

25/5/2006

עדכון: 25/11/2006

עדכון: 13/12/2006

מחוז חיפה**מרחב תכנון מקומי קרית אתא****תכנית בסמכות מקומית מס' כ/מק/440****הוראות התכנית****פרק 1: זיהוי וסיווג התכנית****1.1 שם התכנית:**

תכנית מפורטת מס' כ/מק/440
קביעת הוראות בניה, שינוי גובה בניינים, הסדרת קווי בנין ועריכת איחוד וחלוקה בחלקות 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 ו-23 בגוש 11626 בעיר גנים, קריית אתא.

1.2 מקום התכנית:

קרית אתא, עיר גנים, לאורך הרחובות יוסף בצרי והתעשייה. גוש 11626, חלקות 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 29, גוש 11609 ח"ח 48.

1.3 שטח התכנית:

35,349 מ"א בתחום הקו הכחול בתשריט.

1.4 מסמכי התכנית:

- א. הוראות התכנית הכוללות 6 עמודים.
ב. תשריט בקני"מ 500:1.
ג. נספח תנועה, חניה ובינוי בקני"מ 500:1 מנחה

1.5 בעלי עניין:

- בעל הקרקע:** מאפיית דוידוביץ ובניו בע"מ, רח' יוסף בצרי 10, קרית אתא.
טל' 048411507. חברה: 51-0720865.
- יזם התכנית:** מאפיית דוידוביץ ובניו בע"מ. רח' יוסף בצרי 10, קרית אתא.
טל' 048411507. חברה: 51-0720865.
- מגיש התכנית:** מאפיית דוידוביץ ובניו בע"מ. רח' יוסף בצרי 10, קרית אתא.
טל' 048411507. חברה: 51-0720865.
- עורך התכנית:** פאר משה, משרד לתכנון ויעוץ הנדסי בע"מ לבונטין 14 חיפה.
טל' 048664248, פקס 04-8675382.
אדריכל אייל מלכא הספורט 14 חיפה טל' 048361465

1.6 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת כ/155ג', אשר אושרה ע"י הוועדה המחוזית ופורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5461 מיום 6/12/2005, בתחומי חלותר. בכל יתר העניינים תחול תכנית כ/155ג' המאושרת.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.7 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		היעוד
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
11.94	4,221	11.94	4,221	דרך
82.82	29,275	82.82	29,275	תעשייה קלה
5.24	1,853	5.24	1,853	שטח למבנה ציבור
100	35,349	100	35,349	סה"כ

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

סימון בתשריט	ביאור
קו כחול כהה, רציף	גבול התכנית
שטח צבוע סגול	אזור תעשייה קלה
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת
שטח צבוע חום	שטח למבנה ציבור
קו שחור	גבול מגרש
קו אדום, מקוטע	קו בנין
ניקוד בצבע שחור	מבנה קיים
קו ירוק רציף ומספר ירוק	גבול חלקה קיימת ומספרה
קו ירוק מקווקו ומספר ירוק בעיגול	גבול חלקה לביטול ומספרה
קו שחור רציף ומספר שחור	גבול מגרש מוצע ומספרו

פרק 2: מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**2.1 מטרות התכנית:**

1. קביעת הוראות בניה כמפורט בסעיף 62 (א) א לחוק.
2. שינוי גובה בניינים כמפורט בסעיף 62 (א) א 9 לחוק.
3. שינוי בקווי בנין בהתאם לסעיף 62 (א) א 4 לחוק.
4. איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים.

פרק 3: הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימוש

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

1. **דרך:** תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
2. **אזור תעשייה קלה:** החלקה תשמש לתעשייה קלה ומלאכה בלתי מזיקה.
3. **שטח למבני ציבור:** ישמש לבנייני ציבור כגון מרפאה, בית ספר תעשייתי, מתקני ספורט, מתקנים הנדסיים וכיו"ב, וכן כל ייעוד אחר כפי שתקבע הרשות המקומית באישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה. הבניה בשטח זה תהיה בכפוף לאישור תכנית מפורטת.

