



מרחב תכנון מקומי קרית אתא

שינוי תכנית מפורטת מס' כ/ מק/414

ניוד זכויות בניה בגוש 11021,

בין רחובות העצמאות והדקלים

תכנית בסמכות ועדה מקומית

הוראות התכנית

תאריך: 7.7.03

1. שם ותחולה

תכנית זו תקרא "תכנית מס' כ/ מק/ 414 - ניווד זכויות בניה בגוש 11021, בין רחובות העצמאות והדקלים", (להלן: "תכנית זו").

2. מסמכי התכנית: הוראות התכנית (תקנון) - הכולל 4 עמודים.

3. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה בתחומי תחולתה שינוי לתכנית לתכנית כ/150 – תכנית המתאר לק. אתא. בכל מקום של סתירה בין התכניות יקבעו הוראות תכנית זו. במקום שאין סתירה בין התכניות, ימשיכו לחול הוראות תכנית כ/150, לרבות התוספות בזכויות הבניה.

3. הקרקע הכלולה בתכנית ומיקומה.

גוש 11021, חלקה 44, חלקות ישנות מס' 20,21,22,23, אשר אוחדו למגרש אחד (להלן: "המגרש המאוחד") בין רחובות העצמאות והדקלים.

4. בעלי הקרקע:

חב' דר נופרים וא. חן בע"מ, רח' העצמאות 50 ק. אתא, טל 8441758, פקס 8442803

5. יחס ומגיש התכנית:

חב' דר נופרים וא. חן בע"מ, רח' העצמאות 50 ק. אתא, טל 8441758, פקס 8442803

6. עורך התכנית:

יעקב מאור, מתכנן ערים, אינטרנציונל 18 חיפה, טל' 8327076, פקס 8231191

7. מטרת התכנית:

העברת זכויות בניה מחלקה 44 בגוש 11021 אל המגרש המאוחד הכולל חלקות ישנות 20,21,22,23 באותו גוש, עפ"י סעיף 62 א (א) 6 לחוק.

8. שטחי הבניה המותרים:

8.1 שטח להעברה מחלקה 44 גוש 11121 – רחוב העצמאות (החלקה המעבירה זכויות בניה)

שטח החלקה -	48,151 מ"ר-
אחוזי בניה מותרים עפ"י אזור מגורים ב' בתכנית כ/150 - 70 %	
במ"ר -	33,705.7 מ"ר
שטח בנוי בחלקה (מקורב)	2,500 מ"ר
יתרת מ"ר לא מנוצלת -	31,205 מ"ר
מתוך היתרה שה"כ שטח המועבר	61 מ"ר
יתרה חדשה במגרש	31,144 מ"ר

8.2 המגרש המאוחד - חלקות 20, 21, 22, 23 גוש 11021 (רח' הדקלים) (החלקה המקבלת)

סיווג המגרש והתכליות המותרות עפ"י כ/150: אזור מגורים ב 1 ,
שטח המגרש המאוחד נטו – 4,180 מ"ר
שטחי הבניה הכוללים המותרים במגרש עפ"י כ/150 (ללא תוספות) - 70 %
שטח בניה עפ"י כ/150 = 2,926 מ"ר (4180 X 70 %)

8.3 : שטח בניה להעברה למגרש המאוחד (ברח' הדקלים)

הגדלת שטח בניה מותר ב- 50 % עפ"י סעיף 62 א (6) לחוק = 1,463 מ"ר

מבוקשת הגדלה רק 61 מ"ר שהם 2.1 %

9. חלוקת זכויות הבניה במגרש המאוחד

שטח הבניה הנוסף (61 מ"ר) יצורף לבניינים שבחלקה המשותפת, עפ"י הצעת יוזם התכנית ובאישור הועדה המקומית.

10. חניה:

מסי החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה , התקנת מקומות חניה שיהיו תקפים בעת הגשת בקשה להיתר בניה.
החניה תהיה בתחומי המגרש.

11. חשמל

1. לא יוצא היתר אלא באישור חבי 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 תליים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תליים מבודדים וכבלים אוויריים
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

אין 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.

12. תשתיות הנדסיות:

כל התשתיות יהיו בהתאם לתוכניות שבתוקף ולהנחיות מהנדס העיר.

13. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 קרית-אתא
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הפקדת תוכנית מס. כ/מק/ 414
 חוזה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום **13.11.02** להפקיד את התכנית
 יו"ר הועדה המקומית

חתימות:

ת.ב.ע. תכנון ובינוי ערים
 יעקב סאח
 מתכנן ערים

ד"ר נופרים וא.חן בע"מ
 51-27649-7
 ח.פ.

הועדה על הפקדת תכנית מס. כ/מק/ 414
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. **5175**
 מיום **30.4.03** (**2100 א"ש**)

הודעה על אישור תכנית מס. כ/מק/ 414
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. **5814**
 מיום **12.8.03** (**3764 א"ש**)

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 קרית-אתא
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. כ/מק/ 414
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום **16.6.03** לאשר את התכנית
 יו"ר הועדה המקומית
 מהנדס הועדה