

3-4315

5

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי קרית אתא

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
 מחוז חיפה
 18-4-2002
 נתקבל
 תיק מס'

שינוי תכנית מפורטת מס' כ/ 377 א'

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
 מחוז חיפה
 01-8-2002
 נתקבל
 תיק מס'

שינוי הוראות בניה בחלקה 132 גוש 11017

ברחוב בית לחם

הוראות התכנית

14.04.02

1. שם, תחולה

תכנית זו תקרא "תכנית מס' כ/ 377 א', שינוי הוראות בניה בחלקה 132
גוש 11017, ברח' בית לחם"
התוכנית תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו.

2. מסמכי התכנית:

- א. הוראות התכנית- מסמך זה הכולל 7 עמודים.
- ב. תשריט התוכנית בקני"מ 1:500.
- ג. נספח בינוי - מנחה.
- ד. נספח פיתוח - מחייב.
- ה. נספח תנועה - מחייב.

3. שטח התכנית:

4,930 מ"ר

4. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה, בתחומי תחולתה, שינוי לתכנית כ/ 150 - תכנית מתאר
קריית אתא. שפורסמה למתן תוקף ב י.פ. 2595 מיום 10.1.80 לתכנית כ/ 150.
כל הוראות כ/ 150, יחולו על תוכנית זו, אם תהיה סטיה בין תכנית זו
לתכנית כ/ 150, יחולו הוראות תוכנית זו.

5. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש 11017, חלקה 132.

6. המקום:

בין רחובות בית לחם והמייסדים בקריית אתא.

7. בעלי הקרקע:

חברת דר נופרים וא. חן בע"מ, משפ' טבצ'ניק ואחרים.

8. יזם ומגיש התכנית:

חב' דר נופרים וא. חן בע"מ, רח' העצמאות 50 ק. אתא, טל 8441758.

9. עורכי התכנית:

יעקב מאור, מתכנן ערים, אינטרנציונל 18 חיפה, טל' 8327076, פקס 8231191
אדר' יוסף ג'אנו, טל' העצמאות 62 ק. אתא, טל' 8446815

10. מטרת התכנית:

- א. הגדלת אחוזי הבניה במגרש.
- ב. הגדלת מספר הקומות.
- ג. הגדלת מספר יח"ד המותרות במגרש.

11. באור סימני התשריט

קו כחול	גבול תוכנית
חום	דרך מאושרת
שטח מטויט קוים אדומים מצולבים	דרך פרטית
תכלת	אזור מגורים ב/1
צהוב	אזור מגורים ג
קו מקוקו אדום	קו בנין
קו ועליו משולשים	גבול גוש
קו מקוקו ירוק	גבול חלקה לביטול
מספר תחום בעיגול ירוק	מספר חלקה קיימת
קו ירוק	גבול חלקה קיימת
מספר תחום בעגול שחור	מספר מגרש מוצע
קו שחור עבה	גבול מגרש מוצע
קו שחור דק	מבנה מוצע
קו צהוב מקוקו עבה	מבנה להריסה
	מספר דרך
	קו בנין
	רוחב דרך

12. הוראות התכנית:

הוראות תכנית המתאר כ/ 150 אשר אינן משתנות בתכנית זו, תחולנה על שטח תכנית זו.
בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית אחרת תחולנה הוראות תכנית זו.

12.1. אזור מגורים ג' (מצב מוצע)

12.1.1 אחוזי בניה: ל"שימושים עיקריים" - 160% משטח המגרש נטו בתוספת 40% ל"שטחי שירות".

12.1.2 מספר יח"ד הכולל במגרש: 48 יח"ד. ?

12.1.3 מס' מבנים במגרש והוראות הבניה לגביהם:

שני מבנים, בהתאם לתשריט הבינוי ולפי הנחיות כלהלן:

למבנה מזרחי מסומן א': 6 קומות מגורים, קומת כניסה,

חניות ומחסנים, סה"כ 36 יח"ד, ?

בגובה מכסימלי של 25 מ' מדוד מרצפת ק. קרקע.

למבנה מערבי, מסומן ב': 6 קומות מגורים, קומת כניסה,

חניות ומחסנים, סה"כ 12 יח"ד.

בגובה מכסימלי של 25 מ' מדוד מרצפת ק. קרקע.

12.1.4 מירווחים: לרחוב בית לחם - 3.0 מ'. לשאר הכיוונים - 4.0 מ'.

מרחק מינימלי בין בניינים א ו- ב יהיה 14 מ'.

תותר הבלטת מרפסות ומתקנים טכניים עפ"י המסומן בתשריט הבינוי.

תותר בניית גזוזטראות מחוץ לקו בנין קדמי, בהתאם לחוק תכנון ובניה,

תקנות סטייה ניכרת.

12.1.5 תכסית: התכסית המשוטפת במגרש תהיה עד 60% משטח המגרש.

12.1.6 שטח משותף לדיירים: השטחים המסומנים בנספח הפיתוח כשטחים

פתוחים ציבוריים ירשמו כשטחים משותפים לטובת כלל הדיירים.

13. חישוב שטחים:

13.1 חישוב השטחים יהיה לפי תקנות התכנון והבניה "חישוב שטחי

בניה בתכניות ובהיתרים, תשנ"ב - 1992".

13.2 שטח מגרש לצורכי חישוב אחוזי בניה יהיה לאחר הורדה לצורכי

הרחבת הדרך.

14. תנועה וחניה:

- 14.1 הגישה לתחום התכנית תהיה עפ"י נספחי התנועה המצורפים.
היציאה לכיוון רח' המייסדים תהיה באמצעות "דרך פרטית" שהינה חלק ממגרש הבניה המסווג כ " מגורים ג' ".
- 14.2 מס' החניות יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לנספח הבינוי והחניה.

15. חשמל

1. לא יוצא היתר אלא באישור חב' חשמל, תח"ט תמוקס בהתאם להנחית ח"ח.
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 ואו הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק	סוג קו חשמל
2.0 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. 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 בניה 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.

16. תשתיות

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

א. ביוב

מערכת סילוק השפכים תחובר למערכת העירונית בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

ב.. פינוי אשפה:

כלי אצירה לאשפה, מכל הסוגים, בין בגודל משפחתי, בין בגודל המספק מבנה
(עגלות קטנות) ובין בגודל הדרוש למבן(עגלות גדולות) ימוקמו במבנים או בחצרות
סגורות, ויהיו מוסתרים מדרכים ציבוריות וממעברים ציבוריים ראשיים.
באזורים בהם הגישה למגרשים מתוכננת באמצעות דרכים משולבות ללא מוצא,
עגלות לאיסוף אשפה לקבוצות של עד 6 מגרשים, תמוקמנה במוצא של הדרך
המשולבת אל הרחוב הראשי.

ג. מרחב מוגן:

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

17. 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 למכסימום של 50% מסה"כ שטח קירות החוץ.
לא יותר שימוש במבנים ניידים או ארעיים, למעט בשלבי הבניה ובאישור
מהנדס העיר.

ב. חלונות, זלתות, תריסים: עץ, פלדה, אלומיניום מאולגן בגווני כסף, חום

או שחור, או צבע שרוף, בגווניים לפי אישור מהנדס העיר.

לא יותר השימוש ברפפות פלסטיק לתריסים.

ג. גג: בכל אזורי המגורים לא יותר השימוש בג רעפים.

ד. מעקות מרפסות הגג: יהיו בנויים ממסגרת מתכת או אלומיניום מאולגן
בגווניים המפורטים בפסקה ב' לעיל, בשילוב פרספקס שקוף, או זכוכית שקופה
משוריינת, או לחילופין רשת מתכת דקורטיבית מגולוונת.
לפחות 50% מהמעקות יהיו שקופים.

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

18. הפקעה

מקרקעין שנועדו להפקעה בתוכנית זו לצורכי צבור, כמפורט בסעיף 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 מיועדים להפקעה בהתאם לחוק. הדרך הפרטית המסומנת בתשריט אינה מיועדת להפקעה.

19. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

חתימות:

ד.ר. נופר ל. נא. חן בע"מ
ת.פ. 7-276493-51
היום

ת.צ.ע. תכנון ובנייה ערים
יעקב מאור
מתכנן ערים
עורך התוכנית

ד.ר. נופר ל. נא. חן בע"מ
ת.פ. 7-276493-51
בעל הזכות בנכס

ועדת המשנה של
הועדה המקומית לתכנון ובניה
קרית אתא
תכנית ג.ע. כ"א מס' כ/377
הומלצה להפקדה
בישיבה ה- 26 ג- 8.5.2001
יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס. כ/377
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 23.1.02 להפקיד את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. כ/377
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5076
מיום 21.5.02

הודעה על אישור תכנית מס. כ/377
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5124
מיום 5.11.02

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. כ/377
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 4.9.02 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית