

מחוז חיפה

מרחב תכנון אזורי " חוף כרמל"

תוכנית מתאר מקומית מס' מכ/662



1. שם ותחולה: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מכ/662: " פתרון בעיה - מרכז עתלית "

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

2. מסמכי התוכנית: תקנון בן 5 עמודים, תשריט בקני"מ 500:1.

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, ג/ 788, אשר פורסמה למתן תוקף ב י.פ. 2461 מיום 10.08.78 עמוד 2415, ו-ת.ר.ש.צ. מס' 2/21/5 שאושרה מ-25.10.88.

4. המקום: נפה חיפה

מחוז חיפה

ישוב עתלית, נפגש רחובות הסלע, החרוב והזית.

5. הקרקע הכלולה בתוכנית: גוש 10562 ח"ח 188.

6. שטח התכנית: כ- 1.0 דונם מדוד גרפית.

7. בעלי הקרקע: מדינת ישראל, המועצה האזורית "חוף כרמל"

8. יוזם ומגיש התכנית: פתרון בעיה בע"מ, רח' יקנעם 5, ת"א 67443, טל': 03-6969638, פקס: 03-6969667. מען למכתבים: ת.ד. 845 רעננה 43107.

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

10. מטרת התכנית:

10.1 הסדרת בניה קיימת על ידי :

א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים ג' לדרך להולכי רגל.

ב. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים ג' ושטח ציבורי פתוח לשטח למוסד ציבורי ושטח ציבורי פתוח.

10.2 מתן הוראות תכנון בשטח למוסד ציבורי.

11. באור סימני התשריט:**שטחים הכוללים בתכנית:**

קו כחול	11.1 גבול תכנית
שטח צבוע חום בהיר ותחום חום כהה	11.2 שטח למוסד ציבורי
שטח צבוע ירוק בהיר וירוק כהה לסירוגין	11.3 דרך להולכי רגל
שטח צבוע ירוק	11.4 שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע צהוב בהיר	11.5 אזור מגורים ג'
קו בצבע ירוק ומספר בעגול בצבע ירוק	11.6 גבול ומספר חלקה רשומה
קו שחור עם משולשים בכיוונים מנוגדים	11.7 גבול גוש
מספר ברבע עליון של עגול מסומן בשטח הדרך	11.8 מספר הדרך
מספר ברבע אמצעי של עגול מסומן בשטח הדרך	11.9 קו בנין
מספר ברבע התחתון של עגול מסומן בשטח הדרך	11.10 רוחב הדרך
שטח מנוקד מוקף קו בצבע התשריט	11.11 בינוי קיים

שטחים הגובלים בתכנית:

שטח צבוע חום	11.12 דרך קיימת ו/או מאושרת
שטח צבוע צהוב	11.13 אזור מגורים 3-4 קומות
שטח צבוע באלכסון צהוב וסגול לסירוגין	11.14 מרכז אזרחי מסחרי
שטח צבוע חום בהיר ותחום כהה לסירוגין	11.15 בנין ציבורי מיוחד
שטח צבוע כתום	11.16 מגורים קומה אחת
שטח צבוע אפור	11.17 שטח מסחרי
שטח צבוע ירוק מוקף חום	11.18 שטח ספורט
שטח צבוע ורוד עם רשת משבצות בצבע ורוד כהה	11.19 חניה ציבורית
שטח צבוע צהוב עם רשת משבצות בצבע ורוד כהה	11.20 מגרש לחניה פרטית
שטח צבוע בפסים אדומים באלכסון	11.21 דרך לביטול

12. שימוש בקרקע ובבניינים:

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

13. רשימת תכליות:

דרך להולכי רגל- שביל גישה להולכי רגל.
שטח למוסד ציבורי מיועד לגן ילדים, מועדון נוער ושימושים דומים (ללא הפקעה).
שטח ציבורי פתוח מגרש 1/188 - מיועד לגינון ורהוט גנני. לא תותר בו כל בניה.

14. הוראות תכנון:14.1 שטח למוסד ציבורי - מגרש 188/2

ממצב מוצע	הוראות תכנון
430 מ"ר	גודל מגרש מינימלי
1	מס' מקסימלי של מבנים במגרש
35%	אחוזי בנייה שטח עקרי
5%	אחוזי בנייה - שטחי שרות מעל הכניסה הקובעת לבניין
1	מס' קומות
עד 4.0 מ'	גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת לבניין
5 מ' או כפי שקיים	קו בנין קדמי מינימלי
3 מ'	קו בנין צדדי מינימלי
3 מ'	קו בנין אחורי מינימלי

14.2 בני ועיצוב אדריכלי

- א. שיפוצים בבניה קיימת יעשו ע"פ הנחיותיו ולשביעות רצון מועצה אזורית "חוף כרמל".
 ב. לא יאושרו צינורות מכל סוג שהוא, גלויים ע"ג חזיות הבניה.

14.3 אתר עתיקות (לפי סדר יום מס' 2004010 מיום 2.6.04 של רשות העתיקות)

- א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) היינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
 ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
 ג. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית ; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.

ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ה. היה ועתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעתן פגיעה בקרקע.

ו. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהיינו אתר עתיקות מוכרז.

15. הפקעה ורישום

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

16. חלוקה ורישום:

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים, שאינם זהים לגבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות, הכוללת כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד, המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות, כמתואר בתשריט.
- ג. על יוזם התכנית להכין תכנית חלוקה לאשור ברשויות התכנון. יוזם התכנית ירשום את החלוקה בלשכת רשם המקרקעין.

17. שירותים:

- 17.1 אספקת מים - תהיה מרשת אספקת מים של עתלית.
- 17.2 הרחקת אשפה - מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום ויהוו חלק בלתי נפרד מההיתר.
- 17.3 ביוב לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית בטרם אישור מהנדס העיר לתכנית המתחברת למערכת הביוב הציבורי הקיימת.

18. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

18.1 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.

18.2 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.

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

19. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

20. חתימות:

אין לנו התנגדות עקרונית לחפזים, כמגוי שוו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו חייגה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לחקות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח והתכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עטמו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל זחה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, וכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז חיפה
 20.8.06

פתרון בעיה/בעיית

מגיש ויוזם התכנית

טרבטנברג אלה
 אדריכלות ושמואות מקרקעין
 ת.ד. 284 נשר

עורך התכנית

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 662/מ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 13.9.05 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס. 662/מ
 פרטמה בילקוט הפרסומים מס. 5367
 מיום 15.1.05

הודעה על אישור תכנית מס. 662/מ
 פרטמה בילקוט הפרסומים מס. 5511
 מיום 27.3.06