

הוראות התכנית

תכנית מס' 305-0682922

הוספת אחוזי בניה ברחוב הלל 4 קרית אתא



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית אתא

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה להוסיף שטחי בניה עיקריים למגרש מגורים ברח' הלל 4 קרית אתא, תוך קביעת קווי הבנין, גובה המבנה המותר והגדלת תכסית קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת אחוזי בניה ברחוב הלל 4 קרית אתא	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	305-0682922	
	0.998 דונם	1.2 שטח התכנית
	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
	תכנית מתאר מקומית	
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
	מקומית	
	לפי סעיף בחוק	
	א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5	
	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	210091
קואורדינאטה Y	745312

1.5.2 תיאור מקום

כ-250 מ' דרומית למבנה עיריית קרית אתא.
הכניסה לרחוב הלל היא מדרך העצמאות לכיוון צפון בלבד.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	4	הלל	קרית אתא

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11017	מוסדר	חלק	138	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/12/2016	1488	7400	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38 /3 א. הוראות תכנית תמא/38 /3 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38 /3 א
01/12/1998	959	4706	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/222 ממשיכות לחול.	שינוי	כ/222



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נמרוד גורפינקל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נמרוד גורפינקל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח	15: 35 07/05/2019	נמרוד גורפינקל	31/08/2018	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה וחניה	15: 35 07/05/2019	גיא דרוקמן	07/05/2019	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	15: 36 07/05/2019	נמרוד גורפינקל	31/08/2018	1	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

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
חברה	פרטי			אלום רמות בע"מ	עכו	העצמאות) (1	5	04-9828083	04-9828083	a- ramot@zah av.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ת.ד. 3158.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אלום רמות בע"מ	עכו	העצמאות) (1	5	04-9828083	04-9828083	a- ramot@zahav.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 3158.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	מיופה כח	אלעד הרפז			עכו	העצמאות	5	04-8443362	077-3181285	eladharpaz@gmail.com
אחר	הערת אזהרה			אלום רמות בע"מ	עכו	העצמאות (1)	5	04-9828083	04-9828083	a- ramot@zahav.net.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קיים ייפוי כח בלתי חוזר של 11 דיירים ב-5 תתי חלקה

(1) כתובת : ת.ד. 3158.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נמרוד גורפינקל		מיקומים א.ג. בע"מ	חיפה	בעלי מלאכה	26	077-4060242		Nimrod@mi kumim.com
תנועה	יועץ תחבורה	גיא דרוקמן		גיא דרוקמן הנדסת כבישים ותשתיות	חיפה	שמשון	31	04-8112551	04-8112551	guydr@bezeq int.net
	מודד	סעיד סעב	762	סעב מדידות	אבו סנאן	אבו סנאן		04-9967141		saijsaab7@g mail.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 תוך קביעת קווי בנין, גובה המבנה המותר והגדלת תכסית קרקע למבנה מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת שטחי הבניה המותרים עפ"י סעיף 62א (א) (16) (א) (1) לחוק התכנון והבניה

ב. קביעת קווי בנין למבנה מגורים קיים עפ"י סעיף 62א (א) 4 לחוק התכנון והבניה

ג. קביעת גובה המבנה המותר לבניה 10 קומות מעל לקומת הקרקע עפ"י סעיף 62א (א) 4 לחוק התכנון והבניה

ד. הגדלת תכסית המבנה ל-50% עפ"י סעיף 62א (א) 5 לחוק התכנון והבניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מאושרת	100
דרך משולבת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	100
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	101
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת וחניה	312.41	31.28
דרך קיימת/מאושרת	26.43	2.65
מגורים ב 1	659.84	66.07
סה"כ	998.68	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	26.43	2.65
דרך משולבת	312.41	31.28
מגורים ג'	659.84	66.07
סה"כ	998.69	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח של המרחב סביב לבנין ובכל תחום החלקה. תשריט המרחב יכלול מיקום שטחי חניה, שטחים מרוצפים, התוויית שבילים או גשרים לכניסה בין הדרך הציבורית לבין כניסת הבנין, איתור פחי אשפה, מיכלי גז, מתקנים לתליית כביסה וכל מתקן אחר שאמור להימצא במרחב; גדרות, קירות תומכים, מדרגות וכד'. יהיה זה מסמכותה של הוועדה המקומית להנחות ולהבטיח תאום בין פיתוח המגרשים ובין הפיתוח הסביבתי של השטחים הציבוריים הסמוכים אליהם, וכן עיצוב אחיד של פרטי פיתוח המגרשים הסמוכים.
ב	עיצוב אדריכלי
	לא יינתן היתר בניה אלא אם תובטח שמירה על איכות הסביבה ועל עיצוב אדריכלי נאות התואם את ההנחיות המרחביות התקפות שאושרו ע"י הוועדה המקומית. חומרי גמר וציפוי חיצוני: + חומרי ציפוי - אבן בשילוב טיח חלק או מותז ברקמה עדינה על בסיס אקרילי. לא יותר השימוש בבטון גלוי, למעט באלמנטים קונסטרוקטיביים. לא יותר שימוש במבנים ניידים או ארעיים, אלא במהלך הבניה וללא התנגדות הוועדה המקומית. + חלונות, דלתות ותריסים - עץ, פלדה, אלומיניום מגולוון באופן שישתלב במבנה. לא יותר שימוש בחומרים בלתי עמידים לתנאי מזג האוויר. + גג - גגות המיועדים לשימוש ומדרך יצופו בריצוף טרצו, קרמיקה או לוחות אבן. לא יותר השימוש בלוחות אסבסט, פח או פלסטיק, פיברגלס או דומיהם. גגות שטוחים שאינם למדרך, יצופו בשכבת איטום למניעת רטיבות. יותר שימוש בגג רעפים ובלבד שקו המגע בין קיר אנכי ומשטח הגג משופע יהיה אופקי או בשיפוע אחיד זהה למשטח הגג. + עיצוב גדרות - ישולב בעיצוב המבנים. החומרים המותרים - לפי רשימות החומרים הנזכרים מעלה. לא יותר השימוש ברשתות מתכת או פלסטיק.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות
4.2.2	הוראות
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	השטחים המיועדים לדרך משולבת וחניה ישמשו לגישה אחורית, לחניה, לאספקה וכן לנוי ומשחק, ויעוצבו ללא חלוקה בין השטח להליכה לבין השטח לנסיעת רכב
4.3.2	הוראות

