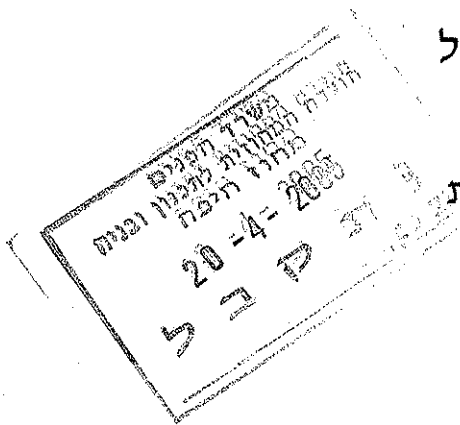


מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מורדות כרמל

תחום שיפוט : מועצה מקומית עתלית



תכנית מתאר מקומית מס' מכ / 528-

שכונת מגורים בעתלית

המהווה שינוי לתכנית מתאר ג/ 555 תכנית מתאר עתלית

תכנית איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים

הוראות התכנית

7 אפר' 2005

1. שם וחלות:

תכנית זו תקרא "תכנית מתאר מקומית מכ/ 528 – שכונת מגורים בעתלית" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. סוג התכנית:

תכנית איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים, עפ"י סעיף 122 (3) לחוק התכנון ובבניה תשכ"ה – 1965.

3. מסמכי התכנית:

תכנית זו כוללת את המסמכים הבאים:

- הוראות התוכנית (מסמך זה) - מחייב
- תשריט ייעודי קרקע בקני"מ 1,250: 1 - מחייב
- נספח בינוי – מחייב לגבי קווי הבניין, מנחה לגבי העמדת הבניינים וצורתם.
- נספח תנועה – מחייב.
- טבלאות הקצאה ואיזון – מחייב (ראה גם סעיף 15.9 לעיל).

4. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג / 555 – תוכנית מתאר עתלית, שהודעה בדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 2415 מיום 23.2.78.

5. המקום:

התכנית חלה על השטח הנמצא בצפון עתלית, מדרום לנחל אורן וממזרח לכביש הגישה הראשי לישוב עתלית.

6. שטח התכנית:

25.6 דונם.

7. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש 10540 חלקה: 11 ח"ח: 9, 10, 21

8. בעלי הקרקע:

פרטיים וקק"ל (ראה רשימת בעלים בטבלת ההקצאות)

9. יוזם ומגיש התכנית:

גבריאל שפירא, מייצג ועד בעלי הקרקע בגוש 10540, רח' מעלה השחר 9 רמת גן

10. עורך התכנית:

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

11. מטרת התכנית :

- א. תכנון השטח לשכונת מגורים הכוללת 20 מגרשי בניה ובהם 52 יח"ד "צמודות קרקע", מערכת דרכים ושטחים ציבוריים.
- ב. קביעת הוראות בניה ושימוש בקרקע באזורים השונים.
- ג. ייעוד שטחים לתשתיות ציבוריות.

12. ביאור סימני תשריט:

קו כחול עבה	-גבול תכנית
קו כחול מרוסק	-גבול תכנית מאושרת
שטח צבוע ירוק	-שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע תכלת	-אזור מגורים ב'
שטח אדום וירוק לסירוגין	-דרך משולבת
שטח מטוית פסים ירוקים	-שטח חקלאי
שטח כתום וירוק לסרוגין	- שטח למשקי עזר
שטח צבוע חום	-דרך מאושרת
שטח צבוע סגול	-אזור תעסוקה
קו שחור דק מרוסק	- קו בנין
קו שחור	-גבול מגרש מוצע
מספר שחור בן 3 ספרות בתוך מלבן	-מס' מגרש מוצע
מספר בצורת שבר חשבונאי	- מס' מגרש משנה מוצע
קו ירוק	-גבול חלקה רשומה
מספר מוקף בעיגול ירוק	-מספר חלקה רשומה
קו ירוק מקוקו	-גבול חלקה רשומה מוצעת לביטול
מספר מוקף בעיגול ירוק מקוקו	-מספר חלקה רשומה לביטול
קו שחור משונן בכיוונים הפוכים ומספר שחור	-גבול גוש ומספרו
מספר ברביע העליון של עיגול בדרך	-מספר דרך
מספר ברביע הצדדי של עיגול בדרך	-קו בנין מקצה רצועת הדרך
מספר ברביע התחתון של עיגול בדרך	-רוחב דרך

