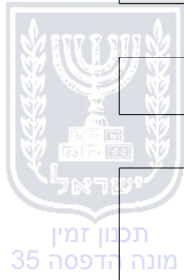


הוראות התכנית

תכנית מס' 305-0597914

הגדלת זכויות בנייה ברחוב בורוכוב 25 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

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 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הגדלת זכויות בנייה ברחוב בורוכוב 25 קרית אתא

שם התכנית

305-0597914

מספר התכנית

1.026 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 4, 62 א (א) סעיף קטן 8, 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 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דוד לב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דוד לב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200		02/07/2018	דוד לב	15: 03 10/07/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 100		24/12/2017	גיא דרוקמן	16: 24 19/06/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		06/12/2017	דוד לב	15: 50 24/05/2018		לא

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 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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	110890	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 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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 ותוספת גובה מעל המאושר.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 35

1. הגדלת שטח עיקרי מ- 820.8 מ"ר ל- 1568 מ"ר, עפ"י סעיף 62א (א) 16 לחוק.
2. הגדלת שטח שרות מ- 307.8 מ"ר ל- 582 מ"ר, עפ"י סעיף 62א (א) 16 לחוק.
3. הגדלת גובה המבנה מ- 14.0 מ' ל- 19.6 מ', הכולל חדר יצואה לגג, עפ"י סעיף 62א (א4).
4. הקטנת קווי בניין צידיים מ- 4 מ' ל- 3 מ', עפ"י סעיף 62א (א) 4 לחוק.
5. הגדלת מספר יחיד מ- 6 יחיד ל- 10 יחיד, עפ"י סעיף 62א (א) 8 לחוק.
6. הוספת פתח כניסה לרכב, בנוסף לשני פתחים עפ"י תכנית החניה המאושרת מ-9.2.17, עפ"י סעיף 62א (א) 5 לחוק.
7. ניווד שטחי שרות עפ"י סעיף 62א (א) 9 לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 35

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

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

מצב מוצע

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות פיתוח עפ"י הנחיות מהנדס העיר ובאישורו.	א
עיצוב אדריכלי עפ"י הנחיות מהנדס העיר ובאישורו.	ב



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי (5) 3	5	3	3	5	19.6 (4)	10	45			(3) 448.7	(2) 973.48	(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) הגובה הוא כולל חדר מדרגות שעולה לגג.
- (5) א. 20 מ' מגבול הדרך המאושרת עפ"י תכנית כ/150.ח.
ב. קו בניין קדמי למרפסות 1.8 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

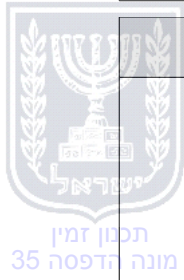


תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהייה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.
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. 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.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן 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.</p> <p>סוג הקו/המתקן מהתייל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו </p> <p>א. קו חשמל מתך נמוך - תיל חשוף 2 מ' 2.25 מ' א.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 1.5 מ' 1.75 מ' א.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - בשטח בנוי 5 מ' 6.5 </p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - בשטח פתוח -- 8.5 מ' </p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו בשטח בנוי 9.5 מ' 13 מ' א.</p> <p>ו. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו בשטח פתוח -- 20.0 מ' א.</p> <p>ז. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו -- 35 מ' א.</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור 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>

6.2	חשמל
	על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.



6.3	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>



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

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

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

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

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



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