

הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0542845

נתיב הכרמים עתלית

חיפה

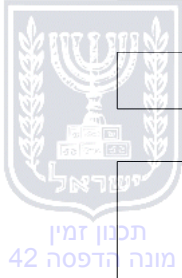
מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הרחבת דרך מאושרת של רחוב "נתיב הכרמים", רחוב בנוי ברובו בשכונה ותיקה. החלק המוצע בתכנית המתפקד כיום כנתיב חד סטרי ליציאה משכונת נווה משה הותיקה לדרך ראשית 7110. הרחבת הדרך מוצעת בתוואי הדרך הקיימת היום מ-10 מ' רוחב לכ-14 מ' ותאפשר בעתיד ביצוע דרך דו-נתיבית.

נספחי התנועה והעצים מתייחסים לשלבויות של ביצוע הכביש כאשר בשלב ראשון הדרך נשארת כרחוב חד סטרי כפי שהוא היום.

הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף - מותרת בתכנית בסמכות מקומית עפ"י סעיף 62א (א) (2). בנוסף התכנית מגדילה את זכויות הבניה במגרשים בסך כולל של 6% מגודל המגרש הרשום היום. נבחרו 2 מסלולים לתוספת של ה-6% שטח עיקרי בהתאם ל-2 תכניות החלות על השטח.

1- תוספת של 6% לפי סעיף 62א (א) א (9) לתאי שטח 10,11,13,15-18 מתכנית מכ/29 שניתן לתת להם 6% הקלה מתכנית לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה.

לתא שטח 12 (חלקה 86) לא ניתן להוסיף זכויות מאחר וקידמו תכנית 303-0190082 לתוספת 6% הקלה. לכל תאי השטח מתכנית מכ/29 הוסדרו שטחי שירות בסך של 50 מ"ר כולל ממ"ד בהתאם לתכנית מכ/201 מקלט תיקני מינמאלי בהתאם להוראות הג"א 12 מ"ר, מחסן דירתי עד 6 מ"ר לדירה, מקום חניה ששטחו לא יעלה על 25 מ"ר, שטחי שירות כללים עד 7 מ"ר - סה"כ 50 מ"ר ליח"ד.

2- תוספת של 6% לפי סעיף 62א (א) א (17) (תאי שטח 7,8,9 מתכנית מכ/505א) לתאי שטח מתכנית מכ/505א - הושארו שטחי השירות בסך של 50 מ"ר ליח"ד ללא התייחסות לגודל מגרש. המטרה להוסיף זכויות בניה לכל המתחם בצורה שווה.

התכנית משנה גודל מגרש מינמאלי, קו בנין קדמי ומאפשרת 2 קומות+עליית גג בגובה 9.5 מ'.
3. התכנית מוסיפה 5 יח"ד לפי סעיף 62א (א) (8) סה"כ פוטנציאל יח"ד בשטח התכנית הוא 37 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית נתיב הכרמים עתלית

מספר התכנית 303-0542845

1.2 שטח התכנית 17.502 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) (17), א62 (א) (19), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (7), א62 (א) (8), א62 (א) (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	195385
קואורדינאטה Y	733039

1.5.2 תיאור מקום

רח' נתיב הכרמים בצידה המזרחי של עתלית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: עתלית

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עתלית	נתיב הכרמים		

שכונה

נווה משה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10533	מוסדר	חלק	35	11, 33, 36
10534	מוסדר	חלק	20, 26, 58-60, 86-88, 427, 440-441, 504-505	13, 85, 450, 452-453, 503
10557	מוסדר	חלק		68
10561	מוסדר	חלק		78

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404		11/12/2016
מכ/ 201	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/ 201. הוראות תכנית מכ/ 201 תחולנה על תכנית זו.	3282	1206		19/01/1986
מכ/ 278	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/ 278. הוראות תכנית מכ/ 278 תחולנה על תכנית זו.	4263	870		24/11/1994
מכ/ 505	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 505 ממשיכות לחול.	4890	3871		05/06/2000
303-0161620	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 303-0161620. הוראות תכנית 303-0161620 תחולנה על תכנית זו.	8825	5561		27/04/2020
303-0190082	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 303-0190082 ממשיכות לחול.	7655	3699		27/12/2017
מכ/ 29	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 29 ממשיכות לחול.	3233	3025		01/08/1985
מכ/ 505 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	5058	1602		07/03/2002



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית מכ/ 505 / א ממשיכות לחול.				



