

3005713

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי קרית אתא

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
 מחוז חיפה
 06-12-2008
 ת.ק.ב
 תיק מס. 1

שינוי תכנית מתאר מקומית מס' כ/391
 איחוד וחלוקה בחלקות 145 - 148 בגוש 11014 בקרית אתא

תכנית אחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 391/כ
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 12.7.06 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הדגשה על הפקדת תוכנית מס' 391/כ
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5502
 מעם 6.3.06

הודעה על אישור תכנית מס' 391/כ
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5627
 מעם 7.2.07

29.9.05

1. שם, תחולה ומסמכי התכנית:

התכנית זו תקרא "תכנית מס' כ/ 391 - איחוד וחלוקה בחלקות 145 - 148 בגוש 11014 בק.אתא, והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

2. מסמכי התוכנית:

א. הוראות התוכנית

ב. תשריט ייעודי קרקע בקני"מ 500: 1.

כל מסמכי התכנית הינם חלקים בלתי נפרדים ומחייבים.

3. יחס לתכניות אחרות:

א. תכנית זו מהווה, בתחומי תחולתה, שינוי לתכנית כ/ 150 - תכנית מתאר קרית אתא,

שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 2595 מיום 10.1.98.

4. גבולות התכנית ומיקומה:

התכנית חלה על השטח הכלול בקו כחול בתשריט התכנית והנמצא בין רחובות נתיב השומרון והס בקרית אתא.

5. שטח התכנית:

כ- 2,995 מ"ר

6. הקרקע הכלולה בתכנית:

11014 חלקות 145, 146, 147, 148,

גוש 10506 ח"ח 25, 37, 41

7. בעלי הזכויות בקרקע:

דוד כהן, יעקב נהרי, משה אדיזאשווילי, רשות הפתוח ועיריית ק. אתא.

8. יוזם ומגיש התכנית:

דוד כהן, רח' הס 20 ק. אתא טל' 8441822

9. עורך התכנית:

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

9. עורך התכנית:

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

10. מטרות התכנית:

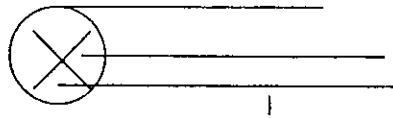
- א. ביטול החלוקה הרשומה בחלקות 146, 147, 148 וחלוקת השטח לשלושה מגרשי בניה, עפ"י הזכויות הקיימות.
- ב. הקצאת שטח לדרך משולבת ושטח לאתר לבניין ציבורי.

11. עיקרי התכנית:

- א. שינוי יעוד ממגורים ג למגורים ב 1.
- ב. שינוי יעוד ממגורים ג' למבנה ציבור.
- ג. שינוי יעוד ממגורים ג' לדרך משולבת.
- ד. הגדרת קווי בניין.

12. באור סימני התשריט

קו כחול	גבול תוכנית
שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ג'
שטח צבוע כחול	אזור מגורים ב'
שטח צבוע פסים אלכסוניים בכחול	אזור מגורים ב 1
שטח לבנין ציבורי	שטח צבוע חום תחום בחום כהה
דרך מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך משולבת	שטח צבוע ירוק אדום לסרוגין
גבול מגרש חדש	קו שחור
מס' מגרש חדש	שטח המסומן באות עברית
קו בניין	קו אדום מקוטע
גבול גוש	קו שחור עם משולשים
גבול חלקה רשומה	קו ירוק רצוף
מספר חלקה רשומה	מספר ועיגול בירוק
מס' חלקה רשומה	עיגול ירוק ובו מספר
גבול ומס' חלקה לביטול	קו ירוק מקווקו ובו מס'
מספר תחום בעיגול ירוק	מספר חלקה קיימת



מספר דרך
קו בנין
רוחב דרך

13. שימוש בקרקע ובבנינים:

לא יינתן היתר בניה להקמת בניין ולא ישתמשו בשום קרקע או בניין באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המפורטת לגבי האזור שבו הם נמצאים.

14. רשימת התכליות והוראות הבניה (מצב מוצע)

א. אזור מגורים ב 1 -

תכליות: מגורים:

אחוזי הבניה: עד 110% משטח המגרש סה"כ ומתוכם: ל"שימושים עיקריים" עד 80%, ול"שטחי שרות" כלהלן: עד 15% לחניה מקורה, כחלק מהמבנה עד 15% שטחי שרות נוספים (כולל 6 מ"ר מחסן ו- 7.5 מ"ר ממ"ד לכל דירה).
תכסית קרקע: עד 45% משטח המגרש (חניה מקורה לא תחשב בתנאי שגג החניה ירוצף ו/או יגונן).

מספר יח"ד: עד 6 יח"ד לדונם.

גובה: עד 4 קומות, עד 14 מ'.

קווי בניין: קווי הבניין יהיו כלהלן:

למגרש א: קדמי (קיר משותף עם מגרש ב') - קו אפס

אחורי - לכיוון מערב (כלפי השטח למבנה ציבורי) - 5.0 מ'.

צדדי (לכיוון מגרש ג') - 4.0 מ'

צדדי (לכיוון חלקה 35) - כמסומן בתשריט.

למגרש ב - קדמי (כלפי הדרך המשולבת) - 5.0 מ' (

אחורי (כלפי מגרש א' ובקיר משותף איתו) - קו אפס.

צדדי (כלפי מגרש ג') - 4.0 מ'

צדדי (כלפי חלק ממגרש א' - 2.0.

למגרש ג - קדמי (כלפי הדרך המשולבת) - 5.0 מ'.

אחורי - 5.0 מ'.

צדדי - כלפי חלקה 96 - 3.0 מ' ו- 4.0 מ', כמסומן בתשריט.

צדדי - כלפי מגרשים א' ו- ב' - 3.0 מ'.

"זיקת הנאה": תרשם הערה בדבר "זיקת הנאה" למעבר כלי רכב למגרש המסומן א' על

פני מגרש המסומן ב'.

ב. אתר לבניין ציבורי - לא יוצא היתר בניה בשטח לבניין ציבורי אלא לאחר אישור תשריט חלוקה אשר יאחד את שתי החלקות המרכיבות את הקרקע לאתר לבניין ציבורי.
תכליות: מבני ציבור עירוניים, שכונתיים או מקומיים, שטחים פתוחים וגנים ציבוריים.
היקף הבניה: עד 100% שטח "עיקרי" + 40% שטח "שרות".
גובה: עד ארבע קומות עד 14.0 מ'
קווי בניין: קדמי - 5.0 מ', צדדי - 4.0 מ', אחורי - 5.0 מ'.

ג. דרך משולבת - תשמש למעבר כלי רכב, הלכי רגל, חניות ציבוריות, גינון ונוי למעבר תשתיות ציבוריות.

ד. גישה ברכב למגרשים: לא תותר גישה לרכב לשלושת מגרשי המגורים, אלא דרך רחוב גולומב והמשכו בדרך המשולבת.

15. חלוקה חדשה

השטח הכלול בחלקות 147, 148 וחי"ח 146 מיועד לאיחוד וחלוקה מחדש, בהסכמת בעלים; עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

שטחי המגרשים החדשים ירשמו ע"ש הבעלים כמצוין בטבלה המופיעה בתשריט התכנית.

16. חלוקה ורישום:

עם אישור התכנית יוגש תשריט לצורכי רישום לכל תחום התכנית.

17. הוראות עיצוב אדריכלי לתוספת בניה בבניין קיים

תוספת הבניה לניצול אחוזי הבניה המוגדלים תעשה ע"י הגשת בקשה להיתר בניה, בכפוף להנחיות עיצוב אדריכלי, מבלי לחרוג מהוראות תכנית זו, לכל יעוד קרקע ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה. תוספת הבניה יכולה לכלול: הוספת אגף ו/או בניה בקומת עמודים ו/או בניה על הגג ו/או מעלית (כולם ביחד או כל אחד בנפרד), לפי ההנחיות הבאות:

1. הוספת אגף: ע"י תוספת חדרים לדירות בכל הקומות באותו אגף. בתוספת בניה במבנה מעל 4 דיירים

תידרש תכנית עקרונית המציגה פתרון לכל התוספות המבוקשות לכל יחיד במבנה, כתכנית מנחה.

