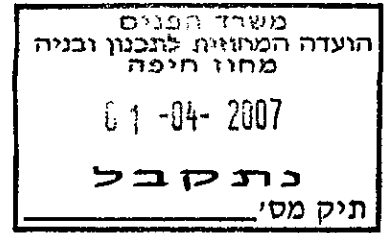
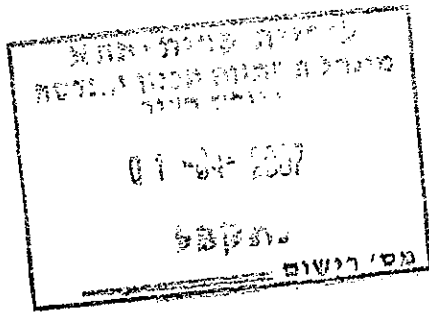


3005784

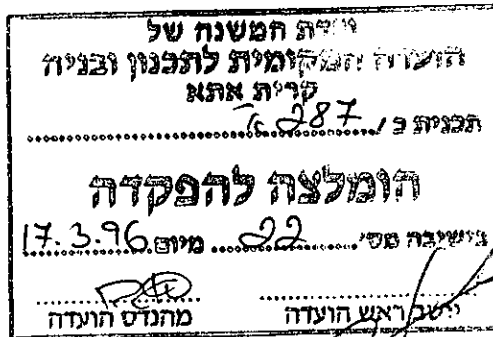
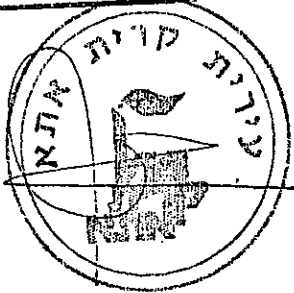


מ ח ר ז ח י פ ה

מרחב תכנון מקומי קרית אתא  
תכנית מתאר מקומית כ/287א'  
תוספת זכויות למגורים ג2 וקביעת ייעוד ציבורי לגן ילדים  
המהווה שינוי לתכנית מתאר כ/150ח

הודעה על הפקדת תוכנית מסי 14/287/2  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5375  
מיום 3.3.05

גוש : 11051  
חלקות בשלמותן : 98  
חלקי חלקות : 10, 34.



תאריך: 28 דצמבר 2006

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. 14/287/2  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 16.5.06 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

עורך התכנית: א.מ.ן אדריכלים בע"מ - אדריכל נתן פילביש  
שער פלמר 1, חיפה 04-8645917

הודעה על אישור תכנית מס. 14/287/2  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5663  
מיום 13.5.07

- תוכן ענינים :**
1. שם התכנית ותכולתה.
  2. מסמכי התכנית
  3. הקרקע הכלולה בתכנית.
  4. מיקום התכנית.
  5. שטח התכנית.
  6. יחס לתכניות אחרות.
  7. בעלי הקרקע.
  8. יוזם התכנית.
  9. עורך התכנית
  10. מטרת התכנית.
  11. חלוקה ורישום
  12. באור סימנים.
  13. היטל השבחה.
  14. רשימת תכליות.
  15. הוראות בניה באזור מגורים ג' 2
  16. הוראות בניה בשטח מבנה ציבור - (גן ילדים).
  17. פיתוח השביל הציבורי
  18. עלצוב ארכיטקטוני.
  19. חניות.
  20. התחברות לדרכים
  21. תנאי איכלוס
  22. אשפה
  23. שרותים הנדסיים
  24. ביוב
  25. ניקוז משמר מים
  26. הפקעות ורישום לצרכי ציבור
  27. חתימות

**1. שם התכנית ותכולתה**

תכנית זו תקרא תכנית מתאר כ/287א' תוספת זכויות למגורים ג2 וקביעת ייעוד ציבורי לגן ילדים המהווה שינוי לתכנית מתאר כ/150ח ותחול על השטח המסומן בקו כחול עבה בתשריט המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

