

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי קרית אתא

תכנית מס' כ' / 228 א'

המהורה שנוי לתכנית מתאר כ' / 150  
ולתרש"צ 2/47/8

=====  
תכנית הרחבת דיור ברח' ז' בוטינסקי

בקריית - אתא

מגיש התכנית	משרד הבנוי והשכון
יוזמת התכנית :	הועדה המקומית לתכנון ובניה - קריית אתא
בעל הקרקע :	מנהל מקרקעי ישראל
המתכננת :	ארכ' אריאלה ורנסקי
תאריך :	מרץ 1987

מ ח ו ז ח י פ ה

מרחב תכנון מקומי - קרית אתא

תכנית הרחבת דיור ברחוב ז'בוטינסקי בקרית אתא

-----

1. שם וחלות

תכנית זו תיקרא "תכנית מס' כ' / 228 א". תכנית הרחבת דיור ברח' ז'בוטינסקי בקרית אתא". התשריט הוא בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שנוי לתכנית מס' כ' / 150 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס. 2595 מיום 10.1.80 לתכנית מס' כ' / 80 אשר פורסמה להפקדה בילקוט בי.פ. מס' 2194 מיום 12.2.76 ולת"ש"צ 2/47/8 אשר אושרה בתאריך 8.4.76. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית כ' / 150, עדיפות הוראות תכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ברח' ז'בוטינסקי בקרית אתא, גוש 10256 חלקות 151-155, 161 וחלק מחלקה מס' 160.

4. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למתואר בקו כחול בתשריט.

5. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 13.555 מ"ר ע"פי החלוקה המפורטת בתשריט.

6. בעל הקרקע

בעל הקרקע הוא מנהל מקרקעי ישראל.

7. מגיש התכנית

מגיש התכנית הוא משרד הבנוי והשכון.

8. יוזמת התכנית

יוזמת התכנית היא הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אתא.

9. המתכנת

המתכנת הוא אדריכלית אריאלה ורנסקי.

10. מטרת התכנית

מטרת התכנית היא מתן אפשרות להרחבת דירות בחמישה בנינים משותפים ובהם 120 יח"ד.

11. חלוקה ורשום

התכנית אינה משנה את החלוקה הרשומה בתחומה.

12. היתרי בניה

היתרי בניה יונתו עפ"י הוראות תכנית זו.

13. באור סימני התשריט

קו כחול עבה	-	גבול התכנית
אזור צבוע צהוב	-	אזור מגורים ג' מיוחד
אזור צבוע חום בהיר	-	דרך מאושרת
אזור צבוע ירוק ורוד לסרוגין	-	שביל צבורי
קו מרוסק בצבע אדום	-	קו בנין
קו משונן בכוונים הפוכים	-	גבול גוש
קו בצבע ירוק ומספר בעגול	-	גבול חלקה ומספרה
קו נקודותיים בצבע אדום	-	קו חשמל מתח גבוה

14. שימוש בקרקע

לא תשמש שום קרקע בתחומי תכנית זו לכל תכלית אחרת, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע.

15. רשימת התכליות והוראות הבניה

אזור מגורים ג' מיוחד

באזור המגורים תותר הגדלת שטחי דירות קיימות וכן הוספת מחסנים דירתיים בקומת הקרקע. הוראות הבניה בשטח זה יהיו כלהלן:

שטח דירה  
 שטח מרבי לדירה חד קומתית יהיה 120 מ"ר  
 שטח מרבי לדירה דו קומתית יהיה 150 מ"ר, מהם לא פחות מ-30 מ"ר  
 ולא יותר מ-60 מ"ר בקומה העליונה.

מס' קומות

- בבנינים אשר בחלקות 154, 155, 161 קיימות 4 קומות על עמודים.
- בבנינים אשר בחלקות 151, 153 קיימות 3 קומות על עמודים.
- תותר הוספת קומה אחת מעבר לקיים בתנאים שלהן:
- א. הקומה הנוספת תהווה חלק מהדירות בקומה שמתחתיה.
- ב. גג הקומה הנוספת יהיה שטוח והוא יהיה בבעלות משותפת של כל הדירות אשר מתחתיו.
- ג. יוצג אשור מהנדס קונסטרוקציה לכך שיסודות הבנין ושלדו יעמדו בעומס הנוסף.
- ד. הגג אשר בבעלות משותפת יהיה בשטח המספיק להתקנה מסודרת ונוחה של מתקנים השייכים לכל הדירות אשר מתחתיו. מבקש היתר לקומה נוספת יחוייב להגיש תכנית להצבת דודי השמש והקולטים עבור הדירות אשר מתחתיו.
- ה. היטל חדר המדרגות ישאר פנוי ללא בניה.
- ו. תהיה גישה אל הגג אשר בבעלות משותפת מחדר המדרגות המשותף.

## מרווחים

- המרווחים יהיו כמסומן בתשריט.  
הבקשה להיתר תהיה תואמת תרשים בינוי אשר יאושר בועדה המקומית.  
בסמכותה של הודעה המקומית לשנות קוי בנין בתנאים שלהלן:  
א. המרווח הקדמי יהיה 5 מ' לבנינים אשר במגרשים 154, 155, 156 ו-3 מ' לבנינים אשר במגרשים 151, 153, או כמסומן.  
ב. המרווח האחורי יהיה 5 מ' או כמסומן.  
ג. המרווח משביל יהיה 3 מ' או כמסומן.  
ד. המרחק בין שני בנינים יהיה 8 מ' או כמסומן (לא פחות מ- 6.0 מ').

## דרכים

הדרכים ישמשו למעבר הולכי רגל וכלי רכב. תאסר בהם כל בניה.

## שביל

ישמש למעבר הולכי רגל בלבד.

## 16. תרשים בנוי ותכנון מגובש

תאושר הוספת בניה לשם הרחבת דירות בתחום קו הבניה המסומן, כולל יצירת בנין מדורג בתנאי שהתכנון יערך ע"פ תרשים בנוי הכולל תכנית עיצוב אדריכלי אשר יאושר בועדה המקומית. בסמכותה של הועדה המקומית לשנות קוי בנין כמפורט בסעיף 15 אשר לעיל.  
היתרי הבניה יוצאו ע"פ תכנית עצוב אדריכלי מגובשת לכל מבנה. במידה והבניה תבוצע בשלבים חייב כל שלב להקנות לבנין צורה מגובשת ואסתטית כתנאי לאישור הקמתו.

## 17. שלבי בצוע

- א. תותר תוספת בניה לדירה בטרם נבנתה תוספת בניה תחתיה רק אם קיים אחד מהתנאים הבאים:  
1. התוספת המבוקשת היא בקומה ראשונה בבנין - מעל קומת העמודים.  
2. בכל הדירות מתחת לתוספת המבוקשת שלא הורחבו יוקמו רצפות המשמשות כמרפסות תקניות כולל מעקות.  
ב. כל הרחבה תיעשה באופן שתוכל לשאת מבחינה קונסטרוקטיבית את כל ההרחבות המותרות מעליה ע"פ תכנית זו.

## 18. מבני עזר

תאושר הוספת מחסנים דירתיים בשטח אשר לא יעלה על 6 מ"ר לכל יח"ד. המחסנים יוקמו בקומת העמודים.

19. אופן חישוב אחוזי הבניה

בשטח הבניה יכללו כל חלקי הבנין פרט לקומת עמודים מפולשת, מחסן דירתי בשטח אשר לא יעלה על 6 מ"ר לכל דירה ומקלט תקני מינימלי בהתאם לדרישות הג"א.

20. חניה

החניה לבנינים הכלולים בתכנית נמצאת בתחום דרך צבורית. תותר הקמת מקומות חניה נוספים בתחום מגרשי הבניה על פי תכנית פתוח אשר תאושר עם הבקשה להיתרי בניה.


21. בניה בקרבת קוי חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה, מכו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר למבנה.

ברשת מתח נמוך	-	2 מ'
בקו מתח גבוה	-	5 מ'
בקו מתח עליון	-	9.5 מ'

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לתפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 קרית אתא  
 תכנית ב.ע. כ"א מסי כ/228  
**הומלצה להפקדה**  
 בישיבה ח' 12 - 2.1.89  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

**משרד הפנים מחוז חיפה**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור הבניה מס. 228/כ  
 תועד המחוזות לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 16.4.91 לאשר את התוכנית.  
  
 מנהל המחוז

חודעה על הפקדת תכנית מס. 228/כ  
 מזהינתה בילקוט הפרסומים מס. 3818  
 מיום 22.11.90

חודעה על אישור תכנית מס. 228/כ  
 מזהינתה בילקוט הפרסומים מס. 3914  
 מיום 22.8.91