

3-4145

משרד הפנים
 תועדה הכוזית לתכנון ובניה
 מחוז חיפה

07-2-2001

נתקבל

תיק מס'

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי: קרית אתא.

תכנית מפורטת מספר כ-333

שינוי יעוד מתכנון מפורט לסגורים ב' ברח' שטיינברג, קרית בניסין.

מתן זכויות בניה וקביעת הוראות בניה

26 באוקטובר 1998
 עדכון למתן תוקף: 5 בינואר 2001

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי: קרית אתא.
תכנית מפורטת מספר כ-333
שינוי לתכנית מתאר מקומית כ 150.

פרק 1: כללי.

- 1.1 סמ ותחולה: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר כ-333 (להלן: התכנית) שינוי יעוד מתכנון מפורט למגורים ב' ברח' שטיינברג, קרית בנימין, והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול על גבי התשריט.
- 1.2 מסמכי התכנית: התכנית כוללת: 2.1 תקנון. (6 עמודים- חוברת זו). 2.2 תשריט בקנה מידה 1:500.
- 1.3 גבולות התכנית: כמוראה בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו.
- 1.4 שטח התכנית: 1137 מ"ר.
- 1.5 מקום התכנית: רחוב שטיינברג. קרית אתא.
- 1.6 הקרקע: גוש: 11035, חלקה: 69. חלק מחלקה 156 (דרך).
- 1.7 מטרות התכנית: א. שינוי יעוד קרקע מתכנון מפורט לאיזור מגורים ב'. ב. מתן זכויות בניה למגורים, בתכנית מפורטת נקודתית בהתאם איזור מגורים א' בתכנית המתאר כ-150.
- 1.8 יחס לתכניות אחרות: הודאות תכנית זו עדיפות על ההודאות הכלולות בתכנית מתאר מקומית כ 150.
- 1.9 יזם התכנית: בעלי הקרקע. בני גן גינון ופיתוח בע"מ. רח' פרישמן 21, קרית אתא טל: 04-8441975
- 1.10 בעלי הקרקע: בני גן גינון ופיתוח בע"מ. רח' פרישמן 21, קרית אתא טל: 04-8441975
- 1.11 עורך התכנית: דוד לב אדריכל ומתכנן ערים. רח' זבולון 14 ת.ד. 979 קרית אתא 28105 טל: 04-8444111
- 1.12 פירוש מונחים והגדרתם: בתכנית זו תהיה לכל המונחים והמשמעויות שבחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ובתוספתיו.

פרק 2: התכנית.

2. סיוונים בתשריט:

- קו כחול עבה. ----- גבול התכנית
- פסים באלכסון. צהוב וירוק לסרוגין. ----- שטח לתכנון מפורט
- שטח צבוע תכלת תחום בקו שחור ----- שטח למגורים ב'
- שטח צבוע חום ----- אתר למבנה ציבור
- שטח צבוע חום בהיר. ----- דרך קיימת
- שטח צבוע באדום. ----- הרחבת דרך
- קו מרוסק בצבע אדום ----- קו בניין
- מספר ברבע העליון של העיגול. ----- מספר הדרך
- מספר ברבעים הצדדים של העיגול. ----- מרווח קדמי
- המספר ברבע התחתון של העיגול. ----- רוחב הדרך
- קו שחור ומשולשים. ----- גבול גוש
- קו ירוק דק. ----- גבול חלקה קיים
- מספר ירוק בעיגול ----- מספר חלקה קיים

פרק 3: קרקע ויעודיה.

3.1 בעלות: החלקות הקיימות בתחום התכנית הן בבעלות פרטית.

3.2 שימוש בקרקע: לא ינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי איזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.3 טבלת שטחים ואזורים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
% משטח כללי	גודל השטח במ"ר	% משטח כללי	גודל השטח במ"ר	
-	-	87.8	998	שטח לתכנון מפורט שטח מגורים ב' דרכים
86.7	986	-	-	
13.3	151	12.2	139	
100	1137	100	1137	סה"כ

3.4 תכליות:

שטח מגורים ב': השטחים המסומנים בתשריט בצבע תכלת הם שטחים אשר ישמשו להקמת מבני מגורים בצפיפות נמוכה.

דרכים: השטחים המסומנים בתשריט בצבע אדום ו/או חום בהיר הם שטחים של דרכים קיימות או הרחבת דרכים קיימות ואשר שטחן ישמש לתנוע מוטורית, חניה במקומות המסומנים לכך ותנועת הולכי רגל.
(1) לא יותרו הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח הדרך פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, החזקתה ותיקונה.
(2) חרף האמור בסעיף (1) תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי המעברים למטרת ריהוט רחוב כגון: סככות צל, תאי טלפון, ספסלים, עמודי תאורה ותמרורים.
(3) חרף האמור בסעיף (1) יותרו קוי שירותים למינהם (חשמל, מים, ביוב, טלפון וכיו"ב) בשטחי הדרכים, כפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימושים הטעונים היתר) תשכ"ז 1967.

3.5 הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ויועברו ע"ש ערית קרית אתא.

3.6 היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

3.7 מדידה: התכנית מתבססת על תשריט מדידה שנערך ע"י מודד מוסמך.

פרק 4: הוראות לתכנון ובניה.

4.1 חישוב שטחים: לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב - 1992.
שטחי שירות ישמשו יעודים כגון מוסך, ממ"ד/מקלט, מחסן, חדר מכוונות/הסקה, מעלית וחדרי מדרגות משותפים.

4.2 פיקוח על אנטנות רדיו וסלויזיה ועל מתקנים אחרים על גגות הבניינים.

לא יוצבו תרני אנטנות רדיו או סלויזיה או מתקנים אחרים על גג המבנה אלא בהתאם לדרישות הועדה המקומית בדבר מיקומם, מספרם, צורתם וחומרי בנייתם, להוציא מתקני מיזוג אוויר ומערכות סולריות אשר יותקנו ויוסחרו על גג המבנה.

4.3 צינורות שירותים ומרזבים: צינורות של מים, ביוב, ניקוז מי-גשם וגז, לא יועברו על פני הקירות החיצוניים של הבנין בשלוש החזיתות הפונות לרחוב. מדי מים יש להתקין במקומות מוסתרים מחזית הבנין. מכלי הגז יוצבו במקומות מיוחדים מאווררים ומוסתרים מעיני העוברים והשבים.

4.4 מתקני מיזוג אוויר: מתקני מיזוג אוויר יותקנו על גג המבנה ו/או בקומת השירות ויוסתרו מעיני העוברים והשבים.

4.5 חומרי גמר וציפוי חיצוני: טיח אקרילי מוחלק, ציפוי קשיח בשיעור 10% לפחות מהחזיתות.

4.6 איחוד מיכלי אספה: יש להבטיח את הסתרת מיכלי האספה תוך הבטחת איוורור, שטיפה וניקוז מתאימים. באופן שלא יהיה מסודר לתנועה ולאוכלוסיה ולשביעות רצון מנהל אגף התברואה בעירייה.

4.7 תכנון מרחב סביב המבנים: תכנון המרחב סביב, השייך למבנה, יהי חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה.

4.8 גדרות: בחזית - יבנה קיר אבן בגובה 0.60 מ. מאחור ובצדדים - יבנה קיר גמור בטיח בגובה 1.10 מ' מעל קרקע סופית.

4.9 חניה: החניות יהיו בתחומי המגרש ובהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.

4.10 הוראות בניה בחלקה 69: מספר מבנים: במגרש יבנו שני בנייני מגורים עם רווח ביניהם של 6 מ' לפחות. מספר יח"ד: עד 8 יח"ד. מספר קומות: 4 קומות על עמודים + מבנה יציאת מדרגות לגג שטוח + מתקנים טכניים על הגג ובתנאי שהגובה הכולל לא יעלה על 18.0 מטר. שטחי בנייה: סה"כ שטחים עיקריים 1183 מ"ר (120%) סה"כ שטחי שירות 394 מ"ר (40%) חכסית קרקע מירבית 40% (394 מ"ר) לפחות 20% משטח המגרש יהיה מגונן וללא כל בינוי או ריצוף. מרווחים: כמסומן בקו אדום מרוסק בתשריט.

