטח מותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. **מסמכי התוכנית:** תקנון בן 7 עמודים, תשריט בקני"מ 1:1000.

3. **יחס לתכניות אחרות:**

3.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ג/ 555 הנקראת "תכנית מתאר עתלית", אשר פורסמה למתן תוקף ב - י.פ. 2415 מיום 23.02.78 עמוד 2209.  
ותכנית מס' ג/348, אשר פורסמה למתן תוקף ב - י.פ. 454 מיום 15.12.55 עמוד 363.

3.2 הוראות תכנית מכ/ 201, אשר פורסמה למתן תוקף ב - י.פ. מס' 3292 מיום 19.01.86 עמוד 1206 חלות על השטח ונשארות בתוקף.

4. **המקום:** נפה - חיפה

מחוז - חיפה

ישוב - עתלית, רחי הסלע.

5. **הקרקע הכלולה בתוכנית:** גוש 10541 חלקות 48, 78.

6. **שטח התכנית:** כ- 12 דונם מדוד גרפית.

7. **בעלי הקרקע:****חלקה 48**

בעלי הקרקע - מדינת ישראל

חוכרים - קרן קיימת לישראל בניהול מ.מ.ג.

חוכרים ב-מ.מ.ג. - שונים

**חלקה 78**

בעלי הקרקע - מועצה מקומית עתלית ( דרך )

8. **יזם ומגיש התכנית:** מוזס אילן ( בשם דיירי השכונה ) ת.ד. 182 עתלית 30300, טל' 04-9541591

9. **עורך התכנית:** משרד טרכטנברג אלה, ת.ד. 284 נשר 36602, טל' 04-8202605, פקס 04-8202627

**10. מטרת התכנית :**

10.1 הסדרת בינוי בחלקה 48 גוש 10541 עתלית, ע"י התאמת ייעודי קרקע לקיים, כולל שינוי יעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים ב' ושטח ציבורי פתוח, משטח לבנייני ציבור לאזור מגורים ב', משטח ציבורי פתוח לשטח פרטי פתוח ואזור מגורים ב'.

10.2 מתן הוראות תכנון מפורטות בהתאם לאמור בתכנית המתאר ג/ 555 תוך התאמה לקיים ולתנאים פיזיים בשטח.

**11. באור סימני התשריט :**

שטח כלול בתכנית :

11.1 גבול תכנית	קו כחול
11.2 אזורים מגורים א'	שטח צבוע כתום
11.3 אזורים מגורים ב'	שטח צבוע כחול
11.4 שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
11.5 שטח לבנייני ציבור	שטח צבוע חום בהיר ומותחם חום כהה
11.6 דרך קיימת ו/או מאושרת	שטח צבוע חום
11.7 חזית מסחרית	שטח צבוע סגול
11.8 מספר הדרך	מספר ברבע עליון של עגול מסומן בשטח הדרך
11.9 קו בנין מקצה רצועת הדרך	מספר ברבע אמצעי של עגול מסומן בשטח הדרך.
11.10 רוחב הדרך	מספר ברבע התחתון של עגול מסומן בשטח הדרך
11.11 גבול ומספר חלקה רשומה	קו בצבע ירוק ומספר בעגול בצבע ירוק
11.12 גבול ומספר חלקה רשומה לביטול	קו מרוסק בצבע ירוק ומספר בעגול בצבע ירוק
11.13 גבול ומספר מגרש	קו בצבע שחור ומספר בעגול או בלי בצבע שחור
11.14 גבול גוש	קו שחור עם משולשים בכיוונים מנוגדים
11.15 קו בניין	קו אדום מרוסק
11.16 קו חשמל	קו מקווקו עם נקודה אחת לסירוגין בצבע שחור
11.17 קו טלפון	קו מקווקו עם שתי נקודות לסירוגין בצבע שחור
11.18 מבנה קיים	שטח מנוקד בצבע התשריט
11.19 קו המצוק	קו מרוסק עם קוים ניצבים לו בשני גדלים
11.20 גבול תכנית מכ/447	קו כחול מקווקו עם פס אחד
11.21 גבול תכנית מכ/13 ות.ר.ש.צ. 1 / 21 / 2	קו כחול מקווקו עם שני פסים

