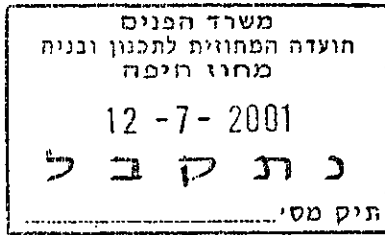


3-4206



מחוז חיפה

מרחב תיכנון מקומי קרית אתא

תכנית מס' כ/ 334

שינוי יעוד קרקע מתכנון מפורט למגורים א' בקרית בנימין

בגוש - 11035, חלקה - 68, ח'ח 136

הוראות התוכנית

תאריך: 25.8.98

תאריך עידכון: 04.11.98

תאריך עידכון: 25.01.99

תאריך עידכון: 08.03.99

1. תוכנית זו תקרא: תוכנית מס' כ/334 שינוי יעוד מתכנון מפורט למגורים אי בקרית בנימין.

מסמכי התוכנית: 1. הוראות התוכנית
2. תשריט בקניימ 1: 500

התוכנית תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף לתוכנית. והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה. ותקנון זה, המהווים יחד חלק בילתי נפרד מהתוכנית.

2. יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שינוי:

לתוכנית כ/150 - תוכנית מתאר קרית אתא, אשר פורסמה למתן תוקףמיום 10.1.80 י"פ 2595.
כל הוראות כ/150, יחולו על תוכנית זו, אם תהיה סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין תוכנית כ/150. יקבעו הוראות התוכנית זו.

3. הקרע הכלולה בתוכנית:

גוש 11035 חלקה 68, ח"ח 136.

4. המקום:

רחוב שטיינברג, קרית בנימין, קרית אתא.

5. שטח התוכנית: 1134.90 מ"ר

6. בעל הקרקע:

בוזגלו חיים ומשה רחוב זבולון 27/6 ק. אתא טל' 04-8448096

7. יוזם ומגיש התוכנית:

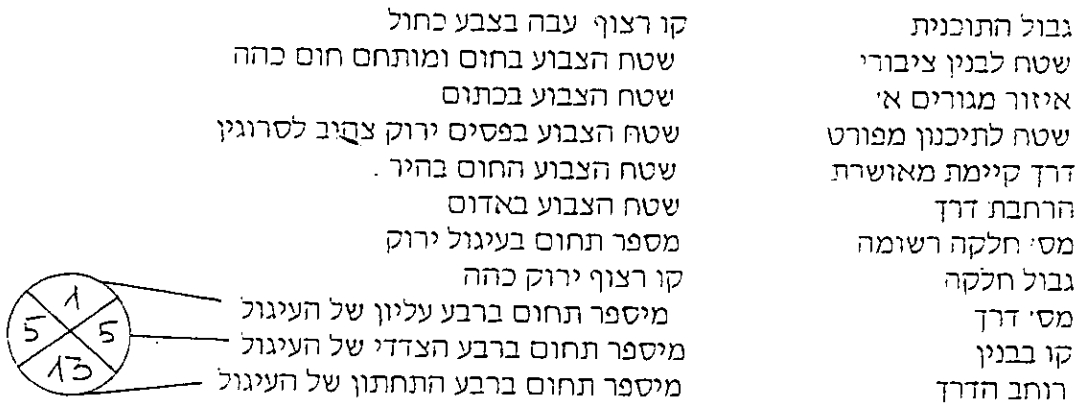
בוזגלו חיים ומושה רחוב זבולון 27/6 ק. אתא.

8. עורך התוכנית:

גפן חמו יעל, עיצוב ותיכנון אדריכלי, טל' - 04-8706752, ת.ד. 339 ק. מוצקין.

9. מטרת התוכנית: שינוי יעוד קרקע משטח לתיכנון מפורט לאיזור מגורים אי.

10. באור סימני התשריט:



11. א. הוראות תוכנית: טבלת זכויות והגבלות בניה

| | | | | |
|---|--|------------------------|----------------------------|--------------------|
| גודל מגרש | שטח בניה | קווי בנין | מס' / מס' | תיאור והשימושים |
| מינימלי | מקסימלי ב-6% כולל 7 מטר מחסן לדירה. | | קומות יחידות מותר לדונם | העיקריים |
| 450 מ"ר | בכל הקומות | קידמי : צדדי : אחורי : | | איזור מגורים א' |
| | עיקרי : שירות : | 5 : 4 : 5 : 2 : 2 : | עד 7 מטר. | מגורים גג שטח |
| | | 5 : 4 : 5 : 2 : | עד 8 מטר. | מגורים גג רעפים |
| | 11% : 40% : | | | |
| | 6% חניה 5% שיטחי שירות נוספים | | | |
| גודל מיגרש 984.5 מ"ר. | | | | |
| תכסית שטח תהיה של עד 35% כך שלפחות 20% משטח המגרש יהיה מגונן ללא כל בינוי וללא ריצוף. | | | | |

12. חישוב שטחים:

חישוב השטחים יהיה לפי תקנות התכנון ובניה חישוב שטחי הבניה בתוכניות ובהיתרים.
שטח מיגרש לצורכי חישוב אחוזי בניה יהיה לפי כ/150.

13. חנייה :

מס' החניות בתחומי המגרש, בהתאם לתקן החנייה התקף בזמן הגשת בקשה להיתר.

14. חשמל :

כל מערכת החשמל שתותקן בתחומי התוכנית תותקן תת קרקעית בתחום המדרכות או פסי הפרדה שלידם.

א. איסור בניה מתחת קווי חשמל ובקרבתם :

לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת קווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו 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 מ' | בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו |
| 11 מ' | בקו מתח עליון 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') |
| 21 מ' | בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') |

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

ב. 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- 5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

ג. 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 הבנינים או במרווחים הקדמיים

צדדים ואחוריים. על מבקש היתר הבניה להקצות אם ידרש לכך ע"י חברת חשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים-תדר או שטח 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 קרקעים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

על מגישי הבקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התיכנון, בקשר לתיכנון תחנת הטרנספורמציה הדרושה בניין או במגרש. לא ייתן היתר בניה אשר אינו כולל תחנת טרנספורמציה במידה ונידרש ע"י חברת חשמל. תחנת הטרנספורמציה תשולב בתכנון הבניין או בפיתוח הסופי של המגרש או שצ"פ ותוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה, לדרישות חברת חשמל.
כל בנין יחובר לרשת החשמל ע"י כבל תת - קרקעי.

15. תשתיות :

כל תוכנית התשתיות יהיו בהתאם לכ/150 אשר בתוקף.
ולא ינתן היתר בניה כל עוד לא יתוכננו ויבוצעו חיבורי התשתיות והבנינים לפי הוראת מהנדס העיר.

16. ניקוז :

כל השטחים הכלולים בתוכנית ינוכזו ממי נגר עיליים לשביעות רצון הועדה המחוזית ובתאום רשות הניקוז.
בדרכים מכל הסוגים. לרבות מגרשי חניה ודרכים משולפת מערכת הניקוז תותקן בכביש עצמו.

17. ביוב :

כל השרותים ההנדסיים כמו : מים, ביוב, סילוק אשפה, ניקוז וכד'... ינתנו מהמערכת העירונית ועפ"י הנחיות מהנדס העיר ומשרד הבריאות.

18. מים :

אספקת מים לבינינים בשטח תוכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של ק. אתא או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.

19. ניקוז :

פיתרון הניקוז יהיה חלק מהבקשה להיתר בניה והשטח ינוקז לתעלות ניקוז בצידי הדרכים, הכל באישור מהנדס העיר.

20. פינוי אשפה :

כל אצירה לאשפה מכל הסוגים, בין בגודל משפחתי, בין בגודל המספק מבנה (עגלות קטנות) ובין בגודל הדרוש למבטן (עגלות גדולות) ימוקמו במבנים או בחצרות סגורות, ויהיו מוסתרים

מדרכיים ציבוריות וממעברים ציבוריים ראשיים.

21. מרחב מוגן:

בתחומי המבנה יכלל מרחב מוגן קומתי או מרחב מוגן דירתי עבור כל דירה, בתתאם לאישור-הגנייה

22. 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 אלה ניתן להשתמש בטיח חלק או מותז ברקמה עדינה על בסיס אקרילי. עד למקסימום של 50% מסהייכ שטחי קירות חוץ.

ב. חלונות, דלתות, תריסים: עץ, פלדה, אלמניום מגולוון בגוני חום או שחור או צבע שרוף. לא יותר השימוש ברפפות פלסטיק.

ג. גג: בכל איזורי המגורים יותר השימוש בגג רעפים ובלבד שקו המגע בן קיר אנכי ומשטח גג משופעיהיה אופקי או בשיפוע זהה למשטח הגג. השימוש בחלונות בתוך חלל הגג יותר ובלבד שלא יבלטו מתוך מישור הגג.

ד. עיצוב הגדרות: ישולב בעצוב המבנים. החומרים המותרים לפי רשימה בפסקאות אי ובי לעיל, או גדר חיה. לא יותר השימוש ברשתות מתכת או פלסטיק.

23. הפקעה:

מקרקעין שנועדו להפקעה בתוכנית זו לצורכי ציבור, כמפורט בתוכנית בסעיף 188,189 לחוק תיכנון ובניה תשכ"ה 1965 מיועדים להפקעה בהתאם לחוק.

24. היטל השבחה יישולם כחוק.

25. חתימות:

תכנון אדריכלי ועיצוב פנים
טל. 04-8706752

מגיש התכנית

תכנון אדריכלי ועיצוב פנים
טל. 04-8706752

עורך התוכנית

בצל הקרקע

בצל משה

הועדה המקומית לתכנון ובניה
קרית אתא
תכנית נ.ע. כ"א מס' 334/כ
הומלצה להפקדה
בישיבה ה- 50 - ב- 10.9.98
יושב ראש הועדה
מהנדס הועדה

משרד המגורים מתווז חיפה
הוק התכנון והבניה השכ"ה-1965
אישורי תכנון מס' 334/כ
הועדה המהוויית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 27.7.99 לאשר את התכנית.
י"ר הועדה המחויית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 334/כ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4770
מיום 22.6.99

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