

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי קרית אתא

תכנית מפורטת

מס' כ/ 324

שינוי יעוד אזור מגורים א' ושטח לתכנון מפורט
לאזור מגורים ג' מיוחד, ברחוב גיבורי הקריה.
בגוש 11035 חלקות 55,56
המהווה שינוי לתכנית מתאר כ/150 שבתוקף.

הוראות התכנית

10.10.99

1. שם, תחולה ומסמכי התכנית:

תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס' כ/ 324, שינוי אזור מגורים א' ושטח לתכנון מפורט לאזור מגורים ג' מיוחד, ברח' גיבורי הקריה. המהווה שינוי לתכנית מתאר כ/ 150 שבתוקף. התכנית תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה. שאר מסמכי התכנית הם: תשריט, נספח בינוי ותנועה, ותקנון זה. המהווים יחד חלק בלתי נפרד ממנה.

2. שטח התכנית: 3630 מ"ר.

3. יחס לתכניות אחרות:

- א. תכנית זו בתחומי תחולתה, מהווה שינוי לתכנית המתאר של קרית אתא כ/ 150 שבתוקף.
- ב. כל הוראות כ/ 150, יחולו על תוכנית זו, אם תהיה סטיה בין תכנית זו לתכנית כ/ 150, יחולו הוראות תוכנית זו.

4. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש 11035 חלקות 55,56 בשלמות, ח"ח 133.

5. המקום:

רחוב גיבורי הקריה, קרית-אתא.

6. בעלי הקרקע:

ליף נמרוד רח' רמב"ן 43 ירושלים טל: 02-5662173
טפר אורית מושב ורבורג טל: 08-8583494
שושני אבישוע תל-חי 15/7 כפר-סבא.

7. יחס ומגיש התכנית:

חברת אתרים נ.ש. נכסים והשקעות 1997 בע"מ.

רח' מנדלי מוכר ספרים 4 קרית-אתא טל: 8453111, פקס: 8446649

8. עורך התוכנית

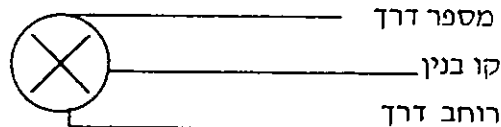
אדריכל דוד מדינה, שד' משה גושן 65 ק. מוצקין 04-8709797

9. מטרות התכנית:

1. שינוי מאזור מגורים א' ושטח לתכנון מפורט לאזור מגורים ג' מיוחד.
2. איחוד חלקות 55 ו- 56 בגוש 11035 למגרש 550 בהסכמה, וחלוקתם לפי תשריט חלוקה מאושר.
3. קביעת מספר יח"ד במגרש המחולק.
4. חלוקת השטח לשטחי בניה ושטח צבורי פתוח לפי התשריט המאושר.

10. באור סימני התשריט

גבול תוכנית	קו כחול
דרך קיימת	חום
דרך מוצעת	אדום
אזור מגורים א'	כתום
אזור מגורים ג' מיוחד	צהוב
שטח לתכנון מפורט	פסים אלכסוניים צהוב וירוק
שטח לבנין ציבורי	חום כהה תחום במסגרת שחורה
שטח ציבורי פתוח	ירוק
קו בנין	קו מקוקו אדום
קו בינוי המבנה	קו שחור עבה
מספר חלקה קיימת	מספר תחום בעיגול ירוק
גבול חלקה קיימת	קו ירוק
מספר חלקה לביטול	מספר תחום בעיגול מקוקו ירוק
גבול חלקה לביטול	קו מקוקו ירוק
מספר מגרש מוצע	מספר תחום בעיגול שחור
גבול מגרש מוצע	קו שחור
קו בנין	קו מקוקו אדום



11. איחוד חלקות: חלקות 55 ו-56 בגוש 11035 יאוחדו למגרש 550 בהסכמה. ויחולקו למגרשים 550 א' ו-550 ב' לפי תשריט חלוקה מאושר. האיחוד והחלוקה יתבצעו על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

12. הוראות התכנית:

כל יתר הוראות תוכנית המתאר כ/ 150 תחולנה על שטח תוכנית זו.
בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתוכנית אחרת תחולנה הוראות תוכנית זו.

13.1. אזור מגורים ג' מיוחד:

מס' יח"ד עד 40 יח"ד

*לפחות 20% משטח המגרשים יהיה ללא כל בינוי או ריצוף.

סכום	אחוזי בניה ושטח בניה מקסימלי (במ"ר)				שטח החלקה	קווי בנין				גובה	מס' קומות	האזור והשימושים העיקריים
סכום	מפלס קרקע		מפלס קומות			צידו לשצ"פ	צידו לחלקה 57	אחורי	קדמי			
	שימוש שטחי שרות	שימוש עקרי	שימוש שטחי שרות	שימוש עקרי								
6536	1120	4356	1060		2432 מ"ר	4 מ' - 6 מ'	6 מ'	5 מ'	5 מ'	18	ק.ע + 5	אזור מגורים ג' מיוחד
265%	45%	177%	43%									% בניה

13.2 שטח ציבורי פתוח - באזור המיועד לשצ"פ, לא תותר כל בניה.

14. חישוב שטחים:

14.1. חישוב השטחים יהיה לפי תקנות התכנון והבניה חישוב שטחי בניה

בתכניות ובהיתרים, תשנ"ב-1992.

14.2. שטח מגרש לצורכי חישוב אחוזי בניה יהיה כשטחו לפי כ/ 150.

15. חניה:

לפי תקן חניה ארצי שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה, ובהתאם לתשריט החניה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

16. חשמל

1. לא יוצא היתר אלא באישור חב' חשמל, תח"ט תמוקם בהתאם להנחית ח"ח. כל מערכת החשמל שתותקן בתחומי התכנית תותקן בהתקנה תת-קרקעית בתחום המדרכות או פסי ההפרדה שלידם. בכל מקרה קווי החשמל יותקנו במדרכה הנגדית למדרכה בה מותקנות מערכות קווי התקשורת.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת קווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק

סוג קו חשמל

2 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
21.0 מ'	בקו מתח עליון 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

2.16. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת - קרקעיים אלא רק לאחר

קבלת אישור חברת החשמל.

המרחקים האנכיים המינימאליים עד לפני סופיים יקבעו לאחר תיאום

וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

תחנת טרנספורמציה:

שטחם הבנוי של תחנות טרנספורמציה במסגרת מגרשים פרטיים או ציבוריים

לא יכללו בחישוב שטח הבנייה.

לא תותר הרכבת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח תוכנית זו.

תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התוכנית בתוך הבניינים או

במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים, וכן בשטח ציבורי פתוח.

על מבקש היתר הבניה להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש

הבנייה מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנדרש-בשביל תחנת

טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.

בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה

כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל

אל תחנת הטרנספורמציה.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל

לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבניין או

במגרש. לא יינתן היתר בנייה אשר אינו כולל תחנת טרנספורמציה במידה ונדרש

ע"י חברת החשמל. תחנת הטרנספורמציה תשולב בתכנון הבניין או בפיתוח

הנופי של המגרש או השצ"פ, ותוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה,

בהתאם לדרישות חברת החשמל.

17. תשתיות

כל תוכנית התשתיות יהיו בהתאם לתוכנית כ/ 150 שבתוקף.
ולא ינתן היתר בניה כל עוד לא יתוכננו ויבוצעו חיבורי הביניים לתשתיות כהוראת מהנדס העיר.

א. ביוב

אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב של קרית אתא או כל פתרון אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה כחוק, יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ב. מים

אספקת מים לביניים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של קרית-אתא או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.

18. ניקוז:

פתרון הניקוז יהיה חלק מהבקשה להיתר בניה והשטח ינוקז לתעלות ניקוז בצידי הדרכים, בהתאם לתכנית ניקוז מאושרת, הכל באישור מהנדס העיר.

19. פינוי אשפה:

כלי עצירת אשפה, מכל הסוגים והגדלים ימוקמו במבנים או בחצרות סגורות ויהיו מוסתרים מדרכים ציבוריות ומעברים ציבוריים ראשיים.

20. הפקעה

מקרקעין שנועדו להפקעה בתוכנית זו לצורכי צבור, כמפורט בסעיף 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 מיועדים להפקעה בהתאם לחוק. ויופקעו בהתאם לחוק.

21. ממ"דים

לא יוצא היתר אלא באישור רשות הג"א מוסמכת

22. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק

23. טבלת הקצאה

שטח	יעוד מוצע	מס' חלקה		שטח	יעוד קיים	מס' חלקה
2432	מגורים	550 א'		1078	מגורים	56
				481.3	מפורט	
0	מגורים	550 ב'		1551.7	מפורט	55
615	שצ"פ					

חתימות

[Handwritten signature]

אוריאל
לגיון
אביאל
לשם
לבי
בעלי הנכס

ארכיטקט דוד מדינה
שד' משה גוט 65, ק. מוצקין
טל. 04-709797, 210023

עורך התוכנית

אתרים נ.ש. נכס ו.ה.שקעות
(1977) 22
היזם

ועדת המשנה של
הועדה המקומית לתכנון ובניה
קרית אתא
תכנית ג.ע. כ"א מס' 324/ב
הומלצה להפקדה
20.7.98 48
מישיבה ה-.....-ב-
מהנדס הועדה
יו"ר הועדה

ועדה מקומית

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 324/ב
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 20.9.98 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המקומית

הודעה על אישור תכנית מס'.....
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'.....
מיום.....

הודעה על הפקדת תכנית מס' 324/ב
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4828
מיום 1.12.99