

3002678

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
 זישיד תכנית מס. 269/א.ב.ג.  
 הועדה לבניה למגורים (מס. 83)  
 החליטה ביום 24.9.95 לאשר את התכנית.  
 נחנל מלמל התכנון  
 סגן לנהל

1

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
 הפקדת התכנית מס. 269/א.ב.ג.  
 הועדה לבניה למגורים (מס. 83)  
 החליטה ביום 24.9.95 להפקיד את התכנית.  
 ח.י.פ.ה.  
 ניהול הועדה לבניה למגורים  
 מרחב תיכנון מקומי - ק. אתא.

מחוז  
נפה

הועדה לבניה למגורים וחעשיה.

תוכנית מתאר מקומית מס' כ/בצ/269

המהווה שינוי לחוכנית מתאר מקומית כ - 150 ותב"ע קופריטה.

אושרה על פי חוק הליכי התיכנון והבניה (הוראת שעה) התש"ן 1990, והוראות החוק חלות עליה.

בעל הקרקע - מושקוביץ א.ד.ם (נכסים ק.א.) בע"מ.

ייזמי התוכנית - מושקוביץ א.ד.ם (נכסים ק.א.) בע"מ.

עורך התוכנית - טיטו נ.ס. אדריכלים - צל הגבעה 19 רמת גן.

תאריך - מרץ 1995.

הודעה על אישור תכנית מס. 269/א.ב.ג.  
 4333  
 מרסמה בילקוט הפרסומים מס. 14995  
 ז"כ

התכנית אינה טעונה  
 אישור השר

הודעה על הפקדת תכנית מס. 269/א.ב.ג.  
 מרסמה בילקוט הפרסומים מס. 4315  
 22.6.95

פרק א' - התוכנית.

1. מקום - ק. אחא מחחס מפעל אתא לשעבר.
2. גבול התוכנית - כמוחחס בקו כחול בתשריט.
3. שם ותחולת התוכנית - תוכנית זו תקרא תוכנית לבניה, למגורים ולמסחר. תוכנית מתאר מקומית מס' - כ/במ/296 המהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית מס' כ - 150, ותב"ע קופריטה. התוכנית כוללת תקנון, תשריט בקנ"מ 1:1250 ונספחים (ראה פרק ג').
4. שטח התוכנית - 64,018 מ"ר (64.018 דונם).
5. גושים וחלקות - גוש 11021 חלקות 41 (חלק) גוש 11022 חלקה 34, 47, 48 (חלק).
6. ייזמי התוכנית - מושקוביץ א.ד.ס. (נכסים ק.א.) בע"מ.
7. עורכי התוכנית - טיטו נ.ס. אדריכלים.
8. בעלות הקרקע - מושקוביץ א.ד.ס. (נכסים ק.א.) בע"מ.
9. יחס לתכניות אחרות - על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית מתאר כ- 150 ות.ב.ע. - קופריטה. תוכנית זו באה לשנות את התוכניות הנ"ל ובמקרה של סתירה בין תוכנית זו לתוכניות הנ"ל תהיינה- הוראות תוכנית זו הקובעות.

פרק ב' - מטרות התוכנית.

1. פיתוח שכונת מגורים ומסחר במתחם ביח"ר אתא לשעבר, המהווה חלק מציר אורבני ראשי המחונן לאורך רח' העצמאות.
2. אחוד וחלוקה של הקרקע.
3. לקבוע אזורים למושימים שונים בתחום התוכנית.
4. לקבוע הנחיות ותנאים לבניית מבני מגורים ומסחר בעלי אופי ארכיטקטוני אחיד.
5. יעוד שטחים למטרות ציבור: מבני ציבור, שטח ציבורי פתוח, שבילים ודרכים.

פרק ג' - תוכניות ונספחים.

עם אישור תוכנית זו יוכנו ויוגשו התוכניות והנספחים הבאים לאישור הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתרי בניה.