דרך משולבת**4.3**

א

הוראות פיתוח

כל שטחי ההליכה והנסיעה ירוצפו באבני ריצוף משולבות.
שטחי הגינון לא יקטנו מ-20% משטח הדרך המשולבת.
המרווח הקדמי מהמגרש עבור מבנה חדש לא יקטן מ-2 מ'.

פיתוח סביבתי:

תכנון מפורט לביצוע פיתוח סביבתי, עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית, אשר יכלול -
+ תכנון הנדסי של דרכים ומערכות תשתית.
+ הקצאה מפורטת של שטחי חניה.
+ עיצוב רחבות, מעברים להולכי רגל, כולל מפלסים ופרטי ריצוף.
+ עיצוב גנים ציבוריים ושטחי נטיעות לנוי או הפרדה.
+ איתור מפורט ועיצוב של ריהוט גן, לרבות שלטים למידע ולפרסומת.
+ הוראות לעיצוב אחיד של גדרות, קירות תומכים או פרטי עיצוב נוספים.
כל פרט אחר שיידרש בהתאם לתכנון המפורט של השטח.

תאורה:

+ יותקנו גופי תאורה על גבי עמודים המשולבים במערכת הגינון.

ב

זיקת הנאה

לוועדה המקומית תהיה סמכות להפקיע את זכות השימוש בשטחים אלה ולרשםם ברשם המקרקעין כזיקת הנאה לטובת הציבור.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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					
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת									
						שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	10	34.75	18	50	1774	449.41	1324.59	659	1	מגורים ג'	מגורים ג'
0.7 (1)	12.3 (1)	1.7 (1)	2.2 (1)												

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

הערה ברמת הטבלה:

א. לצורך החישוב נלקח בחשבון שטח הדרך המשולבת בנוסף לתא שטח של מגורים ג'.

ב. גובה המבנה יימדד מעל למפלס הכניסה שיסומן ב-0.00.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י תשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום מגרש המגורים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג - 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות החניה כנדרש בתקנות.</p>
6.2	חשמל
	<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.</p> <p>ב. תחנות השנאה.</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככול האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. אל אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון: מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>סוג הקו/המתקן מהתייל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו:</p> <p>א. קו חשמל מתך נמוך- תיל חשוף ----- 3 מ' מ</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ----- 2 מ' מ</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל חשוף או מצופה ----- 5 מ' מ</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) ----- 2 מ' מ</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו ----- 20 מ' מ</p> <p>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----- 35 מ' מ</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ' מ</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ' מ</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון ----- בתאום עם חב' החשמל</p> <p>י. ארון רשת ----- 1 מ' מ</p> <p>י"א. שנאי על עמוד ----- 3 מ' מ</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות החפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</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</p>

<p>6.2 חשמל</p> <p>לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע, לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר מקומית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון, יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 עתיקות</p> <p>1. שטח התכנית הוא בתחום הכרזת שטחי עתיקות ויחול עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מקדמית, חפירת הצלה), עפ"י הדין.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, עפ"י הדין.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. בתחום התכנית לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. יינקטו 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>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</p> <p>ו. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ניקוז ותיעול:</p> <p>א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בנייה משמרת מים) בנספח הסניטרי ע"י אגף הנדסה במועצה.</p> <p>ב. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים/ ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת ניקוז באגף הנדסה במועצה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 פיקוד העורף</p> <p>לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחב מוגן ו/או פתרון אחר באישור מהנדס הג"א ולפי התקנות המפורסמות.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויירשמו לטובת העירייה או הרשות המקומית כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב ו/או שעבוד.</p>	<p>6.6</p>

6.7 היטל השבחה	6.7
היטל השבחה ישולם כחוק.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

.7 ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

מיידי	
--------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5