11.22	דרך קיימת ואו מאושרת לפי ת.ר.ש.צ. 1 / 21 / 2	שטח צבוע חום
11.23	אזורים מגורים ב' לפי מכ/ 447, ג/ 555, ואזור מגורים 2-3 קומות לפי ת.ר.ש.צ. 1 / 21 / 2	שטח צבוע כחול
11.24	אזורים מגורים - קומה אחת לפי ת.ר.ש.צ. 1 / 21 / 2	שטח צבוע כתום
11.25	שטח מסחר לפי ת.ר.ש.צ. 1 / 21 / 2	שטח צבוע אפור מוקף שחור
11.26	שטח ציבורי פתוח לפי מכ/ 447, ג/ 555	שטח צבוע ירוק
11.27	שטח פרטי פתוח ושבילים לפי ת.ר.ש.צ. 1 / 21 / 2	שטח צבוע ירוק מוקף ירוק כהה
11.28	שטח לבנייני ציבור לפי מכ/ 447, ג/ 555	שטח צבוע חום בהיר ומותחם חום כהה

**12. שימוש בקרקע ובבניינים:**

לא תשמש כל קרקע או בנין בתחום תכנית אלא לתכלית המפורטת בתשריט וכאמור בתנאי התכנית.

**13. רשימת תכליות:**אזור מגורים ב'

מיועד לבתי מגורים בצפיפות של עד 4 יח"ד לדונם.

אזור מגורים ב' עם חזית מסחרית

מיועד לבתי מגורים בצפיפות של עד 4 יח"ד לדונם ושטח מסחרי בחזית של המבנה הפונה לרחוב הסלע. יוגבלו השימושים המותרים למסחר לשימושים שאינם מכירת מזון ושאינם מהווים מטרדי רעש וריח.

שטח ציבורי פתוח

שטח מיועד לגן ציבורי, בו לא תותר בניה כלשהי למעט רהוט גנני.

## 14. הוראות תכנון: אזור מגורים ב', אזור מגורים ב' עם חזית מסחרית (מגרש 77)

מרב מוצע	הוראות תכנון
500 מ"ר	גודל מגרש מינימלי ל- 2 יח"ד
750 מ"ר	גודל מגרש מינימלי ל- 3 יח"ד
900 מ"ר	גודל מגרש מינימלי ל- 4 יח"ד
1 (1)	מס' מקסימלי של מבנים במגרש
33% (2) 66%	אחוזי בנייה - שטח עקרי ביעוד מגורים מעל המפלס הכניסה הקובעת לבניין לקומה סה"כ
15%	אחוזי בניה - שטחי שרות למגורים מעל הכניסה הקובעת לבניין
5%	אחוזי בנייה - שטח שירות למסחר (מגרש 77) מעל הכניסה הקובעת לבניין
30% (3)	אחוזי בנייה - שטחי שירות לתניה תת-קרקעית ואו מרתף מתחת לכניסה קובעת לבניין
לפי תקנות חוק התכנון והבניה, יחושבו משטח מגרש ביעוד מגורים ב' מגורים ב' עם חזית מסחרית נטו	אופן חישוב אחוזי הבניה
2	מס' קומות מעל הכניסה קובעת לבניין במגרשים 78 - 85
קומת חניה תת-קרקעית או מרתף (3)	מס' קומות מתחת לכניסה קובעת לבניין במגרשים 78 - 85
2 קומות מגורים + קומת מסחר או ק. עמודים מפולשת	מס' קומות מעל הכניסה קובעת לבניין במגרש 77
קומת חניה תת-קרקעית או מרתף (3)	מס' קומות מתחת לכניסה קובעת לבניין במגרש 77
עד 9.5 מ' בגג רעפים ועד 8.5 מ' בגג שטוח, שנמדד מגובה $\pm 0.00$ של המבנה (4)	גובה המבנה (מגורים)
עד 12.5 מ' בגג רעפים ועד 11.5 מ' בגג שטוח, שנמדד מגובה $\pm 0.00$ של המבנה (4)	במבנה מגורים עם חזית מסחרית במגרש 77
כפי שמסומן בתשריט (5)	קו בנין קדמי מינימלי (קו בנין מקצה הדרך)
כפי שמסומן בתשריט (5)	קו בנין צדדי מינימלי
לבניה חדשה/תוספות - 3 מ' מש.צ.פ. לגליזציה - כפי שמסומן בתשריט	קו בנין אחורי מינימלי
6 מ'	מרחק מינימלי בין שני מבנים במגרש

