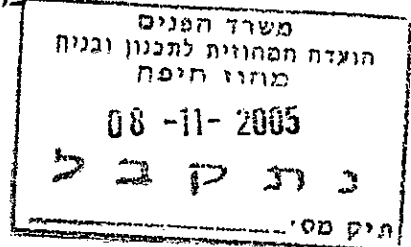


מרחב תכנון מקומי קרית אתא



שינוי תכנית מפורטת מס' כ/ מק/ 441

ניוד זכויות בניה ממגרש ברח' העצמאות פינת בן יהודה

למגרש ברח' העצמאות 65

תכנית בסמכות ועדה מקומית

הוראות התכנית

תאריך: 1.8.2005

1. שם ותחולה

תכנית זו תקרא "תכנית מס' כ/מק/441 - ניווד זכויות בניה ממגרש ברח' העצמאות פינת בן יהודה למגרש ברח' העצמאות 65", (להלן: "תכנית זו").

2. מסמכי התכנית:

א. הוראות התכנית (תקנון) - הכולל 4 עמודים.

ב. תשריט בקני"מ 1:1250

ג. נספח תנועה

3. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה בתחומי תחולתה שינוי לתכנית לתכנית כ/222 - תכנית למרכז העיר ק. אתא.

בכל מקום של סתירה בין התכניות יקבעו הוראות תכנית זו.

במקום שאין סתירה בין התכניות, ימשיכו לחול הוראות תכנית כ/222.

4. הקרקע הכלולה בתכנית ומיקומה.

4.1 גוש 11049 חלקות 60,57 ברח' העצמאות פינת בן יהודה, אשר איחודן אושר בועדה המקומית

בתשריט מס' חל/294 ביום 1.1.02.

4.2 גוש 11051, חלקה 86, ברח' העצמאות 65.

5. שטח התכנית: 2564 מ"ר

6. בעלי הקרקע:

נחמיה ואפרים בליברג ואחרים, הרב סורוצקי 36 ירושלים, טל' 5386676 02

7. יוזם ומגיש התכנית:

חב' י.א. גלבוש ושות' חברה לבנין בע"מ, רח' ירושלים 13 ק. ביאליק, טל' 8426666

פקס 6425555.

8. עורך התכנית:

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

9. מטרות התכנית:

א. העברת זכויות בניה בסך 250 מ"ר, מחלקות 57,60 בגוש 11049, רח' העצמאות פינת בן יהודה,

אשר איחודן אושר בועדה המקומית בתשריט מס' חל/294 ביום 1.1.02, מגרש חדש מס' 1000,

אל חלקה 86 בגוש 11051 ברח' העצמאות 65, עפ"י סעיף 62 א (א) 6 לחוק.

ב. תוספת קומה בחלקה 86 גוש 11051, סה"כ 8 קומות במקום 7 המותרות עפ"י תכנית כ/222,

עפ"י סעיף 62 א (א) 9 לחוק.

ג. תוספת 3 יח"ד בחלקה 86 גוש 11051, ל- 14 יח"ד במקום 11 המותרות עפ"י תכנית כ/222, עפ"י

סעיף 62 א (א) 8 לחוק.

ד. הקטנת קו בניין צידי במגרש 86 ל- 3.6 מ' במקום 4.0 עפ"י כ/222, עפ"י סעיף 62 א (א) 4 לחוק.

10. שטחי הבניה המותרים:

א. שטח להעברה מחלקות 57, 60 המאוחדות עפ"י תשריט איחוד מס' חל/294, מגרש חדש מס' 1000, בגוש 11049 – רחוב העצמאות פינת בן יהודה

שטח החלקות המאוחדות עפ"י תשריט איחוד מאושר	1412 מ"ר
אחוזי בניה מותרים עפ"י אזור מגורים ד' בתכנית כ/222 - "שטח עיקרי"	120%
במ"ר -	1694.4 מ"ר
שטח בנוי בחלקה (מקורב)-	לא בנוי
יתרת מ"ר לא מנוצלת -	1694.4 מ"ר
מתוך היתרה סה"כ שטח המועבר-	250 מ"ר
יתרה חדשה במגרש (ראה הערה להלן)-	1444.4 מ"ר "שטח עיקרי"

ב. חלקה 86 גוש 11051, רח' עצמאות 65 (החלקה המקבלת)

סיווג המגרש והתכליות המותרות עפ"י כ/222: אזור מגורים ד', שטח המגרש נטו – 1002 מ"ר

שטחי הבניה הכוללים המותרים במגרש עפ"י כ/222 (ללא תוספות) - 120% "שטח עיקרי" שטח בניה עפ"י כ/222 = 1202.4 מ"ר "עיקרי" (1002 מ"ר X 120%)

ג. שטח הבניה המותר להעברה למגרש המאוחד (ברח' העצמאות 65)

עפ"י סעיף 62 א (6) לחוק מותרת הגדלת שטח הבניה ב 50% שהם 601.2 מ"ר

ד. ההגדלה המבוקשת היא רק ב- 250 מ"ר.

