

מרחב תכנון מקומי קרית אתא

שינוי תכנית מפורטת מס' כ/מק/ 415 א'-

ניוד זכויות ושינוי בהוראות הבניה

בחלקה 5 בגוש 11021,

ברח' שלום סלח

מ.ד.ר. תכנון
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 קרית אתא

2003-07-18

מ.ד.ר. תכנון

תכנית בסמכות ועדה מקומית

הוראות התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 קרית-אתא
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. כ/מק/415
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 18.7.03 לאשר את התכנית

יו"ר הוועדה המקומית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 קרית-אתא
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הפקדת תוכנית מס. כ/מק/415
 הועד המקומית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 24.3.03 להפקיד את התכנית

יו"ר הוועדה המקומית

הודעה על אישור תכנית מס. כ/מק/415
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס 5225
 מיום 17.9.03 (עמ' 4125)

תאריך: 15.7.03

הועדה על הפקדת תכנית מס' כ/מק/415
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5201
 מיום 1.7.03 (עמ' 3206)

1. שם ותחולה

תכנית זו תקרא "תכנית מסי כ/מק/415 א'-ניוד זכויות בניה בגוש 11021, בין רחובות העצמאות ושלוס סלח", (להלן: "תכנית זו").

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

ב. תשריט ייעודי קרקע

ג. נספח בינוי.

כל החלקים הינם בלתי נפרדים ומחייבים.

3. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה בתחומי תחולתה שינוי לתכנית כ/150 – תכנית המתאר ק. אתא, שבתוקף ילקוט פירסומים 2595 מיום 10/1/80. 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. תכנית זו מבטלת את תכנית כ/מק/415 המופקדת: מיום ה – 7/3/03 ילקוט פירסומים 5175 מיום 03/4/03.

3. הקרקע הכלולה בתכנית ומיקומה.

גוש 11021, חלקה 44, וחלקה 5, בין רחובות העצמאות שלום סלח.

4. בעלי הקרקע:

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

5. יחס ומגיש התכנית:

חב' דר נופרים וא. תן 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. מטרות התכנית:

- א. ניוד זכויות בניה, מחלקה 44 בגוש 11021 אל חלקה 5 בגוש 11021, עפ"י סעיף 62 א (6) לחוק. סה"כ השטח המועבר בחלקה 44 – 130 מ"ר.
- ב. הגדלת מסי יחיד מ- 7 יח' ל- 8 יח', עפ"י סעיף 62 א (8) 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 סה"כ שטח המועבר לרח' הדקלים (חלקות ישנות 20,21,22,23)	61 מ"ר
יתרה חדשה	31,144 מ"ר
להעברה לחלקה 5 -	130 מ"ר
יתרה חדשה במגרש	31,014 מ"ר

8.2 חלקה 5 גוש 11021 (רח' שלום סלח) (החלקה המקבלת)

סיווג המגרש והתכליות המותרות עפ"י כ/150: אזור מגורים ב 1 ,
שטח המגרש נטו – 1,010 מ"ר
שטחי הבניה הכוללים המותרים במגרש עפ"י כ/150 (ללא תוספות) - 70 %
שטח בניה עפ"י כ/150 = 707 מ"ר ($1,010 \times 70\%$)

8.3 : שטח בניה להעברה למגרש המאוחד (ברח' שלום סלח)

הגדלת שטח בניה מותר ב- 50 % עפ"י סעיף 62 א (6) לחוק = 353.5 מ"ר
מבוקשת הגדלה עד 130 מ"ר שהם 18.3 %

9. מס' יח"ד

הקמת 8 יח"ד בחלקה במקום 7 המותרות עפ"י תכנית כ/150 שבתוקף.

10. קווי בניין

קו הבניין הצידיים לא יקטנו מ- 1.75 מ' בשתי נקודות של מרפסות צדדיות בקומה א' ואח"כ יגדלו בצורה מדורגת ל- 2.70 מ' ו- 3.60 מ'.
קו הבניין של גוף הבניין יהיה 3.60 מ'.
קווי הבניין הקדמי והאחורי יישארו 5.0 מ', כאמור בתכנית כ/150.

11. חניה:

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

12. 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 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

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 מגרש. 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.

13. תשתיות הנדסיות:

כל התשתיות יהיו בהתאם לתוכניות שבתוקף ולהנחיות מהנדס העיר.

14. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

חתימות:

ד"ר נופר ים בע"מ
חברה ליישום תכנון
ח.פ. 517213
טל. 8441758

ע.ג. 2.35 - תוכנון וביתא ערים
יעקב מצנר
מתכנן ערים