3.2 זכויות והגבלות בניה:

- א. קווי בנין:
 - קו בנין צידי כלפי צפון – 0 מ' – בהתאם למבנים קיימים.
 - קו בנין אחורי כלפי מערב – 0 מ' – בהתאם למבנים קיימים.
 - קו בנין קדמי כלפי רח' בצרי ע"פ רוזטה – 5 מ'.
 - קו בנין קדמי כלפי רח' התעשייה ע"פ רוזטה – 10 מ'.
 - קו בנין כלפי שטח למבני ציבור – 3 מ'.
- ב. אחוזי בניה:
 - שטחי הבניה יהיו בהתאם לתכנית כ/155 ג' המאושרת.
- ג. גובה בניינים:
 - 48 מטר מפני קרקע טבעית למעט חלקי בנין מיוחדים כגון ארובות ומתקנים טכניים הקשורים לתפעול המפעל בהתאם לנספח הבינוי, ובתנאי שלא יחרגו מגובה של 53 + מ' מעל פני הים

3.3 הוראות נוספות:

1. **שטחים לבנייני ציבור**
 - א. החלקות הצבועות חום ובהם אות/אותיות בעברית מיועדים לבנייני ציבור, כגון: מרפאה, מחסני עירייה, בית ספר תעשייתי, מתקני ספורט, מתקנים הנדסיים וכיו"ב, וכן כל ייעוד אחר כפי שתקבע הרשות המקומית ובאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
 - ב. לא יוצא היתר בניה בשטח לבנייני ציבור אלא לאחר שהוועדה המקומית תאשר למגרש בשלמותו תכנית בינוי שתכלול בין היתר: תיאור המבנה המבוקש לרבות תכניות הקומות, חתכים וחזיתות, חומרי הגמר, פיתוח השטח שמסביב למבנה, מיקום מבנים נוספים במגרש, אם השטח מאפשר זאת וכל פרט תכנוני אחר ע"פ קביעת מהנדס העיר.
2. **תנועה וחניה**
 - מספר מקומות החניה יהיה לפי תקן חניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה. כל מקומות החניה עפ"י התקן יהיו בתחומי המגרש כמפורט בנספח תנועה וחניה.
 - היציאה המסומנת לכיוון רחוב התעשייה מיועדת ליציאת חירום בלבד, לא יאושר צומת נוסף.

3. איכות הסביבה

יותר רק מפעלים שיעמדו בקריטריונים הבאים, או בהתאם לערכים שישתנו מעת לעת ע"פ כל דין.
א. אור:

מפעל הפולט לא יותר מ-0.5 ק"ד חלקיקים לשעה.

צריכת הדלק לא תעלה על 500 טון לשעה.

המפעל לא ישתמש בדלקים שאחוז הגופרית (S) בהם עולה על 1%.

ב. מים:

צריכת המים של המפעל לא תעלה על 500 קו"ב/שנה.

ג. שפכים:

לא יאושר מפעל שאיכות השפכים היוצאים ממנו (או חלקם) אינם ניתנים לחיבור למכון הטיהור ו/או אינם עומדים בתקני חוק עזר עירוני כנדרש, לדוגמא: שפכי תעשייה או שפכים שלא עברו הפרדה כנדרש.

ד. רעש:

מפלס הרעש לא יעלה על 60 db (A) בגדר המפעל בשעות היום ולא יותר מ-46 db (A) בגדר המפעל בשעות הלילה.

ה. חומרים מסוכנים:

ייאסר שימוש לצורכי יצור, עיבוד אחסנה או מכירה ב"חומר מסוכן" מכל סוג שהוא המוגדר כחומר נפיץ, מתלקח, מחמצן, מאכל, קורוזיבי או רעיל שהוא בעל מספר או"ם, בכל מצב צבירה, או שימוש בחומר מסוכן כנ"ל, לרבות יצירת פסולת או פליטות של חומרים כנ"ל.

ו. פסולת:

לא יאושר מפעל אשר כתוצאה מהליכי היצור נוצרת בו פסולת מסוכנת ע"פ הגדרת היחידה לאיכות הסביבה המוסמכת. יהיה זה בסמכות היחידה לאיכות הסביבה לקבוע קריטריונים ותנאים מיוחדים לבקשה להיתר בניה ולרשיון העסק, במידת הצורך.
פריקה וטעינה של מוצרים וחומרי גלם תותר בשטח המפעל בלבד.

4. גמר מבנים

חיפויי גמר המבנים בהתאמה לתכנית כ-155ג' תיבנה בבניה קשה בגמר עמיד לבליה כגון מוזאיקה, שיש, גרנוליט וכיו"ב למעט מכלי אגירה (סילו). יותר שימוש חלקי בטיח בשעורים הבאים:

חזית קדמית – לא יותר

חזית צד – בשיעור 30 %

חזית אחורית – בשיעור 100 %

5. גדרות

הגדרות יוקמו בהתאם להנחיות מהנדס העיר ולדוגמא מאושרת לאזור תעשייה, הרמת הקרקע ופילוסה יבוצעו בהנחיות מהנדס העיר.

6. תשתיות

כל תכנית התשתיות יהיו בהתאם לתוכנית כ-155ג' המאושרת. לא יינתן היתר בניה כל עוד לא יתוכננו חיבורי הבניינים לתשתיות עפ"י הנחיות מהנדס העיר.

