

הוראות התכנית

תכנית מס' 305-1033075

בנין מגורים ברחוב שטיינברג 13 קרית אתא

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית אתא

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

08/06/2022

להפקיד את התכנית

05/01/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מציעה תגבור זכויות בניה במגרש מגורים שברחוב שטיינברג בשכונת קריית בנימין בקרית אתא. במגרש בנוי היום מבנה חד-קומתי עם 2 יח"ד המסומן להריסה. על החלקה חלה תכנית כ/150 המייעדת את החלקה ל"שטח לתכנון מפורט". מטרת התכנית היא לייעד את המגרש למגורים ולקבוע בו זכויות בניה לבניין בן 6 קומות (מעל קומת עמודים) ובו 24 יח"ד עם שטחי בניה כוללים בסך של 4,430 מ"ר (עיקרי ושירות), מתוכם 432 מ"ר לשטחי מרפסות מקורות. בנוסף, מוצעת קומה תת-קרקעית לטובת חניה אשר שטחה המירבי יהיה 840 מ"ר. קומת הקרקע של מבנה המגורים תישאר פנויה לטובת שילוב של חניה ושטחים מגוננים. תישמר רצועת גינון בחזית המגרש. התכנית כוללת הרחבה של הדרך ברחוב שטיינברג של 1.5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

בנין מגורים ברחוב שטיינברג 13 קרית אתא

מספר התכנית 305-1033075

1.2 שטח התכנית 0.998 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	209127
קואורדינאטה Y	745263

1.5.2 תיאור מקום

שכונת קריית בנימין בקרית אתא, בחלקו האמצעי של רחוב שטיינברג

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	שטיינברג	13	

שכונה קריית בנימין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11035	מוסדר	חלק	70	

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/01/1980	1	2595	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/ 150 ממשיכות לחול.	שינוי	כ/ 150



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	15: 28 04/12/2022	נמרוד גורפינקל	01/12/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	11: 53 01/12/2022	עביר סעיד	01/12/2022	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	09: 24 04/11/2021	נמרוד גורפינקל	25/10/2021	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
	פרטי	אושרית אביטבול			קרית אתא	שטיינברג	13	054-4477034		Nimrod@mikumim.com
	פרטי	יריב-יאיר אביטבול			קרית אתא	שטיינברג	13	054-4477034		Nimrod@mikumim.com
	פרטי	אתי לוסקי			קרית אתא	שטיינברג	13	050-9666663		Nimrod@mikumim.com
	פרטי	שי לוסקי			קרית אתא	שטיינברג	13	050-9666662		Nimrod@mikumim.com

1.8.2 יזם

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	40302/ה	מיקומים א.ג. בע"מ	הוד השרון	השקמים	13 ד	077-4060242	04-9975743	Nimrod@mikumim.com
	יועץ תחבורה	עביר סעיד			כפר יאסיף	(1)		04-9961744		abirsaid2014@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי (2)	17 א	04-8420528	04-8410012	bshapira@be zeqint.net

(1) כתובת : ת.ד. 956.

(2) כתובת : קריית חיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מנהל תכנון זמין
הדפסה 10

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

יעוד הקרקע למגורים ותגבור זכויות בניה לצורך הקמת בנין מגורים חדש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע מ"שטח לתכנון מפורט" על פי תכנית מאושרת כ/150 לייעוד קרקע "מגורים ד"י".
2. הרחבת הדרך ברחוב שטיינברג.
3. קביעת השימושים, זכויות והוראות הבניה בתחום המגרש.



מנהל תכנון זמין
הדפסה 10



מנהל תכנון זמין
הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	100
דרך מוצעת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ד'	100
קו בנין עילי	מגורים ד'	100

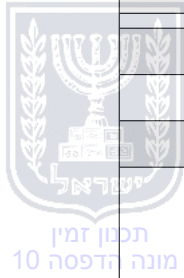
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לתכנון מפורט	998.2	100
סה"כ	998.2	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	34.82	3.49
מגורים ד'	963.38	96.51
סה"כ	998.2	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>כניסת ויציאת כלי רכב למגרש :</p> <p>תותר כניסה/יציאה אחת למגרש מרחוב שטיינברג. לא יותרו חניות בחזית הקדמית כלפי רח' שטיינברג.</p> <p>פיתוח :</p> <p>בחזית הקדמית לרח' שטיינברג יש לשמור על חזית מגוננת על פי הנחיות הוועדה המקומית. גינון מעל קומה תת קרקעית - עומק ערוגות הגינון בשטח התכנית יהיו בעומק המאפשר נטיעת עצים בוגרים מעל קומה תת קרקעית.</p>



4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. בכלל זה יותרו : מעבר כלי רכב, מדרכות, חניות ציבוריות, גינון, נטיעות, פיתוח נופי, תשתיות תת קרקעיות, מעברים ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה, ריהוט רחוב ומתקני דרך.
4.2.2	הוראות



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	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
											מתחת לכניסה הקובעת	שרות	שרות	עיקרי		
432	(4) 5	(4) 5	4	4	1	(3) 7	(2) 25.2	24	70	5702	(1) 840	1310	3120	963	100	מגורים ד'

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

הוראות טבלה 5:

- גובה מבנה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת ועד פני גובה מעקה הגג
- תותר בניה של קומה תת קרקעית בקו בנין אפס ובתנאי שתישמר תכסית של הקומה התת הקרקעית עד 85%

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- לא ניתן לנייד שטחי בניה תת-קרקעיים אל מעל פני הקרקע.
- גובה סופי של המבנה לא כולל מתקנים טכניים על הגג.
- 6 קומות מעל קומת עמודים.
- קו בנין עילי - 3 מ' לטובת מרפסות "תלויות".



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

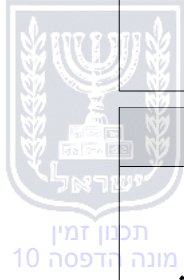


תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף ביום מסירת המידע להיתר.
6.2	תנאים בהליך הרישוי	<p>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תכנית בנינו ופיתוח שתערך בקנה מידה 1:500 ותכלול:</p> <p>השתלבות המבנה עם הסביבה הגובלת, תיאור העמדת המבנים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון, הנחיות לפיתוח השטח, מפלסי פיתוח, מיקום חדרי אשפה או מתקנים לאצירת אשפה.</p> <p>תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p>
6.3	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. 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'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (על עמוד) ----- 2 מ'</p> <p>תיל מבודד צמוד למבנה ----- 0.3 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל חשוף או מצופה ----- 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) --- 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו ----- 20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----- 35 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון ----- בתאום עם חבי החשמל</p> <p>י. ארון רשת ----- 1 מ'</p> <p>י"א. שנאי על עמוד ----- 3 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 לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע,</p>

<p>6.3 חשמל</p>	<p>6.3</p>
<p>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>6.4 ניהול מי נגר</p>	<p>6.4</p>
<p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. במגרשי המגורים 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. בהתאם לכך התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>מוצאי ניקוז - במוצאי הניקוז יש לבצע מתקנים לפיזור זרימות מובלי הניקוז על פני השטח וזאת על מנת למנוע חתירה וסחף קרקע.</p>	
<p>6.5 תשתיות</p>	<p>6.5</p>
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ניקוז ותיעול:</p> <p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בנייה משמרת מים) בנספח הסניטרי ע"י אגף הנדסה בעירייה.</p> <p>ב. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים/ ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת ניקוז באגף הנדסה בעירייה. ביוב:</p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית, באישור משרד הבריאות.</p> <p>פתרון הביוב בתכנית הינו בחיבור למערכת הביוב העירונית, ומשם אל קו גרביטציוני קיים, קו מאסף ראשי (התעלה) עד לתחנת שאיבה ראשית קיימת (נווה תן), משם אל מטי"ש חיפה.</p> <p>מים:</p> <p>אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית.</p>	
<p>6.6 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.6</p>
<p>הקרקע המיועדת לצרכי ציבור בתכנית זו תופקע ותרשם על שם הרשות המקומית.</p>	

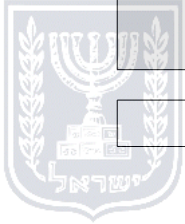


7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור תכנית זו



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10