

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 מסדירה בניה קיימת במבנה מגורים מאוכלס ברח' הלל 4 קרית אתא שנבנה לא בהתאם להיתר בניה שאושר לפי תמ"א 38 (היתר מס' 6447 מתאריך 29.05.17).
בשטח התכנית קיים מבנה מגורים בן 10 קומות הכולל 18 יח"ד.
בתכנית זו מסדירים את סך שטחי בניה למגרש, תוך שינוי קווי הבנין, גובה המבנה המותר והגדלת תכסית קרקע.



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

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הוספת אחוזי בניה ברחוב הלל 4 קרית אתא
מספר התכנית	מספר התכנית	305-0682922
שטח התכנית	שטח התכנית	0.998 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	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

בסמיכות למרכז המסחרי העצמאות/זבולון
כאשר 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	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/12/1998		959	4706	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/ 222 ממשיכות לחול.	שינוי	כ/ 222
10/08/2011		5977	6278	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כ/ 222 / ב. הוראות תכנית כ/ 222 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כ/ 222 / ב



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	12: 10 14/02/2023	איגור מלמוד	11/12/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה וחניה	12: 16 14/02/2023	גיא דרוקמן	07/05/2019	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	10: 13 16/11/2022	נמרוד גורפינקל	16/11/2022	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	(1)		אלום רמות בע"מ	עכו	העצמאות	5	04-9828083	04-9828083	a-ramot@zahav.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.

1.8.4 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@mikumim.com
	אדריכל	איגור מלמוד	101092		קרית מוצקין	קדיש לוז	68	04-8620045	04-8620045	malamoud.arch@gmail.com
תנועה	יועץ תחבורה	גיא דרוקמן		גיא דרוקמן הנדסת כבישים ותשתיות	חיפה	שמשון	31	04-8112551	04-8112551	guydr@bezeqint.net
	מודד	סעיד סעב	762	סעב מדידות	אבו סנאן	אבו סנאן		04-9967141		sajdsaab7@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה 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

הסדרת מצב קיים של מבנה מגורים מאוכלס ברח' הלל 4 קרית אתא

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

- א. תוספת שטחי הבניה
- ב. שינוי קווי בנין למבנה מגורים קיים
- ג. שינוי גובה המבנה המותר לבניה 10 קומות
- ד. הגדלת תכסית המבנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

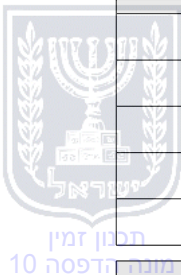
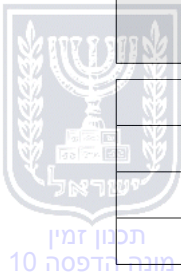
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת וחניה	312.41	31.24
דרך קיימת/מאושרת	26.43	2.64
מגורים ב 1	661.16	66.12
סה"כ	1,000	100

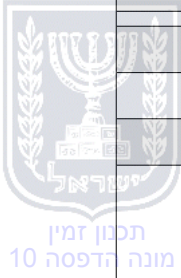
מצב מוצע

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	בינוי ו/או פיתוח לא תותר יותר מכניסה/יציאה אחת לכלי רכב במגרש
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות
4.2.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי תכנון לביצוע של הדרך יכלול: א. תכנון הנדסי של הדרך, חניות ומערכות התשתית ב. עיצוב רחבות ושבילים להולכי רגל, כולל קביעת המפלסים ופרטי ריצוף ג. קביעת שטחי נטיעות לנוי או להפרדה
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	השטחים המיועדים לדרך משולבת וחניה ישמשו לגישה אחורית, לחניה, לאספקה וכן לנוי ומשחק
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח תובטח שמירה על איכות הסביבה ועל עיצוב אדריכלי נאות התואם את ההנחיות המרחביות התקפות שאושרו ע"י הוועדה המקומית
ב	זיקת הנאה לוועדה המקומית תהיה סמכות להפקיע את זכות השימוש בשטחים אלה ולרשם ברשם המקרקעין כזיקת הנאה לטובת הציבור



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי לשטח העיקרי (מ"ר)	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 מוחלט			
285	10	34.75	18	50	3190	915	1990	659	1	מגורים ג'	מגורים ג'

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

הוראות טבלה 5:

א. מבנה מגורים מאוכלס שאושר לפי תמ"א 38 (היתר מס' 6447 מתאריך 29.05.2017)

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

ג. קווי בנין עפ"י המסומן בתשריט מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 אוריי 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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6.2	חשמל
	<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>
6.3	ניהול מי נגר
	<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>
6.4	תשתיות
	<p>א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. היתר הבניה יציג את כלל מערכות וקווי התשתית וחיבורם למערכת העירונית, כולל העתקת תשתיות ככל שנדרש (בתחום המגרש או מחוצה לו), ותאום עם הרשות המקומית ו/או התאגיד העירוני (מים וביוב), לפי העניין.</p> <p>ג. פסולת: הפתרונות לאצירה ופינוי אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, יתואמו עם הרשות המקומית.</p> <p>ד. מתקנים טכניים וצנרת: בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום המתקנים הטכניים (מיזוג) אויר, דודים, חדר מעליות וכו') והצנרת, אשר לא יותקנו על הקירות החיצוניים של המבנים אלא יוסתרו ויהוו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p> <p>ב. ביוב -</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית באישור מהנדס העיר.</p> <p>2. מערכת הביוב תבוצע מחומרים עמידים ובאופן שימנע זיהום בתת הקרקע.</p> <p>3. פתרון הביוב הינו בחיבור למערכת הביוב העירונית אל קו גרביטציוני קיים, קו מאסף ראשי, עד לתחנת שאיבה ראשית קיימת ומתקן טיפול אזורי מט"ש חיפה.</p> <p>ג. מים -</p> <p>אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6.5	הפקעות לצרכי ציבור
	<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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

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

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

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10