(1) - במגרש שגודלו מעל 900 מ"ר תותר הקמת שני מבנים.

(2) - במגרש 77 ניתן יהיה להסב שטח של עד 120 מ' ממגורים למסחר שיחושב מכלל השטח המותר לבניה. יש להפריד בין שטחי מגורים לשטח מסחר ע"י הסדרת גישה נפרדת באופן שתמנע פגיעה בפרטיות באזור המגורים.

(3) - תותר קומת מרתף שלא תבלוט יותר מ-100 ס"מ מגובה  $\pm 0.00$  של המבנה ושטחה לא יבלוט מקונטור הקומה שמעליה. לא תותר אליה כניסה חיצונית. שטח המרתף יחשב כחלק משטחי הבניה המותרים לשטחי שירות.

(4) -  $\pm 0.00$  של המבנה יהיה בהתאם לקיים בפועל ובניין חדש עד 1.20 מעל פני קרקע קיימת. גובה המעקה בגג שטוח לא יעלה על 1.3 מ' מרצפת הגג. יותר מבנה יציאה לגג, בתנאי שגובהו לא יעלה על 2.2 מ' ושטחו לא יעלה על שטח החתך האופקי של המדרגות. תותר התקנת מתקנים רק אם יובטח שילובם בעצוב המבנה והסתרתם בצורה נאותה.

5/...

(5) - תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי או קדמי וצדדי בהסכמת השכן.

**15. הנחיות ארכיטקטוניות**

- 15.1 תותר הקמת מבנה דו משפחתי בתכנון משותף. היתר הבניה יוגש למגרש בשלמותו והוא יכלול גם את העמדת ומבני החניה.
- 15.2 דודי השמש, הצנרות, המזגנים, מתלי הכביסה ומכלי הגז והדלק ושאר המתקנים הטכניים – ישולבו בעצוב המבנה ויוסותרו במידת האפשר ויכללו בהיתרי הבניה. לא תותר צנרת גלויה.
- 15.3 כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כגון מים, חשמל, טלפון, כבלים וכו', תהיינה תת קרקעית.

**16. הוראות למניעת פגיעה במצוק**

חל איסור על כל פגיעה במצוק כולל עבודות פיתוח ובניה: במידת הצורך וע"פ דרישת רשויות מוסכמות כגון המועצה המקומית או הועדה המקומית יש להתרחק יותר מ- 5 מטר מהמצוק, הכל בכפוף לחוות דעת של מהנדס בנין המתבססת על דו"ח יועץ קרקע.

**17. פיתוח שטח וחניה**

תכנית לפיתוח שטח תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. חובת גידור גבול המגרש האחורי הפונה לשצ"פ בגדר שלא תעלה על 1.10 מ', חומרי הגדר יהיו אבן טבעית כורכרית בגובה של 60 ס"מ והיתר גדר קלה. במגרש יותקנו מקומות חניה לפי התקן שיחול בעת הוצאת היתר הבניה.