1. תוכנית בינוי - תכנית בק.מ. 1:500, המבוססת על תכנית זו הכוללת העמדת הבניינים, חתכי הדרכים, סימון חניות, שטחים פתוחים, שבילים וכו'.
2. תוכנית פיתוח - תוכנית בק.מ. 1:500 המבוססת על תכנית זו וכוללת עקרונות לפתרונות של שטחים מרוצפים, שטחי גינון, מתקני אשפה קירות תומכים, גדרות לרבות ציון גבהים.
3. תוכנית תשתית - תוכנית בק.מ. 1:500 המחווה מערכות מים, ביוב, חשמל ותקשורת.
4. תוכנית חלוקה - תוכן תוכנית חלוקה בתאום עם הועדה המקומית ותאשר כחוק.
5. נספח תחבורה - מאושר ע"י משרד התחבורה.

פרק ד' - תכליות ושימושים - הוראות מיוחדות והגבלות בניה.

1. אזורי מגורים - אזורי המגורים מחולקים ל - 4 סוגים:
1. מגורים צמודי קרקע אזור א' (חד ודו-משפחתיים).
  2. מגורים לדירות גן וגג אזור ב' (3 קומות).
  3. מגורים לבניה רוויה אזור ג' (6 קומות).
  4. מגורים רוויה משולב מסחרי - מגרש מיוחד.
2. אזור מבני ציבור - א. הבניה במגרשים אלו מבוססת על תכניות הבינוי ובאישור הועדה המקומית.
- ב. תכליות מיוחדות למבני ציבור: שרותי דת, חינוך, חברה, רפואה ומנהלה, הכל עפ"י סעיף 188 - 189 לחוק התיכנון והבניה.
3. אזור מסחר - א. מסחר במבנה נפרד במקביל לרח' העצמאות במגרש המגורים המיוחד (מגורים משולב מסחרי).
- ב. חובטח הפרדת כניסות למבני מסחר ולמבני מגורים.
- ג. חובטח הפרדת החניות בין השימושים הנ"ל.
4. אזור ש.צ.פ. - א. אזור זה מיועד לגנון ומתקני משחקים.
- ב. אסורה באזור זה כל בניה פרט: לריהוט חוץ קבוע, שבילים להולכי רגל, מתקנים הנדסיים, מתקני חשמל ודרכי גישה למתקנים הנ"ל.
5. דרכים - אזור זה מיועד לדרכים לרכב להולכי רגל ולחניות, לרבות שטחי נוי. אסורה בו כל בניה.
6. שביל ציבורי להולכי רגל - א. אזור זה מיועד למעבר הולכי רגל בלבד.
- ב. אסורה באזור זה כל בנייה פרט להכשרת השבילים וגידור גבולות דרך הגישה.
7. דרך משולבת - א. אזור זה מיועד לתנועת רכב, לחניה, להולכי רגל ואסורה בו כל בניה, והכל לפי אישור הועדה המקומית.
- ב. רחובות משולבים יהיו מרוצפים למלוא רוחבם, להוציא שילוב של צמחיה.

### פרק ה' - חניות.

1. באזורי המגורים החניות יתוכננו במסגרת מגרשי המגורים, החניה בתחום המגרשים תהיה בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה. עפ"י העדכונים מעת לעת.
2. חותר חניה מקורה בשטח של עד 15 מ"ר וכקו בנין צדדי 0 עפ"י תכנית אחידה ומאושרת להוציא המגרשים בהם נאסרה הקמת חניה מקורה.
3. באזור מגורים משולב מסחרי יוגדרו מגרשי החניה לשימוש מגורים ולשימוש המסחר בנפרד, כמחואר בתוכנית הבינוי. לא תותר חניה מקורה בקו בנין 0.
4. מרתפי חניה - ראה פרקים יג, יד, טו.

### פרק ו - מיגון.

על התוכנית יחולו תקנות הג"א עפ"י תקנות החגוננות אזרחית מפרטים לבנית מרחבים מוגנים במבני מגורים ובישובים עורפיים.

