

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי, קרית-אתא  
תכנית כ-207, שכונת נוף הכרמל, קרית-אתא  
הסהוה שינוי לתכנית מתאר מקומית

נערך ע"י: אל. מנספלד, מ. מנספלד, ח. קהת, י. מנספלד, אדריכלים.  
רח' קלר 5, חיפה. מל' 04-384683/4. פאקס. 04-389228.

עדכון: 18.9.90

2.5.93

שם וחלות

.1

תכנית זו תקרא: "תכנית כ-207, תכנית המהווה שינוי לתכנית המתאר המקומית כ-150 - שכונת נוף הכרמל" (להלן: "תכנית זו").

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשרים המצורף לתכנית זו (להלן: "התשרים"). התשרים הוא בקנה מידה 1:1000 והינו חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

להלן הנספחים המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו:

נספח מס' 1: רשימת החלקות ובעליהן.

נספח מס' 2: טבלאות האיזון.

נספח מס' 3: רח' נוף הכרמל - תחכים טיפוסיים (דרך מס' 3).

יחס לתכניות אחרות

.2

2.1 על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר כ-150 וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכל ההוראות המפורטות מטה.

2.2 התכנית היא שינוי לתכנית המתאר כ-150 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2595 מיום 10.1.80. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו ובין האמור בתכנית הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

המקום

.3

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת מדרום לרחובות הנביאים, התאנים ורח' נוף-הכרמל.

שטח התכנית

.4

שטח התכנית הינו 120.8 דונם.

גבולות התכנית

.5

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשרים.

הקרקע הכלולה בתכנית זו

.6

גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
11015	101-96, 109, 112-116	126, 125, 120, 119
11024	51-49, 53-61, 63-67, 84	87, 86, 83, 82, 80
11025	7-3, 10-18, 28-35, 37	46, 45, 43, 42, 39
	38, 44, 48, 50	

7. יוזם התכנית

יוזם התכנית הינה הועדה המקומית קרית-אתא.

8. מטרת התכנית

קביעת בינוי חדש של שכונת מגורים באיכות סביבתית גבוהה המבוססת על רחובות קצרים ללא מוצא. הקצאת שטחים למבני ציבור חלוקה חדשה של מגרשי המבניה, תכנון חדש של מערכת הדרכים, סיום נאות ויצירת מבט לנוף בקצה ציר שד' הציונות.

9. ביאור סימני התשריט

- |                                   |                                   |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| קו כחול עבה                       | - גבול התכנית.                    |
| שטח צבוע כחול                     | - איזור מגורים ב' (1)             |
| שטח צבוע בחום ומותחם בקו חום      | - אתר לבניני ציבור                |
| שטח צבוע אדום                     | - דרך מוצעת או הרחבת דרך          |
| שטח צבוע חום בהיר                 | - דרך קיימת או מאושרת             |
| קוים אדומים מקבילים               | - דרך לביטול                      |
| מספר שחור ברבע העליון של העיגול-  | מספר הדרך                         |
| מספר שחור ברבעים צדדיים של העיגול | מספר שחור ברבעים צדדיים של העיגול |
| מספר שחור ברבע התחתון של העיגול-  | מספר שחור ברבע התחתון של העיגול   |
| שטח צבוע בירוק ואדום לסירוגין     | - שטח צבוע בירוק ואדום לסירוגין   |
| קו משונן בכוונים הפוכים           | - קו משונן בכוונים הפוכים         |
| מספר בן 5 ספרות                   | - מספר בן 5 ספרות                 |
| קו ירוק מקוטע                     | - קו ירוק מקוטע                   |
| ספרות בעיגול ירוק מקוטע           | - ספרות בעיגול ירוק מקוטע         |
| קו שחור                           | - קו שחור                         |
| מספר בעיגול שחור                  | - מספר בעיגול שחור                |

10. שימוש בקרקע

לא תשמש כל קרקע ולא ינתן היתר להקמת בנינים בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות, לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין - ויחולו עליו ההוראות שבתכנית זו.