13. שימוש בקרקע ובבניינים:

לא ייונתן היתר להקמת בנין, ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצא באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות שלהלן.

14. רשימת התכליות:

14.1 מגורים ב' – ישמש להקמת מבני מגורים.

14.2 שטח ציבורי פתוח – השטחים הציבוריים ישמשו למעבר קווי תשתיות, גינון, שבילים להלכי רגל ודרך תחזוקה לטיפול בנחל אורן.

14.3 דרך משולבת – תשמש למעבר כלי רכב והלכי רגל.

14.4 דרך – כמפורט בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965

15. הוראות בניה באזור מגורים ב'

15.1 מס' יחידות הדיור – 4 יחידות לדונם.

15.2 מס' יח"ד במגרש – תותר הקמת 2 יח"ד או יותר במגרש אחד, בהתאם למצוין בטבלת האיזון וההקצאות ובנספח הבינוי.

במקרים שבמגרש מותר יותר מיח"ד אחת, הבקשה להיתר בניה שתוגש לוועדה המקומית תציג את כל יח"ד המותרות במגרש ותציע בהם תכנון כולל למגרש.

15.3 אחוזי הבניה הכוללים במגרש – עד 60% ל"שטחים עיקריים" 20% ל"שטחי שרות". "שטחי השרות", יכול שיהיו מעל או מתחת לכניסה הקובעת לבניין, אך בכל מקרה לא יותר מ- 20%.

"שטחי השרות", ליח"ד אחת, יהיו כלהלן:

א. חניה מקורה לשתי מכוניות – עד 30 מ"ר.

ב. ממ"ד – 7.5 מ"ר

ג. מחסן דירתי – 8 מ"ר

ד. כללי – עד 10 מ"ר, עפ"י שיקול הועדה המקומית.

15.4 גובה – עד שתי קומות מעל לכניסה הקובעת.

גובה הבניין יימדד ממפלס המדרכה הגובלת ועד החלק הגבוה ביותר של גג הבניין ולא יעלה על 8 מ'.

15.5 מרתף – תותר בניית מרתף בתנאים הבאים:

א. תקרת המרתף לא תעלה על מפלס הפיתוח של הכניסה הקובעת לבנין. במקרה

כזה המרתף לא ימנה במניין הקומות.

ב. הגובה הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.40 מ'.

ג. שטח המרתף יחשב כ"שטח שרות" רק אם יעמוד בשימושים המותרים ל"שטחי שרות" עפ"י סעיף 15.3 לעיל.

ד. הגישה למרתף תהיה משטח המגורים ולא תותר כניסה נפרדת מחוץ למבנה.

ה. תותר חצר מונמכת הצמודה למרתף (לאיוורור ותאורה במרתף) בתחום

המרווחים, כשהחפירה תהיה עד 1.0 מ' מגבול המגרש.

15.6 מירווחים – קדמי 4 מ', צדדי 3 מ', אחורי – 3 מ'.

במגרשים הגובלים בשני רחובות המרווחים יהיו קדמיים וצדדים.

15.7 מבני עזר – מותר יהיה להקים מחסן ביתי בתנאי שימוקם בתחום קווי הבנין ויהיה צמוד ומשולב במבנה המגורים.

15.8 גודל מגרשי הבניה – גודלי המגרשים יהיו בהתאם לטבלת ההקצאות ובסטיות המותרות עפ"י תקנות המודדים. במקרה של חלוקה אחרת גודל המגרש לא יקטן מ- 500 מ"ר.

15.9 רישום הזכויות ע"ש הבעלים עפ"י טבלת האיזון - אין בטבלת האיזון כדי לפגוע בתוקפו של כל הסכם שיתוף ו/או חלוקה קיים של חלקה 9 בגוש 10540 בין בעלי הזכויות בחלקה, ואין בה כדי להעניק זכויות למי שלא זכאי לקבלן עפ"י הסכם כנ"ל, והכל כפוף לחלוקה שנקבעה בתכנית.

16. חניה:

- א. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת ההיתר.
- ב. מיקום החניות יהיה בהתאם לנספחי הבינוי והתנועה המצורפים.
- ג. בתחום הדרך המשולבת יוקצו מקומות חניה נוספים שיהיו לאורחים. מקומות אלו הם בנוסף לתקן.

17. מניעת גישה ישירה ברכב לכביש מס' 7110 וקביעת רצועת גינון:

יחד עם פיתוח השטח יבנה מחסום פיזי שימנע גישה ישירה לרכב בין דרך מס' 7110 והמגרשים. רוחב רצועת השצ"פ שבין קצה הדרך לגבול המגרשים יהיה 10 מ'.

18. תנאים להוצאת היתר בניה:

18.1 פיתוח גדת נחל אורן:

פיתוח גדת הנחל, המסווגת כשצ"פ, והכלולה בתחום התכנית, יהיה עפ"י הנחיות מהנדס המועצה ובאישור רשות הניקוז. רוחב רצועת השצ"פ לא יפחת מ- 20 מ' מציר נחל אורן המתוכנן.

18.2 פיתוח שטחי הציבור:

לא יוצא היתר בניה להקמת מבני מגורים בתחום התכנית לפני ביצוע הדרכים והתשתיות הנמצאות בתחום התכנית, עפ"י תכנית פיתוח כוללת שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית חוף הכרמל.

18.3 אישור צה"ל:

לא תעשה כל פעולה למימוש התכנית ולא יינתן ולא יאושר כל מתן כל היתר לרבות היתר בניה לפי תכנית זו, אלא לאחר וע"פ אישור מראש בכתב מאת נציג שר הביטחון בועדה המחוזית.

18.4 תכנית פיתוח במגרש:

היתר בניה יכלול תכנית פיתוח המגרש הכולל פתרון לפינוי אשפה, תכנית סניטארית, הכל באישור מהנדס המועצה.

18.5 ביצוע דרך גישה מתחום תכנית מכ/ 380

תנאי למתן היתר בניה יהי ביצוע דרך מס' 10 שבתכנית מכ/380 המהווה דרך גישה לשכונה.

19. עיצוב ארכיטקטוני של המבנים באזורי המגורים:

א. חומרי קירות חוץ

חומר הבניין העיקרי וצורת הגימור יהיו ציפוי אבן או ציפוי קשיח אחר.

- ב. דודי שמש:
 בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.
- ג. צנרת:
 לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, תקשורת, ביוב, מים, מיזוג אוויר וארובות לחימום.
- ד. מזגנים:
 תותר התקנת מזגנים מפוצלים בלבד ובתנאי שהמעבה יוסתר על הגג, במפלס קרקע או על המרפסת או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית ובלבד שיובטח שהמעבה לא יהווה מטרד אקוסטי.
- ה. מתלי כביסה:
 מתקן לתליית כביסה יהיה חלק מהפתרון העיצובי של הבנין שיתואר בבקשה להיתר בניה ובתנאי שלא יראה מדרך ציבורית.
- ו. מכלי גז ודלק:
 מכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.
- ז. גדרות וקירות תומכים:
 במגרשים הגובלים ברשות ציבורית תהיה חובת הקמת גדר בנויה ממסד בגובה של 50 – 40 ס"מ אבן טבעית מקומית או אבן חול מלאכותית ומעליו גדר עץ או מתכת בגובה כולל של עד 120 ס"מ מפני קרקע טבעית.
- ח. גגות הבניינים:
 גגות הבניינים מהווים חזית חמישית של הבניינים ועל כן יחולו עליהם ההוראות כלהלן:
- גג הבניין יקבל פתרון אדריכלי תוך התחשבות בפתרון הולם לכל המערכות הטכניות הנדרשות.
 - תתאפשר גישה לגג ולמתקנים הטכניים שעליו לכל יחידת דיור בבניין.
 - שטחי הגג הפתוחים ירוצפו במרצפות או חצץ.

