

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי קרית-אתא
תכנית כ/317 - שינוי יעוד קרקע מתכנון
מפורט למגורים א' בקרית- בנימין

דצמבר 1999

מחוז חיפה

מרכז תכנון מקומי קרית-אתא

תכנית כ/317 - שינוי יעוד קרקע מתכנון מפורט למגורים א'

בקריית- בנימין.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית בנין עיר מפורטת כ/317 .
2. מסמכי התוכנית: הוראות התוכנית(5 דפים) ותשרים.
3. שטח התכנית: 1119.00 מ"ר.
4. יחס לתכנית מתאר: התכנית מהווה שינוי לתכנית כ/ 150(י"פ 2595 מיום 10.1.80) שבתוקף.
5. הקרקע הכלולה בתכנית: גוש 11038 חלקה 31, חלק לחלקה 137
6. המקום: רח' זלמן שניאור 23, קרית-בנימין, קרית-אתא.
7. בעלי הקרקע: רימון עומרי ורועי *רימון עומרי ורועי*
רח' זלמן שניאור 19, קרית - בנימין
קרית - אתא
טל' 04-8456884

8. היזם: רימון עומרי ורועי *רימון עומרי ורועי*
רח' זלמן שניאור 19, קרית - בנימין
קרית - אתא
טל' 04-8456884

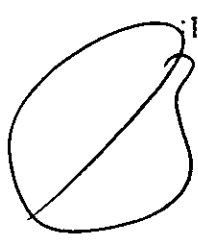
אבנר אודן
אדריכל
מס רשוי 31483

9. עורך התכנית: אדריכל אבנר אודן
רחוב יהודה הלוי 18
קרית אתא.
טל': 04-8455621
פקס: 04-8454371

10. מטרת התכנית: לשנות את יעוד הקרקע מ-"אזור לתכנון מפורט" ל-"אזור מגורים א'". סה"כ 2 יח"ד

11. מקרא:

נבול תכנית-	קו כחול עבה
אזור לתכנון מפורט-	פסים ידוקים וצהובים באלכסון לסרוגין
אזור מגורים א'-	בצבע כחום
דרך קימת-	בצבע חום
קו בניין-	קו אדום מקוטע
נבול חלקה רשומה-	קו ירוק עבה
מספר חלקה רשומה-	ספרה שחורה בעיגול ירוק
רוחב דרך-	ספרה אדומה ברבע תחתון של עיגול
קו בניין-	בספרות אדומות ברבעים הימני והשמאלי של עיגול
מספר הדרך-	בספרה שחורה ברבע העליון של עיגול



12. הוראות הבניה: בשמח התכנית תחולנה הוראות הבנייה כדלקמן:

אחזי בניה: שמח עיקרי 41.0%
שמח שירות 2.5%

מספר קומות מותר - 2

גובה- 7 מ' ועד 8 מ' במקרה של גג רעפים

מרוחים מינימלים: קידמי - 5.0 מ'

אחורי - 5.0 מ'

צדדי - 4.0 מ'

שמח תכסית- 35%. לפחות 20% משמח המגרש יהיו מגוננים ללא כל בינוי או ריצוף.

13. הנחיות כלליות:

א. חניה פרטית - לא ינתן היתר בניה אלא בתנאי שתתוכנן חניה פרטית בתוך המגרש ובהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.

ב. חומרי גמר וציפוי חיצוני- 1. חומרי ציפוי: אבן, גרנוליט, זכוכית, לוחות מתכת, קרמיקה באריחים. לא יותר השימוש בבטון גלוי, למעט [באלמנטים קונסטרוקטיביים, בשילוב עם חומרים אלה ניתן להשתמש בסיח חלק או מותו ברקמה עדינה על בסיס אקרילי, עד למקסימום של 50% מסה"כ שמח קירות החוץ. לא יותר שימוש במבנים ניידים או ארעיים, למעט בשלבי הבניה ובאישור מהנדס העיר

2. חלונות, דלתות, תריסים: עץ, פלדה, אלומיניום מגולוץ בנווני חום או שחור או שרוף. לא יותר השימוש ברפפות פלסטיק לתריסים.
3. גג: בכל אזורי המגורים יותר השימוש בגג רעפים ובלבד שקו המגע בין קיד אנכי ומשמח גג משופע יהיה אופקי או בשיפוע זהה למשמח הגג. השימוש בחלונות בתוך חלל הגג יותר ובלבד שלא יבלמו מתוך מישור הגג.