11. הפקעה, חלוקה ורישום

- 11.1 כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, שבילים להולכי רגל, אתרים לבניני ציבור, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וירשמו על שם עיריית קרית-אתא, כשהם פנויים מכל דייר, מבנה או חפץ.
- 11.2 החלקות הרשומות בתחומי תכנית זו תתבטלנה. כל החלקות המוצעות תרשמנה על שם בעלי החלקות הרשומים בהתאם לנספח מס' 1 שבתכנית זו.

11.3 כל התשלומים שנקבעו בנספח מס' 2 (טבלת איזון) יהיו צמודים למדד יוקר המחיה מיום עריכת הטבלה ע"י שמאי המקרקעין ועד ליום מתן תוקף לתכנית. מיום מתן תוקף לתכנית ועד ליום התשלום בפועל, יחולו על תשלומים אלה הוראות חוק תשלומי חובה לרשויות המקומיות התש"מ - 1980.

12. רשימת השימושים והתכליות

12.1 איזור מגורים ב' (1) (צפיפות בינונית נמוכה) - ישמש לבניית בתי דירות.

הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר באיזור זה, לאחר שתשכנע בנחיצות הדבר, הקמתן של חנויות לצרכי תושבי הסביבה הקרובה כגון חנויות מכולת, ירקות, סדקית וכדומה. חנויות אלה יבנו בקומת הקרקע מבלי שיוגדלו על ידי כך אחוזי הבניה המותרים וללא הקטנת המרווחים. היתר להקמת חנות יאושר לאחר שתפורסם הודעה שתפרט דבר הקמת חנות כדרך שמפרסמים הקלה.

12.2 אתרים לבניני ציבור - ישמש למוסדות ציבור ומבני שרותים חינוכיים ציבוריים מכל הסוגים - לרבות בתי-ספר, גני-ילדים, אולפנים ומעונות, מוסדות תרבות, דת, בריאות, שטחים פתוחים ציבוריים ומשטחי חניה ודרכים מקומיות או לכל מטרה ציבורית אחרת, לרבות מקלטים ציבוריים ותחנות טרנספורמציה, הכל כמוגדר בתכנית המתאר העירונית שבתוקף.

12.3 דרכים - ישמש לדרכים מאושרות ומתוכננות, לרבות תחבורה מוטורית, תניות, איי הפרדה, רצועות גינון, תנועה רגלית, שבילי אופניים, ככרות, מדרכות ומיילות, צמתים, גשרים, מעברים תת-קרקעיים, מתקני אשפה ולהתקנת מערכות תשתית קווית.

12.4 שבילים ציבוריים להולכי רגל - ישמש לתנועה רגלית לרבות שבילים, ככרות ושטחים מרוצפים, שטחי גינון, מתקני אשפה ומקלטים ציבוריים.

13. מרווחי בניה

13.1 המרווח הקדמי המינימלי יהיה כמסומן בתשריט המצורף.

המרווח הצידי המינימלי יהיה 4 מ'.  
המרווח האחורי המינימלי יהיה 5 מ'.

13.2 מותר להקים על מגרשי הבניה יותר ממבנה אחד. במקרה זה יהיו המרווחים בין מבנה למבנה 8 מ' לפחות.

13.3 במגרשים שרוחבם קטן מ-20 מ', יותר מרווח צידי של 3.5 מ'.

14. חישוב אחוזי הבניה
- 14.1 חישוב אחוזי הבניה יהיה היחס באחוזים בין שטח הבניה המותר ושטח המגרש או שטח יעוד הקרקע אחרי שהופרשו ממנו שטחים לצרכי ציבור לפי הוראות "תכנית זו".
- 14.2 באיזורי מגורים ב' (1) יהיו אחוזי הבניה הכוללים 70% לא יותר מ-35% בקומת הקרקע.
- 14.3 באיזור אתר לבנייני ציבור יהיו אחוזי הבניה הכוללים 60%.
- 14.4 זכויות הבניה ינתנו משטח המגרש המגיע (השטח הרשום, פחות 20%), בהתאם לטבלאות האיזון - ראה נספח מס' 2 לתכנית זו.
15. גובה הבניינים וגגות רעפים
- 15.1 גובה הבניינים באיזור מגורים ב' (1) לא יעלה על שלוש קומות לרבות קומות עמודים אם יהיו כאלה. גובה כרכוב גג שטוח לא יעלה על 10 מ' מפני הדרך הגובלת.
- 15.2 הכרכובים של גגות הרעפים יהיו אופקיים. גובה הכרכוב לא יעלה על 10 מ' מפני הדרך הגובלת וגובה שיא הרכס לא יעלה על 13 מ' מעל פני הדרך הגובלת.
16. גודל מגרשי הבניה
- גודל מגרשי הבניה כמסומן בתכנית ובנספח מס' 2.
17. מספר יחידות דיור לדונם
- מספר היחידות המירבי לדונם יהיה 6.
18. דרכים
- 18.1 הדרכים, רוחבן וקווי הבניין יהיו כמסומן בתכנית זו.
- 18.2 דרך מס' 3 לא תורחב למלוא רוחבה, דהיינו 24 מ', עד למציאת פתרון להעתקת תעלת הניקוז עם רשות הניקוז האיזורית. הוצאות ביצוע הדרך והעתקת תעלת הניקוז - ראה סעיף 23.7.
- 18.3 הועדה המקומית תהא רשאית בעת הוצאת היתר הבניה להתנות, בין היתר, תנאים לסלילת דרכים עפ"י חוק התכנון והבניה ועפ"י חוקי העזר שבתוקף.
- 18.4 בסמכות הועדה המקומית להתנות בהיתר הבניה הסדרת פינות בהצטלבויות של דרכים המסומנות בתכנית זו על ידי קביעת קווי בנין מיוחדים לגבי המגרשים הגובלים בהצטלבות.
- הרדיוס המינימלי של קשת בהצטלבות קווי רחוב יהיה 8 מ'.
- 6/..

- 18.5 סליכת דרך אושה מותנה בהעתקת מוצאה הנוכחי אל הקצה הדרום-מערבי של התכנית - בהמשך רח' הגפן.
- 18.6 תותר גישה לחלקות 69 ו-70 בגוש 11024 מדרך מס' 3.

19. חנייה

- 19.1 מכסת מקומות חנייה תהיה בהתאם לחוק התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה) התשמ"ג-1983.
- 19.2 החניה הפרטית תהיה בתוך המגרש. הכניסה והיציאה למקומות החניה תהיה דרך פתח בגדר שרוחבו לא יעלה על 4 מ'. מספר הפתחים לא יעלה על מספר הבניינים שבמגרש, אך למגרש שבו יוקם בנין אחד, יותרו עד שני פתחים בגדר.

20. מבני עזר

לא תותר התקנת מבני עזר במרווחים שמחוץ לקו הבניין.

21. הוראות בדבר עיצוב מבנים ושטחים פתוחים

- 21.1 בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר חזיתות הבניינים וגווניהם.
- 21.2 לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבניינים צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מזוג אויר, ארובות לחימום ומרזבים.
- 21.3 מסתורי הכביסה יהוו חלק מעיצוב החזית של הבניין ויהיו בנויים מחומרים עמידים שיוחאמו לחמרי הבניה של החזית כולה וישתלבו בה. פרטי המסתור ופירוט החומרים יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה.
- 21.4 לא תותר הרכבת מזגנים בקיר חיצוני אלא על פי פתרון שיהווה חלק בלתי נפרד מהחזית. פתרון זה יוגש ויהיה חלק מהבקשה להיתר.
- 21.5 בכל בית משותף תותר רק אנמנת טלויזיה מרכזית אחת לכל הדיירים.
- 21.6 בסמכות הועדה המקומית להתננות בהיתר הבניה הקמת גגות שטוחים או גגות רעפים. חכנית הגג תכלול פירוט הפתרונות לחמום סולרי כחלק מעיצוב המבנה. הועדה המקומית רשאית לא לאשר פתרונות אשר מהווים מפגע אסטטי.
- 21.7 הועדה המקומית רשאית לאשר גדרות בגובה שלא יעלה על 1.60 מ' בין המבנים ועל גבולות החלקה. על המבקש לפרט את המיקום, הגובה והחומרים במסגרת הבקשה להיתר הבניה. בסמכות הועדה המקומית להתננות בהיתר הבניה ביצוע גדרות בעיצוב אחיד לרחובות או לקטעי רחובות שלמים.

