



## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו משנה את הוראות התכנית כ/256, בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה. התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית ובמסגרתה מוצעת תוספת שטחי שירות בקומת מרתף וכן תוספת שטחים עיקריים למגורים בהיקף של 50 מ"ר, בהתאם לסעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית תוספת זכויות בניה - מגרש 13, גבעת האלונים

**מספר התכנית** 305-0497750

**1.2 שטח התכנית** 0.602 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מפורטת

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מקומית

**לפי סעיף בחוק** 62א (א) סעיף קטן 15, 62א (א) סעיף קטן 16

**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	213207
קואורדינאטה Y	746973

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת גבעת אלונים בקרית 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**

שכונה

גבעת האלונים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10259	מוסדר	חלק		30

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
כ/ 256	13

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 22
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
01/08/2004	3541	5318	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/ 256 ממשיכות לחול.	שינוי	כ/ 256



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרדכי אבירם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרדכי אבירם		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		23/03/2017	מרדכי אבירם	23/03/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 8

**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	עטרה ברגר			קרית אתא	האורן	12			at_m_b@netvision.net.i

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עטרה ברגר			קרית אתא	האורן	12			at_m_b@netvision.net.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	עטרה ברגר			קרית אתא	האורן	12			at_m_b@netvision.net.il
חוכר	בן ציון ברגר			קרית אתא	האורן	12			
חוכר	יעל דרורי			קרית אתא	האורן	10			
חוכר	עופר דרורי			קרית אתא	האורן	10			

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מרדכי אבירם		אבירם אדריכלים	חיפה	קבוץ גלילות	68	04-8522049		OFFICE@A VIRAM- ARC.COM
	מודד	עבדאללה סעיד.ע.סעב	762		אבו סנאן	(1)		04-9967141	04-9967141	saihsaab@int er.net.il

(1) כתובת : ת.ד 788.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

תכנית זו משנה את הוראות התכנית כ/256, תוספת זכויות בניה למגורים בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה:

- שטחי שירות בקומת מרתף (לאחסנה, חניה, מרחב מוגן, מערכות טכניות- דודים, מיזוג אוויר, חשמל וכל מטרה נוספת שתאושר ע"י הועדה המקומית) בהיקף של 602 מ"ר, לפי סעיף 62א(א)15
- שטחים עיקריים למגורים בהיקף של 50 מ"ר, לפי סעיף 62א(א)16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.602



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ללא שינוי	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	351		+50	301	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	602	100
סה"כ	602	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	599.12	100
סה"כ	599.12	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
בית מגורים חד או דו-משפחתי	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>1. תותר הקמת מבנה אחד במגרש.</p> <p>2. יחד עם הבקשות להיתר בניה תוגשנה לאישור הועדה המקומית תכניות בינוי התואמות הוראות תכנית זו, ואשר תכלולנה הוראות בנושאים הבאים, כולם או חלקם על דעת מהנדס העיר:</p> <p>א. עיצוב המבנה</p> <p>ב. העמדת המבנה במגרש</p> <p>ג. תכנון מפורט של המרחב סביב המבנה, לרבות מיקום שטחי חניה, שטחים מרוצפים, מפלסיהם, התווית שבילים או גשרי כניסה בין הדרך הציבורית לבין הכניסה לבניין, איתור פחי אשפה, מכלי גז, מתקנים לתליית כביסה, וכל מתקן אחר שאמור להימצא במרחב, גדרות, קירות תומכים, נטיעות נוי וכו'.</p> <p>לא יינתן היתר בניה בתחומי התכנית אלא עפ"י תכניות בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.</p>	



**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)	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(2) 5	5	(2) 4	(2) 4	1	2	8.5	2	45	(1) 602		90.3	351	602	מגורים אי'

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) אחסנה, חניה, מרחב מוגן, מערכות טכניות- דודים, מיזוג אוויר, חשמל וכל מטרה נוספת שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- (2) יותר קו בניין 0 לחניה מקורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



<p><b>תשתיות</b></p> <p>6.2</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות 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 כרייה 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. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p><b>חניה</b></p> <p>6.3</p> <p>1. מקומות החניה יהיו עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה. 2. החניה תהיה בתחום המגרש.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>6.4</p> <p>היתר בניה הכרוך בעקירת/העתקת עץ, טעון אישור פקיד היערות כנדרש בתקנון.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>6.5</p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

--	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8