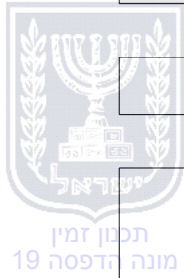


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 303-0190082

הסדרת בינוי בגוש 10534 חלקה 86, עתלית



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

חיפה  
חוף הכרמל  
תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להסדיר בנייה קיימת באמצעות שינוי קו בנין ותוספת בנייה הכל בהתאם לסעיף 62א לחוק התכנון והבנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

הסדרת בינוי בגוש 10534 חלקה 86, עתלית

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

303-0190082

מספר התכנית

0.817 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חוף הכרמל
קואורדינאטה X	195340
קואורדינאטה Y	733060

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות : עתלית

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עתלית	נתיב הכרמים	23	2

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10534	מוסדר	חלק	86	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/01/1901		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13. הוראות תכנית תמא/ 13 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 13
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
13/05/2013	4613	6591	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
10/01/1963	607	989	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 400 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 400
23/02/1978		2415	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 555 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 555
01/08/1985	3025	3233	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 29 ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/ 29



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איאד חאג' פרח				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איאד חאג' פרח		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13/05/2017	איאד חאג' פרח	13/05/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		07/11/2017	איאד חאג' פרח	07/11/2017		1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אריה שרייבר			עתלית	נתיב הכרמים		04-9840458		taf12@wall a.co.il
	פרטי	חיצבה שרייבר			עתלית	נתיב הכרמים		04-9840458		taf12@wall a.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אריה שרייבר			עתלית	נתיב הכרמים		04-9840458		taf12@walla.co.il

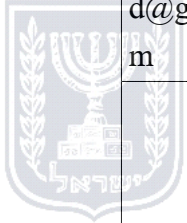
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ז'קאס ורנר מיכאל			עתלית	נתיב הכרמים		04-0000000		
בעלים	ז'קאס ורנר רחל			עתלית	נתיב הכרמים		04-0000000		
בעלים	אריה שרייבר			עתלית	נתיב הכרמים		04-9840458		taf12@walla.co.il
בעלים	חיצבה שרייבר			עתלית	נתיב הכרמים		04-9840458		taf12@walla.co.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	איאד חאג' פרח		איאד חאג' פרח	אום אל- פחם	אום אל-פחם		04-6110188	04-6110188	hagfarah.eyad@gmail.com
	מודד		883	רמזי קעואר מהנדס גאודת ומודד מוסמך	חיפה	(1)		04-8524038	04-8520166	

(1) כתובת: חיפה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

התכנית מבקשת להסדיר בנייה קיימת באמצעות שינוי קו בנין ותוספת בנייה הכל בהתאם לסעיף 62א לחוק התכנון והבנייה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת קוי בנין בהתאם לסעיף 62א(א) ס.ק (4) - לפי המסומן בתשריט.
2. תוספת 6% בהתאם לסעיף 62א(א) ס.ק (9).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.817			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2		2	עפ"י התכנית החלה על השטח מכ/ג/29/985,
מגורים (מ"ר)	מ"ר	327.03	+49.05	376.08	עפ"י התכנית החלה על השטח מכ/ג/29/985, 40% ובתוספת 6%.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	86
סימון בתשריט	יעוד
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'
תאי שטח כפופים	86

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	817.58	100
סה"כ	817.58	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	817.58	100
סה"כ	817.58	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים בתי מגורים בהתאם לתכנית החלה על השטח.
4.1.2	הוראות בינוי ו/או פיתוח
א	התכנית אינה משנה דבר מלבד המפורט בתכנית זו.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)		יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי		
				שרות	עיקרי							
5	1.2 (4)	2.4 (4)	4	2	2	50	סה"כ שטחי בניה 400.08	24 (2)	376.08 (1)	400	817	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

התכנית אינה משנה את הוראות תכנית מאושרת מספר מכ/29/ג/985.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח הבנייה בכל הקומות ברוטו המותר לא יעלה על 46% משטח המגרש ובו יכללו כל חלקי הבניין פרט לממ"ד ..
- (2) 12 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד..
- (3) לא כולל עליה לגג ו/או קומת מרתף.
- (4) לבניה קיימת בלבד, כל בניה חדשה תהיה עפ"י התכנית מכ/29..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 קווי בנין</b>	<b>6.1</b>
קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט, לבניה קיימת בלבד. כל בניה חדשה תהיה עפ"י התכנית מכ/29.	
<b>6.2 חניה</b>	<b>6.2</b>
מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.	
<b>6.3 חשמל</b>	<b>6.3</b>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה, תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ' ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע</p>	

<p style="text-align: right;"><b>חשמל</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.3</b></p>
<p>עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.4</b></p>
<p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.5</b></p>
<p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>פסולת בניין</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.6</b></p>
<p>1. לא יאושר היתר אלה לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה_ (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה. 2005 וכמפורט להלן: 1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעלי ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 1.3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. 2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 3. חציבה ומילוי: היתר בניה יוצג פתרון בין חפירה ומלוי. בהעדר איזון. א. יועברו עודפי חציבה למילוי פרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי</p>	

<b>6.6</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>בפרויקטים אחרים.</p> <p>ב.מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים .</p> <p>ג. מילוי באמצעות פסולת אינרטי .</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציגי המשרד להגנת הסביבה .</p> <p>4.עבודות שאינן טעונות היתר בניה - נוהל כאמור בסעיף 1 יוחל על עבודות חציבה , חפירה , כרייה , מילוי , בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות .</p>



משרד תכנון זמין מונה הדפסה 19

<b>6.7</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א.ביוב</p> <p>1.מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>2.תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפיתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ב.מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>ג.הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד.תיקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p>



משרד תכנון זמין מונה הדפסה 19

<b>6.8</b>	<b>מבנים קיימים</b>
	<p>מבנים הקיימים ללא היתר ביום הפקדת תכנית זו, חייבים בהיתר בניה אשר בקשה בגינו תוגש לוועדה המקומית לא יאוחר מתום שנים עשר חודשים מיום היכנס תוכנית זאת לתוקפה.</p>
<b>6.9</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">ל"ר</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	ל"ר	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	ל"ר						



משרד תכנון זמין מונה הדפסה 19

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	מידית