

300428

מרחב תכנון מקומי - קרית אתא

ש.נ. תכנית מפורטת מס' 98-~~כ~~ לשינוי תוכנית הקרקע
מס' 98/כ.מ. הנקראת "קרית אתא שכונת בן גוריון"

המטרה שינוי לתכנית מתאר "קופריטא"
והמשפיע על תכנית מפורטת מס' 31

- יוזמי התכנית: הודעה המקומית לתכנון ובניה, קרית אתא
- מגישי התכנית: משרד השכונות הקרית ת"א
- מחבר התכנית: י. קביליו ארכיטקט בע"מ
- בעלי הקרקע: רשות הפתוח ובעלים פרטיים

מרחב תכנון מקומי קרית אתא

חכנית מפורטת מס' כ-98 שכונת בן גוריון הנקראת: שכונת בן גוריון
ל.י. 98/כ

1. השם והתחולה

תכנית זו תקרא: "קרית אתא תכנית מפורטת מס' כ-98 שכונת בן גוריון" המהווה שינוי לתכנית מתאר "קופריטא" והמשפיעה על תכנית מפורטת מס' 31, ותחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. היחס לתכניות אחרות

תכנית זו תבוא, לכשתקבל תוקף, בשטח התחולה במקום תוכנית מתאר "קופריטא" שפורסמה למתן תוקף ביום בתאריך ותחולנה עליה כל הוראות תכנית מפורטת מס' אלא אם כן נקבע ופורש אחרת בתכנית זו.

3. המקום

מחוז : הצפון
נפה : חיפה
הישוב: קרית אתא

גושים וחלקות הכלולים בתכנית

גוש 10232 חלקות: 56 ; 57 ; 58 ; 59 ; 60 ; 61 ; 62 ; 63 ; 64 ; 65 ;
82 ; 83 ; 84 ; 85 ; 86 ; 87 ; 88 ; 89 ; 90 ; 91 ;
92 ; 93 ; 96 ; 97 ; 100 ; 101 ; 105 ; 106 ; 109 ;
110 ; 113 ; 114 ; 117 ; 118 ; 121 ; 154 ;

חלקי חלקות: 35 ; 37 ; 50 ; 51 ; 54 ; 55 ; 66 ; 67 ; 69 ; 70 ; 71 ; 74 ; 75 ;

חלקות: 1 ; 2 ; 3 ; 4 ; 7 ; 8 ; גוש 10256

חלקות: 16 ; 17 ; 193 ; גוש 11010

חלקה : 1 ; 2 ; 3 ; 4 ; 96 ; גוש 11009

4. גבולות התכנית

מצפון: רח' ההסתדרות חלקי חלקות 70 ; 69 ; 154 ; 67 ; בגוש 10232
ממזרח: בתוך החלקות 75 ; 74 ; 71 ; 70 ; בגוש 10232, שד' גיורא יוספטל ; ובתוך חלקות 1 ; 2 ; 3 ; 4 ; 5 ; 6 ; 7 ; 8 ; בגוש 10256

מדרום: רח' הוגו מולר וגושים 11010 , 11009

ממערב: רח' ההסתדרות

5. מטרת התכנית

5.1 לתכנן ולהגדיר את תנאי הבניה של כ-765 יח' דיור. השכונה תכיל מרכז שכונתי אזרחי, אתרים למבנים ציבוריים: גני ילדים, בתי כנסת וכו'. דרכים, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים.

5.2 לבטל את החלוקה הרשומה לפי שיסומן בתשריט ולחלק את השטח מחדש.

