

71 סכסכ

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי קרית אתא

משרד הפנים
חוקה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
21-3-2002
נ ד ת ק ב ל
תיק מס'

תכנית מפורטת מס' כ/ 375 א

שינוי הוראות הבניה

ברחוב שלום עליכם פינת ש"י עגנון בקרית אתא

הוראות התכנית

05.06.01

1. שם, תחולה

תכנית זו תקרא "תכנית מס' כ/375 א, שינוי הוראות הבניה.
התוכנית תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו.

2. מסמכי התכנית:

- א. הוראות התכנית- מסמך זה הכולל 8 עמודים.
- ב. תשריט התוכנית בקני"מ 1:500.
- ג. נספח בינוי מנחה המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- ד. נספח תנועה וחניה.

3. שטח התכנית:

2,550 מ"ר

4. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה, בתחומי תחולתה, שינוי לתכנית כ/150 - תכנית מתאר קרית אתא. שפורסמה למתן תוקף ב י.פ. 2595 מיום 10.1.80 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 11052, חלקות 38, 39 בשלמות, ח"ח 40.

6. המקום:

ברחוב שלום עליכם פינת ש"י עגנון בקרית אתא.

7. בעלי הקרקע:

חב' דר נופרים ו א. חן בע"מ, רח' העצמאות 50 ק. אתא, טל 8441758.
הימנותא, רח' אלנבי 22 חיפה, טל 8539157, פקס 8521271.
משי טבצניק ואחרים ע"י ייפוי כוח של עו"ד גרי אביבי,
רח' חפץ חיים 3, ק.אתא, טל 8455412, פקס 8450219.

8. יוזם ומגיש התכנית:

חבי דר נופרים ו א. חן בע"מ, רחי העצמאות 50 ק. אתא, טל 8441758.

9 עורכי התכנית:

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

10. מטרת התכנית:

- א. הגדלת אחוזי הבניה מ 125.96% ל 175% שטח עיקרי.
- ב. שינוי במספר הקומות מ- 6 קומות מעל קומת עמודים ל- 6 קומות.
- ג. שינוי במס' יח"ד מ- 25 יח"ד למגרש ל- 29 יח"ד במגרש החדש.

11. באור סימני התשריט

קו כחול	גבול תוכנית
חוס	דרך מאושרת
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 מקוקו כתום	מבנה להריסה
קו שחור דק	מבנה מוצע
	מספר דרך
	קו בנין
	רוחב דרך



12. הוראות התכנית:

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.

12.1. אזור מגורים ג (מצב מוצע)

אחוזי בניה: 175% משטח המגרש נטו לשימושים עיקריים.

בתוספת 40% ל"שטחי שירות".

תכסית: עד 45% משטח המגרש.

גינון: לפחות 30% משטח המגרש יהיה מגונן ללא כל בינוי או ריצוף.

מספר יח"ד: 29 יח"ד.

מס' מבנים: 2 בהתאם לתשריט הבינוי ולפי הנחיות כלהלן :

למבנה הצפוני מסומן א': 6 קומות, סה"כ 12 יח"ד,

בגובה מכסימלי של 23 מ' כולל מתקנים הנדסיים על הגג, מדוד מפני הדרך הגובלת.

למבנה דרומי מסומן ב': 6 קומות, סה"כ 17 יח"ד,

בגובה מכסימלי של 23 מ' כולל מתקנים הנדסיים על הגג, מדוד מפני הדרך הגובלת.

יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית להגדיל את מס' יח"ד במגרש

בעוד 20%, בתנאי שאחוזי הבניה הכוללים במגרש לא יגדלו.

מירווחים: קדמי לשתי הדרכים – 5 מ' לגוף הבנין.

צידי – לכיוון צפון ומערב – 4.0 מ'.

תותר הבלטת מרפסות עפ"י המסומן בתשריט.

מירווח מינימלי בין הבניינים יהיה 6.0 מ' לא כולל מרפסות.

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

תקנות סטייה ניכרת.

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, לפי תכנית כ/ 150.

14. חניה:

מסי החניות יהיו בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
החניה תהיה בתחומי המגרש, ובהתאם לנספח הבינוי והחניה.

15. חשמל

1. לא יוצא היתר אלא באישור חב' חשמל, תח"ט תמוקם בהתאם להנחית חי"ח.
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 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 ו/או 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
5.0 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')

הערות: 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 בנייה 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 לדרישות
משרד הבריאות ועל דעת מהנדס העיר.

ב. מיס:

אספקת מיס בתחומי תכנית זו תהיה בתאום עם חברת מקורות ולפי דרישות
משרד הבריאות.

מערכות המיס תמוקמנה במדרכה בצד הכביש, בצד הנגדי למיקום קווי
התקשורת. באזורים בנויים המיועדים לשהיית הציבור ולאורך דרכים
יותקנו הידרנטים בכפיפות להוראות משרד הפנים (מכבי אש).

ג. ניקוז:

כל השטחים הכלולים בתחומי ה "תכנית" ינוקזו ממי נגר עיליים לשביעות
רצון הועדה המקומית.

בדרכים מכל הסוגים, לרבות מגרשי חניה ודרכים משולבות מערכת הניקוז
תותקן בכביש עצמו.

ד. 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.

ה. 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, דלתות, תריסים: עץ, פלדה, אלומיניום מאולגן בגווני כסף, חום או שחור, או צבע שרוף, בגוונים לפי אישור מהנדס העיר. לא יותר השימוש ברפפות פלסטיק לתריסים.
- ג. גג: בכל אזורי המגורים לא יותר השימוש בגג רעפים.
- ד. מעקות מרפסות הגג: יהיו בנויים ממסגרת מתכת או אלומיניום מאולגן בגוונים 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' וב' 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.

19. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

חתימות:

ד.ר. גופרנס וא. חן בע"מ
ח.פ. 7-276493-1

היום

א.ג.ל. תכנון וכינוי ערים
יעקב מאגר
מזכ"ל עובדים

עורך התוכנית

ד.ר. גופרנס וא. חן בע"מ
ח.פ. 7-276493-1

בעל הזכות בנכס

רח' חפץ הים 10 קריית-אחיא
ת.ד. 616 מיקוד 28100
טל. 04-8463960 רב קוי
ישראל נוטי' 9450

ועדת המסנה של
הועדה המקומית לתכנון ובניה
קרית אתא

תכנית נ.ע. כ"א מס'.....
375/2

הומלצה להפקדה

בישיבה ה-.....27..... ב-.....11.9.01.....

.....
מנהל הועדה

.....
ראש הועדה

חודעה על הפקדת תכנית מס. 375/2
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5038
מיום 10.12.01

חודעה על אישור תכנית מס. 375/2
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5078
מיום 5.5.02

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

אישור תכנית מס. 375/2

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 6.2.02 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית