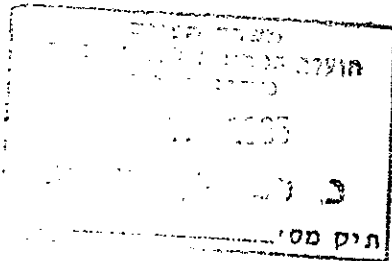


מרחב תכנון מקומי קרית אתא



תוכנית מס' כ/ 155 ג' - פארק התעשייה

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 2/155/2  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3616  
מיום 31.1.89

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. 2/155/2  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 24.9.92 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

הוראות התכנית

הודעה על אישור תכנית מס. 2/155/2  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5461  
מיום 23.11.85

יוזמי התכנית : עיריית קרית אתא  
בעלי הקרקע : פרטיים, מדינת ישראל ועיריית ק. אתא  
מגיש התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה - ק. אתא  
מחבר התכנית : מח' מהנדס העיר ק. אתא באמצעות יעקב מאור, מתכנן ערים

## תוכן עניינים

### פרק 1 – כללי

עמ'.....3	שם ותחולה	1.1
עמ'.....3	יחס לתכניות אחרות	1.2
עמ'.....3	המקום	1.3
עמ'.....4	שטח התכנית	1.4
עמ'.....4	בעל הקרקע	1.5
עמ'.....4	יוזמי התכנית	1.6
עמ'.....4	מטרות התכנית	1.7
עמ'.....4	ביאור סימני המקרא	1.8
עמ'.....5	טבלת שטחים	1.9

### פרק 2 – הוראות לאזורים השונים

עמ'.....6	אזור תעשייה קלה	2.1
עמ'.....6	התכליות המותרות	2.1.1
עמ'.....6	שטח הבניה המותר	2.1.2
עמ'.....6	גובה בניינים	2.1.3
עמ'.....6	מגרש מינימלי	2.1.4
עמ'.....7,6	מרווחים	2.1.5
עמ'.....7,6	הוראות מיוחדות למגרשים מסוימים	2.1.6
עמ'.....7	אזור למבני ציבור	2.2
עמ'.....7	שטחים ציבוריים פתוחים	2.3
עמ'.....7	דרכים וחניות ציבוריים	2.4
עמ'.....7	שטח עתיקות	2.5
עמ'.....9	חניון רכב כבד	2.6
עמ'.....9	שטח לתחנת טרנספורמציה	2.7
עמ'.....9	שטח חקלאי	2.8

### פרק 3 – איכות הסביבה

עמ'.....9	הוראות כלליות	3.1
עמ'.....9	תנאים סביבתיים כתנאי להוצאת היתר	3.2
עמ'.....10	חזיתות המבנים	3.3
עמ'.....10	שטחים פרטיים סביב הבניינים	3.4

### פרק 4 – נושאים מיוחדים

עמ'.....11	שימושים חורגים	4.1
עמ'.....11	התרת איחוד וחלוקה בהסכמה	4.2
עמ'.....11	שטח לאיחוד וחלוקה מחדש	4.3
עמ'.....11	הפקעה ורישום	4.4
עמ'.....12	היטל השבחה	4.5

### פרק 5 – תשתיות עירוניות

עמ'.....12	דרכים וחניות	5.1
עמ'.....13	תשתית עירונית ושרותים כללים	5.2
עמ'.....13	בניה בקרבת קווי חשמל	5.3

## פרק 1 - כללי

### 1.1 שם ותחולה:

תכנית זו תקרא "תכנית כ/ 155 ג' – פארק התעשייה" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית זו, והמסומן באותו שם. התשריט והוראות התכנית מהווים חלקים בלתי נפרדים בכל הנוגע לתכנית זו.

### 1.2 יחס לתכניות אחרות:

2.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות:

<u>מס. תכנית</u>	<u>שם תכנית</u>	<u>ילקוט פרסומים</u>	<u>תאריך פרסום אישור סופי.</u>
כ/ 150	תכנית מתאר לשטח קרית-אתא תשל"ז-1977	2595	10.1.80
כ/ 150 א'	הוראות בדבר התקנת מקומות חניה במרחב תכנון קרית-אתא		29.1.81
ג/ 1022	דרך דשנים קטע מיגור עד אזור תעשייה ק. אתא	3907	28.7.91
ג/ד/ 991 ד	דרך נחל גדורה	5403	8.6.05
כ/150 ש	הוראות בדבר תשתיות תת קרקעיות	4945	21.12.00

בכל מקרה של סתירה תקבענה הוראות תכנית זו.

