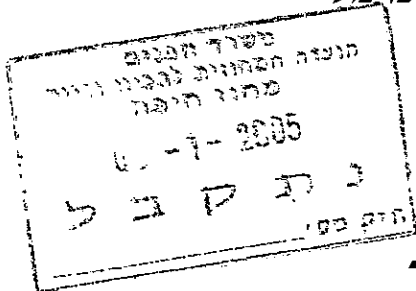


מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

תחום שיפוט מוניצפלי : מועצה אזורית חוף הכרמל

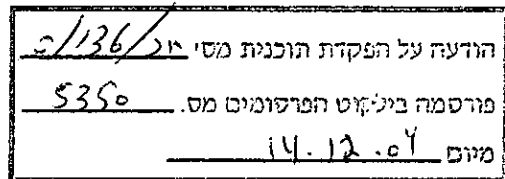


תכנית מפורטת מס' חכ' / 136 ה' -

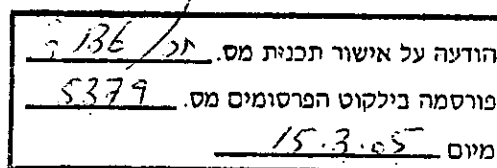
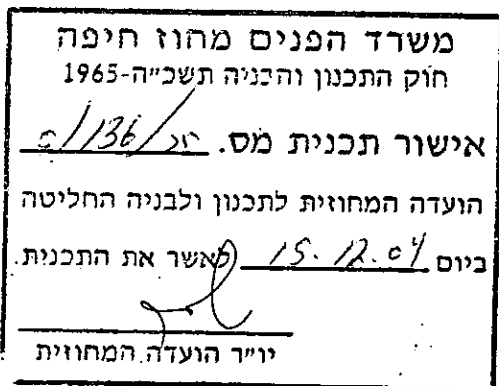
שינוי יעוד משטח מסחרי למגורים ב

בשכונת סביוני עתלית

המהווה שינוי לתכניות מס' חכ/136 א' (מכ/ 248)



הוראות התכנית



1. שם חלות ומסמכי התכנית:

תכנית זו תקרא "תכנית מס' חכ/136 ה'- שינוי יעוד משטח מסחרי למגורים בשכונת סביוני עתלית והיא תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה. מסמכי התכנית: א. תקנון הכולל את הוראות התכנית (הכולל 4 עמודים). ב. תשריט בקני"מ 1:500.

2. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' חכ/136 א' (מכ/248) – שכונת מגורים עתלית- גבעה דרומית. בכל מקרה של סתירה יקבעו הוראות תכנית זו. במקום שאין סתירה בין התכניות ימשיכו לחול הוראות תכנית חכ/136 א'.

3. מיקום התכנית:

רחוב גבעת סביון 3 בשכונת גבעת סביונים בדרום עתלית.

4. הקרקע הכלולה: גוש 11528, ח"ח 5, מגרש 40 עפ"י תכנית ג/248.

5. שטח התכנית: 627 מ"ר.

6. בעלי הזכויות בקרקע: מדינת ישראל, שי וליאור ביטון, רח' הסיפן 16 חיפה, טל' 8340361, 052 852761

7. יזום ומגיש התכנית: שי וליאור ביטון, רח' הסיפן 16 חיפה, טל' 8340361, 052 852761

8. עורך התכנית:

יעקב מאור, מתכנן ערים, רח' אינטרנציונל 18, חיפה, טל' 8235291-04, פקס: 8231191-04.

9. מטרת התכנית:

שינוי יעוד המגרש מיעוד מסחרי למגורים ב'.