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רחל שלם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			רחל שלם		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1500	1		רחל שלם		תשריט מצב מוצע 1	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		10	06/06/2019	רותי ארני	12: 27 06/06/2019	סקר עצים בוגרים	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	08/12/2021	רחל שלם	19: 20 08/12/2021	מיצוי פוטנציאל יח"ד	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	02/01/2020	רותי ארני	11: 03 06/01/2020	נספח עצים בוגרים - על רקע מדידה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	02/01/2020	רותי ארני	11: 02 06/01/2020	נספח עצים בוגרים על רקע בינוי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	02/01/2020	רותי ארני	11: 02 06/01/2020	נספח עצים בוגרים על רקע תשריט	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	08/09/2020	אורית שירן	08: 26 09/09/2020	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	26/05/2020	רחל שלם	05: 40 20/09/2020	תכניות מאושרות	לא

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית חוף הכרמל	עין כרמל	עין כרמל		04-8136215	04-8136295	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית חוף הכרמל	עין כרמל	עין כרמל		04-8136215	04-8136295	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רחל שלם	27756		הבוניים	(1)	32	04-6396837	077-4703788	rachel1shalem@gmail.com
אדריכלית נוף	סוקר עצים	רותי ארני	82346		יובלים	(2)		04-9991777	04-9991778	r.aranyi@gmail.com
מהנדסת תחבורה	יועץ תחבורה	אורית שירן	79713		טירת כרמל	(3)		077-7090750		shiluv-eng@012.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי (4)	17 א	04-8726547	04-8410012	bshapira@be zeqint.net

(1) כתובת: רח' הגלים 32 הבונים ד.ג. חוף הכרמל.

(2) כתובת: ת.ד. 307 יובלים ד.ג. משגב 2014200.

(3) כתובת: ת.ד. 2048 טירת הכרמל.

(4) כתובת: קריית חיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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**

הסדרת דרך קיימת

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 42

1. שינוי יעודי קרקע ממגורים א', מגורים ב', דרך משולבת, שצ"פ ומשקי עזר לדרך מוצעת.
2. שינוי קו בנין קדמי מ- 5 מ' ל- 4 מ' לתאי שטח (מתכנית מכ/29) 10,11,12,13,15,16,17,18 ובהתאם לבניה קיימת לתא שטח 7 (מתכנית מכ/505א)
3. קביעת גובה מבנים המאפשר 2 קומות + עליית גג
4. קביעת זיקת מעבר בתא שטח 14, סימון זיקת מעבר בין תאי שטח 11-12 (בין חלקות 86-87)
5. שינוי גודל מגרש מינמאלי לתאי שטח (מתכנית מכ/29) 10,11,12,13,15,16,17,18 מ- 700 מ"ר ל- 600 מ"ר ל- 2 יח"ד ומ- 500 מ"ר ל- 350 ל- 1 יח"ד ולתאי שטח מתכנית מכ/505 א מ- 500 מ"ר ל- 440 מ"ר ל- 2 יח"ד.
6. הוספת שטח עיקרי לתאי השטח שבתכנית בהתאם לסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א) (9) וסעיף 62א(א) (17ב) לחוק. תוספת של 6% שטחי בניה עיקריים לכל תאי השטח.
7. הסדרת שטחי שירות : א-לתאי שטח 10,11,12,13,15,16,17,18 בהתאם להוראות מכ/201 של 50 מ"ר ליח"ד ב- שטחי השירות לתאי שטח 7,8,9 יהיו 50 מ"ר ליח"ד בהתאם להוראות מכ/505 א' וללא התחשבות בגודל המגרש.
8. הוספת 1 יח"ד לכל אחד מתאי השטח 10,13,15,17,18 לפי סעיף 62א(א) (8) סה"כ 5 יח"ד.

תכנון זמין
מונה הדפסה 42

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	10 - 18
מגורים ב'	7 - 9
שטח ציבורי פתוח	21
דרך מאושרת	1, 2
דרך מוצעת	3, 4
דרך משולבת	22

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	1, 2
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	4
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	10, 12, 13, 15 - 18
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	9
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	11, 12, 14
להריסה	דרך מאושרת	1, 2
להריסה	דרך מוצעת	4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	11,509.27	65.76
דרך מאושרת	3,622.67	20.70
דרך משולבת	287.03	1.64
מגורים ב'	1,768.49	10.10
משקי עזר	78.37	0.45
שטח ציבורי פתוח	237.07	1.35
סה"כ	17,502.9	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,622.68	20.70
דרך מוצעת	1,464.02	8.36
דרך משולבת	224.63	1.28
מגורים א'	10,491.33	59.94
מגורים ב'	1,531.95	8.75
שטח ציבורי פתוח	168.3	0.96
סה"כ	17,502.9	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מפלס 0.00 של בתי המגורים יקבע בתכנית הבינוי וייתחס בין היתר לפתרונות ניקוז המים במגרש ופתרונות לניהול ושימור מיי הנגר שינתנו בתכנית הבינוי. יש לשמור ככל שניתן על הפרש גובה שלא יעלה מעל ל-50 ס"מ מהמדרכה הקיימת/מתוכננת לבתים בחזית הכביש.</p> <p>תנאי להיתר הוא הגשת תכנית פיתוח שטח בקנה מידה 1:100 שתהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבנין ותכלול פירוט חומרי גמר, מערכת ביוב, מים, ניקוז, חשמל, טלפון וכו' בתוך המגרש ופתרון חיבור למערכות ציבוריות.</p> <p>בתכנית הפיתוח יפורטו גדרות הפרדה בין המגרשים ובגבולות עם דרכים ושצ"פ, גובה הגדרות הבנויות בין המגרשים לא יעלה על 1.5 מ' ובגבולות עם שטחים ציבוריים לא יעלה על 1.2 מ' (החלק האטום של הגדר).</p>
ב	<p>חלוקה ו/או רישום</p> <p>תותר חלוקה משנה של תאי השטח ע"פ הוראות תכנית זו ובתנאי שתובטח גישה לכל מגרש. גודל מגרש מינמאלי ל-2 יח"ד יהיה 600 מ"ר. גודל מגרש מינמאלי ל-1 יח"ד יהיה 350 מ"ר.</p>
ג	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאים מקדימים להגשת בקשה להיתר בתא שטח בו מבוקש מעל 2 יח"ד והנדרש לחלוקת משנה על פי תכנית זו יהיו:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אישור תשריט חלוקה בהתאם לגודל מגרש מינמאלי בועדה המקומית. 2. אישור תכנית בינוי שתראה את ניצול פוטנציאל יחידות הדיור בהתאם לתכנית החלוקה - התכנית תכלול: פרישת המבנים המרחק בין המבנים בכל מגרש יהיה לפחות 4 מ' או 0 מ', קביעת גובה 0.00, סימון קווי בנין, גישה וחניה לכל יח"ד בהתאם לתקן תקף, התכנית תתייחס בין היתר לתכנון התשתיות הנדרשות במתחם כגון: ניקוז, ביוב, מים, תקשורת וחשמל, אשפה וכד'. 3. אישור פקיד היערות לסקר עצים חדש- במידה ונדרש שינוי סיווג העץ/עצים במסגרת מימוש פוטנציאל יח"ד המותר בתכנית זו.
ד	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>שטחי השירות ליח"ד יהיו 50 מ"ר ולפי החלוקה הבאה: חניה-25 מ"ר, מחסן-6 מ"ר, ממ"ד-12 מ"ר, כללי 7- מ"ר. ניתן לנייד שטחים בין השימושים ולהגדיל את השטח הכללי המותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. לחללי מדרגות בלתי מנוצלים עד 8 מ"ר ל-1 יח"ד ועד 12 מ"ר מעל ל-2 יח"ד. ב. השטח הנדרש לחדר בעליית גג ושגובה תקרתו לא עולה על 2.20 מ'. ג. מבנה החניה המקורה עד ל-30 מ"ר ליח"ד.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	מגורים

4.2	מגורים ב'
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח מפלס 0.00 של בתי המגורים יקבע בתכנית הבינוי ולא יעלה על 0.5 מ' מפני המדרכה הסמוכה. תנאי להיתר הוא הגשת תכנית פיתוח שטח בקנה מידה 1:100 שתהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבנין ותכלול פירוט חומרי גמר, מערכת ביוב, מים, ניקוז, חשמל, טלפון וכו' בתוך המגרש ופתרון חיבור למערכות ציבוריות. בתכנית הפיתוח יפורטו גדרות הפרדה בין המגרשים ובגבולות עם דרכים ושצ"פ לפי פרט שאושר בתכנית הבינוי של השכונה בהקמתה. גובה הגדרות בין המגרשים לא יעלה על 1.5 מ' ובגבולות עם שטחים ציבוריים לא יעלה על 1.2 מ' (החלק האטום של הגדר). בכל מגרש מותר עד 2 יח"ד כאשר המרחק בין המבנים יהיה 4 מ' לפחות או 0 מ'.
ב	גגות בנינים יהיו בעלי גגות רעפים לפחות 75% ב- 25% משטח הגג ניתן להשתמש כמרפסת שירות שלא תכלל בחישוב שטח הבניה העיקרי. דודי שמש וקולטים ישולבו בתכנון הגגות.
ג	הערות לטבלת הזכויות שטחי השירות יהיו 50 מ"ר לכל יח"ד. אופן חישוב אחוזי הבניה עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) תשנ"ב 1992.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים גן משחקים, גינון, שבילים, ריהוט רחובות וכד'
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים מעבר כלי רכב, מתקני דרך ותשתיות קוויות תת-קרקעיות
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה בתחום הדרך, פרט למתקני דרך.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים מעבר כלי רכב, מתקני דרך ותשתיות קוויות תת-קרקעיות
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה בתחום הדרך, פרט למתקני דרך.

4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים
	מעבר לכלי רכב והולכי רגל תוך שילוב של ערוגות צמחיה ותצופה אבן משתלבת. בתוך שטח הדרך ניתן למקם פילרים לחשמל, בזק וכבלים.
4.6.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)					
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי					שרות	מעל הכניסה הקובעת	צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ב'	7	442	376	100	55	2	9.5 (1)	2 (2)	3	3	3	3	3 (3)	
מגורים ב'	8	488	397	100	55	2	9.5 (1)	2 (2)	3	3	3	3	3 (3)	
מגורים ב'	9	602	508	100	55	2	9.5 (1)	2 (2)	3	3	3	3	3 (3)	
מגורים א'	10	1625	810	250 (4)	55	5 (5)	9.5 (1)	2 (2)	4	4	4	4	4	
מגורים א'	11	678	377	100	55	2	9.5 (1)	2 (2)	4	4	4	4	4	
מגורים א'	12	685	376.08	100	55	2	9.5 (1)	2 (2)	4	4	4	4	4	
מגורים א'	13	1254	638	200 (4)	55	4 (5)	9.5 (1)	2 (2)	4	4	4	4	4	
מגורים א'	15	1265	638	200 (4)	55	4 (5)	9.5 (1)	2 (2)	4	4	4	4	4	
מגורים א'	16	1793	876	250 (4)	55	5 (5)	9.5 (1)	2 (2)	4	4	4	4	4	
מגורים א'	17	1937	959	300 (4)	55	6 (5)	9.5 (1)	2 (2)	4	4	4	4	4	
מגורים א'	18	1113	537	150 (4)	55	3 (5)	9.5 (1)	2 (2)	4	4	4	4	4	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. גודל מגרש כללי של תא שטח בתכנית שווה ל- שטח המדוד של החלקה הרשומה או לשטח המדוד בתא"ח בהפחתת השטח המיועד להפקעה בהרחבת הכביש. שטח זה יירשם בהמשך מחדש.

ב. זכויות הבניה בתאי שטח 7-8-9 נקבעו עפ"י תכנית מכ/505/א 66% משטח החלקה הרשומה + תוספת של 6% (עפ"י סעיף 62א(א)(17) (ב)) מחלקה רשומה לפני ההפקעה

ג. זכויות הבניה בתאי שטח 10,11,13,15-18 נקבעו עפ"י תכנית מכ/29 40% משטח החלקה הרשומה או השטח הרשום בתא"ח + תוספת של 6% (עפ"י סעיף 62א(א)(9)) מחלקה רשומה או השטח הרשום

בתא"ח לפני ההפקעה.(למעט תא 12 שלו תכנית מאושרת לתוספת 6% בהקלה)

ד. התכנית מפיקה חלקים קטנים מחלקות 36 ו-503 זכויות הבניה בחלקות אלו ישמרו בהתאם לגודלן הרשום נכון ליום אישור התכנית.

ה. שטחי השירות ליח"ד מתכנית מכ/201 יהיו 50 מ"ר לפי החלוקה הבאה: חניה-25 מ"ר, מחסן-6 מ"ר, מ"ר, מ"ר-12 מ"ר, כללי -7 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה לגג שטוח עד 7.5 מ', גובה לשיא גג רעפים עד 9.5 מ'.

(2) 2 קומות + עלית גג.

(3) 3 מ' או בהתאם לבנוי בהיתר בניה.

(4) 50 מ"ר ליח"ד.

(5) בתנאי לאישור תשריט חלוקה ותכנית בינוי.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

בתכנית פיתוח שטח יוסדרו מקומות חניה להתאם לתקן חניה תקף בעת הוצאת היתרי הבניה. תותר חניה מקורה ליחיד בשטח עד 30 מ"ר במרווחי בניה צדדים ו/או קדמיים מהסך הכולל המותר של שטחי השירות.

6.2

חשמל

מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):

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.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו

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 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי 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'

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.





המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות 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 align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>השטח המיועד לפיתוח - יפותח באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 5. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים. 	
<p align="center">חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p align="center">"עץ/קבוצת עצים להעתקה"</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה והגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p align="center">"עץ/קבוצת עצים לעקירה"</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה.</p> <p align="center">עץ/קבוצת עצים לשימור:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור, בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.</p> <p>ב. במגרשי המגורים המאושרים בתחום תכנית זו, שיידרש בהם שינוי סיווג עץ בוגר שסומן בתכנית זו כעץ לשימור לסיווג אחר וזאת בעת הגשת הבקשה להיתר וכתנאי למימוש פוטנציאל הזכויות ויח"ד המותרים בתכנית יאושר להגיש סקר עצים בוגרים חדש בתחום המגרש המבוקש לבניה לאישור פקיד היערות.</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p style="text-align: center;">פסולת בניין</p> <p>6.6</p> <p>. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>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.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2. בהעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר 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>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p style="text-align: center;">גגות</p> <p>6.7</p> <p>הגגות יהיו משופעים או שטוחים. גובה גג משופע יהיה עד 9.5 מ' כולל עליית גג, גובה גג שטוח עד 7.5 מ' לא כולל מעקה ומתקנים על הגג.</p> <p>דודי שמש וקולטים ישולבו בתכנון הגגות, יהיו חלק מהעיצוב הארכיטקטוני הכולל של המבנה, או יוסתרו ע"י קיר הכלול בעיצוב הארכיטקטוני.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>6.8</p> <p>בנייה חדשה תהיה בהתאם לטבלה 5 זכויות והוראות בניה ולמצוין בהוראות תכנית זו</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p style="text-align: center;">תשתיות</p> <p>6.9</p> <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א. ביוב</p> <p>מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור המגרש למערכת הביוב המחוברת לפתרון קצה.</p> <p>ב. מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית.</p> <p>ג. ניקוז</p> <p>מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p> <p>ד. אשפה ביתית</p> <p>מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום ויהיו חלק בלתי נפרד מההיתר הכלל בכפוף להוראות</p>

6.9	תשתיות	
מועצה אזורית חוף הכרמל.		
6.10	הפקעות ו/או רישום	
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.		
6.11	עתיקות	
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 1594/0 "עתלית" י"פ : 2279 עמ" 474 מיום 17/12/1976 , 25699/0 "עתלית (דרום)" י"פ : 4918 עמ" 4734 מיום : 11/09/2000 הינו/ים אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>		
6.12	מבנים קיימים	
מבנים קיימים המאושרים בהיתר יותרו במרווחים.		
6.13		
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.		
7. ביצוע התכנית		
7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי
7.2 מימוש התכנית		
זמן משוער למימוש התכנית כשנה מיום אישורה		