22. מקלטים

הקמת מקלטים לכל מבנה תעשה עפ"י חוק הג"א אשר יהיה קיים ביום הדיון בבקשת היתר הבניה. שטח המקלט לא יכלל באחוזי הבניה המותרים.

23. שרותים

23.1 תעודת שימוש בבנין תנתן רק לאחר שיחובר לרשת הביוב העירונית לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

23.2 ניקוז מי הגשמים יהיה ע"י חלחול ניקוז טבעי או רשת ניקוז, הכל לפי דרישת הועדה המקומית.

23.3 אספקת מים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת המים של עיריית קרית-אתא.

23.4 הידרנטים - תנאי לקבלת היתר בניה הינו התחייבות לבצע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי-אש ולשביעות רצונם.

23.5 על מגישי הבקשות להיתר בניה לכלול בתכניות הפיתוח תחנות טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות חברת חשמל. בכל מקרה לא תותרנה תחנות טרנספורמציה על עמוד. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת חשמל זכות מעבר לתחנות הטרנספורמציה.

23.6 קוי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו, מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במקרים המפורטים מטה ובקו אנכי משוד אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב של קוי החשמל ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2 מטר.	ברשת מתח נמוך
5 מטר.	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8 מטר.	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
10 מטר.	בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

ב. חפירה, חציבה או כרייה בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל

חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידיים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים מטה בין הטעונה היתר או לאו, תותרנה בתיאום מוקדם עם חברת חשמל.

2.30 מטר.	כבל חשמל תת-קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר)
2.50 מטר.	עמודי חשמל במתח נמוך
5.00 מטר.	עמודי חשמל במתח גבוה (מהמסד של העמוד)
10.00 מטר.	עמודי חשמל במתח עליון

חפירה וחציבה או כרייה באמצעות כלים טכניים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים מטה ובין הטעונה היתר או לאו, תותנה בתאום עם חברת החשמל.

- 10.00 מטר. כבל חשמל תת-קרקעי (מצד הכבל הקרוב ביותר)
- 5.00 מטר. עמודי חשמל במתח נמוך
- 5.00 מטר. עמודי חשמל במתח גבוה (מהמסד של העמוד)
- 10.00 מטר. עמודי חשמל במתח עליון (מהמסד של העמוד)

ג. קוי החשמל שימצאו בתוך דרכים המיועדות להרחבה יועברו לקו הרחוב החדש בהתאם לחוקי העזר התקפים.

ד. כל בנין יחובר לרשת החשמל ע"י כבל תת-קרקעי.

תעלת ניקוז איזורית 23.7

א. תעלת הניקוז ז-3 שעוברת בשטח התכנית, תועבר רייה סעיף גג (ח.ה.)

ב. בחלקות בהן עוברת תעלת הניקוז הקיימת, לא ינתנו היתרי בניה עד לאחר השלמת התעלה החליפית.

ג. כל הוצאות ביצוע הדרך והעתקת תעלת הניקוז יהיו על תשכון היזמים.

היטל השבחה .24

היטל השבחה ישולם כחוק.

ח ת י מ ר ת :

ה י ז ם

ה מ ת כ נ ן

אל. מנספלד, מ. מנספלד, י. קהת, י. מנספלד  
ארכיטקטים  
רח' קלר 5, חיפה 34483 טל. 04-38468374-5



משרד הפנים מנהל חברה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1945  
 אישור הבניה מס. 207/2  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 31.12.72 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית  
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על הפקדת תכנית מס. 207/2  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3844  
 מיום 14.2.91

הודעה על אישור תכנית מס. 207/2  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4212  
 מיום 5.5.94

הועדה המקימת לתכנון ובניה  
 קריית אתא  
 תכנית ב.צ. כ"א מס. 207/2  
 הובלצה להסקדה  
 בישיבה ה-1189 - 6,289  
 יושב ראש הועדה  
 סמנכ"ל