

משרד הפנים  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 20-07-2000  
 י"ג בשבט תשס"ז

# מחוז חיפה

## מרחב תכנון מקומי קרית אתא

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס. 303/כ  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 24.6.03 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 303/כ  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4993  
 מיום 12.6.01

### תוכנית מס' כ/ 303

הודעה על אישור תכנית מס. 303/כ  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5846  
 מיום 4.9.08

מגורים ג' ברחוב יהודה הנשיא פינת רחוב כצנלסון

המהווה שינוי לתוכנית מתאר מאושרת מס' כ/ 150

1 בפברואר 2007

י"ג בשבט תשס"ז

1. השם והתחולה

תכנית זו תיקרא בשם : תכנית כ/ 303  
מגורים ג' ברח' יהודה הנשיא פינת רח' כצלסון.  
ותחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף לתוכנית זו.

2. מסמכי התוכנית.

2.1 מסמכים מחייבים

- א. תשריט בק"מ 250 : 1 .
- ב. הוראות התוכנית (התקנון) חוברת בת 10 עמודים.
- ג. מפה מצבית בקנ"מ 250 : 1 המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
- ד. טבלת איזון (מצורפת להוראות התכנית).

2.2 מסמכים מנחים

- 2.3 נספח א' - תכנית בינוי, תנועה ופיתוח בקנ"מ 1:250 .

3. הקרקע הכלולה בתוכנית

גוש - 11017

חלקה - 70

4. שטח התוכנית

1.522 דונם, מדוד ומחושב גרפית מתוך תוכנית מדידה בקנ"מ 1: 250 .

5. גבולות התוכנית

- מדרום - אזור מגורים ג'
- מצפון - מגורים ב (2)
- ממערב - מגורים ג
- ממזרח - רח' יהודה הנשיא ורח' כצלסון.

6. בעלי הקרקע

בני משפחת גולדרייך  
פנינה גבאי (גולדרייך) רחי הורקנטס 33, תל אביב טל -6046076-03  
מנחם גולדרייך, רחי גולדמן 8 א, חיפה, טל- 8672957-04 .  
רחל גורן (גולדרייך), רחי יחיעם 28/15, כרמיאל, טל. 4350023-077 .  
מיכל גולדרייך, רחי המכבי 3, רמת גן, טל- 6738558-03 .

בני משפחת ברם  
ברם אברהם, רחי הרצל 6, קרית אתא, טל 8445650-04 .  
ברם גרשון, רחי קשאני 3, רמת אביב תל אביב טל. 6423020-03 .

7. יזום ומגיש התכנית

רחל גורן (גולדרייך), נציגת משפחת גולדרייך, רחי יחיעם 28/15  
כרמיאל. טל. 4350023-077 .

8. מחבר התוכנית

אריה גורן, אדריכל, רחי יחיעם 28/15, כרמיאל.  
טלפקס. 4350023-077.

9. מטרת התוכנית

1. חלוקת חלקה 70 ל- 2 מגרשים, מגרש 1 ומגרש 2.
2. קביעת הוראות בניה.
3. קביעת כניסה אחת משותפת לחניה ל- 2 המגרשים.
4. הנחיות לעיצוב אדריכלי, פיתוח וגיבון.

10. היחס לתוכנית אחרות

תוכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מאושרת מסי כ/150. אשר  
פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מסי 2595 מיום 10.1.80  
עמוד 760, לתכנית כ/150/שי אשר פורסמה להפקדה ביום 20.1.99,  
פ. 4723 ולתכנית מאושרת כ/150/ח אשר פורסמה למתן תוקף ביום  
27.3.06 י"פ 5511 .  
הוראות תכנית זו, בשטחה, תהיינה עדיפות על פני הוראות כל תכנית  
אחרת.

11. פרוט תכליות

אזור מגורים – בתי דירות.