4. עיצוב הגדרות: ישולב בעיצוב המבנים. החומרים המותרים לפי רשימה בפסקאות א' וב' לעיל, או גדר חיה. לא יותר השימוש ברשתות מתכת או פלסטיק.

14. תשתיות:

א. חשמל- כל מערכת החשמל שתותקן בתחומי התוכנית תותקן בהתקנה תת- קרקעית בתחום המדרכות או פסי ההפרדה שלידם. בכל מקרה קווי החשמל יותקנו במדרכה הנגדית למדרכה בה מותקנת מערכת קווי התקשורת.

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקווי 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. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים אויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה 33 ק"ו
5.0 מ"ד	בקו מתח עליון 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
11.0 מ'	בקו מתח על 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 המינימליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל לכבל השמל תת- קרקעיים ולא כמרחק הקמן
מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"מ מ- 1.0 מ' מכבלים מתח
גבוה עד 33 ק"מ מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי השמל תת- קרקעיים אלא רק לאחר
קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים המינימליים מקווי השמל עד לפני סופיים יקבעו
לאחר תיאום וקביעת הנתיבות עם חברת החשמל.

תחנת טרנספורמציה- שפחם הבנוי של תחנות טרנספורמציה מסגרת
מגרשים פרטיים או ציבוריים לא יכללו בחישוב שפחם הבנייה.
לא תותר הרכבת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשמח תוכנית זו.
תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשמח התוכנית בתוך
ביניינים או במדווחים קדמיים צדדיים ואחוריים, וכן בשמח ציבורי
פתוח. על מבקש היתר הבנייה להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת
השמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים- חדר או שמח קרקע לפי
הנדרש- בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י
חברת השמל.

בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית
להנחה של כבלי השמל תת- קרקעיים וגישה חופשית לרכב של
חברת השמל אל תחנת הטרנספורמציה.
על מגישי בקשה להיתר בניה בשמח התוכנית לבוא בדברים עם
חברת החשמל לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת
טרנספורמציה הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר
אינו כולל תחנת טרנספורמציה במידה ונידרש ע"י חברת החשמל.
תחנת הטרנספורמציה תשולב בתכנון הבניין או בפיתוח הגופי של
המגרש או השצ"פ, ותוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה, בהתאם
לדרישות החשמל.

ב. ניקח: כל המשמחים הכלולים בתחומי ה"תכנית" יוקזו ממי נגר
עיליים לשביעות רצון הועדה המחוזית בהתאם ובאישור רשות
הניקח.

בדרכים מכל הסוגים, לרבות מגרשי חנייה ודרכים משולבות מערכת
הניקח תותקן בכביש עצמו.

ג. ביזב: מערכת סילוק השפכים תחובר למערכת העירונית בהתאם
לדרישות משרד הבריאות על דעת מהנדס העיר.

ד. הספקת מים: הספקת מים בתחומי התוכנית תהיה בתאום עם
מקורות ולפי דרישות של משרד הבריאות.
מערכות המים תמוקמנה במדרכה הצד הכביש, בצד הנגדי למיקום
קווי התקשורת.

באזורים בנויים המיועדים לשהיית הציבור ולאורך דרכים יותקנו
הידרנטים בכפיפות להוראות משרד הפנים (מכבי אש)

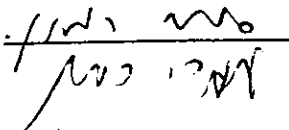
ה. פינוי אשפה: כלי עצירה לאשפה, מכל הסוגים, בין בגודל משפחתי,
בין בגודל המספק מבנה (עגלות קסנות) ובין בגודל הדרוש למבנה
(עגלות גדולות) ימוקמו במבנים או בחצרות סגורות, ויהיו מוסתרים
מדרכים ציבוריות וממעברים ציבוריים ראשיים.

ו. מרחב מוגן: בתחומי התוכנית יכלל מרחב מוגן קומתי או מרחב מוגן
דידתי עבור כל דירה, בהתאם לאישור הנ"א.

15. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

אבנר אורן
אדריכל
מס' רשוי 31483

המתכנן:

הזים: 

חותמות

ועדת המשנה של
הועדה המקומית לתכנון ובניה
קרית אתא
תכנית נ.ע. כ"א מס' 317/2
הומלצה להפקדה
כיסובת ה- 47 - 17.6.98
מזכיר הועדה
הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 317/2
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 18.5.99 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 317/2
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4739
מיום 25.3.99

הודעה על אישור תכנית מס' 317/2
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4912
מיום 10.12.00