א. ביוב

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

אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב של קרית אתא או כל פיתרון אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה כחוק, יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
בגוש 11626 בתחום חלקות מס' 14-17 בסמוך לחלקה 18 קיים קו ביוב עירוני. אין לבנות מעל לקו זה למעט משטחי גינות, אספלט או משקל למשאיות ללא פגיעה מתחת לקרקע. בכל תכנית בינוי יש לסמן קו זה ולוודא קיום גישה לטיפול בו, לשביעות רצון מהנדס העיר.
קו הביוב הציבורי העובר בתחום חלקות 14-17 יועתק ע"י וע"ח היזמים בתאום עם מנהל אגף התשתיות במידת הצורך וע"פ החלטת מנהל האגף.

ב. מים

אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ע"י בעלי החלקות, מרשת אספקת המים העירונית של קרית אתא ובפיקוחה, או מכל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.
בעלי החלקות יתקינו הידרנטים בכמות ובמיקום שיאושרו בידי מהנדס העיר.

ג. ניקוז

ניקוז מי הגשמים יעשה במערכת תיעול מתאימה (במובל סגור או בנגר עילי), 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.

7. שטח לאיחוד וחלוקה מחדש

השטח המאוחד חלקה ארעית 1 מחולק לחלקות הארעיות הבאות: חלקה ארעית 4 לתעשייה, חלקה ארעית 3 למבנה ציבור.

8. הפקעות

שטח הרחבת הדרך, כמתואר בתשריט, מיועד להפקעה ולרישום ע"ש עיריית ק. אתא, עפ"י סעיפים 188, 189 לחוק.

9. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

10 חשמל

לא יוצא היתר בניה אלא באישור חב' חשמל, תח"ט תמוקס בהתאם להנחית תח"י.

איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א. 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, ע"פ שיקול דעתו.

ב. לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי 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 /או הקרוב ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל מרחק

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

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

בקו מתח גבוה עד 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 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 חמבנה מאוכלס חדש יהיה 20 מטר מציר קו חשמל של 150 ק"ו.

ג. 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-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחב' חשמל.

ד. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חב' חשמל.

11 הגבלות בניה בגין שדה תעופה חיפה

א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין שדה התעופה חיפה.

ב. הגובה המרבי המותר לבניה של מבנים, מכלי סילו לגרעינים, לחיטה, לרבות תרנים, אנטנות, ארובות, מנופים ועגורנים וכו' הינו עד לגובה של 53 + מ' מעל פני הים ואין לחרוג ממנו.

ג. מתקנים המהווים גורמי משיכה לציפורים, לרבות מכלי סילו לגרעינים, לחיטה וכו' חייבים בנקיטת אמצעים למניעת משיכת ציפורים שיאושרו ע"י רשות התעופה האזרחית.

ד. תנאי להקמת עגורנים ומנופים והנחיות לסימונם הנדרש לבטיחות טיסה, לרבות הקמה וסימון ארובות ומכלי הסילו, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

ה. תנאי למתן היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

פרק 4: חתימות

מאפיית דוידוביץ ובניו בע"מ
ק. אתא טל. 23504
פקס 23885

בעלי הקרקע:

מאפיית דוידוביץ ובניו בע"מ

יזם התכנית:

מאפיית דוידוביץ ובניו בע"מ
ק. אתא טל. 23504

מאפיית דוידוביץ ובניו בע"מ..... פקס 23885

עורך התכנית:

פאר משה, משרד לתכנון וייעוץ הנדסי בע"מ, חיפה, רח' לבונטין 14

פאר משה

משרד לתכנון וייעוץ הנדסי בע"מ

טל' 8664248 פקס 8675382
לבונטין 14, חיפה 33303
מ. ר. 113181
ס. ר. 113181
הספ. 024968489 ת.ז. 113181 מ. ר. 113181
אדריכל אייל מלכא

ועדה מקומית 7.ל.א.ל.
אישור תכנית מס' כ.א.ק/440
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2007007 ביום 29.8.07
י"ר הועדה

ועדה מקומית 7.ל.א.ל.
הפקדת תכנית מס' כ.א.ק/440
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 2008003 ביום 4.4.08
י"ר הועדה

הועדה המקומית לתכנון ובניה
קרית אותא
אישור תוכנית מס' כ.א.ק/440
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2007007 ביום 29.8.07
י"ר הועדה המחוזית י"ר הועדה המקומית

הועדה על הפקדת תכנית מס' כ.א.ק/440
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5587
מיום 5.10.06

הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום