

הוראות התכנית

תכנית מס' 305-0460105

חלוקה חדשה למגרשים ברחוב קרן היסוד באז"ת קרית אתא

חיפה

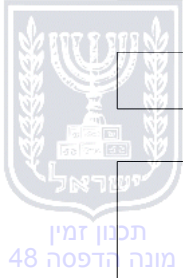
מחוז

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

הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אתא מגישה תכנית לחלוקה חדשה למגרשים בתחום חלקה רשומה מספר 1 בגוש 11595.

התכנית מוגשת עפ"י הוראת סעיף 2.1.6 בתכנית מאושרת כ/155ג.
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א) 1 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
חלוקה חדשה למגרשים ברחוב קרן היסוד באז"ת קרית אתא		

מספר התכנית	305-0460105
-------------	-------------

שטח התכנית	15.747 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי קרית אתא

קואורדינאטה X 207816

קואורדינאטה Y 745752

1.5.2 תיאור מקום

רחוב קרן היסוד בקירבת קניון "שער הצפון" ויער ברנדייס 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית אתא	קרן היסוד		

שכונה אזור התעשייה קרית אתא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11595	מוסדר	חלק	1	2

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
תממ/ 6	כפיפות		7397	1404	11/12/2016
כ/ 155 / ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כ/ 155 / ג. הוראות תכנית כ/ 155 / ג תחולנה על תכנית זו.	5461	573	23/11/2005

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לתמ"א 6/ב/34 - תכנית מתאר ארצית למשק המים.



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				יעקב מאור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יעקב מאור		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		12	10/02/2020	נחום פרמינגר	17: 02 21/02/2020	טבלת איזון	לא
ביוב	מנחה	1: 250	11	10/03/2019	חדר טואלבה	17: 57 10/03/2019	מים וביוב- דברי הסבר	לא
ביוב	מנחה	1: 250	1	27/01/2020	חדר טואלבה	12: 32 27/01/2020		לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	27/01/2020	יעקב מאור	12: 21 27/01/2020	נספח בינוי	לא
חלוקה ורישום	מנחה	1: 500	1	27/11/2019	מאיר ברמן	12: 47 27/11/2019		לא
ניקוז	מנחה	1: 250	1	04/10/2020	חדר טואלבה	20: 36 04/10/2020	נספח ניקוז	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	27/01/2020	מהוד הנדסה	12: 22 27/01/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	30/01/2018	יעקב מאור	16: 11 30/01/2019		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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 48

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית קרית אתא	קרית אתא	(1)	7	04-8478478	04-8450483	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ככר העירייה 7, קרית אתא.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית קרית אתא	קרית אתא	(1)	7	04-8478478	04-8450483	
פרטי			דנקר בירגר בע"מ	קרית אונו	הרצוג חיים	30			

(1) כתובת: ככר העירייה 7, ק. אתא.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים פרטיים כפי שמופיע בנספח הקצאות ואיזון, המהווה נספח מחייב לתכנית זו.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים	עורך ראשי	יעקב מאור		יעקב מאור תכנון ערים בע"מ	חיפה	חפצי בה	2	04-8753836	04-8104858	taba@taba.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	מאיר ברמן	517	ב. ברמן מודדים מוסמכים	חיפה	שער פלמר	1	052-2475198		Liat2112@walla.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	חדר טואלבה	112703	חדר טואלבה הנדסה אזחית וסביבתית	עכו	נוי דוד	41	04-9915366	153-4-9915366	khader10@gmail.com
יועץ תנועה	יועץ	מהוד הנדסה	6785	מהוד הנדסה	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288060	08-6288070	mahod@mahod.co.il
מהנדס ושמאי	שמאי	נחום פרמינגר	181	נ. פרמינגר שמאי מקרקעין	חיפה	יוסף	7	04-8644124	04-8671579	nahaifa@hotmail.com



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 48



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

- הפקעת שטח של כ- 2.8 דונם לצרכי חניון ציבורי.
- חלוקת חלקה רשומה מספר 1 למגרשי בניה על פי שיעור בעלותם בקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות להפקעת שטח של כ- 2.8 דונם לצרכי חניה ציבורית (תא שטח מס' 10) ולרישומה ע"ש הרשות המקומית.
- חלוקת החלקה לתשעה מגרשי תעשייה על מנת לאפשר פיתוחם בנפרד ורישומם ע"ש הבעלים לפי סעיף 62 א (א) 1 לחוק.
- קביעת "זיקת הנאה" לציבור למעבר כלי רכב לצורך גישה למגרשי התעשייה.
- הרחבת רחוב קרן היסוד (תא שטח מס' 11).
- קביעת קו בניין קדמי, לכיוון דרום כלפי זיקת ההנאה למעבר ברכב, של 15 מ'.
- קביעת הוראות הנוגעות לבינוי עפ"י החלוקה החדשה וזיקת ההנאה למעבר כלי רכב.
- הקטנת גודל מגרש מינמאלי של 1000 מ"ר בנוגע לתא שטח 6 בלבד.



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	11
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	10
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעשיה	9
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	11
זיקת הנאה למעבר ברכב	חניון	10
זיקת הנאה למעבר ברכב	תעשיה	9 - 1

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	103.19	0.66
חניה	2,809.08	17.84
תעשייה	12,835.21	81.51
סה"כ	15,747.48	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.66	103.2	דרך מאושרת
17.84	2,809.09	חניון
81.51	12,835.13	תעשיה
100	15,747.42	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	תעשייה ומלאכות בלתי מזיקות למינהם וכן מבנים ושטחי קרקע לאחסנה, למסחר, לבתי שעשועים ועסקים אחרים, למשרדים פרטיים וציבוריים.
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות א. אזור המסומן A - בתחום תא שטח 9 בתכנית זו, מהגבול עם תא שטח מס' 10 (חניון ציבורי) ועד הסימון בקו אדום מקוטע במזרח, כלול בתחום עתיקות עם מגבלה מיוחדת. בתחום זה יותרו שימושי קרקע עיליים בלבד, ללא חפירה כגון: חניה, גינון, אחסנה עילית וכד'. לא תותר בשטח זה כל בניה. בטרם אישור תכנית בינוי לשימוש קרקע או הוצאת היתר בניה לשימושים המותרים בשטח זה, יתקבל אישור רשות העתיקות. ב. זיקת הנאה למעבר כלי רכב - בחלק הדרומי של החלקה ולכל אורכה, מסומנת זיקת הנאה למעבר כלי רכב לצורך גישת כלי רכב למגרשים. סלילת הדרך על כל מרכיביה ואחזקתה תהייה על חשבון כלל בעלי הקרקע. ג. ביטול חלק מזיקת ההנאה - כאשר יהיה חיבור ע"י דרך לרכב בין בין רחוב קרן היסוד אל דרך ציבורית חדשה שתסלל ממזרח לתחום התכנית, זיקת ההנאה המסומנת בתכנית תתייתר וניתן יהיה לבטלה בשלמותה או בחלקה עפ"י החלטת מהנדס העיר.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות ציבוריות.
4.2.2	הוראות
4.3	חניון
4.3.1	שימושים
	חנייה ציבורית לכלי רכב.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
					מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	
					עיקרי	שרות								
תעשייה	תעשייה	8 - 1		9838 (1)	23400 (2)	(3)	70	27.5	5	מעל הכניסה הקובעת	3 (4)	3 (4)	4	15 (5)
תעשייה	אחסנה	9	אחסנה עילית, חניון - ללא בניה	2962	%									

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- גודל המגרש הכללי וזכויות הבנייה המותרות מתייחסות לכלל מגרשי הבניה הכלולים בתכנית ממספר 1 עד 8.
- גודל מגרש (תא שטח) מינמאלי יהיה 1000 מ"ר למעט מגרש מס' 6 שיהיה קטן יותר, עד 5%.
- ניתן יהיה לאחד בהסכמה כמה מגרשים למגרש בניה אחד מבלי שיהיה בכך משום סטייה מהוראות התכנית.
- בתא שטח מס' 9 אין זכויות בניה.
- ניתן יהיה לבנות בקו צידי 0 בהסכמת השכן הגובל.
- מספר מבנים במגרש - יותר יותר ממבנה אחד במגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) השטח הכולל של תאי שטח 1 עד 8.
- (2) יחושב בכל מגרש בנפרד עפ"י שטחו.
- (3) עפ"י החלטת הוועדה המקומית לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב- 1992 סעיף 13(ב)(3).
- (4) ניתן יהיה לבנות בקו בניין צידי אפס, בהסכמת השכן..
- (5) קו בניין לכיוון דרום.

6. הוראות נוספות**6.1****דרכים וחניות**

- א. החניון המסומן בתכנית (תא שטח 10) יהיה חניון ציבורי הפתוח לקהל הרחב. שטח החניון מיועד להפקעה ולרישום ע"ש הרשות המקומית.
- ב. חניה פרטית לצרכי באי מגרשי התעשייה תותר בשטחי המגרשים בלבד, כמסומן בנספח התנועה. מס' מקומות החניה יהיה בהתאם לשימוש המבוקש ויהיה כמפורט בשינוי לתכנית מתאר מקומית מס' כ/150/א', ובהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.

6.2**הפקעות ו/או רישום**

- שטח החניון (תא שטח 10) מיועד להפקעה ולרישום ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיפים 188-189 לחוק.
- רצועת קרקע שרוחבה לא יקטן מ- 8 מ' בחלק הדרומי של החלקה, תירשם כ"זיקת הנאה" למעבר כלי רכב לצורך גישה למגרשי התעשייה והיא אינה מיועדת להפקעה.

6.3**חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי 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. תחנות השנאה
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון להיתר ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבנים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל -
- לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:
- א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף --- 3 מ'
- ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד --- 2 מ'
- או
- תיל מבודד צמוד למבנה --- 0.3 מ'
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל חשוף או מצופה --- 5 מ'
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) --- 2 מ'
- ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו ---- 20 מ'
- ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----- 35 מ'
- ז. כבלי חשמל מתח נמוך --- 0.5 מ'
- ח. כבלי חשמל מתח גבוה --- 3 מ'
- ט. כבלי חשמל מתח עליון --- בתאום עם חב' החשמל
- י. ארון רשת --- 1 מ'

6.3

חשמל

י"א. שנאי על עמוד ---3 מ'

יש לבצע הטמנה של קו מתח עליון/גבוה, ולוודא מרחקי בטיחות לעמודים מחוץ לחלקה.

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

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 חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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.

על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.

6.4

ניהול מי נגר

א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.5

פסולת בניין

1. אין לשפוך ואין לאחסן עודפי קרקע באזור אחר שאינו מיועד לכך.
2. במידת האפשר, יעשה שימוש בחומרים הניתנים לשימוש חוזר, כגון עודפי קרקע של אדמה מקומית.
3. חובת סילוק פסולת בנין לאתר הטמנה או מתקן טיפול בפסולת בנין מאושרים כחוק.
4. לא יותר לשפוך ולערום עודפי עפר במהלך הבניה לתוך שטחים ציבוריים למעט בעת סלילת הדרכים, בתחום השטחים שיוגדרו כשטחי התארגנות כאמור בהוראות התכנית.
5. בהיתר בניה או סלילה יקבעו תנאים אשר יבטיחו את סילוק עודפי חציבה ופסולת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

6.5

פסולת בניין

6. עודפי החציבה יופנו כחומר מילוי לאתרים בעלי היתר לפיתוח. הפסולת, לכל סוגיה, תועבר לאתר מאושר ע"י מהנדס העיר.

6.6

פיקוד העורף

תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יהיה קבלת אישור פיקוד העורף.

6.7

חלוקה לתאי שטח

א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים ללא הסכמת בעלים בהתאם למצוין בתשריט התכנית ובנספח "הצעת חלוקה".
ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיפים 121-122, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט לצרכי רישום.

6.8

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.9

עתיקות

תנאי לקבלת היתר בניה בכל תחום התכנית יהיה קבלת חו"ד רשות העתיקות.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע הבניה יחל, ככול האפשר, מכיוון מערב, בגבול החניון הציבורי, כלפי מזרח.	

7.2

מימוש התכנית