12. ביאור סימנים בתשריט

12.1	גבול התוכנית	קו כחול כהה
12.2	אזור מגורים ב(2)	תכלת מותחם בשחור.
12.3	אזור מגורים ג'	צהוב
12.4	דרך מאושרת	חום בהיר
12.5	קו גוש	קו משונן בכיוונים הפוכים.
12.6	גבול חלקה ומספרה	קו ירוק ומספר ירוק בתוך עיגול ירוק
12.7	גבול חלקה לביטול ומספרה	קו מרוסק ירוק ומספר ירוק בתוך עיגול מרוסק ירוק
12.8	מבנה קיים	מצולע מנוקד
12.9	מס' הדרך	משולש עליון בעיגול הדרך
12.10	קו בניין	משולשים צידיים בעיגול הדרך/ קו מרוסק אדום
12.11	רוחב הדרך	משולש תחתון בעיגול הדרך.
12.12	מבנה להריסה	מצולע מרוסק
12.13	גבול מגרש ומספרו	קו דק בצבע שחור ומספר שחור בתוך עיגול שחור

13. טבלת שטחים קיים ומוצע

חלוקת שטחים קיימת	תאור השטח מגורים ג' - חלקה 70	שטח בדונם 1.522	השטח ב-% 100%
חלוקת שטחים מוצעת	מגורים ג' מגרש 1 מגורים ג' מגרש 2	0.761 0.761	50% 50%

מספר קומות	היטל הבנין ב-% על המקרקע	אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי			קווי בנין במטרים			מספר יח' מירבני למגורש	האזור
		סה"כ	מגורים בנייה	שורות	עקרוי	אחוזי	צדדי		
3 קומות + קומת עמדים	75%	938 מ"ר	99 מ"ר	839 מ"ר	3 (**)	3.0 (*)	5	9	מגורש 1 761 מ"ר צבע צהוב
3 קומות + קומת עמדים	75%	938 מ"ר	99 מ"ר	839 מ"ר	3 (**)	3.0 (*)	5	9	מגורש 2 761 מ"ר צבע צהוב

(\*) קו בניין צדדי ליד דרך כמסומן בתשריט ברוחשת הדרך  
 (\*\*\*) קו בניין אחוזי כלפי חלקה 68 - 4 מסר.  
 קו בניין במגול משותף, עם שכן שבתכנית יכול להיות אפס בתנאי של קיר אטום ללא חלונות.

תערות:

1. אחוז הבניה בדרונו באזורי המגורים יהיה כמצויין בטבלת זכויות והמגבלות הבניה. במידה שייבנו מחסנים ביחיים נפרדים מהזיירות בגודל של עד 6 מ"ר למחסן, אשר יירשמו על שם הזיירים, תינתן חוספת של עד 3% עבור כל המחסנים ביחד, אולם כאמור שטחו של כל מחסן בנפרד לא יעלה על 6 מ"ר.
2. תינתן חוספת של 6% באחוזי הבניה במידה וייהרגו בניין קויים ישן.
3. מבני עמך כגון: ביתן אשפה וחד טרנספורמציה יכולים להיות בקו בניין אפס משולב בתוכנית הפתוח.
4. שטחו של חד מוגן יהיה מעבר לאחוזי הבניה - יוכר שטח בשיעור של 7 מ"ר.
5. למבנה אשר ייקם עם מעלית תינתן הקלה של 7 מ"ר לזירה.
6. מיכלי המו יהיו מוטמנים במקרקע.

15. חישוב שטחי הבניה

בחישוב שטחי הבניה ייכללו כל השטחים (ברוטו) של חלקי הבניין פרט לשטחי השרות המפורטים להלן:  
השטח המפולש שבקומת העמדים, מקומות חניה למכוניות דיירי הבית, או מוסך מקורה ושרותי בית כלליים ומשותפים לכל הדירות כמו: חדר בלוני גז, חדר הסקה, חדר למתקן קרור, חדר אשפה, מחסן כלי גינה בשטח של עד 6 מ"ר, ארובה בלתי מקורה המשמשת אורזר לשרותים.

16. השימוש בקרקע ובבניינים.

1. תותר הקמת מבנה אחד או 2 מבנים על מגרש.
2. הקמתם של 2 מבנים על מגרש תותנה בכך שהמרווחים, שטחי הבניה, מס' יחידות הדירור ושאר המגבלות שנקבעו בתכנית ישארו בתוקפם וכן באישור הבינוי כולו ע"י הועדה המקומית.

17. עיצוב אדריכלי והנחיות פיתוח גינון

- 17.1 יש למקם בגבול המגרש גדר בנויה מצופה אבן.
- 17.2 בחזיתות המבנה/ המבנים ישולב ציפוי אבן מסותתת.
- 17.3 במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש תוכנית פיתוח למגרש.
- 17.4 לפחות 20% משטח המגרש ייוחד למטרות גינון.
- 17.5 כל מגרש ייבנה בשלמות.
- 17.6 בקשה להיתר בניה שתוגש ראשונה לאחד המגרשים - תוצג בה השתלבות החזיתות של שני המגרשים.
- 17.7 מיכלי הגז יהיו מוטמנים בקרקע או בתוך חדר בקומת העמדים.

18. איחוד וחלוקה

החלוקה החדשה שלא בהסכמה תבוצע על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

19. חניה

- 19.1 החניה תהייה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- 19.2 תיקבע כניסה אחת משותפת לחניה לשני המגרשים בגבול המגרשים. רוחבה הכולל של הכניסה לא יעלה על 7 מ'.

## 20. היתרי בניה

20.1 ניתן יהיה להוציא היתרי בניה ע"פ הוראות תכנית זו.

20.2. הבקשה להיתר תלווה בתכנית פיתוח.

20.3 תנאי למתן היתר בניה יהיה באישור משרד התחבורה לכניסות וליציאות של רכבים למגרשים.

20.4 התנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת יציבות ובטיחות המבנה הקיים בעת הריסת המבנה הצמוד אליו.

## 21. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

21.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או 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 עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11.0 מ'.

בקו מתח מעל 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 21.0 מ'

### הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים

יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים

המינימליים המותרים.

21.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ- 3.0 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ- 1.0 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

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

21.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו

לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

21.4 לא יוצבו בשטח התוכנית טרנספורמטורים על עמודים.

הטרנספורמטורים ישולבו לפי הצורך בתוכניות פיתוח בתוך קומת

העמודים.

## 22. ניקוח מי גשמים

פיתרון הניקוח יאושר ע"י מהנדס העיר.

## 23. אספקת מים

אספקת המים תהיה מרשת המים של עיריית קרית אתא, ע"פ הנחיית מהנדס העיר.

24. טלפונים  
 כל חיבורי קשר הטלפונים לבניינים יהיו תת-קרקעיים, ואין לבצע כל חיבור עילי.
25. הרחקת אשפה  
 מיכלי האשפה יהיו מוסתרים, תוך הבטחת אוורור, שטיפה וניקוח מתאימים, באופן שלא יהווה מטריד לתנועה ולאוכלוסייה.  
 הכל בהתאם להנחיות מהנדס העיר ואגף התברואה בעירייה
26. ביוב  
 היתר בניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס העיר ומשרד איכות הסביבה.
27. הידרנטים  
 מבצע התוכנית יבצע קביעת הידרנטים במספר, בדגם ובמקומות כפי שיידרשו ויסומנו ע"י רשויות כיבוי אש.
28. מקלטים ו/או חדרים מוגנים  
 ע"פ דרישות הג"א.
29. חוק העתיקות  
 הוצאת היתר בניה כפוף לאמור בחוק העתיקות.  
 שטח עתיקות מוכרז  
 גוש 11017 הינו "שטח עתיקות המוכרז כחוק" ע"י רשות העתיקות בתוקף חוק העתיקות תשל"ח - 1978, ועליהם יחולו הנהלים כמפורט להלן:
- 29.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
- 29.2 רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לאמוד העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים.
- 29.3 במידה ויתקבלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על החלקות/ח"ח נוהלי רשות העתיקות בתוקף הודאת חוק העתיקות.
- 29.4 אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פרוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד
30. היטל השבחה  
 ישולם כחוק.

31. חתימות

תאריך חתימה

16/7/08 רחם התוכנית  
בעלי הקרקע

ברם אברהם ת.ז. 688300

ברם גרשון ת.ז. 694401

16.7.8 פנינה גבאי ת.ז. 0681711

16.7.8 מנחם גולדרייך 0681712

16.7.8 רחל גורן ת.ז. 050750017  
רחם התוכנית

16.7.08 מיכל גולדרייך ת.ז. 55871571  
רחם התוכנית

16.7.08 עורך התוכנית

3.2 אישורי ועדות