2. בניה על הגג: תותר רק אם איו חריגה מגובה הבניה ומספר הקומות המכסימאלי המותר לאותו יעוד

קרקע. במקרה של תוספת בניה על הגג ייחשבו שתי הקומות העליונות (המקורית + התוספת)

כ"קומת גג". קומות הגג יעוצבו על פי הקריטריונים הבאים:

א. לפחות 30% משטח קומות הגג ייועד למרפסת גג.

ב. ביצוע ההרחבה יכלול פתרון עיצובי לכל שטח הגג, גם אם רק חלק מדירות הגג נכללות בהרחבה.

ג. יינתן פתרון ארכיטקטוני למיקום כל דודי השמש, אנטנת הטלוויזיה המרכזית ופיר המעלית (במידה וקיים).

3. מעלית: לתוספת מעלית תוגש תכנית בינוי לאישור מהנדס העיר.

4. מרחק בין מבנים: יגושר על ידי חלק בנייני קשיח בתכנית להיתר בניה.

5. שמירת מעבר לחלק האחורי של המגרש: במגרש בו ניתן לתכנן מבנה אחורי ומבנה קידמי, ישמר מעבר ברוחב של 3.0 מ' לחלק האחורי של המגרש.

18. הפקעה ורישום: השטחים המיועדים לצורכי ציבור בתכנית (שטחי הדרכים והאתר לבניין ציבורי) מיועדים להפקעה ולרישום ע"ש עיריית ק. אתא.

19. הריסת מבנים: היתרים להריסת מבנים קיימים, בין אם מיועדים להריסה על פי תכנית ובין אם לא, ינתנו על פי אישור מהנדס העיר ולפי התנאים שיקבעו על ידו ועל פי חוק.

20. מרחב מוגן: כל בקשה להיתר בניה בתחומי התכנית תכללו מרחב מוגן קומתי או מרחב מוגן דירתי עבור כל דירה, בהתאם לאישור הג"א.

21. מחסנים: יהיו בתחום קו הבניין בחיבור קשיח למבנה.

22. מבנה תברואה – מבנה אשפה: מבנה בנוי מחופה בפנים בקרמיקה, פתח המבנה לא פונה לרחוב, עם הכנות למים וניקוז. החיפוי החיצוני יהיה קשיח בהתאם לחיפוי הגדר ובאישור מהנדס העיר. גובה המבנה המכסימאלי + 2.20 מ'.

23. תשתיות

כל תוכנית התשתיות יהיו בהתאם לתוכנית כ/ 150 שבתוקף.

ולא יינתן היתר בניה כל עוד לא יתוכננו ויבוצעו חיבורי הבניינים לתשתיות כהוראת מהנדס העיר.

א. ביוב

אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב של קירית אתא או כל פתרון אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה כחוק, יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ב. מים

אספקת מים בתחומי התוכנית תהיה מרשת המים העירונית.

ג. פינוי אשפה

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

24. חשמל

בניה בקרבת 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 ו/או 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 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 על 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 לחח"י לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו, מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו, מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

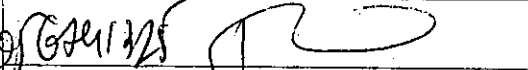
המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

תחנת טרנספורמציה:

שטחם הבנוי של תחנות טרנספורמציה במסגרת מגרשים פרטיים או ציבוריים לא יכללו בחישוב שטח הבניה. 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 מחברת החשמל, בתוך מגרש הבניה 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 של 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 בניה 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.

חתימות:

בעלי הקרקע המשתתפים בחלוקה

שם	מס' מגרש מוצע	חתימה ות.ז.
דוד כהן	א	
משה אדיזאשווילי	ב	אבז'אן יעקב מאנור מס' 5/133905
יעקב נהרי	ג	יעקב נהרי מס' 8/6375

~~ת.ב.ע. זיבנון ובינוני ערים
יעקב מאנור
מס' 5/133905~~

עורך התכנית:

רשויות: