

## מחוז חיפה

מרחוב תכנון אזרחי "חוף הכרמל"

תוכנית מתאר מוקומית מס' מכ/662

1. **שם ותחלופה:** תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומי מס' 662:

"פטרון עניה - מרכז עתלית".

ותחול על שטח מותחים בכו כחול בתשריט המצורף לתוכנית המהווה תיק בלוטי נפרד ממנו.

2. **מספר התוכנית:** תקנון בן 5 עמודים, תשירט בקנ"מ 500:1.

### 3. יחס לתוכניות אחרות:

3.1. תכנית זו מהויה שינוי לתוכנית מתאר מקומי מס' ג/ר 555 הנקראת "תכנית מתאר עתלית", אשר פורסמה למتن תוקף ב י.פ. 2415 מיום 23.02.78 עמוד 2209 ג/88, אשר פורסמה למتن תוקף ב י.פ. 2461 מיום 10.08.78 עמוד 2415 ות.ר.ש.צ. מס' 2/21/5 שאושרה מ-25.10.88.

4. **המקום:** נפה חיפה

מחוז חיפה

ישוב עתלית, נגש רחובות הסלע, החרוב והזית.

5. **הקרקע הכלולות בתוכנית:** גוש 10562 ח"ח 188.

6. **שטח התוכנית:** כ- 1.0 דונם מדווד גרפית.

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

8. **יזם ומגיש התוכנית:** פטרון עניה בע"מ, רח' יקנעם 5, ת"א 67443 טל': 03-6969638, פקס: 03-6969667. מען למכתבים: ת.ד. 845 רעננה 43107.

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

### 10. מטרת התוכנית:

10.1 הסדרת בניה קיימת על ידי :

א. שינוי יעוז שטח מאзор מגוריים ג' לדרכ'hולכי רגל.

ב. שינוי יעוז שטח מאזר מגוריים ג' ושטח ציבורי פתוח לשטח למוסד ציבורי ושטח ציבורי פתוח.

10.2 מתן הוראות תכנון בשטח למוסד ציבורי.

**11. בואר סימני התשריט:****שטחים הכלולים בתכנית :**

|  |                            |
|--|----------------------------|
| קו כחול                                  | 11.1 גבול תכנית            |
| שטח צבוע חום בהיר ותחום חום כהה          | 11.2 שטח למושד ציבורי      |
| שטח צבוע ירוק בהיר וירוק כהה לסיורוגין   | 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 מושלים בכיוונים מנוגדים       | 11.7 גבול גוש              |
| מספר רביע עליון של עגול מסומן בשטח הדרך  | 11.8 מספר הדרך             |
| מספר רביע אמצעי של עגול מסומן בשטח הדרך  | 11.9 קו בניין              |
| מספר רביע התיכון של עגול מסומן בשטח הדרך | 11.10 רוחב הדרך            |
| שטח מנוקד מוקף קו בצבע התשריט            | 11.11 ביןוי 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 באלאנסון צהוב וסגול לסיורוגין    | 11.14 מרכז אזרחי מסחרי      |
| שטח צבוע חום בהיר ותחום כהה לסיורוגין     | 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 ציבورية          |
| שטח צבוע צהוב עם רשת משבצות בצבע ורוד כהה | 11.20 מגרש לחניה פרטית      |
| שטח צבוע בפסים אדוומיים באלאנסון          | 11.21 דרך לביטול            |

**12. שימוש בקרקע ובבנייה ניימם:**

לא תשמש כל קרקע או בניין בתחום תכנית אלא לתוכלית 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 (לא הפסקה).
- שטח ציבורי פתוח** מגרש 1/188 - מיועד לגינון ורחוט גנני. לא תותר בו כל בניה.

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

| הוראות תכנון                                       | מצב הנוכחי          |
|--|---------------------|
| גודל מגרש מינימלי                                  | 430 מ"ר             |
| מס' מקסימלי של מבנים במגרש                         | 1                   |
| אחויזי בניה שטח עיקרי                              | 35%                 |
| אחויזי בניה - שטחי שירות מעלה הכניסה הקובעת לבניין | 5%                  |
| מס' קומות  | 1                   |
| גובה המבנה מעלה הכניסה הקובעת לבניין               | עד 4.0 מ'           |
| קו בניין קדמי מינימלי                              | 5 מ' או כפ"ק קיימים |
| קו בניין צדי מינימלי                               | 3 מ'                |
| קו בניין אחורי מינימלי                             | 3 מ'                |

**2.14.2 בניין ועיצוב אדריכלי**

- א. שיפוצים במבנה קיימת יעשו ע"פ הנחיותיו לשביעות רצון מועצה אזורית "חוֹף כרמל".
- ב. לא יושרו צינורות מכל סוג שהוא, גלוים ע"ג חזיות הבניה.

**14.3 אתר עתיקות** (לפי סדר יום מס' 1004010 מיום 04.06.2002 של רשות העתיקות)

- א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) הינו אתר עתיקות מוכrho ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר בעתיקות, מתואם 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 מקדיימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלחה מדגמית; חפירת הצלחה), יבצעו היום על-פי תנאי רשות העתיקות.

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

ה. היה ועתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבב שלא יתוסףו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שימושתן פגיעה בקרקע.

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

#### 15. הפקעה ורישום:

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

#### 16. חלוקה ורישום:

א. גבולות חלוקות הקרקע הנוכחים, שאינם זהים לגבולות האזוריים והדרכים הקבועים בתוכנית זו, בטלים.

ב. השטחים יוחדו עד כדי יצירת חלוקות מוצעות, המכוללת כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחד, המותחם ע"י קוו רחובות וגבולות החלוקות המוצעות, כמתואר בתשريع.

ג. על יוזם התוכנית להכין תוכנית חלוקה לאשר ברשותות התכנון. יוזם התוכנית ירשום את החלוקה בלשכת רשם המקרקעין.

#### 17. שירותים:

17.1 אספקת מים - תהיה מרשת אספקת מים של עתלית.

17.2 הרחיקת אשפה - מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום וייחוו חלק בלתי נפרד מההיתר.

17.3 ביוב לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית בטרם אישור מהנדס העיר לתוכנית 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 עליים. בקרבת קווי חשמל עליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אני משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה :

ברשת מתח נמוך עם תנלים חשובים 2.00 מ'

ברשת מתח נמוך עם תנלים מבודדים וכבלים אוויריים 1.50 מ'

בקו מתח גובה עד 33 ק"ו 5.00 מ'

בקו מתח עלין עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)  
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

#### הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנים קווי מתח עלין / מתח על בניינים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

18.2 אין לבנות מבנים מעלה כבלי החשמל תת-קרקעיים ולא במרחב הקטן  
מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עלין עד 160 ק"ו  
מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גובה עד 33 ק"ו  
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט  
ואין לחפור מעלה ובקרבת כבלי החשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר אישור והסכמה לחברת החשמל.

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

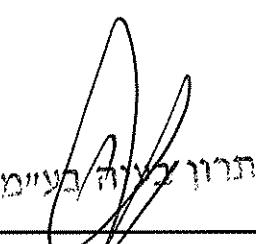
#### 19. היטל השבחה: היטל השבחה בגין כחוק.

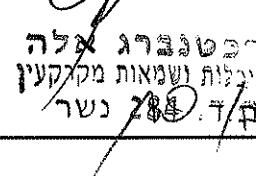
אין לנו הרגשות עקרוניים לארכאולוגים, מנגדנו שוו תהייה מתוואם עם רשותות תכנון היסטוריות, בלבד, אין מה כדי להזמין כל אמת ליחס התשתיות והגינה הפלרי תפקון, ולכן, אם מתקיימת כל שוד לא חוקה השזה הרכנית או לפחות עוזן אך בשונה מהשזה כל שוד לא חוקה השזה ונחתם עטנו חסם מתאים בגינו, וכן תחימנו זו ואלה בטוקום הסכתה על בעל ובית השיטה המדין / או כל רשות מוסכמת, לפחות וועדי כבוי.

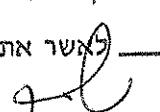
לעתן אשר ספק מזמין זהה כי אם געשה או יעצה על דיזנו מסכם בין הששת הפלר תכנוני, אין בוחרינו על תחניון תכני או מילוי בקרים הסכם כאמור / או ויתור על מותנו לבשלו בכל הפלרונו ע"י מי שרchs מאתנו על פיו ובוויות כלשון בשנות, ועוד על כל וותם אחרית העומת לנו את הסכם כאמור וועל' כל דיו' פלאן תחניוננו נינתן אך ורק מנוקחות בסיס תכנונית.

20.8.66 מינוח טרקי טריאן  
מחוז ירושלים

#### 20. חתימות:

  
פתרון גזעיה בע"מ  
מגיש ויוזם התוכנית

  
טרפטוגר אלה  
אזוריות ושמאות מתקיין  
ס.ד. 18 נמר  
עורך התוכנית

|   |
|---|
| משרד הפנים מחוז חיפה  |
| חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965   |
| אישור תוכניות מס. 662/נ   |
| הועודה המחוקקת לתכנון ולבנייה החליטה  |
| ביום 13.9.66  |
| אשר את התוכנית.   |
|  |
| יוזם הוועדה המחוקקת   |

|                                   |
|-----------------------------------|
| הודעה על הפיקודת תוכנית מס. 662/נ |
| פורסמה ב公报 חמשה שבועות מט. 5367   |
| מועד 15.1.66                      |

|                                 |
|---------------------------------|
| הודעה על אישור תוכנית מס. 662/נ |
| פורסמה ב公报 חמשה שבועות מט. 5511 |
| מועד 27.3.66                    |