ה. שטח בניה חדש בחלקה 86: 1452.4 מ"ר (250 מ"ר + 1202.4 מ"ר)

11. העברת שטחי שרות

לא יועברו שטחי שירות מחלקות 57, 60 לחלקה 86.

12. הוראות בניה נוספות לחלקה 86

א. מספר קומות: מספר הקומות המותר בחלקה 86 יהיה 8 קומות במקום 7 קומות המותרות עפ"י תכנית כ/222.

ב. מספר יח"ד: מספר הדירות המותרות בחלקה 86 יהיה 14 דירות במקום 11 המותרות עפ"י תכנית כ/222.

ג. קווי בניין: קדמי – 4.0, צדדיים במגרש 86 יהיו 3.60 מ', כפי שאושרו כ"הקלה" בועדה המקומית, במקום 4.0 מ' עפ"י תכנית כ/222, אחורי- 5.0 מ'.

טבלת ריכוז זכויות הבניה מוצעות במגרשים

מס' המגרש	שטח המגרש במ"ר	שטח בניה עיקרי	שטחי שרות	מספר יח"ד	מס' קומות	קווי בניין במטרים
1000 (חל' +60 (57	1412	1444.4	70% משטח המגרש = 988 מ"ר	17 (עפ"י כ/222 לפני "הקלה")	7 (עפ"י כ/222 לפני "הקלה")	קדמי-4.0 צידי-3.6 אחורי-5.0
86	1002	1452.4	70% משטח המגרש = 701 מ"ר	14	8	קדמי-4.0 צידי-3.6 אחורי-5.0

ד. עיצוב המבנה: הבניין בחלקה 86 יצופה באבן עפ"י אישור מהנדס העיר.

ה. חניה:

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

13. חשמל

1. לא יוצא היתר אלא באישור חבי חשמל, תח"ט תמוקם 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

בקו מתח עליון 160 ק"ו(עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'

בקו מתח עליון 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 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.

3. תחנת טרנספורמציה:

- א. תחנות טרנספורמציה תמוקמנה במבנים סגורים.
- ב. הסתעפויות וחלוקות משנה במתח נמוך תעשינה מתוך פילרים סגורים שימוקמו בצידו הכביש.
- ג. תחנות טרנספורמציה ימוקמו באזורים שיעודיהם על פי התכנית הם : מגורים, מסחר, תחבורה, מבני ציבור, שטחים משולבים לחניה ושטחים פתוחים.
- ד. מיקום התחנה במגרש יהיה על פי בחירת היזם ובתאום עם חב' החשמל, במרווח הקדמי, בחצר בתוך קווי הבניין או בתוך הבניין.
- ה. על היזם יהיה להקצות חדר או שטח קרקע מתאימים לפי הנדרש עבור תחנת טרנספורמציה, בהספק ובתנאים אשר ייקבעו ע"י חברת החשמל.
- ו. שטח תחנת הטרנספורמציה לא יכלל בחישוב השטחים המותרים לבניה.
- ז. יש לשמור על מרחק של 3.0 מ' בכח כיוון בין תחנת הטרנספורמציה לבין חלל המגורים הקרוב ביותר.
- ח. כל בעלי המקרקעין בתחום התכנית יקנו לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים, ויפשרו גישה חפשית לרכב של חב' החשמל לתחנות הטרנספורמציה.
- ט. מגישי הבקשות להיתרי בניה בתחום התכנית יבואו בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון, וזאת כדי לקבוע את מיקומן של תחנות הטרנספורמציה וזכויות המעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים.

14. תשתיות הנדסיות:

כל התשתיות יהיו בהתאם לתוכניות שבתוקף ולהנחיות מהנדס העיר.

15. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

ת.ב.ע. - תכנון וכינון ערים
ועדב מאור
מתכנן ערים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
קרית-אתא
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הפקדת תוכנית מס. כ/מק/ 441
הועד המקומית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 29.2.04 להפקיד את התכנית
יו"ר הוועדה המקומית

ת.א. מלבנוץ ושות'
חברה לבט"ן בע"מ
שד' ירשלים 13 ק. ביאליק
טל. 8426666

הועדה על הפקדת תכנית מס' כ/מק/ 441
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5389
מיום 11.4.05 (2358 ז"ה)

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
קרית-אתא
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. כ/מק/ 441
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 29.6.05 לאשר את התכנית
מהנדס הועדה
יו"ר הוועדה המקומית

הודעה על אישור תכנית מס. כ/מק/ 441
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5449
מיום 31.10.05

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
קרית אתא
אישור תוכנית מס' כ/מק/ 441
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
ביום 29.6.05
יו"ר הוועדה המקומית