

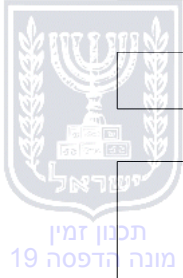
הוראות התכנית

תכנית מס' 303-1027192

הלוחמים 107 - עתלית

מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	חוף הכרמל
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתוכנית ששטחה 0.528 דונם, חלקה 130, (בתחום התוכנית 2/21/1 יעוד מגורים ב' לפי תוכנית מכ/15-ג/555.

מוצע בתכנית:

1. תוספת יח"ד נוספת בסה"כ 2 יח"ד.
2. תוספת 10.56 מ"ר שטחי בנייה.
3. הגדלת שטח תכסית קרקע.



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

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

מספר התכנית	303-1027192	
-------------	-------------	--

שטח התכנית	0.528 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
----------------------------------	----	--

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
--------------------------------------	--------	--

לפי סעיף בחוק	62א (א) (17), 62א (א) (5), 62א (א) (8)	
---------------	--	--

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	194940
קואורדינאטה Y	732135

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: עתלית

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	107	הלוחמים	עתלית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10562	מוסדר	חלק	130	

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 1 ממשיכות לחול.	כפיפות	תמא/ 1
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
11/12/2016		1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
23/02/1978			2415	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 555 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 555
27/04/2020		5561	8825	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 303-0161620. הוראות תכנית 303-0161620 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	303-0161620
22/11/1984		402	3126	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 13 ממשיכות לחול.	ללא שינוי	מכ/ 13
23/02/1966			0		שינוי	2 /21 /1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרב דאנגלי גלפמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרב דאנגלי גלפמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	10: 10 15/06/2022	מרב דאנגלי גלפמן	13/04/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	סקר עצים להעתקה	12: 04 13/04/2022	מרב דאנגלי גלפמן	13/04/2022	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר	10: 59 15/06/2023	מרב דאנגלי גלפמן	15/09/2022	1	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	יורי חבין			עתלית	הלוחמים	107			
	פרטי	פאינה חבין			עתלית	הלוחמים	107			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יורי חבין			עתלית	הלוחמים	107			
פרטי	פאינה חבין			עתלית	הלוחמים	107			

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	מרב דאנגלי גלפמן	80927	א גלפמן אדריכלים	חיפה	(1)	39	04-8256972		merav.gelfman@gmail.com
	מודד	מחאמיד אימן	978		אום אל-פחם	(2)				aiman74@walla.com

(1) כתובת: רחוביגאל אלון 39 חיפה.

(2) כתובת: ת.ד. 6406.

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

הקמת 2 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד שניה. סה"כ שתי יחידות דיור.
2. תוספת בשטחי בנייה - 10.56 מ"ר. סה"כ 72% שטח בנייה עיקרי.
3. הגדלת תכסית קרקע מ-40% ל - 50%.
4. הסדרת שטחי שירות בהתאם להוראות מכ/201 של 50 מ"ר ליח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

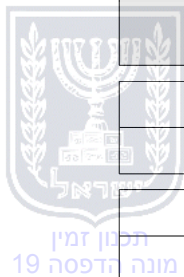
יעוד		תאי שטח
מגורים א'		130
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	130
להריסה	מגורים א'	130

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	528	100
סה"כ	528	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	528.49	100
סה"כ	528.49	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים בלבד	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מפל	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	2	3	0	3	8.5	2	50	88	480.16	0	0	100	380.16	528	130	מגורים א'	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

זכויות בנייה לשטחים עיקריים יהיו 72%.

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

סה"כ שטחי שרות בתכנית: 100 מ"ר לשתי יח"ד.

יותר ניוד שטחי שירות ממעל לקרקע למתחת לקרקע ובלבד שסך שטחי השירות לא ישתנה.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 19



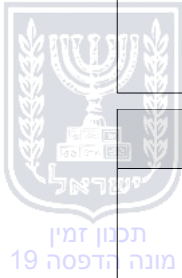
תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>תכנית בינוי</p> <p>לפני הוצאת היתרי בנייה, תוגש תכנית בינוי לכל תא שטח המגורים כמסומן בתשריט, התכנית תאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:250 על רקע מפה מצבית בעריכת מודד מוסמך ותכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מאפייני בינוי - חומרי בנייה, חומרי גמר, עיצוב חזיתות. 2. מיקום מבנים קיימים ובינוי אופציונאלי שיציג אפשרויות מימוש כל יח"ד במגרש. 3. שטחי חנייה בהתאם לתקנים ובהתאם לניספח הבינוי של התכנית. 4. פירוט מתקנים נילווים ליח"ד. 5. מערכות תשתיות - מים, ביוב, ניקוז, חשמל, טלפון, תאורה ושילוט. 6. מרכיבי פיתוח: מפלסי מגרשים ומבנים, גבהי גדרות, סימון דרכים ושבילים פנימיים, שטחי גינון, נגישות לבניינים והנחיות לפיתוח.
<p>6.2</p>	<p>עתיקות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 25699/0 " עתלית (דרום) " י"פ : 4918 עמ" 4734 מיום 11/09/2000 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח , חיתוכי בדיקה , חפירת בדיקה , חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 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. 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 התוכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
<p>6.3</p>	<p>חניה</p> <p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>
<p>6.4</p>	<p>חשמל</p> <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. 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. 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 5.00 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-160</p>

6.4	חשמל
	<p>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. 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 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>
6.5	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. השטחים המיועדים לפיתוח: השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: 1.1. במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות לחלוח לתת הקרקע. 1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהשייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 1.5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>
6.6	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: (1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. (2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/ 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/ 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לליעודו החדש של המבנה.</p>
6.7	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספח העצים המצורף לתכנית "עץ/קבוצת עצים להעתקה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן העץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקנה מידה 1:250, בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרף דפי הסבר בנוגע</p>

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטת העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום.</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>



6.8	תשתיות
	<p>כל קווי התשתיות המוצעים בתכנית יהיו תת - קרקעיים.</p> <p>א. ביוב מתן היתרבנייה יותנה בהבטחת חיבור המגרש למערכת הביוב המחוברת לפתרון קצה.</p> <p>ב. מים אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית.</p> <p>ג. ניקוז מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p> <p>ד. אשפה ביתית מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום ויהיו חלקבלתי נפרד מההיתר הכלל בכפוף להוראות.</p>

6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה, הריסת מבנה קיים.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה, הריסת מבנים/ גדרות/שבילים הפולשים לתחום הדרך.</p>



7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

10 שנים מיום אישור תוכנית זו.

