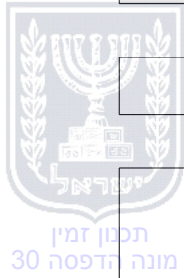


הוראות התכנית

תכנית מס' 305-0597914

הגדלת זכויות בנייה ברחוב בורוכוב 25 קרית אתא



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
קרית אתא
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בגוש 11013 חלקה 29 ברחוב בורוכוב 25 נבנה מבנה על פי היתר בניה מאושר מס' 6444 מיום 18.4.16. תכנית זו באה להוסיף 36 מ"ר לשטח עיקרי ו- 143 מ"ר לשטח שרות, ביחס להיתר הבנייה, במסגרת תמא א/3/38



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת זכויות בנייה ברחוב בורוכוב 25 קרית אתא

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

305-0597914

מספר התכנית

1.026 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי קרית אתא

קואורדינאטה X 210774

קואורדינאטה Y 745931

1.5.2 תיאור מקום מרכז העיר, קרית-אתא**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

קרית אתא - חלק מתחום הרשות: קרית אתא

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית אתא	שד בורוכוב	25	

שכונה מרכז העיר, קרית אתא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11013	מוסדר	חלק	29	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474		כפיפות	תמא/ 35
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
27/03/2006	2396	5511	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/ 150 ח ממשיכות לחול.	שינוי	כ/ 150 ח



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד לב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד לב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10/07/2018	דוד לב	02/07/2018		1: 200	מנחה	בינוי
לא		19/06/2018	גיא דרוקמן	24/12/2017		1: 100	מנחה	תנועה
לא		24/05/2018	דוד לב	06/12/2017		1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			מ. בראון ובניו נכסים והשקעות בע"מ	חיפה	(1)	234	04-8111612		etamarbraun@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ההסתדרות 234 חיפה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מ. בראון ובניו נכסים והשקעות בע"מ	חיפה	(1)	234	04-8111612		etamarbraun@gmail.com

(1) כתובת: שד' ההסתדרות 234, חיפה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				מ. בראון ובניו נכסים והשקעות בע"מ	חיפה	(1)	234	04-8111612		etamarbraun@gmail.com

(1) כתובת: שד' ההסתדרות 234, חיפה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דוד לב	19490	000	קרית אתא	זבולון	14	04-8444111		davidlev@net vision.net.il
	יועץ תחבורה	גיא דרוקמן		000	חיפה	שמשון	31	04-8112551		guydr@014.n et.il
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583	בני שפירא מדידות	חיפה	הגדוד העברי	17	04-8420528		bshapira@be zeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הגדלת שטחי בניה ב- 179 מ"ר ותוספת גובה מעל המאושר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח עיקרי ב- 36 מ"ר, לעומת היתר הבניה מס' 6444 שניתן, מ- 1532 מ"ר ל- 1568 מ"ר, עפ"י סעיף 62א (א) לחוק.
2. הגדלת שטח שרות ב- 143 מ"ר, לעומת היתר הבניה מס' 6444 שניתן, מ- 439 מ"ר ל- 582 מ"ר, עפ"י סעיף 62א (א) לחוק.
3. הגדלת גובה המבנה מ- 17.84 מ' עפ"י היתר בניה מס' 6444 ל- 19.6 מ', הכולל חדר יצואה לגג, עפ"י סעיף עפ"י סעיף 62א (א4).
4. הוספת פתח כניסה לרכב, בנוסף לשני פתחים עפ"י תכנית החניה המאושרת מ-9.2.17, עפ"י סעיף 62א (א) 5 לחוק.
5. כל עניין אחר אשר ניתן לתיתו כהקלה עפ"י סעיף 62א (א) 9 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב 1	1,026.37	100
סה"כ	1,026.37	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,026.37	מגורים ב'
100	1,026.37	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים עפ"י תכנית מאושרת כ/150/ח.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח עפ"י הנחיות מהנדס העיר ובאישורו.
ב	עיצוב אדריכלי עפ"י הנחיות מהנדס העיר ובאישורו.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(7) 220	(6) 3	(4) 5	(4) 3	(4) 3	(4) 5	(5) 19.6	(4) 10	45			(3) 582	(2) 1568	(1) 1026	100	מגורים	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גודל החלקה הרשומה הוא 1019 מ"ר.
- (2) השטח כולל מרפסות מקורות מעל 14 מ"ר.
- (3) יתאפשר ניווד שטחי שירות משטחי חניה מקורה לשטחי שירות למבנה..
- (4) עפ"י היתר בניה מס' 6444 שאושר בועדה מקומית לתו"ב 2016003 מיום 16.4.18.
- (5) הגובה הוא כולל חדר מדרגות שעולה לגג.
- (6) א. 20 מ' מגבול הדרך המאושרת עפ"י תכנית כ/150/ח.
- ב. קו בניין קדמי למרפסות 1.8 מ'.
- (7) למרפסות מקורות עד 14 מ' + מרפסות פתוחות.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p> <p>יותרו שלושה פתחים לכניסת רכב לחניה במגרש, לפי נספח תנועה המצורף.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניין יחופה באבן טבעית בהתאם לאישור המנדס העיר. בחזית המבנה המערבית יותרנו מרפסות לכל רוחב החזית. מעקות למרפסות משולבות במעקות בנויים עם מעקות זכוכית. יש להתקין גופי תאורה אחידים בכל המרפסות. לא תותר התקנת מרקיזות ו/או פרגולות במרפסות.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 הוראות פיתוח</p> <p>כל המסעות ומשטחי החניה ירוצפו באבנים משתלבות. יש לשלב גינון וצמחיה לדירות הגן. יש להתקין תאורה במסעות ובמשטחי החניה. עגלות האשפה יוסתרו במתקן לפי הנחיות מהנדס העיר. יש לתכנן ניקוז חצרות ומשטחים לפי הנחיות מהנדס העיר.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. סוג הקו/המתקן מהתייל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל מתך נמוך - תיל חשוף 2 מ' 2.25 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 1.5 מ' 1.75 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - בשטח בנוי 5 מ' 6.5 ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - בשטח פתוח -- 8.5 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו בשטח בנוי 9.5 מ' 13 מ' ו. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו בשטח פתוח -- 20.0 מ' ז. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו -- 35 מ' </p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור</p>	<p>6.4</p>

6.4	חשמל
	<p>לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>

6.5	ניהול מי נגר
	<p>א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>2. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה תת קרקעית ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ב.תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככול הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככול הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. בתחום התכנית יוותרו לפחות 15% תכסית על ותת קרקעית פנויים לחלחול מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים, וכד') ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>

6.6	פסולת בניין
	פסולת הבנייה תפונה לאתר סילוק פסולת המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

6.7	פיקוד העורף
	לא יוצא היתר בניה אלא באישור פיקוד העורף.

6.8	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י החוק.

7	ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30