### 1.3 המיקום:

הקרקע עליה חלה תכנית זו נמצאת בחלק המערבי של קרית-אתא, אזור תעשייה, וכוללת את השטחים הבאים:

גושים בשלמות: 11595, 11599, 11600, 11608, 11609, 11626

חלקי גושים:

<u>גושים</u>	<u>חלקות</u>	<u>חלקי חלקות</u>
11611	23-19	26, 18-1
11606	12, 9, 8	2, 3 4
11612	28, 27, 1-24	
11613		1
11614		1
11627	25-9	1
11628	24, 22, 17-2	18

1.5 בעלי הקרקע: פרטיים, מדינת ישראל ועיריית ק. אתא

1.6 יוזמי התכנית: עיריית ק. אתא, רח' המייסדים 11, טל' 8478478, פקס 8478426

1.7 מטרות התכנית:

- א. יעוד השטחים הכלולים בתכנית זו לפארק לתעשייה קלה, כולל מגרשים לפיתוח תעשיות, שטחים לבנייני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים הבאים לשרת את באי אזור התעשייה.
- ב. לקבוע את זכויות הבניה, מגבלות ויתר התנאים להקמת מבנים במגרשי התעשייה, בנייני הציבור והדרכים בתחום התחולה של תכנית זו.
- ג. קביעת שטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה מחדש, שלגביהם תוגש תכנית מפורטת.
- ד. קביעת השטחים הדרושים למחלפים וביטול הקפאת הבניה בשטחים שאינם כלולים בתחום המחלפים.

1.8 באור סימני המקרא:

<u>הסימון</u>	<u>הביאור</u>
קו כחול כהה	גבול תכנית
קו כחול מרוסק	גבול תכנית מאושרת
שטח צבוע סגול	אזור תעשייה קלה
שטח צבוע חום כהה	אזור למבני ציבור
שטח צבוע ירוק וצהוב לסירוגין	אזור לתכנון מפורט
שטח צבוע בירוק	שטח ציבורי פתוח
פסים ירוקים באלכסון	שטח חקלאי
שטח סגול מותחם בסגול כהה	שטח לתחנת תדלוק
שטח צבוע סגול ואפור לסרוגין	אזור מלאכה ומסחר (עפ"י כ/282)
קווים מצולבים בשחור על רקע אדום	חניון רכב כבד
פסים אדומים מוצלבים	חניון ציבורי
שטח צבוע כתום	רצועת צינורות דלק
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת
שטח צבוע ורוד	דרך מוצעת
קו רצוף בצבע אדום	קו בניין
שטח צבוע אדום וירוק במשולב	דרך משולבת
שטח תחום במסגרת אדומה	זיקת הנאה
שטח מקווקו באדום על רקע התשריט	דרך לביטול
קו שחור עבה מקוטע מקיף שטח מקווקו שחור	שטח עתיקות
קו צהוב מרוסק	מבנה להריסה
שטח מקווקו שחור ע"ג רקע התשריט	שטח לאיחוד חלוקה מחדש
קו דק ירוק וספרה בצבע ירוק	גבול ומספר חלקה רשומה
קו דק ירוק מרוסק וספרה מוקפת עיגול ירוק מרוסק	גבול ומספר חלקה לביטול
קו שחור משונן	גבול גוש

קו חשמל מתח עליון 110/160 ק"ו קיים	קו אדום מרוסק עבה +2 נקודות
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו קיים	קו אדום מרוסק +נקודה
קו חשמל ט"ק מ.ג. 22 ק"ו קיים	קו אדום רציף וע"ג עיגול
שטח לתחנת משנה	שטח סגול עם פסים סגולים באלכסון
תעלת ניקוז	שני קווים מקבילים בצבע תכלת משוננים לכיוון הנמוך
מבנה קיים	פוליגון בקו שחור דק
מספר דרך	מספר ברביע העליון של העיגול
קו בנין קדמי	מספר ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב דרך	מספר ברביע התחתון של העיגול

### 1.9 טבלת שטחים

יעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	בדונמים	באחוזים	בדונמים	באחוזים
שטח חקלאי	96.5	7.2	41.9	3.1
תעשייה קלה	352.4	26.4	859.9	57.6
דרך מאושרת	237.8	17.8	237.8	17.9
שטח למבני ציבור	11.7	0.87	27.7	2.0
הרחבת דרך			56.4	4.2
דרך משולבת			0.2	0.02
שטח לתכנון בעתיד	524.78	39.4		
שטח ציבורי פתוח			13.8	1.0
חניה ציבורית			2.7	0.2
חניון רכב כבד			74.6	5.6
תחנת משנה	17.2	1.3	17.2	1.3
סה"כ	1332.2	100	1332.2	100

## פרק 2 – הוראות לאזורים השונים

### כללי: שימוש בקרקעות ובבניינים:

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא תשמש כל קרקע או בניין הנמצאים באחד האזורים המסומנים בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות הרשומות בסעיפים 2.1.1, 2.2-2.4, 2.6-2.8, להלן.

### 2.1 אזור תעשייה קלה:

#### 2.1.1 רשימת התכליות המותרות:

באזור התעשייה הקלה יותרו מבנים ושימושי קרקע לתעשייה ומלאכות בלתי מזיקות למיניהם וכן מבנים ושטחי קרקע לאחסנה, למסחר, בתי שעשועים ועסקים אחרים, למשרדים פרטיים וציבוריים. תנאי למתן היתרי בניה לתכליות אלו יהיה עמידתם בהוראות איכות הסביבה, כאמור בסעיפים שעניינם שמירה על איכות הסביבה, להלן.

#### 2.1.2 שטח הבניה המותר:

שטח הבניה המרבי המותר בכל מגרש יהיה 150%. שטח זה הינו "שטח עיקרי" ויכלול את שטחי הרצפות בכל הקומות יחד, מחושב משטח המגרש נטו, לאחר הפרשות לצורכי ציבור. שטח הבניה שישמש כ"שטחי השרות" בנוסף ל"שטח העיקרי" יקבע בנפרד ע"י הועדה המקומית.

### 2.1.3 גובה הבניינים:

מספר קומות מרבי המותר יהיה שלוש קומות. מתקנים מיוחדים כגון ארובות, אנטנות ומתקנים דומים הקשורים לתפעול המפעל לא ימנו במניין הקומות. גובה קומה מרבי למבני עסקים ומבנים ציבוריים יהיה 4.75 מ'. הגבהים מחושבים "נטו" מפני הרצפה לפני התקרה.

### 2.1.4 גודל מגרש מינימלי: גודל מגרש מינימלי באזור התעשייה יהיה 1,000 מ"ר.

### 2.1.5 מרווחים:

#### א. מידות המרווחים המינימליים יהיו כלהלן:

מרווח קדמי – 5 מ'. במקום שבתשריט סומן קו בניין אחר, יקבע האמור בתשריט.

מרווח אחורי – 4 מ'

מרווח צדדי – 3 מ'

#### ב. מרווחים במבנים קיימים:

לגבי מבנים קיימים, בבניה קשה, אשר אינם מיועדים להריסה, יותרו מרווחים הנופלים מן המידות המפורטות בסעיף דלעיל.

#### ג. מרווחים מיוחדים מדרך מספר 250 - נחל גדורה ( דרך פרברית מהירה מס' 2 - "עוקף קריות")

כללי: קו הבניין לאזור תעשייה קלה יהיה 10 מטר מקצה רצועת הדרך.

הוראה לגבי חלקות מסוימות: קו הבניין מדרך מספר 250 לחלקות 1, 2, 3 בגוש 11600 תחול ההוראה הבאה:

קו הבניין מהרמפה הצפון מזרחית והדרום מזרחית לכביש "עוקף קריות" (דרך מס' 250 בתשריט), במקום החיבור עם כביש 772 בחלקות 1,2,3 בגוש 11600, יקבע ל- 8 מ' מקצה רצועת דרך מס' 250, כמסומן בתשריט.

קו הבניין בחלקה 3 כלפי דרך 772 יהיה בקיר המבנה הקיים, כמסומן בתשריט.

#### ד. קווי בניין מיוחדים מדרך 772 (דרך חיפה):

1. יותר קו בניין אפס משפת הדרך לדרכי השרות, כמסומן בתשריט (למגרשים באזור התעשייה).
2. יותר קו בניין 1.0 מ' עד 6.0 מ' משפת הדרך לחלקות 34, 37, 38, 41, 42, 45 שבגוש 11609 (קו בניין שיבטיח רוחב דרך מס' 772, כולל דרכי שרות, של 50 מ').
3. בחלקות 4, 5 בגוש 11600 - 3.0 מ' משפת הדרך.
4. סעיפים 1,2,3 לעיל יחולו על בניה חדשה ולתוספות בניה במבנים קיימים. קו הבניין לבנייה קיימת יהיה על פי הקיים.
5. יותר קו הבניין אפס משפת הדרך/ דרכי השרות שלאורכה- לשאר החלקות.

## 2.1.6 – הוראות מיוחדות

### א. חלקה 1 בגוש 11595

סה"כ זכויות הבניה בחלקה 1 ימומשו בחלק המזרחי של החלקה. שטח הבניה יהיה 23,400 מ"ר ל"שטח עיקרי" ו 6,240 מ"ר "שטחי שרות" (מחושב עפ"י % 150 מהשטח המיועד לתעשייה עם סימון עתיקות שהוא בגודל של 15,600 מ"ר).

תכנית הקרקע תהיה עד % 60.

גובה הבניין יהיה עד חמש קומות.

בחלק הדרומי של החלקה, המיועד כאזור חניה, בתחום אזור העתיקות, תשמר רצועה של 6 מ' כ"זיקת הנאה" לצורך מעבר להלכי רגל ולרכב לחלק המזרחי של החלקה, למגרש התעשייה, כמסומן בתשריט התכנית.

בתחום המערבי של מגרש התעשייה המסומן A, הנמצא בתחום עתיקות ומיועד לתעשייה, יותרו שימושי קרקע עיליים בלבד, ללא חפירה כגון: חניה, גינון, אחסנה עילית וכו'. לא תותר בשטח זה כל בניה. בטרם אישור תכנית בינוי לשימוש קרקע או להוצאת היתר בניה, לשימושים המותרים בשטח זה, יתקבל אישור רשות העתיקות.

### ב. חלקה 19 בגוש 11600

חלק מהחלקה, כמסומן בתשריט, נכלל בתחום אזור עתיקות. טרם אישור היתר בניה/או תכנית בינוי יתקבל אישור רשות העתיקות.

### ג. חלקות 1, 2 בגוש 11600

תנאי להוצאת היתר בניה בחלקות אלו יהיה איחוד החלקות.

### ה. חלקה 19 גוש 11611

מבקש היתר בניה בחלקה 19 בגוש 11611, יוכל לבחור בין שתי אפשרויות:

1. להסיט את תעלת הניקוז על חשבונו ולפי הנחיות רשות הניקוז.
2. להשאיר את התעלה במקומה ולא לבנות בתחום רצועת התעלה.

## 2.2 שטחים לבניני ציבור:

א. החלקות הצבועות חום ובהם אות/אותיות בעברית מיועדים לבניני ציבור כגון: מרפאה, מחסני עירייה, בית ספר תעשייתי, מתקני ספורט, מתקנים הנדסיים וכיו"ב, וכן כל יעוד אחר כפי שתקבע הרשות המקומית ובאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

ב. לא יוצא היתר בניה בשטח לבניני ציבור אלא לאחר שהועדה המקומית תאשר למגרש בשלמותו תכנית בינוי שתכלול בין היתר: תיאור המבנה המבוקש לרבות תכניות הקומות, חתכים והחזיתות, חומרי הגמר, פיתוח השטח שמסביב למבנה, מיקום מבנים נוספים במגרש, אם השטח מאפשר זאת וכל פרט תכנוני אחר עפ"י קביעת מהנדס העיר.

## 2.3 שטחים ציבוריים פתוחים:

החלקות הצבועות ירוק מיועדות לשטחים ציבוריים פתוחים וישמשו ל: נטיעות, גינון ציבורי, רחבות מרוצפות, מגרשי משחקים לילדים, שבילים להלכי רגל, ספסלים, תאורה, תאורה לגנים, ניקוז מי גשם, תחנות טרנספורמציה, מתקני תשתית ציבורית וכיו"ב.



## 2.4. דרכים וחניות ציבוריים:

שטחי הדרכים המסומנים בתשריט בחום ובאדום מיועדים למעבר כלי רכב והלכי רגל ברשות הרבים וכן לחנית כלי רכב, גינון, מעבר תשתיות וכיו"ב.

## 2.5. שטח עתיקות:

- השטחים המתוחמים בקו שחור עבה בתוכו קיווקו אופקי הינם שטחי עתיקות.
- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 והתקנות לפיו.
  - במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מקדמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
  - במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
  - היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
  - אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

## 2.6. חניון רכב כבד:

ישמש לחניית רכב כבד. תיאסר בשטח זה חניית רכבים המכילים חומרים מסוכנים. הכניסה לחניון תהייה מרחוב התעשייה בלבד והסדרי התנועה יאושרו ע"י משרד התחבורה. יותר להקים סביבו גדר אטומה, כפי שנדרש באזור התעשייה, וכן שער ועמדת שמירה בכניסה, בתנאים שיקבעו ע"י מהנדס העיר.

## 2.7 שטח לתחנת משנה:

מיועד לתחנת משנה של חברת החשמל, על כל המתקנים הראשיים והמשניים הנדרשים לכך. טבלת זכויות בניה לתחנת המשנה:

גובה מירבי		שטח בניה מקסימלי במ"ר					יעוד
גובה	מס' קומות	תכסית מירבית	סה"כ	שטח שרות	שטח עיקרי	מפלס מעל מפלס הכניסה	תחנת משנה
16.5 מטר	3	2000	2300	200	2100		

	1		1300	100	1200	מתחת מפלס הכניסה	
--	---	--	------	-----	------	------------------------	--

### 2.8 שטח חקלאי:

יותר בו שימושים עפ"י התוספת הראשונה לחוק.

### 2.9 בניה בתחום תעלת הניקוז ובקירבתה:

1. לא תותר כל בניה בתחום רצועת תעלת הניקוז.
2. החלקות הגובלות בתעלת הניקוז יחויבו בהקמת גדר בנויה בגבול התעלה מחומרים ובגובה לפי שיקול דעתו של מהנדס העיר.

### פרק 3- איכות הסביבה

#### 3.1 הוראות כלליות בדבר שמירה על איכות הסביבה:

- באזור התעשייה הקלה יותרו רק מפעלים שיעמדו בקריטריונים הבאים, או בהתאם לערכים שישתנו מעת לעת עפ"י כל דין:
- א. אוויר: מפעל הפולט לא יותר מ-0.5 ק"ד חלקיקים לשעה. צריכת הדלק לא תעלה על 500 טון/שעה. המפעל לא ישתמש בדלקים שאחוז הגופרית (S) בהם עולה על 1%.
  - ב. מים: צריכת המים של המפעל לא תעלה על 500 קו"ב/שנה.
  - ב. שפכים: לא יאושר מפעל שאיכות השפכים התעשיים היוצאים ממנו (או חלקם) אינם ניתנים לחיבור למכון הטיהור ו/או אינם עומדים בתקני חוק העזר לדוגמא (שפכי תעשייה).
  - ד. רעש: מפלס הרעש לא יעלה על 60 db (A) לשעה בגדר המפעל בשעות היום ולא יותר מ-46 db (A) בגדר המפעל בשעות הלילה.
  - ה. חומרים מסוכנים: ייאסר שימוש לצרכי ייצור, עיבוד אחסנה או מכירה ב "חומר מסוכן" מכל סוג שהוא המוגדר כחומר נפיץ, לקיח, מחמצן, מאכל, קורוזיבי או רעיל שהוא בעל מספר או"ם, בכל מצב צבירה, או שימוש בחומר מסוכן כני"ל, לרבות יצירת פסולת או פליטות של חומרים כני"ל.

#### 3.2 הוראות בנושא איכות הסביבה כתנאי להוצאת היתר בניה:

- כללי: לא יוצא היתר בניה עבור מבנה מלאכה או עסק אלא אם הוכח לשביעות רצון מהנדס העיר כי לא תהיה כל פליטת גז או מוצק או נוזל לרשות הרבים כתוצאה משריפה, תהליכי ייצור או איתסון.
- א. שאלון סביבתי: לא יוצא היתר בניה עבור מבנה מלאכה או עסק אשר לא יעמוד בקריטריונים שבסעיף 12 דלעיל. הבדיקה תעשה באמצעות "שאלון השפעות סביבתיות" אשר יהיה חלק מן הבקשה להיתר בניה. נוסח השאלון ומרכיביו יוכן ע"י מהנדס העיר וינתן למבקשי היתר הבניה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או משרד מהנדס העיר.

- ב. פסולת מסוכנת: לא יאושר מפעל אשר כתוצאה מהליכי הייצור נוצרת בו פסולת מסוכנת, עפ"י הגדרת היחידה לאיכות הסביבה המוסמכת.
- יהיה זה בסמכות היחידה לאיכות הסביבה לקבוע קריטריונים ותנאים מיוחדים לבקשה להיתר בניה ולרשיון העסק, במידת הצורך.
- ג. שיטת פינוי הפסולת המוצקה והשפכים תופיעו בבקשה להיתר הבניה ותקבע ע"י מהנדס העיר על פי דו"ח השפעות סביבתיות.
- ד. מהנדס העיר רשאי להקל ממגבלות האלה במגרשים הנמצאים במרחק מעל ל-100 מ' ממגורים בתנאי שהמפעל יעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים, בהתאם לחוות דעת שתיתן ע"י היחידה לאיכות הסביבה, על סמך שאלון סביבתי שיוכן ע"י היזם.
- ה. הגובה המינימלי של ארובות יופיעו בבקשה להיתר הבניה ויאושר ע"י מהנדס העיר על פי ממצאי דו"ח השפעות סביבתיות הנ"ל.

### 3.3. הוראות בנוגע לחזיתות המבנים:

- א. חזיתות מבנים הפונות לדרך מס' 772 – דרך חיפה, דרך מס' 2101 – רח' זבולון ורחוב התעשייה, תיבנה בשלמותם עד גובה הגג העליון של המבנה ולרוחב כל מגרש, כולל בניית חומה מבניה קשה בגובה של 2.5 מ', להסתרת מרווחי הצד.
- ב. במידה ואין כל מבנה קיים, או מוצע, על קו הבניין הפונה לדרך הנ"ל, תבנה חומה כני"ל בגובה 2.5 מ' ולכל רוחב המגרש, על פי המפורט בסעיפים להלן.
- ג. תותר בניה בחלקות הגובלות בדרך חיפה וברחוב זבולון רק ובמידה והועדה המקומית אישרה תכנית עיצוב ארכיטקטונית של החזית הנ"ל אשר הוגשה ע"י היזם כחלק מן הבקשה להיתר בניה.
- הבקשה להיתר בניה תפרט את סוג וגונוני חומרי הגמר וכן תציג את חזיתות המבנים במגרשים הסמוכים למגרש הנדון.
- ד. במידה ותכלית המבנה המוצע במגרש כוללת מסחר, תותר בניית חזית מסחרית כמפורט להלן:
1. חזית המבנים הפונה לכיוון דרכים מס' 2102 (רחוב זבולון), 772 (דרך חיפה) ו-2101 (רח' התעשייה), תבנה בבניה קשה וגמר עמיד לבליה כגון: מוזאיקה, שיש גרנוליט, וכיו"ב. לא יותר שימוש בטיח כל שהוא.
  2. החזית המסחרית הפונה לדרכים הנ"ל, תבנה בשלמותה על קו הבניין עד גובה הגג העליון של המבנה המוצע או הקיים במגרש, ולרוחב כל המגרש. במרווחים הצידיים תבנה חומה בגובה 2.5 מ' להסתרת מרווחי הצד.
  3. בניית חזית מסחרית תותר רק במידה ואישרה הועדה המקומית תכנית עיצוב ארכיטקטונית של החזית אשר הוגשה על ידי היזם כחלק מהבקשה להיתר בניה. תוכנית העיצוב הארכיטקטונית תפרט גם סוג וגונוני חומרי הגמר, השלטים, אמצעי הצללה וכיו"ב. כמו כן תציג הבקשה להיתר את חזיתות המבנים הסמוכים, קיימים או מוצעים, במגרשים הצמודים למגרש הנדון.

### 3.4. השטחים הפרטיים סביב למבנים:

- א. פיתוח השטחים הפנויים הפרטיים סביב למבנים, יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבקשה

- להיתר בניה ויכלול נושאי השילוט, תאורת חוץ, פיתוח וכו'. לא יוצא היתר בניה במגרש לאורך דרך חיפה, אלא אם הבקשה תכלול תכנית פיתוח המגרש לרבות רצועות נטיעות לאורך הדרך.
- ב. לא תותר הקמת מבני עזר וגגות כלשהם במרווחים הפנויים שסביב לבניינים, פרט לביתני אשפה. שירותי עזר אחרים יוקמו בתחום קווי הבניין.
- ג. בעלי החלקות יהיו אחראיים להחזקה תקינה לצמיתות של כל השטחים הפנויים במגרש.
- ד. אחסנה, פריקה וטעינה של מוצרים וחומרי גלם וכן הצבת מכלי אשפה תותר בשטח המגרש בלבד.

## **פרק 4 – נושאים מיוחדים**

### **4.1 שימושים חורגים:**

בנייני המגורים הנמצאים בשטח התכנית ובניינים אחרים שאינם תואמים להוראות התכנית הינם "שימוש חורג" ויטופלו בהתאם לפרק ז' לחוק.

### **4.2 התרת איחוד וחלוקת חלקות בהסכמה**

בהתאם להוראות פרק ד' לחוק ועפ"י תכנית זו, רשאית הועדה המקומית, בהסכמת בעלי הקרקע, או בעלי הקרקע בעצמם, בהסכמתם, לאחד או לחלק מחדש את החלקות ללא צורך בתכנית מפורטת נפרדת, גם אם נדרשה עבורם תכנית מפורטת נפרדת ע"פ הסימון בתשריט תכנית זו.

### **4.3 שטח לאיחוד וחלוקה מחדש:**

א. שטח לחלוקה מחדש:

החלקות הרשומות הצבועות בסגול בתשריט ומקווקוות בשחור, ומיועדות לביצוע איחוד וחלוקה מחדש כמפורט להלן.

א. גודלה של חלקה מוצעת לא יפחת מ- 750 מ"ר.

ב. מרווחי הבניה במגרשים המוצעים יהיו כמפורט להלן:

קדמי – 5 מטר

צדדיים – 3 מטר

אחורי – 4 מטר

ג. לא יינתן היתר בניה בחלקות הנמצאות בתחום המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש, אלא רק לאחר שתוגש תכנית מפורטת נפרדת כאמור בפרק ג' סימן ז' לחוק, למעט חלקות לגביהם קיימת הסכמת בעלים כמפורט בסעיף 4.2 להלן. הוראות אלו חלות גם על תוספות בניה ושינויים במבנים קיימים.

### **4.4 הפקעה ורישום השטחים הציבוריים:**

- א. השטחים שבבעלות פרטית המיועדים בתשריט לדרכים, הרחבת דרכים, שטחי חניה ציבורית, מעברים ציבוריים להלכי רגל, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים לבניני ציבור, נועדים להפקעה על פי סעיפים 188 ו-189 לחוק ולרישום על שם הרשות המקומית.
- ב. דרך ארצית מס' 772 ודרך מס' 250, ירשמו על שם המדינה.

### **4.5 היטל השבחה:**

היטל השבחה ייגבה בהתאם לחוק.

## פרק 5 – תשתיות עירוניות

### 5.1. דרכים וחניות:

- א. ביצוע דרכים ציבוריות בתוך שטח התכנית יעשה ע"י העיריה לפי חוקי העזר העירוניים. השילוט לאורך הדרכים יבוצע באישור מהנדס העיר בלבד.
- ב. ביצוע הדרכים יכלול בין היתר: מדרכות, תאורה, ניקוז מי גשם, שילוט מרוכז וכיו"ב.
- ב. חניה פרטית תותר בשטחי המגרשים בלבד. מסי מקומות החניה יהיה בהתאם לשימוש המבוקש ויהיו כמפורט בשינוי לתכנית מתאר מקומית מסי כ/ 150 א', ובהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.
- ג. לא תותר כניסת כלי רכב ישירות מדרך מסי 772 (דרך חיפה) אל המגרשים המיועדים לתעשייה, אלא מכבישי שירות משני צידי הדרך. רצועת הדרך תכיל שתי שדרות עצים ושיחים ברוחב 5 מ' כ"א בצידי הדרך.
- ד. דרך מסי 2101 דרך "זבולון" תכלול דרך שרות לאורך הגבול הצפוני, וכן כניסה אחת בלבד לאזור התעשייה לרח' קרן היסוד (דרך מסי 302).
- ה. למרות האמור לעיל, תותר כניסת כלי רכב ישירה למגרשים הגובלים בדרך 772, ו- 2101 כל עוד לא הותקנה דרך חליפית, דרך שרות, אשר תאפשר גישה למגרשים אלו.
- ו. בעת ביצוע דרך השרות יבנה חיץ פיזי בצורת גדר בגובה של כ- 1 מ' שיפריד וימנע גישה בין הדרך הפרברית המהירה ודרך השרות.
- ז. בעת ביצוע הירידה והעלייה של דרך נחל גדורה לדרך הפרברית יבנה חיץ פיזי בצורת גדר בגובה של כ- 1 מ' שיפריד וימנע גישה בינה לבין החלקות הסמוכות להן.
- ח. בין חלקות 1, 2, 3, 4, 5 בגוש 11600, חלקות 33, 34, 37, 38, 41, 42, 45 בגוש 11609 לבין הדרך הפרברית, ייבנה חיץ פיזי בגובה של כ- 1 מ' שיפריד בין הדרך לבין אזור התעשייה, במטרה למנוע גישה ישירה.
- ט. בין חלקות 69, 27, 28, 58, 30 בגוש 11609 לבין דרך השרות יבנה חיץ פיזי בצורת גדר בגובה של כ- 1 מ' למניעת גישה ביניהם.

## 5.2 תשתיות עירונית ושירותים כללים:

א. אספקת מים: אספקת המים תעשה ע"י בעלי החלקות, מרשת אספקת המים העירונית ובאישור העירייה ובפיקוחה.

בעלי החלקות יתקינו הידרנטיים בכמות ובמיקום שיאושרו בידי מהנדס העיר.

ב. ניקוז: ניקוז מי הגשמים יעשה במערכת תיעול מתאימה שתשרת את החלקות הפרטיות והציבוריות כאחד, ותותקן על ידי בעלי החלקות ועל חשבונם, באישור מהנדס העיר. מערכת ניקוז מי הגשם תהווה חלק מן הבקשה להיתר בניה.

ג. ביוב: כל המבנים יחוברו על ידי בעלי החלקות לרשת הביוב המרכזית שתותקן על ידי העירייה בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

ד. אשפה: סידור ריכוז והרחקת האשפה יקבעו בתאום ואישור העירייה.

ה. מרחבים מוגנים: לא יינתן היתר בניה לבנין שלא יכלל בו מרחב מוגן, בהתאם לאישור פיקוד העורף.

ו. מערכת החשמל:

### איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל

1. קווי החשמל הראשיים יהיו עיליים או תחתיים, בעוד האספקה למבנים תהיה תת-קרקעית, בהתאם לתקנות חברת החשמל לישראל בע"מ. יהיה זה בסמכותו של מהנדס העיר לחייב התקנת מערכת תת קרקעית, בתחום מוגדר, עפ"י שיקול דעתו.

2. 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:

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
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')	25.0 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.

המרחקים הנ"ל הינם מרחקי בטיחות חשמליים, עם זאת דו"ח ועדת המומחים של המשרד לאיכות הסביבה בנושא שדות אלקטרו מגנטיים ממליץ שהמרחק למבנה מאוכלס חדש יהיה 20 מטר מציר קו חשמל של 150 ק"ו.

3. 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.
4. המרחקים האנכיים המינימאליים עד לפני קרקע סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
5. אין לאכסן חומרים המהווים סכנה מבחינת דליקתם או התפוצצותם מתחת ובסמוך לקווי חשמל מתח עליון ועל. יש לשמור על מרווח אופקי מזערי של לפחות 50 מטר לקוי 161 ק"ו. המרחקים האמורים ימדדו מהתילים ללא נטייה עד לחלק הקרוב.
6. שטח לתחנות טרנספורמציה: מיועד לתחנות טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל. על מגישי בקשות להיתרי בניה לכלול בבקשה להיתר, מיקום מוצע לתחנות הטרנספורמציה במגרשים. המיקומים יתואמו ויאושרו ע"י חברת החשמל לישראל.

**חתימות:**



ועדת המסנה של  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 קרית אתא  
 תכנית נ.ע. כ"א מס'.....כ/155/4  
**הומלצה להפקדה**  
 כ"סיבה ה-.....3/86.....ב-12.02.86  
 יושב ראש הועדה .....  
 מהנדס הועדה .....

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

עיריית קרית אתא  
 אגף תכנון ובניין עיר  
 7005 11 03  
 נתקבל  
 מס' רישום \_\_\_\_\_