**18. שירותים:**

- 18.1 אספקת מים - תהיה מרשת אספקת מים של עתלית.
- 18.2 הרחקת אשפה - מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום ויהוו חלק בלתי נפרד מההיתר.
- 18.3 ביוב - הביוב יחובר למערכת הביוב העירונית. תנאי להיתר יהיה אישור משרד הבריאות לתכנית ביוב לחיבור למערכת הביוב העירונית. תנאי לטופס 4 יהיה חיבור למערכת הביוב העירונית.

**19. רשות העתיקות**

- 19.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 והתקנות לפיו.
- 19.2 במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצעו היזם על - פי תנאי רשות העתיקות.
- 19.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ו - 1989, ייעשו על - ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

19.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספת שמשמעותן פגיעה בקרקע.

19.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

## 20. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

20.1 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 החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	.....	2.00 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	.....	1.50 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	.....	5.00 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	.....	11.00 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	.....	21.00 מ'

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

20.2 אין לבנות מבנים מעל כבלי החשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

20.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

21. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

**22. חלוקה חדשה ורישום:**

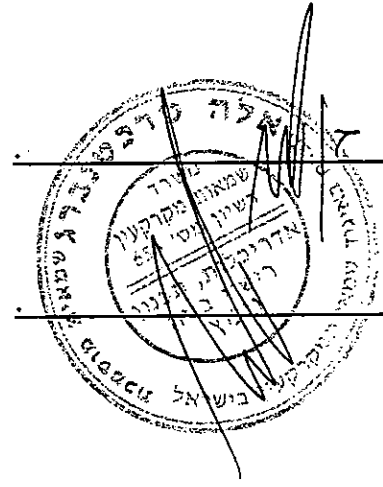
לאישור הוועדה יוגש תשריט חלוקה בהתאם לתכנית זו. מתן היתרי בניה מותנה באישור התשריט כחוק. תותר חלוקת משנה של המגרשים ו/או חלוקה אחרת למגרשים, בהתאם לקבוע בחוק ובתנאי שתשמר גישה לכל מגרש ושמידות המגרשים ומספר יחיד במגרשים יתאימו להוראות התכנית. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסודי מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.

**23. הוצאות עריכת התכנית**

הוצאות עריכת התכנית לרבות ביצוע מדידות, העתקים ופרסומים יחולו על כל בעלי זכויות חכירה הכלולים בתכנית באופן יחסי בהתאם לגודל השטח אותו הם חוכרים, למעט מדינת ישראל / ק.ק.ל.

**24. חתימות:**

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם ושרות המגורים... חותמי התכנית אינם מקבלים אחריות על התכנית או לתוכן... נחתם עמנו הטכס ביום... הסכמת כל בעלי זכות ב... חתום ועפ"י כל... למען הסר ספק מצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הטכס... ננין השטח הכלול בתכנית, אין להזימתנו על התכנית הקרה או על אה... בקיום הטכס כאמור ו/או ויתור על זכותנו לנטילת בגלל הפרוט... מי שרכש מאותנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הטכס כאמור ועפ"י כל דין, שכן התייחסו... ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.



מגיש ויוזם התכנית

עורך התכנית

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז חיפה

תאריך: 14.4.02

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה  
 מורדות הכרמל  
 הכנית מס' 8.2.7 מס' 634  
 נדונה בישיבה מס' ..... בתאריך ..  
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 עם המלצה למתן חוקף.  
 מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה  
 מורדות הכרמל  
 הכנית מס' 8.2.7 מס' 634  
 נדונה בישיבה מס' ..... בתאריך ..  
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 עם המלצה להקמת ..  
 מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור הכנית מס' מס' 634/21  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 18.2.63 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' מס' 634/21  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5076  
 מיום 21.5.62

הודעה על אישור תכנית מס' מס' 634/21  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5198  
 מיום 26.6.63