		<u>כללי</u>	.6
יוזמי התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אתא			6.1
מגישי התכנית: משרד השיכון הקריה תל-אביב			6.2
מחבר התכנית: י. קבילין ארכיטקט בע"מ			6.3
בעלי הקרקע: רשות הפתוח ובעלים פרטיים			6.4
		<u>סימולים ובאורים במקרא</u>	.7
<u>הסימון</u>	<u>הבאור</u>		
קו כחול עבה	גבול התכנית		7.1
קו כחול עבה מרוסק	גבול תכנית מאושרת		7.2
שטח צבוע בצבע צהוב	אזור מגורים ג' 3-4 קומות		7.3
שטח צבוע בצבע כתום	אזור מגורים מיוחד 6-8 קומות		7.4
שטח מטויט בפסים אפורים חומים מסומל באות א בצבע התשריט	מרכז מסחרי/ציבורי		7.5
שטח צבוע חום מוקף בקו חום כהה ואות עברית בצבע התשריט.	אתר לבנין ציבורי		7.6
שטח צבוע בצבע ירוק ואות עברית מוקפת בעיגול בצבע התשריט.	שטח ציבורי פתוח		7.7
שטח מטויט בפסים אלכסוניים אדום וירוק לסירוגין	שביל מוצע להולכי רגל		7.8
שטח צבוע חום בהיר	דרך קימת או מאושרת		7.9
שטח צבוע בצבע אדום.	דרך מוצעת/הרחבת דרך/חניה		7.10
קוים אלכסוניים אדומים על רקע התשריט	דרך לבטול		7.11
ספרה ברבע העליון של העגול	מספר דרך		7.12
ספרה בכל אחד משני הרבעים של העיגול.	מרווח קדמי מינימלי		7.13
ספרה ברבע התחתון של העיגול	רוחב דרך		7.14
שטח מוחסם בקו חזק בצבע התשריט	בנין מוצע		7.15
שטח מוקף בקו חזק ומטיט בנקודות בצבע התשריט	בנין קיים		7.16
שטח מוקף בקו מטויט בנקודות בצבע התשריט מוחסם בקו צהוב	בנין להריסה		17.17
קו עם משולשים עיליים ותחתיים לסירוגין בצבע התשריט ומספר בן 5 ספרות	גבול גוש רשום ומספרו		7.18
קו דק מרוסק בצבע ירוק ומספר מוקף בעיגול ירוק	גבול חלקה רשומה ומוצעת לבטול ומספרה		7.19
קו חזק בצבע התשריט ומספר בצבע התשריט	גבול חלקה מוצעת ומספרה		7.20
קו דק בצבע התשריט ומספר מוקף בעיגול בצבע התשריט	גבול חלקה רשומה ומספרה		7.21
קו 2 נקודות קו לסרוגין בצבע אדום + רשום הוולטג'	קו חשמל מ.ג. 22 קו או יותר		7.22
קו נקודה קו לסרוגין בצבע אדום	קו חשמל מ.נ.		7.23
ספרה באות רומית על מקום המבנה בצבע התשריט	מספר קומות		7.24
אות יע"י בצבע התשריט	קומת עמודים		7.25

ספרה מתחת לקו הנטוי על מקום המבנה	מסי יחי' דיור	7.26
שטח ירוק מותחם בקו חום כהה	שטח ספורט	7.27

8. רשימת התכליות

האיזור

התכלית

מיועד לבניני מגורים בני 3-4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, פרוט הבנינים ושטח הבניה המותר לפי סעיף 9 (להלן טבלת המגרשים)	איזור מגורים ג'	8.1
מיועד לבניני מגורים 6-8 קומות מעל קומת עמודים, פרוט הבנינים ושטח הבניה המותר לפי סעיף 9.	איזור מגורים מיוחד	8.2
אתר לבית ספר קיים ואתר להרחבת בית הספר הקיים 1/או בנית בית ספר נוסף. חייב בתכנית בנוי מפורט באישור הועדה המקומית.	אתר לבית ספר מסומן באות ז'	8.3
אתרים של בניני ציבור קיימים והרחבתם ואתרים המיועדים לבנית בניני ציבור שכונתיים כגון: גני ילדים, תחנה לאם ולילד, מועדון שכונתי, בית כנסת וכו' באישור הועדה המקומית	אתרים לבניני ציבור מסומנים באותיות ב' ג' ד' ה'	8.4
מיועד למרפאה איזורית בהתאם לתכנית בנוי מפורט באישור הועדה המקומית	אתר למוסד מסומן באות ו'	8.5
מיועד לנטיעות, גיבון, מגרשי משחקים לילדים, מעבר להולכי רגל-רשות הרבים	שטחים ציבוריים פתוחים מסומנים באותיות ב' ג' ד' ה'	8.6
מיועדים למעבר הולכי רגל. למעבר וחניות כלי רכב-רשות הרבים.	דרכים, שבילים וחניות ציבוריות	8.7
מיועד לבנין ציבורי שכונתי וחניות בסדר גודל שכונתי חייב בתכנית בנוי מפורט באישור הועדה המקומית.	מרכז ציבורי/מסחרי מסומן באת "א"	8.8
אתר למגרש כדורגל קיים, אתר לספורט בעתיד הכולל חניה לכל שטח ספורט. חייב בתכנית בנוי מפורטת באישור הועדה המחוזית.	שטח ספורט מסומן באותיות "א";	8.9

טבלת מגרשים, חלקות ובנינים

הערות	מרווחים מינימליים			שטח בניה מקסימלי למגורים או % בניה מותרים	מס' יחיד	מס' חדרי מדרגות	מס' קומות	שטח המגרש (מ"ר)	יעוד	מס' חלקה / חלקה רשומה	וספר בית מס' חלקה (נוצעת)
	אחורי	צדדיים	קדמי								
	5	5	5	2600	32	4	y+4	2700	מגורים ג' או מיוחד לפי הענין	92;82;75;74	121
	5	5	5	2600	32	4	y+4	2700	"	;74;71;70;69	122
	5	5	5	2600	32	1	y+8	1700	"	;67;66	123
	4	5	5	2600	32	1	y+8	2000	"	;75;74;71	124
	4	5	5	2600	32	4	y+4	2100	"	;71;70;69;154	125
	4	5	5	2600	32	4	y+4	2600	"	;154;67;66	126
	4	4	4	5200	64	2	y+8	2500	"	69;154;67	127
	4	5	5	2600	32	4	y+4	2300	"	75;74;71	128
	4	5	5	5200	64	2	y+8	2800	"	74;71;70	129
	4	4	4	2600	32	1	y+8	2550	"	69;154;67	130
	4	5	5	2600	32	4	y+4	2400	"	;67;66	131
	4	5	5	2600	32	4	y+4	2400	"	70;69;153	132
	5	5	5	2600	32	1	y+8	2100	"	;153;67	133
	5	5	5	75% משטח המגרש	-	-	y+4	931	"	57	-
חוספת 10% בגין מגרש פינת	5	5	5	לאחר הפרשה 5 לצרכי ציבור	-	-	y+4	931	"	58	-
"	5	5	5	"	-	-	y+4	931	"	59	-
"	5	5	5	"	-	-	y+4	931	"	60	-
"	5	5	5	"	-	-	4	931	מגורים	61	-
"	5	5	5	"	-	-	4	928	"	62	-
"	5	5	5	"	-	-	4	926	"	63	-
"	5	5	5	"	-	-	4	927	"	64	-
	5	5	21	1280	-	-	4	2528	"	114	-
	5	5	21	960	-	-	4	1962	"	117	-
	5	5	5	1000	16	-	4	1966	"	118;121	118A
	-	-	-	-	-	-	-	2000	מרכז מסחרי ציבורי	-	A

הערות	מרווחים מינימליים			שטח בניה מקסימלי למגורים או % בניה מותרים	מס' יחיד	מס' חדרי מדרגות	מס' קומות	שטח המגרש (מ"ר)	יעוד	מס' חלקה / ח. חלקה רשומה	מספר הבית (מס' חלקה מוצעת)
	אחורי	צדדיים	קדמי								
	-	-	-	-	-	-	1	950	אתר לבנין ציבורי	-	ב
אתר ביתי -	-	-	-	-	-	-	1	570	"	-	ג
כנסת קימים והרחבתם	-	-	-	-	-	-	-	2980	בית כנסת	-	ד
גן ילדים קיים והרחבתו	-	-	-	-	-	-	-	1430	אתר לבנין ציבורי	-	ה
מרפאה איזורית ראה סעיף 10	-	-	-	-	-	-	-	2100	אתר למוסד ציבורי	-	ו
בית ספר קיים והרחבתו ראה סעיף 10	-	-	-	-	-	-	-	35901	אתר לבנין ציבורי	-	ז
	-	-	-	-	-	-	-	8000	שטח ציבורי פתוח ושבילים להולכי רגל	-	ח
	-	-	-	-	-	-	-	1580	"	-	ט
	-	-	-	-	-	-	-	5000	"	-	י
מגרש כדור-רגל קיים מבנים ל-ספורט ו-חניה זמנית גם את מגרש הכדורגל	-	-	-	-	-	-	-	36120	ספורט	-	יא
	5	5	5	75% משטח המגרש לאחר הפרשה לצרכי ציבור	-	1	4	3429	מגורים	1	11009
	5	5	5	"	-	1	4	3448	"	22	-
	5	5	5	"	-	1	4	3523	"	3	-
	5	5	5	"	-	1	4	3511	"	4	-

הערה: שטחי הבניה המותרים בתחום חלקות מוצעות ממספר 121 עד מספר 133 חושבו בגין שטח החלקות ברוטו לאחר הפרשת 40% לצרכים ציבוריים.

10. הוראות ונקבות כלליות

10.1 שמוש בקרקע והבנינים :

לא ישמשו שום קרקע ושום מבנה לכל תכלית שהיא, לבד מאשר לתכלית אשר סומנה בתשריט ואשר כפופים לתנאים המפורטים מטה.

10.2 הפקעה ורשום :

השטחים שיועדו לצרכי ציבור כמוגדר בסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא וירשמו ע"ש עיריית קרית אתא.

10.3 מרווחים :

מרווחי הבניה יהיו כפי המפורט בטבלת ריכוז יעודי חלקות, בסעיף 9.

10.4 עיצוב ארכיטקטוני :

הבנינים בתחום תכנית זו, בין בבניה פרטית ובין בבניה ציבורית, יהיו בעיצוב ארכיטקטוני מגובש. לא תותר כל פעולה שתהיה בה משום פגיעה בצורת המבנה כפי שאושר לבניה ע"י הועדה המקומית בתכנית הבקשה להיתר-בניה.

א. לא תותר התקנת צינורות גז, מים, ביוב, או ניקוז מי גשם על הקירות החיצוניים של המבנים בצורה הנראית לעין.

ב. מתקנים לתלית כביסה יבוצעו לפי תכנית שתקבל את אישורה של הועדה המקומית או בא כוחה.

ג. לא תותר התקנת כבלי חשמל, טלפון, טלוויזיה וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים בצורה הנראית לעין.

ד. מיכלי מים על גגות המבנים ודודי שמש יאושרו רק אם יהיו חלק מה"עיצוב הארכיטקטוני" ויוגשו לוועדה המקומית ביחד עם הבקשה לרשיון בניה.

ה. מתקני הסקה וארובות למיניהם יהיו חלק מה"עיצוב הארכיטקטוני" ויוגשו לוועדה המקומית ביחד עם הבקשה לרשיון בניה.

ו. אנטנות טלוויזיה תותרנה להקמה על הגגות בתנאי שלכל מבנה רציף תהיה רק אנטנה אחת (מרכזית) אשר תשמש את כל הדירות במבנה.

10.5 עבודות פתוח :

עבודות הפיתוח והטיפול בדרכים וחניות, בחצרות ובשאר השטחים יהיו גם הם חלק מתכנית ה"עיצוב הארכיטקטוני".
בידי הועדה המקומית יהיה לקבוע תנאים וסייגים לטיפול בשטחי הקרקע השונים.

10.6 מקלטים :

לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית, אלא אם כן תכלל בו תכנית המקלט, צמוד לבית או מרכזי בהתאם לתקנות העדכניות של הג"א.

10.7 דרכים :

כל הדרכים ושטחי החנייה הציבוריות תסללנה ע"י יוזמי התכנית, וביצועם יותנה בהיתר הבניה. בהוצאות סלילת דרך מסי' 2 ישתתפו גם בעלי החלקות הסמוכים לה, חלקות מס': 57; 58; 59; 60; 61; 62; 63; 64; בגוש 10232 ובעלי חלקה זמנית "י".

בהוצאות סלילת של דרכים מס' 3 ו-4 ישתתפו בעלי החלקות הסמוכים להן:

סלילת הדרכים תכלול מדרכות, ניקוז מי גשם, תאורה וכו'

ההשתתפות בסלילת הדרכים ופיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

- 10.8 חניות : א. החניות הציבוריות תוסדרנה ע"י יוזמי התכנית, החניות הפרטיות תוסדרנה ע"י בעלי החלקות הפרטיות. סידורי החניות יוגשו לוועדה המקומית יחד עם הבקשה להיתר בניה.
- ב. שטחי החניה הציבורית יבוצעו בשלבים בהתאם לבצוע התכנית.
- בתכניות הבניה יסומנו שטחי החניה הציבורית הגובלים עם הבנין/ים נושא הבקשה וביצועם יהיה תנאי בהיתר הבניה.
- ג. החזקת שטחי החניה הציבורית הגובלים עם בניני המגורים והמשמשים אותם תהיה על חשבון בעלי הנכסים, החוכרים הגובלים.
- 10.9 אספקת מים : א. אספקת המים תעשה מרשת אספקת המים של עיריית קרית אתא.
- 10.10 הרחקת אשפה : סדורי רכוז והרחקת אשפה יקבעו בתיאום עם מהנדס הועדה.
- 10.11 ביוב : כל הבנינים יחוברו לרשת הביוב המכוזת; שתבוצע ע"י מגיש התכנית, לפי פרטים שיאנשרו ע"י מהנדס הועדה ועיריית קרית אתא.
- 10.12 ניקוז מי גשמים : יבוצעו ע"י מגיש התכנית בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס העירייה והועדה המקומית.
- 10.13 בניני עזר : לא תותר הקמת בניני עזר מחוץ לתחומי הבנינים מוסכים פרטיים ומחסנים ביתיים, חדרי אשפה וכביסה, חדרי ריכוז למיכלי גז יקבעו בקומות העמודים של הבנינים לפי שיסומן בתכנית הבקשה למתן היתר בניה.
- 10.14 חשמל : א. קוי החשמל יהיו עיליים לאורך הכבישים. האספקה למבנים תהיה תת קרקעית לפי תקנות חב. החשמל לישראל בע"מ.
- ב. אישוד בניה מתחת לקוי חשמל ובקרבתם:
1. לא ינתן היתר בניה לבנין, או חלק ממנו, מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה ובקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- ברשת מתח נמוך - 2 מטר
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מטר
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו 8 מטר
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו 10 מטר
2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו.
- 10.15 גדרות : לא תותר הקמת גדרות בתוך שטח התכנית, תורשה הקמת גדרות לאורך גבולת המגרשים רק בצד בו הם גובלים עם דרך או חניה ציבורית או אתר למוסד ציבורי.
- 10.16 הריסה : בנינים המיועדים להריסה שסומנו בתכנית, יהרסו ע"י מגישי התכנית לפי התחלת פעולת הבניה במגרש הבנין. שבו קיים מבנה המיועד להריסה.

10.17 גינון ונטיעות : יבוצעו ע"י מגישי התכנית בסמוך להשלמת פעולות הבניה בשטח.

11. איחוד ורישום חלקות ומס השבחה

11.1 החלוקה הקימת תבוטל בהתאם ובמקומה תרשם חלוקה חדשה לפי המסומן בתשריט. חלוקה רשומה שאינה מתבטלת מסומנת בתשריט.

11.2 חלקה 118 וחלקה 121 בגוש 10232 תאוחדנה לחלקה אחת המסומנת בתשריט כחלקה מוצעת מס' 18.18 בעלי 2 החלקות יבנו 2 בנינים עם קיר משותף. חלוקה שטח הבניה בין בעלי חלקות 118 ו-121 תהיה באופן ימסי לשטח המגרשים 118 ו-121 לפני החלוקה.

11.3 מס השבחה ישולם בהתאם לרשום בחוק.

12. אישורים וחתימות

12.1 יוזמי התכנית :

הועדה המקומית לתכנון ובניה קריית ארתא



מושרד הבניה והשקמה

מחוז חיפה

משרד השיכון הקריה תל-אביב 31/ העצמאות 21 חיפה ת.ד. 272 סל. 660961

12.2 מגישי התכנית :

קביליו ארכיטקט בע"מ

12.3 מחבר התכנית :

12.4 בעלי הקרקע : רשות הפיתוח

Official stamp of the local planning and building committee, dated 98/10, regarding the approval of the plan.

Official stamp of the local planning and building committee, dated 98/10, regarding the approval of the plan.

Official stamp of the local planning and building committee, dated 98/10, regarding the approval of the plan.

Official stamp of the local planning and building committee, dated 98/10, regarding the approval of the plan.

Official stamp of the local planning and building committee, dated 98/10, regarding the approval of the plan.

Handwritten signature or note at the bottom right of the page.