

3-4433



1:5000 נ.מ. 7

150 כ

מרחב תכנון קרית - אתא
הרעה המקומית לתכנון ולבניה
קרית - אתא

תקנות לתכנית מתאר מס' כ/150

ה פ ר ד ק י מ :-

- א. כללי
- ב. הגדרות
- ג. מקרא התשריט
- ד. דרכים
- ה. סוג האזורים, צפיפות ורשימת השמורים
- ו. הישובי אזורי בניה
- ז. השמש בקרקע ובבנינים
- ח. הגשת תכניות בנין עיר מפורשות לאזור
- ט. הבנינים וצורתם והחיצונית
- י. בנינים עזרי
- יא. שרם שטחים לצרכי צבור
- יב. שירותים
- יג. חציבה
- יד. הרצאות התכנית

1. שם ותחולה

תכנית זו תקרא "תכנית מס' כ/150 - תכנית המיתאר לשטח קריית-אחא תשל"ז -1977", (להלן התכנית) ותווול על מרחב התכנון של הועדה המקומית לתכנון ולבניה קריית-אחא כפי שפורסם בקובץ תקנות מס' 756 והמותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו (להלן התשריט) והמהורה חלק בלתי בפרד מהתכנית.

2. שטח התכנית

התכנית משתרעת על שטח של 14,254 דונם.

3. השטחים הכלולים בתכנית זו

גושים 10232 (חלק), 10254-10257, 10258 (חלק), 10261, 10497, 10498, 10500, 10501, 11006 - 11052, 11117 (חלק), 11120 (חלק), 11152, 11541-11544, 11594, 11595, 11599, 11600, 11606-11609, 11611 (חלק), 11612 (חלק), 11613, 11614, 11616, 11617 (חלק), 11619 (חלק), 11620 (חלק), 11621, 11626 - 11628.

4. הירוזה

עיריית קריית אחא.

5. מטרת התכנית

קביעת פיתוח השטחים הכלולים בתוכנית, תוך הקצאת שטחים לאזורי מגורים, מעשיה, מסחר, מלאכה, אתרים לבנינים צבוריים, דרכים, מרכזי תחבורה וכו'. כל זאת במסגרת האמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

6. נוקף וביטול תכניות קודמות

כל תכניות בנין עיר מפורטות שאושרו בשטח תכנית זו ושארנה בתוקפן. הדרכים, מגרשי חניה, השטחים הצבוריים הפתוחים, האזורים לבנינים צבוריים והעיצוב הארכיטקטוני, אשר לא סומנו בתשריט ואשר אושרו בתכנית בנין עיר מפורטות קודמות, ולא בוטלו בתכנית זו במפורש לא יהיו סתירה לגבי תכנית זו, וישארו בתקפן לפי תכניות בנין עיר מפורטות שאושרו.

פרק ב' - הגדרות

- "תכנית זו" - תכנית המיתאר למרחב תכנון מקומי קריית - אחא.
- "התשריט" - התשריט המצורף לתכנית זו והערות נק.מ. 1:5000.
- "הועדה המחוזית" - הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מתוך חיפה.
- "הועדה המקומית" - הועדה המקומית לתכנון ולבניה, קריית אחא.
- "מגרש בניה" - חטיבת קרקע המוגדרת בתכנית מאושרת שמוותרת עליה בניה על פיה.
- "יחידות דיור לדונם צטו" - מס' יחידות דיור המיוחסות למגרש בגודל דונם.
- "אחוז בנייה" - אחוז בנייה הוא הינוס באחוזים שבין שטח הבנין כפי שיוגדר להלן, על כל קומותיו, לבין שטח במגרש צטו. (שטח גטו היבו לאזור כל הפרשות לצרכי צבור).
- "אחוז בניה מותר" - אחוז בניה מותר הוא אחוז הבניה המותר לפי תכנית זו.
- "קו בנין" - קו על פני הקרקע מעליה ומתחתה שנקבע בתכנית מאושרת ושביבו לבין גבול המגרש הבניה אסורה (תקנה מס' 1 בחקנות בקשה להיתר, תבאיר ואגרותיו).

- מבנה ששמושו ותכליתו כלולים ברשימת השימושים המותרים על מגרש נביה בהתאם לתכנית מאושרת או בהתאם לתכנית זו.

- מבנה ששמושו מחסן או מחסנים דירתיים וכן מוסך לרכב פרטי שהקמתו מותרת בהתאם לפרק "ד" של תכנית זו.

פ ר ק ג - מקרא התשריט

- | | |
|------------------------------------|--|
| 1. קו כחול עבה | - גבול התכנית |
| 2. טיוט עבה ירוק | - אזור חקלאי |
| 3. שטח צבוע כתום | - אזור מגורים א' - צפיפות נמוכה |
| 4. שטח צבוע תכלת | - אזור מגורים ב(1) - צפיפות בינונית - נמוכה |
| 5. שטח צבוע תכלת מותחם בקו שחור | - אזור מגורים ב(2) - אזור מגורים ב(2) - צפיפות בינונית - גבוהה |
| 6. שטח צבוע צהוב | - אזור מגורים ג' - צפיפות גבוהה |
| 7. שטח צבוע אפור | - אזור מסחרי |
| 8. שטח צבוע צהוב מותחם בקו שחור | - אזור מסחרי מיוחד |
| 9. שטח צבוע סגול | - אזור תעשייה קלה |
| 10. שטח צבוע סגול מותחם בסגול כהה | - אזור מלאכה ושרותים מכביים |
| 11. קו כחול מרוסק | - תחומי תכניות מפורטות |
| 12. טיוט צהוב ירוק ולבן לסרוגין | - שטח לתכנון בעתיד |
| 13. טיוט צהוב וירוק לסרוגין | - שטח לתכנון מפורט |
| 14. שטח צבוע ירוק מותחם חום | - אזור למתקני ספורט. |
| 15. שטח צבוע חום ומותחם חום כהה | - אזור לבנינים צבוריים |
| 16. שטח צבוע ירוק | - שטח צבורי פתוח |
| 17. שטח צבוע חום בהיר | - דרך מאושרת |
| 18. שטח צבוע אדום | - דרך מוצעת או הרחבת דרך |
| 19. שטח צבוע צהוב ומטויט ירוק | - בית קברות |
| 20. שטח צבוע סגול בהיר מטויט | - שטח לתחנת טרבספורמציה |
| 21. קו שתי בקורות קו אדום | - קו חשמל מתח עליון קיים |
| 22. מספר ברבע העליו של העגול | - מספר הדרך |
| 23. מספר ברבע התחתון של העגול | - רוחב הדרך |
| 24. ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול | - קו בנין |
| 25. קו מסונן בכורבים הפוכים | - גבול גוש |
| 26. צומת מותחמת בקו שחור | - שטח מיועד למחלף. |

פ ר ק ד' - ד ר כ י ם

1. הדרכים, רוחבן וקווי הבנין יהיו כמסומן וכמפורט בתשריט.
2. לא יוצאו היתרי בניה בשטחי המחלפים אלא לאחר שיאושרו תכניות מפורטות לגבם.
3. הועדה המקומית תהא רשאית בעת הרצאת היתר בניה להתנות בין היתר תנאים בקשר לסלילת דרכים עפ"י חוק התכנון והבניה וכן עפ"י חוקי העזר שבתוקף.
4. רוחב מינימלי של דרכים
 - א. לא יהיה רוחבה של דרך, המיועדת לתנועת כלי רכב מסובעים קטן מ-13 מטר.
 - ב. סעיף קטן א' לא יחול על דרך ללא מוצא שבקצה שלה קיימת רחבת חניה סלולה ושארובה אינו עולה על 150 מטר. רוחבה של דרך מסוג זה לא יהיה קטן מ-10 מטר.
 - ג. יהיה בסמוכותה של הועדה המקומית, באישור הועדה המחוזית, לקבוע רוחבי דרך קטנים מאלה שצוינו לעיל, אם היא תמצא שהתנאים הפיזיים בשטח מחייבים זאת.
5. בסמכותה של הועדה המקומית להתנות בהיתר בניה או בכל תכנית מפורטת, הסדרת פינות בהצטלבויות של דרכים המסומנות בתכנית זו או בתכניות מפורטות מאושרות ע"י קביעת קווי רוחב וקווי בנין מיוחדים לגבי ומגרשים הגובלים בהצטלבות. הרדיוס המינימלי של קשתו בהצטלבות קווי רחוב יהיה 8 מטר.
6. לא ינתן היתר לסלילת דרך מוצעו "בתכנית זו" אלא לאחר אישור תכנית מפורטת שתקבע את התואי המדויק של הדרך ופרטי רוחבה.
7. לא יתבנו היתרים לסלילת דרכים מס' 2510 ו-1015 ולהקמת המחלפים בדרכים אלה, אלא לאחר שתאושרנה תכניות מפורטות לגביהם אשר תקבענה את התואי המדויק, פרטי רוחבן ופרטי המחלפים. על הועדה המקומית להגיש תכניות מפורטות אלה תוך שבתיים מיום אישור התכנינו ולהעבירן לדיון בועדה לשמירה על קרקע חקלאית.
8. על היתרי הבניה להיות תואמים בענין דרכים את התכניות המאושרות ולא להיות נוגדים הוראות תכנית זו.

פ ר ק ה' - ר ש י מ ת ו ה ש י מ ו ש י ם ו ה ת כ ל י ו ת

ה ש מ ו ש י ם ו ה ת כ ל י ו ת

ה א ז ר

- | | |
|--|--|
| 1. אזור מגורים א' (צפיפות זמוכה) | בתי מגורים חד-משפחתיים, בתי מגורים דו משפחתיים, מוסך לרכב פרטי, מבנה עזר חיצוני יותר רק על מגרשים שעליהם כבר קיים מבנה עיקרי ביום אישור תכנית זו. |
| 2. אזור מגורים ב' (1) (צפיפות בינונית זמוכה) | בתי דירות. |
| 3. אזור מגורים ב' (2) (צפיפות בינונית גבוהה) | בתי דירות |
| 4. אזור מגורים ג' | בתי דירות |
| 5. אזור מסחרי | מגורים (אבל לא בקומת הקרקע), חנויות, משרדים, בתי מלון, פנסיונים, בתי קולנוע, בחנויות תותרנה מלאכות לשרותי בית שאין משתמשים בהן במכוונות המובעות מעל חצי כוח סוס. |
| 6. אזור מסחרי מיוחד | בקומת הקרקע חנויות, בקומה א' מגורים, חנויות ומשרדים, בקומות ב' ו-ג' מגורים בלבד. בתי מלון, פנסיונים, בתי קולנוע ומלאכות שאין משתמשים בהן במכוונות המובעות מעל חצי כוח סוס. |

7. אזור מסחרי - מרכזי

8. אחרים לבניית צביר לא מסחריים

9. אזור תעשייה קלה

10. אזור מלאכה ושרונוים מכביים

11. אזור חקלאי

12. שטח צבירי פתוח

13. דרכים צבוריות

14. שטח לתכנון בעתיד

15. שטח לתכנון מפורט

16. אזור למתקני ספורט

17. תחנת משבה (טרנספורמציה)

- כפי שאושר בתכנית בבין ערים מפורטת כחוק

- חינוך ותרבות, בריאות, שירותים שכונתיים לא מסחריים ושירותים כלל עירוניים לא מסחריים.

- מלאכות ותעשיות לא מזיקות באשורמסד הבריאות.

- מלאכות ושרונוים מכביים באישור משרד הבריאות.

- לא תותר כל בניה

- שטחי ירק, גנים, אנדרטאות וכן בתי שמש צבוריים.

- שטחים המיועדים להעברת תנועה.

לא תורשה כל בניה אלא אם כן תאושר לשטח או לחלק ממנו תכנית בבין עיר כחוק.

- לא תורשה כל בניה אלא אם כן תאושר לשטח או לחלק ממנו תכנית בבין עיר מפורטת כחוק.

- מתקני ספורט ומתקנים הקשורים לפעילויות ספורט כפוף לתכנית מפורטת שנתאשר כחוק.

- שטח שימש למתקני בונג, טרנספורמציה וכל יתר המתקנים הכרוכים בכך.

הודעה המקומית תהא רשאית להתיר באזורי המגורים - לאחר שתשוכנע בבחיצות הדבר - הקמתן של חנויות לצרכי תושבי הסביבה הקרובה כגון חנויות מכולת, חנויות לירקות, סידקית וכד'. חנויות אלה יבנו בקומת הקרקע כחלק מהמבנה מבלי שיגדילו ע"י כך אחוזי הבניה המותרים וללא הקטנת המרווחים. היתר להקמת חנות יאושר לאחר שתפורסם הודעה שתפרט דבר הקמת החנות כדרך שמפרסמים הקלה.

פ ר ק ז' - חישוב אחוזי הבניה

בונישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים (ברוטו) של חלקי הבנין פרט לבזכרים להלן: השטח המפולש שבקומתו העמודים, מקומות וזניה למכוניות דירי הבית, או מוסך מקורה, שקלט ושרותי ביה כלליים ומשותפים לכל דירות, כמו: חדר הסקה, חדר למתקן קירור, חדר כביסה, מחסן כלי גינה בשטח של עד 6 מ"ר, ארובה בלתי מקורה המשמשת אורור לשירותים, קומת צרת עד גובה 2 מ' (בבנינים רבי קומות) ומלפסות גג בבנינים מדורגים.

פ ר ק ז' - השימוש בקרקע ובבנינים

1. גודל מגרש בניה יהיה כמפורט בטבלה בנספח מס' 1 או כפי שקיים ביום אישור תכנית זו.
2. תותר הקמת מבנה אחד או שני מבנים על מגרש.
3. הקמתם של 2 מבנים על מגרש תותנה בכך שהמרווחים, אחוזי הבניה, מס' יחידות היורד ושאר המגבלות שבקבעו לאזורים השונים ישאר בתוקפם וכן באישור הביטרי כולו ע"י הודעה המקומית.
4. בכדי להקים מבנה אחד על שניים או יותר מגרשים, יש לאחד את המגרשים לפני הוצאת היתר הבניה.
5. ה ס ר ר ח י מ

המרווח הקדמי יהיה כמסומן בתשריט המצורף לתכנית זו, או בתכנון מפורטות אך לא יקטן מ-5 מ' פרט למרווח הקדמי לשבילים אשר ניתן להקטיבו עד 3 מ'. המרווחים הצדדיים והאחוריים המינימליים יהיו כמסומן בטבלה בנספח מס' 1.

מקרקעין שנועדו, בתכנית זו, לצרכי ציבור כמפורט בסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, מיועדים להפקעה, בהתאם לחוק.

פ ר ק י " ב - ש ר ו ת י ם

1. צ י ק ו ז

ציקוז מי הגשמיים יהיה ע"י חלחול, ציקוז טבעי או רשת ציקוז, הכל לפי דרישת הועדה המקומית ובאישור משרד הבריאות.

2. ב י ר ו ב

הדלוחים והצואים מכל מבנה יורחקו בצנורות בירוב אל מתקן סילוק קבוע לביוב מרכזי קיים. כל פתרון בירוב אחר, זמבי, והגנות קוי בירוב חדשים יהיו טעונים אשור משרד הבריאות.

3. ק ו י ח ש מ ל

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו, מונחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במקרים המפורטים מטה ובקו אנכי משרך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב של קוי החשמל ובין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח צמור	עד 2 מטר
בקו מתח גבוה	עד 22 ק"ו..... 5 מטר
בקו מתח עליון	עד 110 ק"ו..... 8 מטר
בקו מתח עליון	עד 150 ק"ו..... 10 מטר

ב. חציבה או כרייה בקרבת כבלי חשמל ונת קרקעיים ועמודי חשמל

חפירה, חציבה או כרייה בעבודה ידיים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים מטה בין השערה היתר או לאו, תותנה בתיאום מוקדם עם חברת החשמל.

כבל חשמל תת-קרקעי (מצד הכבל הקרוב ביותר)	2.30 מטר
עמודי חשמל במתח צמור	2.50 מטר
עמודי חשמל במתח גבוה (מהמסד של העמוד)	5.00 מטר
עמודי חשמל במתח עליון	10.00 מטר

חפירה וחציבה או כרייה באמצעות כליים מכביים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים מטה ובין המבנה היתר או לאו, תותנה בתיאום מוקדם עם חברת החשמל.

כבל חשמל תת-קרקעי (מצד הכבל הקרוב ביותר)	10.000 מטר
עמודי חשמל במתח צמור	5.00 מטר
עמודי חשמל במתח גבוה (מהמסד של העמוד)	5.00 מטר
עמודי חשמל במתח עליון (מהמסד של העמוד)	10.00 מטר

ג. קוי החשמל שימצאו בתוך דרכים המיועדות להרחבה יועברו לקו הרחוב החדש בהתאם לחוקי העזר התקפים.

ד. כל בנין יוורבר לרשת החשמל ע"י כבל תת-קרקעי.

אספקת מים

.4

תהיה מרשת צבנדיות אספקת מים אשר תאושר ע"י הועדה המקומית ומשרד הבריאות.
רשאית הועדה המקומית לתבוע נזיפת בריכות ומתקנים בבנינים רבני-קומות לשם
אספקת מים סדירה.

מ ק ל ט ר ם

.5

הקמת מקלטים לכל מבנה תעשה על פי חוק הג"א: אשר יהיה קיים ביום הדין
בבקשת היתר הבניה. שטח המקלט לא יכלל באזורי הבניה המותרים.

חניה צבנדית

.6

א. מספר מקומות חניה וטעינה יקבעו לפי המפתח דלהלן:

<u>ש מ ר ש</u>	<u>מקום חניה</u>	<u>מקום טעינה</u>
חבריות	1 מקום חניה לכל 30 מ"ר חנות	1 מקום ל-2 עד 3 חנויות
משרדים	1 מקום לכל 50 מ"ר רצפה	
בתי קולנוע	1 מקום חניה לכל 35 מקומות , 2 ליד הבמה.	

רשאית הועדה המקומית לדרוש מקומות חניה בוספים לפי ראות עיניה בכל מקרה ומקרה
תורשה הקמת מקומות חניה בקומות העמודים של הבנינים לפי אישור הועדה המקומית.

ב. חניה פרטיון

לא ינתן היתור לבנות מבני מגורים, או תוספת לבניית מבני מגורים, אלא בתנאי
שתתוכנן חניה פרטית בתוך המגרש והכביסה והציאה לשטחי החניה יהיו דרך
פתח אחד בגודל שלא יעלה על 4 מטרים ריבוע, לפי מכסה מינימלית של מכונית
אחת לכל דירה.

ראו תמ"מ כ/50/א

פ ר ק י " ג - ח צ י ב ה

לא תותר פתיחת מוצבה בשטח התכנית.

פ ר ק י " ד - הוצאות החבנית

מס השבחה יגבה ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק.

X

הועדה המקומית לתכנון וביצוע
קרית אתא

תכנית נ.ע. כ"א מס' 150/כ

הומולוגיה להסקה

בשיבה ה- 98 ב- 27.7.77

יושב ראש הועדה

מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון וביצוע
קרית אתא

תכנית נ.ע. כ"א מס' 150/כ

הומולוגיה למיזן תנ"ק

בשיבה ה- 1 ב- 31.12.78

יושב ראש הועדה

מהנדס הועדה

תכנית מס' 150/כ מורסמה להסקה בילקוט

מס' 2462 ביום 17.8.78 צמד 2462

הפרסומים מס'

פסגה הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז ת"ש

מרחב תכנון מקומי קריית אתא

תכנית מת"מ 150/כ מס' 91

הועדה המחוזית בשיבתה ה- 91

מיום 29.5.79 החליטה לתת תוקף

לתכנית הנכרת לעול

סגן מנהל כללי לתכנון

יושב ראש הועדה

תכנית מס' 150/כ מורסמה למחן תוקף בילקוט

מס' 2595 ביום 10.1.80 צמד 760

הפרסומים מס'

כא דאית עיני