

3005182

מס' ד. תכנים
חוקתה חלופית לתכנון ובנייה
בעיר חיפה
12-8-2004
כ. ל. ק. ב. ל.
ת.ק. ת.כ.

מחוז חיפה

מרחב לתכנון מקומי - קרית אתא

תוכנית מס' כ/מק/428

שינוי הוראות בניה לאזור מבנה ציבור  
ברח' טשרניחובסקי קרית בנימין, בקרית אתא

הוראות התוכנית

25 ביולי 2004

1. שם תחולה ומסמכי התכנית:

תכנית זו תקרא: תכנית מס' כ/מק/428 " הוראות בניה לאיזור מבנה ציבור"  
בקריית בנימין, בהתאם לסעיף ח/1 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. נספח בינוי בקנ"מ 1:500, 1:1250, 1:230, 1:100.

2. שטח התכנית:

1000 מ"ר.

3. יחס לתוכניות אחרות:

תכנית זו מהווה, בתחומי תחולתה, שינוי לתכנית כ/150 – תכנית מתאר  
קרית-אתא, שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 1595 מיום 10.1.98 לתכנית כ/150.  
לפי סעיף ח/1 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 11039, חלקה 10, בשלמותה.

5. המקום:

רחוב טשרניחובסקי 9 בשכונת קרית בנימין בעיר קרית אתא.

6. בעלי הקרקע:

עיריית קרית אתא – רח' המייסדים 11 קרית אתא. טל: 04-8478420

7. יזמי ומגישי התכנית:

עיריית קרית אתא. רח' ככר העיריה 7 קרית אתא, טל: 8478520.

8. עורך התכנית:

אדריכל פורטל נסים, רח' התעשייה 28 קרית אתא, טל: 8402050.

9. מטרת התכנית:

מתן הוראות בניה לבית כנסת בשטח ציבורי. בהתאם לסעיף 62 א' (א) 5,  
לחוק התכנון והבניה.

10. הוראות התכנית:

10.1 - איזור למבנה ציבורי.

אחוזי בניה: 60% משטח מגרש נטו לשימושים עיקריים.  
שטח תכסית של עד 50%.

גובה: 2 קומות כולל קומת עמודים עד לגובה של 9 מ' מעל הקרקע הטבעית,  
ו/או עד גובה של 10 מ' מעל קרקע טבעית במקרה של גג רעפים.

מרווחים: קדמי - 5 מ'

אחורי - 5 מ'

צידי - 4 מ'

10.2 - כל יתר הוראות תוכנית המתאר כ/150 תחולנה על שטח תכנית זו.  
בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית אחרת תחולנה הוראות תכנית זו.

11. חישובי שטחים:

11.1 חישובי שטחים יהיה לפי תקנות התכנון והבניה  
חישוב שטחי בניה בתכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992.

11.2 שטח המגרש לצרכי חישוב אחוזי בניה, יהיה לאחר הורדה לצרכי  
הרחבת דרך כמסומן בתכנית כ/150. (הרחבת רח' טשרניחובסקי ל-13 מ')  
קיימת הפקעה של 0.5 מ' מהמגרש.

## 12. חנייה:

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.

## 13. חשמל:

כל מערכת החשמל שתותקן בתחומי התכנית תותקן בהתקנה תת-קרקעית בתחום המדרכות או פסי ההפרדה שלידם. בכל מקרה קווי החשמל יותקנו במדרגה הנגדית למדרכה בה מותקנות מערכות קווי תקשורת.

### בניה בקרבת קווי חשמל

לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו, מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה, רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיר הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק	סוג קו חשמל
2.0 מטר	ברשת מתח נמוך עם תילים חשובים
1.5 מטר	בקו מתח נמוך על תילים מבודדים וכבלים אויריים
5.0 מטר	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מטר	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
21.0 מטר	בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

### הערה:

\* במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחח"י לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

\* אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 16-ק"ו, מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו, מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

\* אין 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.

#### 14. תשתיות

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

#### א. ביוב

אישור תוכנית 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.

#### ב. מים

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 כבוי.

#### ג. פינוי אשפה

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

#### 15. ניקוז

כל השטחים הכלולים בתחומי "התכנית", ינוקזו ממי נגר לשביעות רצון הועדה המקומית בתאום ובאישור רשות הניקוז. בדרכים מכל הסוגים, לרבות מגרשי חניה ודרכים משולבות, מערכת הניקוז תותקן בכביש עצמו. פתרון הניקוז יהיה חלק מהבקשה להיתר בניה והשטח ינוקז ע"פי תאום עם מנהל מח' תשתיות ובאישור מהנדסה 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: 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 כמו כן יותר גג שטוח.

ד. עיצוב הגדרות: ישולב בעיצוב המבנים. החומרים המותרים לפי רשימה בפסקאות א' ו-ב' לעיל, או גדר חיה ולא יותר שימוש ברשתות מתכת או פלסטיק.

17. הפקעה:

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

18. ממ"דים:

בתחומי התוכנית יכלל מרחב מוגן קומתי בהתאם לאישור הג"א.

19. היטל השבחה:

היטל השבחה ישולם כחוק.

דף חתימות



יזם התכנית  
עזרת קרית אתא  
רח' ככר העיריה 7 קרית אתא

~~פורטל נסים-אדריכל  
רח' נוף 52  
תל אביב 6100503  
04-8205503  
053-361358~~

עורך התכנית  
פורטל נסים - אדריכל  
רח' המעשיה 28 קרית אתא

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
קרית אתא

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

**הפקדת תכנית מס. כ/מק/428**

הועד המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 18.7.03 לאשר את התכנית

יו"ר הועדה המקומית

הועדה על הפקדת תכנית מס. כ/מק/428  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5225  
מיום 17.9.03 (עמ' 4124)



בעלי הקרקע:

הודעה על אישור תכנית מס. כ/מק/428  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
קרית-אתא  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
**אישור תכנית מס. כ/מק/428**  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 2.10.03 לאשר את התכנית

מהנדס הועדה  
יו"ר הועדה המקומית