

5

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי קרית אתא

תכנית מס' כ/ 372

שינוי יעוד קרקע מתכנון מפורט

למגורים א' בקרית אתא

הוראות התכנית

תאריך עדכון:
08.01.02

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 372/כ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 11.9.02 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 372/כ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5082
מיום 9.6.02

הודעה על אישור תכנית מס. 372/כ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5150
מיום 23.1.03

1. שם, תחולה ומסמכי התכנית:

תכנית זו תקרא "תכנית מס' כ/ 372 שינוי יעוד קרקע מאזור לתכנון מפורט לאזור מגורים א' בקרית בנימין, תכנית מפורטת המהווה שינוי לתכנית 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.

1 א. מסמכי התכנית:

- א. הוראות התכנית הכוללים 7 עמודים.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250.

2. שטח התכנית:

1135.47 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 תכנית זו, אם תהיה סטייה בין תכנית זו לתכנית כ/ 150, יחולו הוראות תכנית זו.

4. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש 11038 חלקה 75 בשלמות ח"ח 137.

5. המקום:

רח' לילנבלום בשכונת ק. בנימין בעיר ק. אתא.

6. בעלת הקרקע:

לוי שמעון ויהודית, רח' זלמן שניאור 29, ק. אתא, טל: 04-8435975.

053-489201 / 202

7. יזמי ומגישי התכנית:

בעלי הקרקע: לוי שמעון ויהודית, רח' זלמן שניאור 29 קרית אתא,
טל: 8435975-04

8. עורך התכנית:

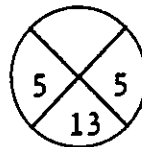
אדר' זאנו יוסף, רח' העצמאות 62, ק. אתא, טל: 8446815-04.

9. מטרת התכנית:

1. שינוי יעוד משטח לתכנון מפורט לאזור מגורים א'.

10. באור סימני התשריט:

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



----- מספר דרך
----- קו בנין
----- רוחב דרך

11. הוראות התכנית:

11.1. אזור מגורים א'.

אחוזי בניה - 41% משטח מגרש נטו לשימושים עיקריים (35% + 6% חריגה) + תוספת 2.5% ל " שטחי שירות " .
שטח תכסית של עד 35%, ובנוסף לפחות 20% משטח המגרש יהיה מגונן ללא כל בינוי או ריצוף.

מספר יח"ד : 2 לדונם.

גובה : 2 קומות כולל 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:

למגרש 75
קדמי לרחי לילנבלום = 5 מ' צידי למגרש 74 = 4 מ' צידי למגרש 76 = 4 מ' אחורי למגרש 73 = 5 מ'

מס' מבנים במגרש : 2
מרווח מינימלי בין בניינים יהיה 8 מ' או חיבור קשיח, או בניה צמודה של שני המבנים זה ליד זה עם קיר משותף.

11.2. כל יתר הוראות תכנית 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 לצורכי חישוב אחוזי בניה יהיה לאחר הורדה לצורכי הרחבת הדרך, כמסומן בתכנית כ/ 150.

13. חניה:

מס' 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 התכנית תותקן בהתקנה תת-קרקעית בתחום המדרכות או פסי ההפרדה שלידם. בכל מקרה קווי החשמל יותקנו במדרכה הנגדית למדרכה בה מותקנות מערכות קווי תקשורת.

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 ו/ או הקרוב ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק
ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים	2.0 מ'
רשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אוויריים	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 לח"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 חשמל.

15. תשתיות

כל תכנית התשתיות יהיו בהתאם לתכנית כ / 150 שבתוקף. ולא יינתן היתר בניה כל עוד לא יתוכננו ויבוצעו חיבורי הבניינים לתשתיות כהוראת מהנדס העיר ועל חשבון היזם.

א. ביוב

אישור תכנית ביוב הכולל חיבור לרשת הביוב של קרית אתא או כל פתרון אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה כחוק, יהווה תנאי להוצאת היתר בניה, וישולם על ידי היזם, לרבות תגבור הקו הקיים.

אספקת מים בתחומי התכנית תהיה ממערכת אספקת המים של קרית אתא, וישולם ע"י היזם בתאום עם חברת מקורות ולפי דרישות של משרד הבריאות. מערכות מים תמוקמנה במדרכה בצד הכביש, בצד הנגדי למקום קווי התקשורת לרבות תגבור המים ופתרון כבוי אש כנדרש ע"י רשויות הכיבוי.

ג. פינוי אשפה

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

ד. ניקוז

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

פתרון הניקוז יהיה חלק מהבקשה ל היתר בניה והשטח ינוקז ע"פ תאום עם מנהל מח' תשתיות ובאישור מהנדס העיר. מפלס גובה +0.00 ברצפה ראשונה יהיה כ-60 ס"מ מעל מפלס המדרכה הגבול בחלקה.

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

18. ממ"דים:

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

19. היטל השבחה:

היטל השבחה ישלם כחוק.

חתימות:

היזם

עורך התכנית

בעל הנכס

זאנו אסמ אדדיכל
ד"ר מנחם מנחם
טל: 052/8446815
052-8452

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה
08-12-2002
נ ת ק ב ל
תיק מס'

ועדת המסנה של
הועדה המקומית לתכנון ובנייה
קדית אתא
תכנית נ.ע. כ"א מס' כ.ל 372
הומלצה להפקדה
בישיבה ה- 18 ב- 31.7.02
.....
.....
..... מהנדס הועדה
..... ראש הועדה