### פרק ז - הפקעות.

השטחים המיועדים למבני ציבור, לשטח ציבורי פתוח לדרכים ולשבילים, ירשמו ע"ש עיריית קרית אתא ויועברו ללא תמורה.

### פרק ח' - שרותים הנדסים.

1. ניקוז וחיפול - א. ישחלבו במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.
- ב. בעת הצורך יותר מעבר של קוי ניקוז דרך מגרשים למגורים, במרחק של 1.5 מטר בגבול המגרש.
- ג. בעת הצורך, יותר ניקוז של הנגר העילי בין מגרש למשנהו באמצעות פיתרון ניקוז המשולב בגדר המגרש.

2. ביוב - א. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזית היא שפכים ביתיים.
- ב. בעת הצורך, יותר מעבר קוי ביוב גם דרך מגרשים למגורים, במרחק של 1.5 מטר בגבול המגרש.
3. תקשורת - א. כל צנרת התקשורת וכבלי הטלויזיה תיהנה תת - קרקעיות.
- ב. בעת הצורך, יותר מעבר של קוי תקשורת גם דרך מגרשים למגורים, במרחק של עד 1.5 מטר מגבול המגרש.
4. מערכות טלויזיה ומידע - א. לא תותר הקמת אנטנות טלויזיה ואנטנות קליטה מלווינים במגרשים פרטיים.
- ב. בעת הצורך יותר מעבר של כבלי טלויזיה וקוי מידע גם דרך מגרשים למגורים, במרחק של 1.5 מטר מגבול המגרש.
5. מע' סולריות - כל המערכות הסולריות במגרשים המשמשים למגורים, יהיו כאלה שבהן דוד המים סמוי ואילו הקולטים גלויים אולם משולבים בשטחים בנויים (כגון גג חדר מדרגות), או במישור גג הרעפים או מאחורי אלמנט בנוי להסתרה.
6. חשמל - חיבורי החשמל לתשתית המתח הגבוה יהיו תת קרקעיים, תחנות טרנספורמציה פנימיות, ורשת המתח הנמוך וחיבורי החשמל לבתים יהיו תת קרקעיים.
7. פסולת - א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות ריחות מפגע תברואה ומפגעים חזותיים.
- ב. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים וע"פ תכנית הפיתוח.
- ג. סוג המתקנים ומקומם יבטיח גישה נוחה, חזות נאותה ואי יצירת מפגעים סביבתיים.

### פרק ט' - סטייה מהחלוקה הגרפית.

סטייה מהחלוקה גרפית ביחס לתוכנית המדידה שתעשה בשטח, עד 7% לא תחשב כסטייה, השינוי יתבטא בחוכנית למתן תוקף ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת.

פרק י' - מבנים להריסה.

מבני ביח"ר אתא לשעבר אשר נועדו על פי תוכנית זו להריסה, לרבות הסככות, המתקנים והמבנים הארעיים הסמוכים להם.  
לא יוצאו היתרי בניה בחלקה הכוללת מיבנים המיועדים להריסה בטרם הוסרו מבנים אלו. בקשות להיתרי הריסת מבנים תוגשנה בהתאם והוראות חוק התכנון והבניה.

פרק י"א - הוראות ליעודי קרקע.

א. הוראות כלליות - כל קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט "התוכנית" בהתאם ליעודו, ישמש רק לשמושים המותרים באותו אזור, לפי הפירוט ובהתאם לתנאים ולהוראות הבניה הקבועים לכל יעוד בסעיפים דלהלן וכן בטבלה המופיעה בפרק טז'.

1. יוגדרו גודלי מגרשים, קווי הבניה המותרים לכל מגרש.

2. אחוזי הבניה המקסימלים והגבלות הבניה.

3. גובה הבנין שיוגדר ימדד ממפלס ציר הכביש בקדמח הבית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.

4. יוגדרו שטחים עיקריים ושטחי שירות לכל יעוד הכוללים; מבני מיגון, מבני עזר, מחקנים, מערכות טכניות, מרתפים, שטחי אחסנה, חניה וכו' על פי ("חקנות חישוב שטחים" תשנ"ב 1992).

ב. מזגנים - פחרון מזוג אויר לכל יח"ד יופיע בחוכנית הגשה להיתר בניה ויאושר ע"י הועדה המקומית.

ג. גדרות - תכנון הגדר, השער, מחקני האשפה וכו' יהיו לפי תוכנית הפיתוח ובאישור הועדה המקומית.

ד. גמר - חומרי הגמר יהיו מחומרים עמידים ולפי הנחיות עורך התכנית והועדה המקומית.

ה. מרפסות לא מקורות - יותרו בנית מרפסות לא מקורות בכל סוגי המבנים, חישוב שטחי המרפסות המקורות יהיה לפי כ/150.

פרק י"ב - הוראות מיוחדות לאזור מגורים א' - צמודי קרקע.

1. שימושים מותרים: - יחידות דיור צמודי קרקע חד או דו משפחתיים טוריים או בניית בתי פטיו (שטיח) ע"פ תכנית בינוי.  
(ראה טבלה פרק טז - מגרשים 129 - 121)
2. הנחיות והגבלות לזכויות בניה - ראה טבלה פרק טז.
3. שטחים עיקריים יחושבו ע"פ תקני חישובי שטחים תשנ"ב 1992.
4. שטחי שרות - לכל יח' דיור בנוסף לשטחים העיקריים, יאושרו:
  - א. ממ"ד עד 7 מ"ר ליח' דיור.
  - ב. מחסן עד 9 מ"ר ליח' דיור.
  - ג. חניה מקורה עד 15 מ"ר ליח' דיור בתחום קווי הבנין.
  - ד. פרגולה עד 12 מ"ר.
  - ה. מרתף עד 80 מ"ר ליח' דיור בגבולות קו הבנין. גובהו לא יעלה 2.20 מ' נטו. תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ-70 ס"מ מעל פני הקרקע המתוכננת ויתרו בהם חניות תת קרקעיות.

פרק י"ג - הוראות מיוחדות לאזור מגורים ב' - דירות גן ודירות גג.

1. שימושים מותרים: - יחידות דיור צמודי קרקע דו-מפלסי וגינה צמודה, ומעליהן יחידות דיור עם יציאה לגג ומרפסת, בהחאם לתכנית הבינוי והחתך האופייני ליח' אלו.  
(ראה טבלה פרק טז - מגרשים 118-111)
2. הנחיות והגבלות: - ראה טבלה פרק טז.
3. שטחים עיקריים: - יחושבו ע"פ תקנון חישוב שטחים תשנ"ב 1992.
4. שטחי שירות: - לכל יח' דיור בנוסף לשטחים העיקריים ויתרו שטחי השירות הבאים:
  - א. ממ"ד עד 7 מ"ר ליח"ד.
  - ב. מרתפים עד 50 מ"ר ליח' דיור צמודת הקרקע בגבולות הבניין וגובהו לא יעלה על 2.20 מ' נטו. תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ-70 ס"מ מעל פני הקרקע המתוכננת, ויתרו בהם חניות תת קרקעיות.
  - ג. ביציאה למרפסת הגג ולגינות, תותר פרגולה עד 12 מ"ר.
  - ד. לא יותרו חניות מקורות ומחסנים מעבר לקוי הבנין



פרק י"ד - הוראות מיוחדות לאיזור מגורים ג' - מבנים עד 6 קומות.

1. שימושים מותרים:

6 מגרשים יבנו מבני מגורים של 6 קומות על ק.עמודים מפולשת. (ראה טבלה פרק טז' מגרשים 106-101). המבנים יהיו מדורגים כלפי השטח הציבורי הירוק (מגרש מס' 202) עם הנחיות בינוי ולפי החתך.

2. הנחיות והגבלות לזכויות בניה - ראה טבלה פרק טז'.

3. שטחים עיקריים - יחושבו ע"פ תקני חישובי שטחים תשנ"ב 1992.

4. שטחי שירות - בנוסף לשטחים העיקריים יותר כלהלן:  
א. 7 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד.

ב. 6 מ"ר מחסן לכל יח"ד בקומה מפולשת או בגרעין.

ג. בקומה המפולשת יותר לובי, ח.מדרגות, ח.עגלות,

ח.אשפה, חניות מקורות, ח.גז ומחסנים.

ד. לדירות עם יציאה למרפסות, תותר פרגולה עד 12 מ"ר ליח"ד.

פרק ט"ו - הוראות מיוחדות לאזור מגורים משולב מסחרי.

1. שימושים מותרים: מגורים, מסחר, שירותים עיסקיים ואישיים ומשרדיים. הקמת מבני מגורים של 7 קומות מעל קומה מסחרית מפולשת מגרש חניה עילי, וקומה מסחרית גבוהה, במבנה נפרד ואפשרות ליצייע משרדים במבנה המסחרי.

2. הנחיות הגבלות וזכויות הבנייה - ראה טבלה פרק טז'.

3. שטחים עיקריים - ייחושבו ע"פ תיקני חישוב שטחים תשנ"ב 1992.

א. קומה מפולשת - תותר בניה קומה מפולשת לבנות בה שטחים למטרות כלל הדיירים היינו לובי, ח.עגלות, מחסנים וכו'.

ב. מרתפים - תותר הקמת מרתפים לשימוש חניה בגבולות קו המגרש בגובה של 2.20 מ' נטו וחקרת המרחף לא תבלוט יותר מ-70 ס"מ מעל פני הקרקע המחוכנת.

ג. קולונדה - תותר בניית קולונדה (מעבר מקורה) למסחר, שלא תיכלל בחישוב השטחים בחזיתות הפונות לרחוב ובגובה של עד 4.75 מ' ולרחוב עד קו בניין 0, וברוחב 2.5 מ'.

ד. שטחי שרות למגורים - יותרו לכל יח"ד כלהלן.

1. ממ"ד עד 7 מ"ר לכל יח"ד.

2. מחסן עד 6 מ"ר לכל יח"ד.

3. פרגולה של עד 12 מ"ר, יציאה למרפסח ג.ג.

פרק י"ז - שונות.

1. היטל השבחה - תוכנית זו כפופה להיטלי השבחה כפי שיוטלו ע"י הוועדה המקומית כחוק. היטל השבחה בגין המרתף ועליות גג רק במידה ותוגש בקשה להיתר בגינן.
2. חלוקה חדשה - א. שטחי המגרשים לאחר ביצוע כמפורט בטבלה בפרק טז', ניתנים לשינויים קלים, כתוצאה מהמדידות באתר ע"פ החוק ודבר זה לא יחשב כשינוי התוכנית הזאת.  
ב. האיחוד והחלוקה יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון ובניה תשכ"ה להלן החוק.  
ג. החלוקה החדשה תבוצע בהתאם לפרטים המצויינים בטבלה המצורפת בגוף התכנון ו/או בתשריט המהווה חלק בלתי נפרד מהם.
3. רישום בספרי המקרקעין: הרישום יעשה על סמך מפות לצרכי רישום המבוססות על הפרטים שבטבלת החלוקה החדשה בהתאם לפרק ג' סימן ז' סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
4. רישום שטחים ציבוריים: השטחים בתכנית זו המיועדים למבני ציבור, לשטח ציבורי פתוח, לדרכים ושבילים ירשמו ע"ש ק. אתא ע"י היזמים בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.
5. פקיעת התוכנית - תוקף תוכנית זו יפקע כעבור שלוש וחצי שנים מיום אישורה אם לא הוחל בביצועה לפי סעיף 6 לחוק הליכי התכנון והבניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990. כתחילת ביצוע התכנית תחשב פריצת כל החשתיות ויציקת יסודות של בניינים הכוללים לפחות 20% מכלל יח' הדיור המתוכננות להבנות עפ"י התוכנית הזו.
6. גמר ופיתוח - יעשה לפי תוכנית כ/222 המופקדת, ולפי הנחיות מהנדס העיר.
7. מבני ציבור - ביח כנסת וגן ילדים טרום חובה יבנו בשלב שבו יוקמו 50% מיחידות הדיור (שלד).
8. אתר שמור - יבחר ע"י ועדה לשמור אתרים ש.ק. אתא ויוקם במקום מוסכם.

ח ת י מ ו ת

**מושקוביץ - א.ד.ם.  
(נכסים ק"א) בע"מ**

יוזם התוכנית :

**מושקוביץ - א.ד.ם.  
(נכסים ק"א) בע"מ**

בעל הקרקע :

**טיטו נ.ס. אדריגל  
צל הגבעה 19, רמת-גן 4  
טל' 5792457, 5792808, 5792815  
פקס' 03-5793125**

עורך התוכנית :



15.3.95  
1696/6937

פרויקט מגורים מושקוביץ - א.ד.מ בקרית אתא  
נספח תחבורתי לתבע

א. איתור: השכונה מתוכננת בשטח מפעל "אתא" לשעבר, נשענת על רח' העצמאות בחלק הדרומי של העיר.

נגישות: כניסה/יציאה מרכזית לשכונה מצומת מתוכנן על רח' העצמאות כולל כל הפניות. יציאה משנית לרח' נוף הכרמל.

ג. חניה: החניה תחושב על פי התקן שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה. כל החניה חנדורשת על פי תקן, תסופק בתחום המגרשים, כולל חניה תת-קרקעית בנוסף לנ"ל תוצע חניה לציבור בתחום רצועות הדרך.

ד. שמושי קרקע: השכונה כוללת:  
1. חזית ראשית משולבת: מסחרי, משרדים, ומגורים.  
2. מערך גן מרכזי : 6 מבנים בבניה רוויה.  
3. טבעת מגורים היקפית.  
א. בתי "שישיות" על כביש טבעתי.  
ב. מגורים חד משפחתיים ברחובות משולבים/ללא מוצא ומעברים בשטחים פרטיים.

פירוט היקף הבנייה והחניה:

1) חזית ראשית

מערך חניות פנימי למטרת מסחר ו/או משרדים. מערך חניות בקומת מרתף מתחת למבנים מסחריים, לטובת משרדים ומגורים.

1.1 אגף צפוני  
שני מבני מגורים, 26 יח"ד לבית, סה"כ 52 יח"ד. קומה מסחרית (בגובה כפול) + גלריה בשטח של כ - 1570 מ"ר למטרת חנויות.

1.2 אגף דרומי  
שלושה מבני מגורים, 26 יח"ד לבית, סה"כ 78 יח"ד. קומה מסחרית גבוהה + גלריה בשטח של 2450 מ"ר למטרת חנויות.

1.3 מבנה מזרחי צנבורי  
לטובת בית ספר שמשמים חניה

(2) טערו גו מרכוז  
6 מבני מגורים, בב יח"ד לבית, סה"כ 132 יח"ד.  
החניה לבית בקוטת עמודים מפולשת ובשטח המגרש.  
גודל יחידה (2 דירות 80 מ"ר, ו 20 דירות 110 מ"ר).

(3) טבעת היקפית

א. מבני "שישיות".  
5 יחידות למבנה (8 מבנים) סה"כ 40 יח"ד. גודל יחידה כ-120 מ"ר.  
בכל שישיה החניה בתחומי המגרש.

ב. מגורים חד משפחתיים.  
36 יח"ד פרטיות. גודל יחידה כ-150 מ"ר עם חניה בתחומי המגרש.

סה"כ 338 יחידות דיור ועוד 4020 מ"ר מטחר.