**2. מסמכי התכנית**

- א. תקנון  
ב. תשריט הכולל תרשים מקום בק.מ. 1250 : 1 תרשים סביבה 5000 : 1 תכנית מצב קיים בק.מ. 1:500 ותכנית מצב מוצע בק.מ. 250 : 1.  
ג. נספח בינוי - קנ"מ 250 : 1. נספח הבינוי יהיה מחייב לענין העמדת המבנים ודרוגם ומנחה בנושא עיצוב ארכיטקטוני  
ד. נספח תנועה מנחה מס. 01 - קומת הקרקע - תרשים תנועה קנ"מ 250 : 1.  
ה. נספח תנועה מנחה מס. 02 - תכנית חניון תת קרקעי במפלס 3.00 - קנ"מ 1:250.  
ו. נספח תנועה מנחה מס. 03 - תכנית חניון תת קרקעי במפלס 6.00 - קנ"מ 1:250.  
ז. נספח תנועה מנחה מס. 04 - חתכים טיפוסיים בחניון קנ"מ 250 : 1.

**3. הקרקע הכלולה בתכנית**

התכנית נמצאת בתחום העיר קרית אתא בגוש 11051 חלקה 98 במלואה וחלקי חלקות 34, 10.

**4. מיקום התכנית**

המתחם נמצא בקרית אתא בחלק מהקרקע התחום בין הרחובות מנדלי מוכר ספרים מצפון, שלום עליכם ממזרח, ורח' העבודה ממערב. הכניסה למתחם מרח' העבודה והכניסה לגן הילדים מהשביל הגובל דרומית למגרש.

**5. שטח התכנית**

שטח התכנית הינו כ-6.5 דונם.

**6. יחס לתכניות אחרות**

א. תכנית זו משנה את תכנית כ/150ח מאושרת י"פ 5192 מיום 8.6.03 בשטח החל עליה בסעיפים שצוינו בתכנית זו. כל יתרת הסעיפים לפי תכנית כ/150ח'.

**7. בעלי הקרקע**

עיריית קרית אתא, המייסדים 8 קרית אתא, טל: 04-8478478 פקס: 04-8449383-04

**8. יזם התכנית והחוכר**

יוספ-אל בע"מ מס. חברה 4-51219121 היסמין 22 חדרה  
טל: 0505400700

**9. עורך התכנית**

א.מ.ן אדריכלים בע"מ - אדריכל פייביש נתן  
שער פלמר, 1 חיפה. טל: 04-8645917 פקס 04-8670407

**10. מטרת התכנית**

- א. שינוי צפיפות הבניה באזור מגורים ג2 מ-12 יח"ד לדונם ל-15 יח"ד לדונם  
ב. שינוי זכויות והוראות בניה בייעוד מגורים ג2.  
ג. קביעת הוראות בניה לאב"צ - גן ילדים.

**11. חלוקה ורישום**

- 11.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים, שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- 11.2 השטחים יאוחדו כדי יצירת חלקות מוצעות, הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד, המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות בתשריט המצורף.
- 11.3 על מבקשי היתר הבניה להגיש תכנית חלוקה לצרכי רישום, לאישור רשויות התכנון, כתנאי לקבלת היתר בנייה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

**12. באור סימוני המקרא:**

- |   |                  |
|---|------------------|
| קו כחול עבה                                 | גבול התכנית      |
| קו אדום מרוסק                               | קו בנין          |
| שטח צבוע ירוק כהה                           | שביל             |
| פסים ירוקים ואדומים אלכסוניים לסרוגין       | דרך משולבת       |
| ספרות אדומות ברבעים שמאלי וימני של העגול    | קו בנין מינימלי  |
| ספרה ברבע העליון של העיגול ("רוזטה")        | מס. דרך          |
| ספרה אדומה ברבע תחתון של העיגול ("רוזטה")   | רוחב דרך         |
| שטח צבוע צהוב                               | איזור מגורים ג2  |
| שטח צבוע חום מותחם חום כהה                  | שטח לבנין ציבורי |
| קו צהוב כהה מרוסק ונקודות צהובות בשטח הבנין | בנין להריסה      |
| שטח צבוע ירוק בהיר                          | ש.צ.פ            |

**13. היטל השבחה**

היטל השבחה בגין השבחת הקרקע בעקבות התכנית יוטל כחוק.

**14. רשימת תכליות**

- לא יותר כל שימוש בקרקעות שונה מהמפורט בתכנית זו.
- א. דרכים - לפי דרישת תכנית המתאר כ/150/ח, ישמשו למעבר כלי רכב הולכי רגל והעברת תשתיות כמסומן בתכנית זו.
- ב. מגרש מגורים ג2  
יותרו מבני מגורים, שטחי שירות ושירותים הנדסיים כנדרש לפי החוק ובתאום עם מהנדס הועדה המקומית.
- ג. שטח מבנה ציבורי - גן ילדים, מיועד להקמת כיתת גן וחצר.
- ד. שביל ציבורי - ישמש למעבר הולכי רגל והעברת תשתיות כמסומן בתכנית זו.
- ה. דרך משולבת - תשמש לרכב ולהולכי רגל

**15. הוראות בניה באזור מגורים ג2**

15.1 מספר יחידות דיור עד 15 יחידות לדונם

**15.2 היקף הבניה:**

- א. שימושים עיקריים : עד 140%
- ב. שטחי שירות : עד 32% שטחי שירות נוספים (כולל 6 מ"ר מחסן לכל יח"ד, חדרי מדרגות, 7.5 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד).
- עד 110% שטחי חניה מקורה
- סה"כ שיטחי שירות עד 142%

**15.3 תכסית קרקע**

עד 35% משטח המגרש (חניה מקורה לא תחשב בתנאי שגג החניה ירוצף ו/או יגונן).  
לפחות 20% משטח המגרש יהיה פנוי מכל בינוי או ריצוף ויהיה מגונן.

**15.4 מספר מבנים במגרש:** עד שני מבנים.

**15.5 גובה בניה:**

עד 8 קומות ממפלס הקרקע וללא קומה טכנית במידה ותתוכנן קומת עמודים - היא תחשב במנין הקומות.  
גובה המבנים עד 31.3 מ' ממפלס הכניסה הקובעת למבנה ועד פני מעקה גג בנוי. מעל גובה זה תותר הקמת מתקנים טכניים.  
הקומות התת קרקעיות לא תובאנה במנין הקומות בתנאי שתשמנה למטרות שרות בלבד וגובהן לא יעלה על 2.20 נטר.

**15.6 קווי בנין:**

- ק.ב קדמי כלפי דרך - לפי רוזטה בתשריט - 5 מ'.
- ק.ב צדדי דרומי המקביל לשביל - 4 מ'.
- ק.ב אחר וק.ב אחורי 6 מ'.
- \* המרחק בין מבנה המגורים למבנה הציבורי לא יפחת מ-10 מ' כאשר תותר בליטה של עד 1.2 מ' מקונטור המבנה למרפסות קונזוליות.

**15.7 מרחק בין המבנים במגרש**

8 מ' בין חזיתות פתוחות בין מבני המגורים.  
ניתן לקבל הקלות באישור הועדה המקומית עד 10% בין הבניינים בקירות עם פתחים.

המרחק בין מבנה המגורים לבין המבנה הציבורי לא יפחת מ-10 מ' כאשר תותר בליטה של עד 1.2 מ' מקונטור המבנה למרפסות קונזוליות.

\* הכמות המירבית ליחידות הדיור (כמצוין בסעיף 15.1) היקף הבניה (כמצוין בסעיף 15.2) וגובה המבנים (כמצוין בסעיף 15.5), יהיו הוראה ארכיטקטונית מחייבת. סטייה מהוראות אלו תהווה סטייה ניכרת כאמור בתקנות התכנון והבניה. (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002 סעיף (19).

**16. הוראות בניה בשטח למבנה ציבור (גן ילדים)**

- 16.1 מספר כיתות הגן עד 1 כיתה
- 16.2 גובה המבנה בן קומה אחת
- 16.3 אחוזי הבניה כולל מקלט ומחסן 29%
- 16.4 מספר מבנים במגרש 1
- 16.5 תכנית הקרקע עד 29%
- 16.6 קווי בנין  
קו בנין קדמי כלפי הדרך - 5 מ'  
קו בנין אחורי וצידי 4 מ'.  
המרחק בין מבנה המגורים לבין המבנה הציבורי לא יפחת מ-10מ' כאשר תותר בליטה של עד 1.2 מ' מקונטור המבנה למרפסות קונזוליות
- 16.7 על בעל ההיתר למבנה המגורים לבצע את גן הילדים כולל פיתוח גדרות נטיעות, התקנת תיעול מי גשם, לפי דרישות מהנדס העיר ולשביעות רצונו.

**17. פיתוח השביל הציבורי**

על בעל ההיתר לבצע או להשתתף בפיתוח השביל הציבורי כולל ריצוף, גדרות, נטיעות, התקנת תיעול מי גשם - לפני מתן היתר איכלוס לפי דרישות מהנדס העיר ולשביעות רצונו.

**18. עיצוב ארכיטקטוני**

- 18.1 המבנים יצופו בחומר קשיח בתאום ובאישור מהנדס הועדה (יותר שילוב עם בטון חשוף וצבוע של עמודים וקורות).
- 18.2 הבקשה להיתר בניה תכלול פרוט מיקום מסתורי כביסה, מזגנים, דודי שמש, קולטים, אנטנות כאשר הם יתוכננו כחלק אינטגרלי של עיצוב הבנין לאישור מהנדס הועדה.
- 18.3 הבקשה להיתר בניה תכלול פרוט החומרים של מסתורי הכביסה, ציפוי החזיתות, פרגולות, משטחים מרוצפים וריהוט רחוב לאישור מהנדס הועדה
- 18.4 לא תותר צנרת חיצונית.

**19. חניות**

- 19.1 **חניה למגורים**  
פתרון החניה יהיה בתקן 1:1.25 הכולל גם חניית מבקרים. לפי החלוקה הבאה חניה למבנה מגורים - בתקן של 1 : 1 לכל יח"ד חניית מבקרים - בתקן של 0.25 : 1 לכל יח"ד פתרון החניה יהיה עילי ותת קרקעי כשחניות המבקרים יהיו עיליות בלבד. מתחם החניה לא יעלה על 80% משטח המגרש החניון התת קרקעי ייחשב במנין שטחי השירות.
- 19.2 חניה לאב"צ החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.

**20. התחברות לדרכים**

יישמרו משולשי ראות, בהם תיאסר בניה לרבות גדר שגובהה יותר מ-80 ס"מ בהתחברות בין דרך הגישה לבין החנייה.

21. תנאי איכלוס

השלמת סלילת הדרך בין צומת מנדלה מוכר ספרים לבין הצומת המערבי הסמוך בזכויות הדרך שנקבעו - תהווה תנאי איכלוס.

22. פחי אשפה

22.1 שיטת איסוף האשפה תהיה באישור מהנדס הועדה.  
22.2 חדרי האשפה יאושרו במסגרת קווי הבנין ויפורטו תכניות הבינוי לביצוע

23. שרותים הנדסיים

כל החיבורים והתשתיות למערכות החשמל, תקשורת, מים, ביוב וניקוז ילנתנו כחיבורים יחידים לחלקה בהתאם לדרישות הרשויות הנוגעות לנושא בתאום ובאישור מהנדס הועדה, חדרי "טרפו" יתואמו עם חברת החשמל ויפורטו בתכניות הבינוי לביצוע במסגרת בינוי המבנים - ולאישור מהנדס הועדה.

24. ביוב

הבתים יחוברו לרשת הביוב העירונית. יש להגיש נספח סניטרי לאישור משרד הבריאות.

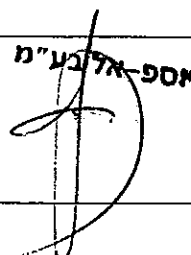
25. ניקוז משמר למים

ליעשה על פי הוראות אלה ובאישורו של המהנדס. שטח המגרש הפנוי מבינוי ומגונן כפי שמוצע בנספח הבינוי לא יפחת מ-20% וינוצל לטובת ניקוז מי הגשם.

26. הפקעות ורישום לצרכי ציבור

26.1 כל השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור - נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188-199 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם הרשות המקומית - זאת תוך שנתיים מיום אישור התכנית.  
26.2 בתכנית ינהגו לפי הוראות סעיף 195 לחוק התכנון והבניה.

27. חתימות

חתימת בעלי הקרקע  
  
חתימת יזם התכנית  
חתימת עורך התכנית  
א.מ.ן אוריליס צ'רמ