



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי "מורדות הכרמל" ת.ק.ב.ל

שינוי תוכנית מתאר מקומית מס' מכ/505 אי הנקראת "שינוי הסדרי תנועה במערב שכונת ותיקי עתלית"

1. שם ותחולה: תכנית זו תקרא "שינוי הסדרי תנועה במערב שכונת ותיקי עתלית" ותחול על שטח מותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו (להלן התשריט) המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
2. מסמכי התוכנית: תקנון בן 5 עמודים, תשריט בקני"מ 1:1000, נספח תנועה בקני"מ 1:250 מאושר ע"י משרד התחבורה - נספח מחייב.
3. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מכ/505, אשר פורסמה למתן תוקף ב - י.פ. 4890 מיום 5.6.00 עמוד 3871. בכל מקרה של סטירה הוראות תכנית זו עדיפות.
4. המקום: נפה - חיפה
 מחוז - חיפה
 ישוב - עתלית.
5. הקרקע הכלולה בתוכנית: גוש 10534 חלקות 19, 20, 22, 24, 27; גוש 10539 ח"ח 3, 4, 22, 39;
6. יזום ומגיש התכנית: א.ג.ר.ד. בע"מ, ת.ד. 81 עתלית, טל. 04-9549500.
7. עורך התכנית: טרכטנברג אלה, ת.ד. 284 נשר 36602, טל' 04-8202605, פקס 04-8202627.
8. בעלי הקרקע: פרטיים, מדינה ומועצה מקומית עתלית.
9. שטח התכנית: כ-25.00 דונם מדוד גרפית.
10. מטרת התכנית: שינוי הסדרי תנועה בדרך מס' 11 ע"י ביטול הגדרתה כדרך ללא מוצא, תוך שינוי יעוד שטח המיועד לדרך משולבת לאזור מגורים ב'.

11. באור סימני התשריט:שטח כלול בתכנית:

קו כחול	11.1 גבול תכנית
שטח צבוע כחול	11.2 אזור מגורים ב'
שטח צבוע חום	11.3 דרך קיימת ואו מאושרת
שטח צבוע ירוק	11.4 ש.צ.פ.
שטח צבוע ורוד ואדום לסירוגין	11.5 דרך משולבת
קו בצבע ירוק ומספר בעגול בצבע ירוק	11.6 גבול ומספר חלקה רשומה
קו מקוטע ומספר בתוך עגול מקוטע	11.7 גבול ומספר חלקה רשומה לביטול
קו שחור עם משולשים בכיוונים מנוגדים	11.8 גבול גוש
קו ומספר בצבע שחור	11.9 גבול ומספר מגרש מוצע
מספר ברבע עליון של עגול מסומן בשטח הדרך	11.10 מספר הדרך
מספר ברבע אמצעי של עגול הדרך	11.11 קו בנין מגבול הדרך
מספר ברבע התחתון של עגול מסומן בשטח הדרך	11.12 רוחב הדרך
שטח צבוע בקווים אלכסוניים בצבע אדום	11.13 דרך לביטול
קו מקוטע בשתי נקודות באדום	11.14 קו חשמל

שטח גובל בתכנית:

שטח צבוע כתום	11.15 אזורים מגורים א'
שטח צבוע חום בהיר מותחם בחום כהה	11.16 שטח לבנייני ציבור

12. רשימת תכליות:

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

13. הוראות תכנון: ראה טבלה בעמוד מס' 3.

13.1 בניינים יהיו בעלי גגות רעפים - לפחות 75%. ב- 25% משטח הגג ניתן להשתמש כמרפסת שירות שלא תכלול בהישוב 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 בקני"מ 1:100 תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניין ותכלול פירוט חומרי גמר, מערכת ביוב, מים, ניקוז, חשמל, טלפון וכ"ו בתוך המגרש ופתרון חיבור למערכות ציבוריות. כמו כן יפורטו בתכנית פיתוח גדרות הפרדה בין מגרשים ובגבולות עם דרכים ושצ"פ לפי פרט אחד שיאושר במסגרת תכנית הבינוי ופיתוח (ראה סעיף 19.1). גובה גדרות בין המגרשים לא יעלה על 1.50 מ' ובגבולות עם שטחים ציבוריים לא יעלה על 1.20 מ' (חלק העטום של הגדר).

טבלת הוראות תכנון

מס' יחיד במגרש	גובה בנין	מספר קומות	תכסית	סה"כ אחוזי בניה	אחוזי בניה שטחי שרות (3)	אחוזי בניה שימוש עיקרי		קו בנין (2) מ'			גודל מגרש מינימלי מ"ר (1)	שם האזור (שימושים עיקריים)
						מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה 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 18 מ'

(2) - אלא אם סומן אחרת בתשריט.

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

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

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

14. דרכים וחניות

14.1 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 / או קדמיים.

14 2 הסדרי תנועה הינם כמפורט בנספח התנועה "עתלית" - נווה שושנה" בקני"מ 1:250

המאושר ע"י משרד התחבורה ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

15. איחוד וחלוקה:

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

אישור התשריט יהווה תנאי למתן היתרי בניה.

16. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

17. רישום שטחים לצרכי ציבור (הפקעה):

מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי צבור כמפורט בסעיפים 188 - 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965,

מיועדים להפקעה וירשמו על שם מועצה מקומית עתלית.

- 18.1 אספקת מים - תהיה מרשת אספקת 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 ויהוו חלק בלתי נפרד מההיתר הכלל בכפוף להוראות המועצה המקומית.

19. שלבי ביצוע:

- 19.1 יזמי התכנית יכינו תכנית בינוי ופיתוח הכוללת כבישים, מדרכות ופתרון למערכות תשתית וניקוז באישור המועצה המקומית והועדה המקומית מורדות הכרמל.
- 19.2 יזמי התכנית יבצעו על חשבונם פיתוח ציבורי (כולל שצ"פ) בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח.
- 19.3 היתר 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 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' מ
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	.....	1.50 מ' מ
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	.....	5.00 מ' מ
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	.....	11.00 מ' מ
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	.....	21.00 מ' 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 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.
3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

א.ג.ר.ד.
מגיש

מגיש ויוזם התכנית - א.ג.ר.ד. בע"מ

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מורדות הכרמל"



עורך התכנית - משרד אלה טרכטנברג

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מורדות הכרמל
תכנית מס' 505/21
נדונה בישיבה מס' 206 בתאריך 21.11.65
הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה למתן חוק.
מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מורדות הכרמל
תכנית מס' 505/21
נדונה בישיבה מס' 206 בתאריך 21.11.65
הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה להפקדה.
מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס' 505/21
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 26.3.65 להפקיד את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 505/21
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5028
מיום 1.11.65

הודעה על אישור תכנית מס' 505/21
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5058
מיום 7.3.62

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 505/21
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 9.1.62 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית