

מחוז חיפה

נפת חדרה

מרחב תכנון מקומי - "חוף הכרמל"

ישוב : עתלית

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה
05-02-2007
כתקבל
תיק מס'

שינוי תכנית מתאר מקומית

הודעה על אישור תכנית מס. 1684/כפ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5643
מיום 22.3.07

תכנית חכ/1684

הוראות בניוי בגוש 10542 חלקה 21,

רח' הנרקיסים מושבה ב', עתלית

תכנית ללא הסכמת בעלים

ר. ג. ז.ה. הפקידת לבניה ולתכנון עיר
חוף הכרמל
1684/כפ מס. 5643
הועברה לועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים
עם הסמכת להחלטת
4.4.07 רוזסאד

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 1684/כפ
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 5.7.06 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס. 1684/כפ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5518
מיום 10.4.06

למתן תוקף
ינואר 2007

1. שם ותחולה

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' חכמ"א/1684, "הוראות בינוי בגוש 10542 חלקה 21, רח' הנרקיסים מושבה ב', עתלית". התכנית תחול על השטח התחום בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מסמכי התכנית

- הוראות התכנית - תקנון בן 5 עמודים (להלן "התקנון").
- תשריט בקנ"מ 1:250 (להלן "התשריט").
- טבלת איזון (להלן "טבלת איזון").
- תכנית בניי מנחה, להוציא גובה כניסה קובעת (± 0.00) - שיהיה מחייב, קנ"מ 1:200.

3. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מתאר מקומיות כמפורט להלן:

מס' תכנית	שם התכנית	פרסום למתן תוקף	תאריך פרסום
ג555/	"תכנית מתאר עתלית"	י.פ. 2415	23.02.78
מכ243/	"מושבה ב"	י.פ. 3674	29.06.89
מכ201/	"הוראות בדבר צורת חישוב שטחי בניה במרחב תכנון מקומי 'מורדות הכרמל'"	י.פ. 3292	10.01.96
מכ243/א'	"מושבה ב' - שינוי"	י.פ. 4511	17.04.97

4. המקום

נפה - חיפה.
מרחב תכנון - 'חוף הכרמל'.
ישוב - עתלית.

5. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 10542, חלקה 21, ברחוב הנרקיסים וח"ח 19 (דרך).

6. שטח התכנית

שטח התכנית כ-1.200 דונם, מדוד גרפית.

7. בעלי הקרקע

קרבצ'וב בתיה	רחוב השמירה 11, קירית חיים.	טל' 04-8413767
קרבצ'וב דוד ז"ל		
קרבצ'וב יורם	רחוב הרוותם 5, חיפה.	טל' 04-8599804
דנקנר דוד	שכ' המלח, עתלית.	טל' 04-9549555
'כרמל כימיקלים' בע"מ	ת.ד. 8, עתלית.	טל' 04-9549600

8. יחמי ומגישי התכנית

'כרמל כימיקלים' בע"מ ת.ד. 8, עתלית.
דנקנר דוד, שכונת המלח, עתלית.

9. עורכת התכנית

אפרת שטרן - אדריכלית ובינוי ערים, מרחוב הרקפות 34, עתלית. טל' 04-9843178.

10. מטרות התכנית

- 10.1 חלוקה למגרשים המיועדים למבני מגורים, ללא הסכמת בעלים לפי סעיף 122 לחוק התכנון והבניה ה-תשכ"ח - 1965 (להלן "החוק").
- 10.2 הוספת שטחים עקריים, לפי ס' 14 להלן.
- 10.3 עריכת טבלת איזון והקצאה.
- 10.4 שנוי קו בנין, כמסומן בתשריט.
- 10.5 הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- 10.6 שינוי בהוראות בדבר גדל מגרש שמוטר להקים עליו בנין.
- 10.7 שינוי בהוראות בדבר צפיפות יח"ד לדונם.

11. באור סמני התשריט

- 11.01 גבול התכנית.....
- 11.02 אזור מגורים א'.....
- 11.03 אזור מגורים א' מיוחד.....
- 11.04 מבנה להריסה.....
- 11.05 דרך מאושרת.....
- 11.06 קו בנין.....
- 11.07 מספר דרך.....
- 11.08 מרווח קדמי מינימאלי.....
- 11.09 רוחב הדרך.....
- 11.10 גבול ומספר חלקה רשומה.....
- 11.11 גבול ומספר מגרש מוצע.....
- 11.12 זכות מעבר.....
- קו כחול עבה.
- שטח צבוע כתום.
- שטח צבוע כתום עם קו תוחם בצבע כתום כהה.
- שטח מנוקד צבוע צהוב.
- שטח צבוע חום בהיר.
- קו אדום מרוסק.
- מספר שחור ברבע עליון של עיגול.
- מספר אדום ברבע אמצעי של עיגול.
- מספר אדום הרבע תחתון של עיגול.
- קו רצוף ומספר ירוק בעיגול בצבע ירוק.
- קו שחור ומספר שחור באליפסה בצבע שחור.
- קו מרוסק עם קווים אלכסוניים מרוסקים.

12. שימוש בקרקע ובבניינים

לא תשמש כל קרקע ולא ישמש כל מבנה או בנין בתחום התכנית אלא לתכליות המפורטות בתכנית זו.

13. רשימת תכליות

- 13.01 אזור מגורים א' מיוחד - ישמש להקמת בתי מגורים צמודי קרקע חד או דו משפחתיים.
- 13.02 דרך - תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, לחניה, למתקני דרך ולהתקנת מערכות תשתית עירוניות תת-קרקעיות או עיליות.

14. הוראות תכנון ותנאים להוצאת היתר בניה

מטב מוצע	מטב קיים (מכ3/א')	הוראות תכנון
450 מ"ר	500 מ"ר	גדל מגרש מינימלי להקמת בית חד משפחתי
500 מ"ר	700 מ"ר	גדל מגרש מינימלי להקמת מבנה דו-משפחתי
2 יח'	2 יח'	מספר מבנים מרבי במגרש
4 יח"ד/ד'	3 יח"ד/ד'	צפיפות מותרת
2 קומות+מרתף+עלית גג	2 קומות+מרתף+עלית גג	מספר קומות מרבי (1)
8.5 מ'	8.0 מ'	גובה מבנה מרבי (2)
160 מ"ר/יח"ד	40%	שטח עיקרי
42 מ"ר/יח"ד	20% מהשטח העיקרי	שטח שרות (3)
5.0 מ'	5.0 מ'	קו בנין קדמי (לרוחב הנרקיסים)
לפי סימון מפורט בתשריט	4.0 מ'	קו בנין צדי/אחורי

- (1) גובה מפלס הכניסה הקובעת יהיה כמסומן בנספח הבינוי ויהיה מחייב.
- (2) גובה המבנה יימדד בכל חתך ממפלס הכניסה המחייב עד קו הרכס העליון המשופע או עד רום מעקה הגג.
- (3) שטחי שרות (ברוטו): 7.5 מ"ר ממ"ד, 8.0 מ"ר מחסן, 8.0 מ"ר מתקנים טכניים, חניה ע"פ תקן חניה.

15. תנאים להוצאת היתר

- 15.01 אשור תשריט חלוקה בהתאם לס' 23 לע"ל.
15.02 תכנית לפתוח השטח תהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית להיתר הבניה.
15.03 הריסת המבנה הקיים יהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית להיתר הבניה.

16. הנחיות אדריכליות

- 16.01 גמר קירות החוץ יהיה מחומרים מגוונים עמידים.
16.02 מתקנים טכניים (דוגמת מערכת סולארית, אינסטלציה לסוגיה, מתקני מזוג אויר וכד') יותקנו מאחורי מסתור. המסתור יבנה מחומרי הבניה של המבנה ויהוו חלק בלתי נפרד מעיצובו. גובה המסתור יוכל שיחרוג, במידת הצורך, מגובה הבניין המרבי המותר ובלבד שהמתקן סלול יסתור בכוח הדרך הציבורית ובמידת האפשר גם ממבנים שכנים (בתנאי שלא פוגע בנצילותו).
16.03 מכלי גז ו/או סולר ו/או דלק, פח אשפה וכד', צמודים ושאינם צמודים למבנה, ישולבו בעיצוב הבית והגינה או בגדר, ויסתרו במידת האפשר באופן שלא יראו מדרך ציבורית.
16.04 מערכות סולריות ישולבו במבנה: הדוודים יסתרו מכוח הרחוב ובמידת האפשר גם ממבנים שכנים. בגגות משופעים ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוודים יסתרו בחלל הגג, בגגות שטוחים יותקנו המערכות מאחורי מסתור לפי סעיף 15.02 לע"ל.
16.05 כל מערכת התשתית בתחום תכנית ההגשה כגון: ביוב ניקוז מים, חשמל, טלפון, כבלים וכד', שיוותקנו עבור המבנה נשוא הבקשה, יהיו תת קרקעיות. לא תותר התקנת צנרת גלויה.
16.06 מיכל אצירת אשפה יותקן בנישה משולבת בגדר באישור המועצה.
16.07 גדרות, בין המגרשים הקדמיים לרחוב הנרקיסים, יחופו בטיח אקרילי בגוון חול. יותר לשלב אבן כורכר מקומית או ש"ע. כל פתרון לגדר, הפונה לרחוב הנרקיסים, ישתלב בהתאמה לגדרות הסמוכים.

17. חניות

החניות ייקבעו על-פי תקן חניה תקף בעת הוצאת ההיתר. החניה תותר בתחומי המגרש בלבד לרבות בתחום קווי הבניה (קדמי, צדי או אחורי).

18. הקצאת מגרשים

הקצאת המגרשים תהא בהתאם לחלק היחסי של בעלי הזכויות בקרקע על פי טבלת האיזון.

19. מערכות תשתית

- 19.01 מים - אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים של עתלית בתאום עם המוא"ז 'חוף הכרמל'.
19.02 אשפה - מתקנים לאצירת אשפה יהוו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
19.03 ביוב - הביוב יחובר למערכת הביוב העירונית. תנאי לטופס אכלוס (ט' 4) יהיה חיבור למערכת העירונית.
19.04 ניקוז - פיתוח השטח יעשה באופן שמי הנגר ישולבו במערכת הניקוז הטבעית למערכת העירונית ברחוב הנרקיסים.

20. חשמל

- 20.01 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבחדיים 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 מ') 11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 21.0 מ'
הערה: המידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.
20.02 אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מהמפורט להלן:
3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו
1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו
0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וואט

20.03 המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות חברת החשמל.

21. עתיקות

- 21.01 השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978- (להלן "חוק העתיקות").
- 21.02 כל עבודה, בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות.
- 21.03 במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען הזים על-פי תנאי רשות העתיקות.
- 21.04 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989- , ייעשו על-ידי הזים ועל חשבונם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 21.05 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו, עקב שינויים אלה, זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

22. אחד וחלוקה, רישום והפקעה

- 22.01 השטח המיועד בתכנית זו לדרך, יופקע בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה ה-תשכ"ה 1965, וירשם על שם הרשות המקומית.
- 22.02 גבולות החלקה הקיימת יבוטל וחלוקתה מחדש תהיה בהתאם לגבולות המגרשים/המתחמים המוצעים בתכנית זו (לצורך זה תחשב דרך כמגרש).
- 22.03 לאחר אישור תכנית זו תוגש תכנית חלוקה לצורכי רישום שתאושר ע"י רשויות התכנון.
- 22.04 בתשריט החלוקה תסומן, בתחום המגרש הקדמי, זכות מעבר לצורך גישה ברכב ולהולכי רגל, לפי ס' 141 לחוק התכנון והבניה ה-תשכ"ה 1965. תרשם הערת אזהרה בטאבו לזכות מעבר למגרש האחורי בתחום המסומן בתשריט התכנית.

23. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה וישולם כחוק.

24. חתימות

בנמל כימיקלים בע"מ
ד"ר דוד דנקנר

ד"ר דוד דנקנר

אדר אפרת שטרן