20. חובת הפנת תשריטי חלוקה

- א. גבולות החלקות הרשומות שאינן תואמים לגבולות המגרשים החדשים מיועדים לביטול.
- ב. תנאי למתן היתרים בתחום התכנית יהיה אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום, בהתאם לתשריט תכנית זו.
- ג. תותרנה תזויות בגבולות המגרשים לעומת המסומן בתשריט בהתאם לתקנות המודדים.
- ד. תותר חלוקה שונה של המגרשים, לרבות איחוד או חלוקת משנה של מגרש, בכפוף לאישור תשריט בינוי שיאושר ע"י הועדה המקומית.
- מידות המגרשים יתאימו לתנאי הבניה המפורטים בתכנית ותובטח גישה ברכב לכל מגרש.

21. הפקעה ורישום

- א. השטחים הפרטיים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור (דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים) מיועדים להפקעה ולרישום בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה 1965 וירשמו ע"ש מועצה מקומית חוף הכרמל

ב. מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה כגון: שטחים המיועדים לדרכים, שטחים ציבוריים פתוחים, מבני ציבור ותעלת הניקוז יוחזרו עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל כלהלן.
ג. תרשם הערת אזהרה במשרדי ספרי האחוזה לגבי כל אחת מהחלקות הכלולות בתכנית, שהוצאת היתרי בניה מותנת באישור מפורש של צה"ל.

22. פיתוח שטחים ציבוריים ותשתיות:

22.1 כללי:

השטחים הציבוריים והתשתיות יבוצעו עפ"י תכנית פיתוח שתוכן עפ"י הוראות ועקרונות תכנית זו ואשר תאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית.
מפלסי הפיתוח ומערכת התשתית יותאמו למפלסי הפיתוח והתשתיות שבתכניות הגובלות.

22.2 ביוב

א. לא יוצא היתר בניה לבנין מגורים אלא אם הובטח חיבורו למערכת הביוב הציבורית.
ב. מתן טופס 4 למבנה מותנה בחיבורו למערכת הביוב העירונית.

22.3 מים

אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של עתלית או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.

22.4 ניקוז

הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

22.5 חשמל ותקשורת

א. קווי חשמל ותקשורת

מערכות קווי החשמל והתקשורת בתחום התוכנית תהינה תת-קרקעיות.
ב. תחנות טרנספורמציה – תותר הקמת תחנת טרנספורמציה במבנה בתחום ובשטח הציבורי הפתוח. לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמודים בתחום תכנית זו.

ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל

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 מת 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.

23. היטל השבחה:

היטל השבחה ייגבה כחוק.

24. עתיקות:

- א. 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.
- ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבוצעו היום על פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו ע"י היום כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

חתומות:

~~ועד חלקות פ, 18
גוש 5000~~

~~ת.ב.ע. - תכנון ובינוי ערים
יעקב מאור
מתכנן ערים~~

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 528/24
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 23.2.05 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון [Signature]
יו"ר הועדה המחוזית [Signature]

528/24
הודעה על הפקדת תוכנית משי
5377
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
30.11.04 מיום

528/24
הודעה על אישור תכנית מס.
5419
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
24.7.05 מיום