10. באור סימני התשריט:

קו כחול עבה	גבול התכנית
שטח צבוע תכלת	אזור מגורים ב'
שטח צבוע אפור	שטח מסחרי
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע חום כהה	שטח לבניין ציבורי
מס' שתור בן שני ספרות	מס' מגרש
קו אדום מקווקוו	קו בנין
מספר ברבע העליון של העיגול בדרך	מספר הדרך

מספר ברבע הצדדי של העיגול בדרך	קו בנין קדמי
מספר ברבע התחתון של העיגול בדרך	רוחב הדרך
קו אדום מקוטע עם נקודות בניהם	קו חשמל מתח נמוך
קו שחור מקוטע	קו ביוב עירוני

11. התכליות והשימושים באזורים השונים והוראות הבניה בהם:

אזור מגורים ב'-

תכליות: מיועד להקמת בניין מגורים דו משפחתי, בהתאם להוראות תכנית מס' מכ/ 248.

אחוזי בניה מותרים: 66% משטח המגרש ל"שטחים עיקריים" בשתי הקומות לשתי היחידות יחד ועוד 42 מ"ר לכל יח"ד ל"שטחי שרות".

"שטחי שרות", לכל יח"ד, יחולקו כלהלן: חניה מקורה אחת – 17 מ"ר, ממ"ד – 7.5 מ"ר, מחסן דירתי 6.0 מ"ר, מבואה ומתקנים טכניים – 11.5.

גובה הבניין: גובה הבניין לא יעלה על 8 מ' מעל קרקע טבעית במרכז המגרש.

מרווחים: קדמי – 5.0 מ', צדדי ואחורי לכיוון השצ"פ – 2.0, צדדי לכיוון המגורים – 3.0. תותר חניה מקורה בקו בניין קדמי אפס.

תכסית: 70% משטח המגרש.

12. חניה: לכל יח"ד יוקצו 2 מקומות חניה בתחומי המגרש. גובה החניה לא יעלה על 2.4 מ'.

13. הפקעה ורישום שטחי ציבור:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

14. תשתיות הנדסיות: הבניין יחובר לתשתיות ההנדסיות עפ"י הנחיות מהנדס המועצה האזורית חוף הכרמל.

15. עיצוב בניין:

- 15.1 לא יותקנו צינורות גז על הקירות החיצוניים של הבניינים כולל פתחי מרפסות וחלונות, פנים מרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- 15.2 יש לתת פתרון ארכיטקטוני להסתרת הדוד שיתקבל ע"י מהנדס המועצה המקומית.
- 15.3 לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים, ללא מסתורי כביסה. מסתור כביסה יהיה רציף לכל הגובה בצורה שתבטיח הסתרה של הכביסה. לא יותר שימוש בשלבי P.V.C או חומרים אחרים שאינם עמידים לאורך זמן.
- 15.4 לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- 15.5 לא יותקנו כל ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיוורשו ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- 15.6 תורשה הקמת אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
- 15.7 לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.
- 15.8 התקנת פרסומות וחלונות ראוה תהיה טעונה אישור מיוחד של המועצה המקומית.
- 15.9 כל גגות המבנים שאינם גגות רעפים יכוסו חצץ או ריצוף.

15.10 התקנת מזגנים תותר אך ורק עפ"י תכנית מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית.

15.11 בכל מקום שבו המרחק בין הבניינים קטן מ-6 מ' יהיה גמלון אטום לבניין.

15.12 גמר הבניינים יהיה גמר עמיד, טיח או אבן, העומד בתקנים ארכיטקטוניים.

15.13 לא תותר העברה עילית של רשתות חשמל/טלפון, בתחומי הרחובות המשולבים.

16. תשתיות הנדסיות:

מים: אספקת המים למבנה תיעשה ממערכת המים של מ.א. חוף הכרמל.

ביוב: המבנה יחובר למערכת הביוב העירונית. לא יינתן אישור לאכלוס הבניין בטרם בוצע החיבור לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית.

ניקוז: לא יינתן היתר בניה בטרם הוטח ביצוע ניקוז השטח.

17. איסור בניה בקרבת ומתחת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.

בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 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.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל 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 הנמוך עד 1000 וולט

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

3. המרחקים האנכים המינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום עם חברת חשמל.

18. היטל השבחה: היטל השבחה ישולם כחוק.

ת.ב.ע. תוכנית ובניין ערים
ימ"ב מא"ר
מתכנן ערים

חתימות:

ד"ר און ע'ר