

300 1632

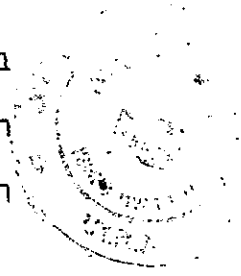
מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי קרית אתא

תכנית מס' כ / 227 א'  
המהורה שנוי לתכנית <sup>הכונן כ/150</sup> כ / 84  
ולתרשי"צ 2/47/15

תכנית הרחבת דיור ברח' טביב  
בקרית - אתא

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



הועדה המקומית לתכנון ובניה  
קרית אתא  
תכנית ב.ע. כ"א מס' כ/227  
הומלצה להפקדה  
בשיבת ה' 42 ת. 2.1.89  
מהנדס ה' \_\_\_\_\_  
יושב ראש הועדה \_\_\_\_\_

מ ח ו ז ח י פ ה

מרחב תכנון מקומי - קרית אתא

תכנית הרחבת דיור ברחוב טביב בקרית אתא

=====

1. שם וחלות  
-----  
תכנית זו תיקרא "תכנית מס' כ/ 227 א'- תכנית הרחבת דיור ברח' טביב בקרית אתא".  
התשריט הוא בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
2. יחס לתכניות אחרות  
-----  
תכנית זו מהווה שנוי לתכנית המתאר כ/150 ול-תכנית כ/84 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס. 2094 מיום 2.3.75 ולת"רש"צ 2/47/15 אשר אושר ב-7.12.78. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הנ"ל עדיפות הוראות תכנית זו.
3. המקום  
-----  
הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ברחובות טביב ואסף שמחוני בקרית אתא גוש 10256 חלקים מחלקות 141,88, 184, 186, 191, 188, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.
4. גבולות התכנית  
-----  
גבולות התכנית הם בהתאם למתואר בקו כחול בתשריט.
5. שטח התכנית  
-----  
שטח התכנית הוא 18.200 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. יוזמי התכנית  
-----  
יוזמת התכנית היא הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אתא.
9. המתכננת  
-----  
המתכננת היא אדריכלית אריאלה ורנסקי.
10. מטרת התכנית  
-----  
מטרת התכנית הן:  
א. מתן אפשרות להרחבת דירות בשמונה בנינים משותפים ובהם 108 יח"ד.  
ב. קביעת יעודי הקרקעות בשטח התכנית תוך התאמה למצב הקיים.  
ג. קביעת הוראות בניה בשטח התכנית.

11. חלוקה ורשום, הפקעות לצרכי ציבור

השטח הכלול בתכנית יאוחד ויחולק בהתאם למסומן בתשריט. השטח הכלול בתרש"צ 2/47/15 תואם תכנית לצרכי רשום מס' 268/84. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

12. היתרי בניה

היתרי בניה יינתו עפ"י הוראות תכנית זו.

13. באור סימני התשריט

גבול התכנית	-	קו כחול עבה
גבול תכנית מס' כ/84	-	קו נקודה בצבע התשריט
גבול תרש"צ 2/47/15	-	קו מרוסק בצבע כחול
אזור מגורים ג' מיוחד	-	אזור צבוע צהוב
דרך קיימת או מאושרת	-	אזור צבוע אוקר
דרך מוצעת	-	אזור צבוע ורוד
שביל צבורי	-	אזור צבוע ירוק וורוד לסרוגין
שטח צבורי פתוח	-	אזור צבוע ירוק בהיר
גבול גוש	-	קו משונן בכוונים הפוכים
גבול חלקה ומספרה לביטול.	-	קו מרוסק צבוע ירוק כהה ומספר
גבול ומספר מגרש	-	מוקף עגול מרוסק צבוע ירוק כהה.
קו בנין	-	קו בצבע ירוק ומספר
מספר דרך	-	קו מרוסק בצבע אדום
רוחב הדרך	-	מספר ברבע העליון של העגול
קו בנין	-	מספר ברבע התחתון של העגול
	-	מספרים ברבעים הצדדיים של העגול

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

א. אזור מגורים

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

בבנין המגורים בשטח התכנית קיימות שלוש קומות מעל עמודים.

תותר הוספת קומה אחת מעבר לקיים בתנאים שלהלן:

א. הקומה הנוספת תהווה חלק מהדירות בקומה שמתחתיה.

ב. הגג בקומה 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 המתקנים 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 לתרשים בינוי אשר יאושר בוועדה המקומית.

בסמכותה של הוועדה המקומית לשנות קוי בנין בתנאים שלהלן:

א. המרווח הקדמי יהיה 5 מ' או כמסומן.

ב. המרווח האחורי יהיה 5 מ' או כמסומן.

ג. המרווח משביל ומשטח צבורי פתוח יהיה 3 מ' או כמסומן.

ד. המרחק בין שני בנינים יהיה 8.0 מ' או כמסומן. (לא פחות מ-6.0 מ')

#### ב. אתר למבנה צבורי

ישמש להקמת והפעלת מבנה צבורי.

#### אחוזי בניה

40% משטח המגרש בכל קומה.

#### מספר קומות

2 קומות

#### מרווחים

כמסומן בתשריט

#### ג. שטח צבורי פתוח

ישמש לנוי, נופש ומשחק. תותר הקמת מתקני משחק, רהוט גנים נקוד ותאורה.  
תאסר כל בניה.

#### ד. דרכים

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

#### ה. שביל צבורי

ישמש למעבר הולכי רגל בלבד.

#### 16. תרשים בניו, תכנית עיצוב אדריכלי ותכנון מגובש

תאושר הוספת בניה לשם הרחבת דירות בתחום קו הבניה המסומן, כולל  
יצירת בנין מדורג בתנאי שהתכנון יערך ע"פ תרשים בניו הכולל תכנית  
עיצוב אדריכלי אשר יאושר בוועדה המקומית.

היתרי הבניה יוצאו ע"פ תכנית עיצוב אדריכלי מגובשת לכל מבנה. במידה  
והבניה תבוצע בשלבים חייב כל שלב להקנות לבנין צורה מגובשת ואסטטית  
כתנאי לאישור הקמתו.

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 כלרפסות 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 תוספת 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. חנייה

החניה במגרשים מס' 57, 58, 59, 413 נמצאת בתחום המגרשים. הרחבת בניה אם וכאשר תעשה בתחום החניה, תהיה מעליה בלבד ובאופן אשר לא יקטין את כמות מקומות החניה. החניה למגרשים 53-56 ו-412 נמצאת בתחום דרך צבורית. תותר הקמת מקומות חניה נוספים בתחום המגרשים. 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, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר למבנה.

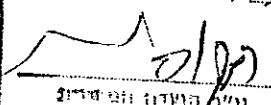
-	ברשת מתח נמוך	2 מ'
-	בקו מתח גבוה	22 ק"ו
-	בקו מתח עליון	110 - 150 ק"ו
		9.5 מ'

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.

משרד הפנים מחוז חיפה  
הוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965

אישור תכנית מס. 227/כ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 28.5.91 לאשר את התכנית.

  
נ"ר הועדה ונ"ר חידוש

הודעה על הפקדת תכנית מס. 227/כ

פרסומה בילקוט הפרסומים מס. 3818

מיום 22.11.90

הודעה על אישור תכנית מס. 227/כ

פרסומה בילקוט הפרסומים מס. 3918

מיום 1.9.91