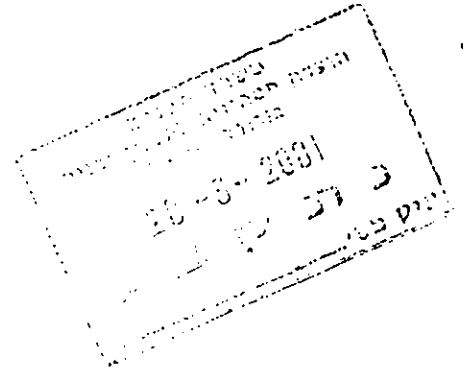


מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי קרית אתא

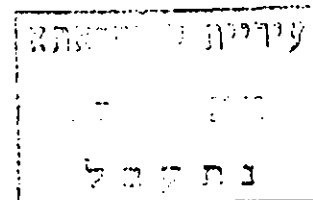


תוכנית מס' כ/ 336

שינוי יעוד קרקע מתכנון מפורט

למגורים א' בקרית בנימין

הוראות התכנית



27.7.00

1. שם, תחולה ומסמכי התכנית:

תכנית זו תקרא "תכנית מס' כ/ 336, שינוי יעוד קרקע מאזור לתכנון מפורט לאזור מגורים א' בקרית בנימין, תוכנית מפורטת המהווה שינוי לתוכנית מתאר כ/ 150 שבתוקף.

והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה. לתכנית מצורף תקנון, המהווה יחד חלק בלתי נפרד מהתכנית.

א1. מסמכי התוכנית:

א. הוראות התוכנית הכוללים 7 עמודים.

ב. תשריט.

2. שטח התכנית:

1440 מ"ר

3. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה, בתחומי תחולתה, שינוי לתכנית כ/ 150 - תכנית מתאר קרית אתא, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 2595 מיום 10.1.98 לתכנית כ/ 150. 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, חלקה 53 בשלמות, ח"ח 135, 136.

5. המקום: פינת הרחובות גיבורי הקריה ולילנבלום בשכונת ק.בנימין, בעיר ק.אתא.

6. בעלי הקרקע:

אסרף יעקב, רח' יעקב כהן 13, ק.אתא, טל: 665703-052

מגור רמי וננה, רח' לילנבלום 4, ק.אתא, טל: 694295-050

7. יזמי ומגישי התכנית:

בעלי הקרקע.

8. עורך התכנית:

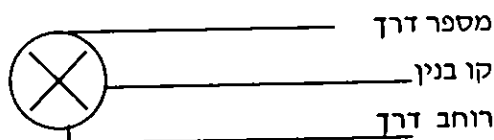
אדרי' מאור אלה, רח' אינטרנציונל 18, חיפה, טל: 8235291-04

9. מטרות התכנית:

- א. שינוי משטח לתכנון מפורט לאזור מגורים א'.
ב. חלוקת חלקה מס' 53 בהסכמה ל 2 מגרשים חדשים 53 א ו- 53 ב.

10. באור סימני התשריט

גבול תוכנית	קו כחול
אזור מגורים א'	כתום
שטח לתכנון מפורט	פסים ירוקים וצהובים לסירוגין
שטח ציבורי פתוח	ירוק
דרך קיימת	חום
קו בנין	קו אדום מקווקו
גבול גוש	קו שחור ועליו משולשים
מספר חלקה קיימת	מספר תחום בעיגול ירוק
מספר חלקה לביטול	מספר תחום בעיגול ירוק מקווקו
מספר מגרש מוצע	מספר תחום בעגול שחור
גבול חלקה קיימת	קו ירוק
גבול מגרש מוצע	קו שחור



11. הוראות התכנית:

11.1. אזור מגורים א'

אחוזי בניה - 40% משטח מגרש נטו לשימושים עיקריים

+ תוספת 10% ל"שטחי שירות".

שטח תכנית של עד 35%, ובנוסף לפחות 20% משטח המגרש יהיה מגוון ללא כל בינוי או ריצוף.

מספר יח"ד : 2 לדונם.

גובה : 2 קומות ללא קומת עמודים עד גובה של 7 מ' מעל קרקע טבעית,

ו/או עד גובה של 8 מ' מעל קרקע טבעית במקרה של גג רעפים.

מירווחים :

<u>למגרש 53 א':</u>	<u>למגרש 53 ב':</u>
קדמי (לרח' לילנבלום) - 5 מ'.	קדמי (לרח' לילנבלום) - 5 מ'.
אחורי למגרש 52 - 4 מ'.	קדמי (לרח' גיבורי הקריה) - 5 מ'.
צידי למגרש 53 ב' - 4 מ'.	אחורי למגרש 52 - 4 מ'.
	צידי למגרש 53 א' - 4 מ'.

מס' מבנים במגרש : 1.

סה"כ מס' מגרשים : 2.

מירווח מינימלי בין בניינים יהיה 8 מ'.

11.2. כל יתר הוראות תוכנית המתאר כ/ 150 תחולנה על שטח תכנית זו.

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית אחרת תחולנה הוראות תכנית זו.

12. חישוב שטחים:

12.1 חישוב השטחים יהיה לפי תקנות התכנון והבניה חישוב שטחי בניה בתכניות

ובהיתרים, תשנ"ב - 1992.

12.2 שטח מגרש לצרכי חישוב אחוזי בניה יהיה לאחר הורדה לצרכי הרחבת הדרך,

כמסומן בתכנית כ/ 150.

13. חניה :

מסי' החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה , התקנת מקומות חניה שיהיו תקפים בעת הגשת בקשה להיתר בניה.
מקומות החניה יהיו בתחומי המגרשים.
תכנית החניה תהיה בהתאם לתשריט .

14. 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 מותקנות מערכות קווי התקשורת.

בניה בקרבת 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 /או הקרוב ביותר של המבנה.

סוג קו חשמל	מרחק
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 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחח"י לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו, מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו, מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט. ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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

תחנת טרנספורמציה:

שטחם הבנוי של תחנות טרנספורמציה במסגרת מגרשים פרטיים או ציבוריים לא יכללו בחישוב שטח הבניה. לא תותר הרכבת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח תוכנית זו. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התוכנית בתוך הביניים או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים, וכן בשטח ציבורי פתוח. על מבקש היתר הבניה להקצות, אם ידרשו לכך מחברת החשמל, בתוך מגרש הבניה 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 של 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 בניה אשר אינו כולל תחנת טרנספורמציה במידה ונדרש ע"י חברת החשמל. תחנת הטרנספורמציה תשולב בתכנון הבנין או בפיתוח הנופי של המגרש או השצ"פ, ותוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה, בהתאם לדרישות חברת החשמל.

15. 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

הספקת מים בתחומי התוכנית תהיה בתאום עם חברת מקורות ולפי דרישות של משרד הבריאות. מערכות מים תמוקמנה במדרכה בצד הכביש, בצד הנגדי למקום קווי התקשורת.

ג. פינוי אשפה

כלי עצירה לאשפה, מכל הסוגים, בין בגודל משפחתי, בין בגודל המספר מבנה (עגלות קטנות), ובין בגודל הדרוש למבנק (עגלות גדולות) ימוקמו במבנים או בחצרות סגורות, ויהיו מוסתרים מדרכים ציבוריות וממעברים ציבוריים ראשיים.

ד. ניקוז

כל השטחים הכלולים בתחומי ה"תוכנית" ינוקזו ממי נגר עיליים לשביעות רצון הועדה המחוזית בתאום ובאישור רשות הניקוז. בדרכים מכל הסוגים, לרבות מגרשי חניה ודרכים משולבות מערכת הניקוז תותקן בכביש עצמו.

16. חומרי גמר וציפוי חיצוני מותרים:

- א. חומרי ציפוי: אבן, גרנוליט, זכוכית, לוחות מתכת, קרמיקה באריחים. לא יותר השימוש בבטון גלוי, למעט באלמנטים קונסטרוקטיביים, בשילוב עם חומרים אלא ניתן להשתמש בטיח חלק או מותז ברקמה עדינה על בסיס אקרילי, עד למקסימום של 50% מסה"כ שטח קירות החוץ. לא יותר שימוש במבנים ניידים או ארעיים, למעט בשלבי הבניה ובאישור מהנדס העיר.
- ב. חלונות, דלתות, תריסים: עץ, פלדה, אלומיניום מגולוון בגווני חום או שחור או צבע שרוף. לא יותר השימוש ברפפות פלסטיק לתריסים.
- ג. גג: בכל אזורי המגורים יותר השימוש בגג רעפים ובלבד שקו המגע בין קיר אנכי ומשטח גג משופע יהיה אופקי או בשיפוע זהה למשטח הגג. השימוש בחלונות בתוך חלל הגג יותר ובלבד שלא יבלטו מתוך מישור הגג.
- ד. עיצוב הגדרות: ישולב בעיצוב המבנים. החומרים המותרים לפי רשימה בפסקאות א' ו ב' לעיל, או גדר חיה. לא יותר שימוש ברשתות מתכת או פלסטיק.

17. הפקעה

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

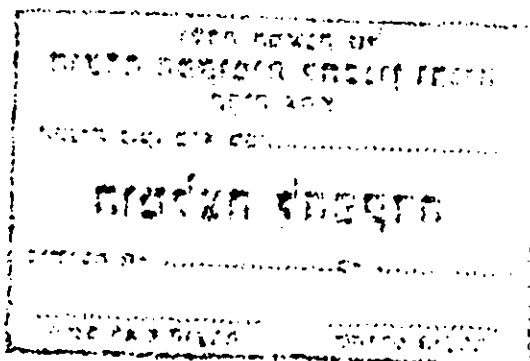
18. חלוקה חדשה

החלוקה החדשה תהיה בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. חלקה רשומה מס' 53 מיועדת לביטול ולחלוקה ל 2- מגרשים חדשים המסומנים כמספר 53 א ו- 53 ב בתשריט.
2 המגרשים החדשים ירשמו על שם בעלי החלקות 53 א ו- 53 ב.
טבלת הקצאות:

מצב		קיים	
מס' חלקה	שטח במ"ר	מס' מגרש	שטח במ"ר
53	1006	53 א'	503
		53 ב'	503
סה"כ	1006	סה"כ	1006

19. ממ"דים

בתחומי התכנית יכלל מרחב מוגן קומתי או מרחב מוגן דירתי עבור כל דירה, בהתאם לאישור הג"א.



20. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

חתימות:

אלה מאור
אדריכלית
אינטרנציונל 18 חיפה 32207

היום

עורך התוכנית

בעל הנכס

משרד הפנים מנהל חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור ותנאים מס. 336/
 הועדה המנהלית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 27.7.99 לאשר את התכנית
3"7
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 336/2
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4770
 מיום 22.6.99

הודעה על אישור תכנית מס. 336/2
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4993
 מיום 12.6.01

ועדת המשנה של
הועדה המקומית לתכנון ובניה
 קרית אתא
 תכנית ג.ע. כ"א מס' 336/2
הומלצה להפקדה
 בישיבה ח- 52 - 22.10.98
 יו"ר ד"ר חוה מהנדס הועדה