4.11 טבלת שטחים ואחוזי בניה.

מקס' יח' לדונם	גובה מירב		קו בנין מרווח במטרים			אחוזי בניה*			שטחים			איוורור
	מספר קומות	מטר מפני ק.ט.ס.	ק	צ	א	סה"כ %	% שטח שירות	% שטח עיקרי	שטח שירות לבניה	שטח עיקרי לבניה	שטח מגרש מ"ר	
8	4+ע	18	5	4	5	160	40	120	394	1183	986	מגורים ב'

- * א. חישוב השטחים יהיה על פי תקנות התכנון והבניה חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים תשנ"ב-1992.
 ב. השטח לחישוב כולל כל בנייה בשטח המגרש וכל שטח מכוסה גג - מלבד הבלטה של גג עד 60 ס"מ.
 ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בניה בחלקה הקטנה מ-1 דונם כהקלה, עד גבול גודל מינימלי של 900 מ"ר למגרש.

4.12 סמ"דים: בתחומי התכנית יכלל מרחב מוגן דירתי, כפוף לאישור הג"א.

פרק 5: תשתית. הבניה בתחום המגרש חחובר למערכת התשתיות ע"פ אישור מהנדס העיר.

5.1 ניקוז: תוכנית פיתוח שטח, המהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה, תתאר את ניקוז המגרש על פי הנחיות מהנדס העיר.

5.2 מים: הספקת מים בתחומי התכנית תהיה בתאום עם חברת מקורות ולפי הדרישות של משרד הבריאות. מערכות המים תמוקמנה במדרכה בצד הכביש, בצד הנגדי למיקום קווי התקשורת.

5.3 ביוב: לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית המתארת את מהלך קווי הביוב במבנה ובמגרש, וחיבורם למערכת העירונית. הכל בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

5.4 מתקני אספה: יהיו לפי דרישות הועדה המקומית.

5.5 תקשורת: מערכת התקשורת תבוצע בהתאם לתוכנית הפיתוח ובאישור חברת בזק. הרשת כולה והחיבורים יהיו תת-קרקעיים.

5.6 חשמל: מערכת החשמל תבוצע בהתאם לתכנית הפיתוח באישור חברת החשמל. - חיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים.

5.6.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת 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 מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה:

במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ:

3.0 מ' מכבלים מתח עליון (עד 160 ק"ו),

1.0 מ' מכבלים מתח גבוה (עד 33 ק"ו),

0.5 מ' מכבלים מתח נמוך (עד 1000 וולט)

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים, יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5.6.2 תחנת טרנספורמציה: תחנת טרנספורמציה תבנה בהתאם לדרישות חברת חשמל ואישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

חתימות:

יזמי התכנית ובעלי הקרקע:

בני גן גינון ופיתוח בע"מ. רח' פרישמן 21, קרית אתא
טל: 04-8441975

[Handwritten signature]

אדריכל לב דוד
דוד לב אדריכל ומתכנן ערים. רח' זבולון 14, קרית אתא
ת.ד. 273 קרית אתא 28102 טל: 8444111
10.1.01
28105

עורך התכנית: דוד לב אדריכל ומתכנן ערים. רח' זבולון 14, קרית אתא
ת.ד. 273 קרית אתא 28102 טל: 8444111

ועדה המשנה של
הועדה המקומית לתכנון ובניה
קרית אתא
תכנית ג.ע. כ"א מס' 333/כ
הומלצה להפקדה
בישיבה ה- 2 ב- 29.3.99
יושב ראש הועדה
מהנדס הועדה

משרד הפנים מהוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 333/כ
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 18.12.00 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 333/כ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4931
מיום 5.11.00

הודעה על אישור תכנית מס' 333/כ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4978
מיום 16.4.01