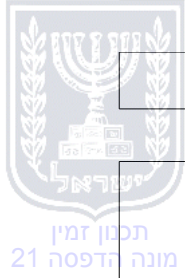


הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0948398

הסדרת קווי בנין במגרש בחלק מחלקה 22 גוש 10542 - עתלית



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005123464/310>

דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית - שכונה ותיקה מימיה הראשונים של עתלית הנקראת מושבה ב'. בתשריט חלוקה מיום 26.8.41 שאושר לחלקה 5 בגוש 10542 אשר יצר את חלקות 21+22 כאשר הבעלים THE PALESTINE JEWISH COLONIZATION מופיע HOUSE כבית המגורים וה-Poultry שכיום שופץ לבית מגורים שני במגרש. מטרת התכנית, הסדרת קווי בנין במגרש כדי לאפשר רישוי של יח"ד שניה במבנה הקיים משנת 44 וכן הסדרת מבני שירות הקיימים במגרש מחסן וחניה. מבנים החורגים מקווי הבנין בתכנית מכ/243 א. התכנית חלה בפועל על כל חלקה 22 בגוש 10542 שבה אושר ב- 2019 תשריט חלוקה ל- 2 מגרשים בגודל מינמאלי של 700 מ"ר כך שבכל מגרש מותר 2 יח"ד סה"כ 4 יח"ד בחלקה. קיים הסכם שיתוף בין הבעלים ביעוד מגורים. שימור-תכנית מתאר עתלית 303-0161620 התייחסה לנושא השימור בחלקה, מבנה המגורים סומן לשימור והתכנית קבעה שנדרש חוות דעת מומחה לשימור ותעוד. ע"פ תיק התעוד, בית המגורים "בית קפלן" אשר עבר שינויים ושופץ ברוח של השימור ואשר חלקים מהבית המקורי נשמרו -סומן לשימור בתכנית המוצעת ומבנה משק ישן (לול/רפת) שהוסב ליח"ד מגורים קטנה אשר לא נותרו בו חלקים לשימור לא סומן לשימור בהתאם להחלטת ועדת שימור של חוף הכרמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת קווי בנין במגרש בחלק מחלקה 22 גוש 10542 -
עתלית

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

303-0948398 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 1.749 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 62 א (א) (13), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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

194374 קואורדינאטה X

732726 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

שכונה מערבית ותיקה משנות ה-40 בעתלית

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	85	הנרקיסים	עתלית

שכונה מושבה ב'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10542	מוסדר	חלק	22	

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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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
<u>מכ/243</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק בתחום הקו הכחול את הוראות מכ/243.	3674	3561		29/10/1989
<u>מכ/243 א</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק בתחום הקו הכחול את הוראות מכ/243 א.	4511	2970		17/04/1997
<u>303-0161620</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית-303-0161620. הוראות תכנית 303-0161620 תחולנה על תכנית זו.	8825	5561		27/04/2020



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רחל שלם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל שלם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תיק תעוד מקדים - נספח שימור	10: 45 07/11/2023	ענת אסתרליס שהם	20/09/2023	64		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	בינוי בתא שטח 1	04: 50 16/11/2023	רחל שלם	16/11/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	מצב מאושר	04: 46 02/10/2022	רחל שלם	02/10/2022	1	1: 1000	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	נועם אשר כהן			עתלית	הנרקיסים	85 א			gyirme@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נועם אשר כהן			עתלית	הנרקיסים	85 א			gyirme@gmail.com

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		הבונים	הבונים (1)	32	04-6396837	077-4703788	rachel1shalem@gmail.com
אדריכלית יועצת שימור	אדריכל	ענת אסתרליס שהם	75013		פרדס חנה- כרכור	ההסתדרות	17 ב			anatesterlis@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	סאפיה פאדי	1089		חיפה	דרך יפו (2)	145 א	04-8260444	04-8347499	eldad@e-zaid.co.il

(1) כתובת: מושב הבונים ד.ג. חוף הכרמל.

(2) כתובת: זייד אלדד בע"מ, דרך יפו 145 א' ת.ד. 6668 חיפה.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגורים א	כהגדרתו בתכנית מכ/243 ומכ/243א כמגורים מיוחד

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 קווי בנין בתא שטח מס' 1 וקביעת מבנה לשימור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקווי הבנין הצידיים והאחוריים על פי סעיף 62א (א)(4) לחוק התכנון והבניה בהתאם לבניה קיימת, בתא שטח מס' 1

הגדלת התכסית מ-30% ל-40% על פי סעיף 62א (א)(5) לחוק, בתא שטח מס' 1 קביעת הוראות לשימור בית המגורים הראשי



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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2, 1
דרך מאושרת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	2, 1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	2, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	76.36	4.37
מגורים א' מיוחד	1,672.85	95.64
סה"כ	1,749.21	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	76.36	4.37
מגורים א'	1,672.85	95.63
סה"כ	1,749.21	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	א- באזורים בו סומנו קווי בנין 0 מ' בהתאם לבניה קיימת תותר הקמת מבני עזר בלבד כגון : חניה, מחסן, מתקני אשפה, ומתקני שירות. ב- בניה חדשה תותר רק לפי קוי הבניין המאושרים.
ב	שימור
	בבית המגורים הראשי מומלץ לשמור על חזיתות מבנה המגורים (הצפונית המערבית והדרומית) בהתאם לחומרי הבניה המקוריים, אבן וטיח והגג השטוח המקורי.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב ולמעבר תשתיות קוויות תת- קרקעיות
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	לא תותר כל בניה בתחום הדרך , פרט למתקני דרך



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	מפלס	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס			
(8) 4	(7) 2	(6) 4	(5) 4	2	(4) 8.5	2	40	(3)		(2) 77.7	388.6	(1) 700	1	מגורים א'	מגורים א'
5	4	4	4	2	(10) 8.5	2	30	(3)		(2) 56	280.5	(9) 700	2	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 הבניה העיקריות הן 40% מגודל תא השטח
 תותר הקמת מרתף בתנאי שגובהו לא יעלה על 2.3 מ' ועלית גג בגובה עד 2.2 מ'
 מבנה החנייה הקיים יכול לחרוג מגובה 2.5 מ' בממשק עם מבנה מבנה המגורים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחו של תא שטח מס' 1 לחישוב זכויות הבניה הוא 971.59 מ"ר.
- (2) 20% מהשטח העיקרי.
- (3) הועדה המקומית רשאית לאשר העברת שטחי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ללא חריגה מסה"כ זכויות הבניה..
- (4) 7.0 מ' לגג שטוח ו- 8.5 מ' לשיא גג משופע. גובה מבני השירות שאינם חלק מבית המגורים לא יעלה על 2.5 מ'.
- (5) קו בנין צפוני 4 מ' בחלק מהמגרש וחלק נוסף 2 מ' ובחלק המערבי 0.8-1.5 מ' בהתאם לבניה קיימת למבנה מגורים-בהתאם לתשריט.
- (6) קו בנין דרומי 4 מ' ו-0 מ' עבור מבני שירות חניה ומחסן בהתאם לבניה קיימת - בהתאם לתשריט.
- (7) קו בנין מערבי 2 מ' עבור מבנה מגורים קיים ו-0 מ' עבור מבני שירות מחסן בהתאם לבניה קיימת - בהתאם לתשריט.
- (8) קו בנין מזרחי.
- (9) שטחו של תא שטח מס' 2 לחישוב זכויות הבניה הוא 701.26 מ"ר.
- (10) 7.0 מ' לגג שטוח ו- 8.5 מ' לשיא גג משופע. חדר הסקה שגובהו לא יעלה על 2.3 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 25699/0 "עתלית (דרום)" י"פ : 4918 עמ' 4734 מיום: 11/09/2000 הינו/נכם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>2 כל עבודה בתחום שטח 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 מדגמית; 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 הועדה 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>
6.2	<p>חניה</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן תקף. מותרת חניה במשטח או חניה מקורה במבנה נפרד או בסככת חניה. חניה מקורה - תותר גם בתחום קו הבנין עד גבול מגרש אך לא יורשו חלונות ופתחים הפונים לכיוון המגרש השכן.</p>
6.3	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. שטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי והחדרתו לתת-קרקע להעשרת מיי התהום.</p> <p>2. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>3. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים בשטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חילחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. שטחי ההחדרה לתת-קרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב</p> <p>4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב</p> <p>5. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.4	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>כל בקשה להיתר תכלול מפת מדידה בה יסומנו העצים במגרש. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. העתקת/כריתת עצים תהיה טעונה בקבלת אישור פקיד היערות. ביצוע עבודות העתקה/כריתה לאחר קבלת היתרי בניה ורשיונות כדין. הוראות גמישות : במידה ונדרש להעתיק או לחרות עץ במגרש למימוש זכויות בניה והעץ מיועד לשימור בתכנית זו,</p>

6.4	שמירה על עצים בוגרים
	ניתן יהיה לבחון מחדש את סטטוס העץ ע"י פקיד היערות ולקבוע האם ניתן להעתיק או לכרות את העץ המיועד לשימור בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6.5	זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב
	אזור הכניסה לתא מס' 1 מסומן בזיקת הנאה למעבר ברכב . יש להשאיר את המקום פנוי מכל בינוי או פיתוח , ניתן להקים גדר בנויה/שער בגבולות הסימון עם תאי השטח 1-2.

6.6	תשתיות
	<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 הישובית המחוברת לפתרון קצה.</p> <p>ב. מים</p> <p>אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית.</p> <p>ג. ניקוז</p> <p>מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו כ- 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 21