

הוראות התכנית

תכנית מס' 305-0641142

שינוי זכויות והוראות ברח' העבודה 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 :

30/03/2022

לאשר את התוכנית

19/04/2023

י"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

התכנית ממוקמת ברח' העבודה 13, במרכז העיר קריית אתא, ושטחה כ-2.5 דונם, בשטח התכנית קיים מבנה מגורים בן 5 קומות הכולל 20 דירות. תכנית זו באה להסדיר את הבנייה הקיימת על ידי תוספת שטחי בניה, צמצום קווי הבניין והתאמתם לבניין הקיים, ותוספת גובה למבנה מ-18 מ' ל-19 מ' (ללא שינוי במספר הקומות הקיים והמאושר). עיקרי הוראות התכנית:

1. צמצום קו בנין קדמי לרח' העבודה מ-5 מ' ל-3 מ', וצמצום קו בנין אחורי מ-5 מ' ל-4 מ'.
2. הגדלת זכויות בניה ל-2,200 מ"ר שטח עיקרי (כולל מרפסות), ו-630 מ"ר שטחי שירות.
3. תוספת גובה למבנה מ-18 מ' ל-19 מ', 5 קומות (ללא שינוי במספר הקומות המאושר).



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שינוי זכויות והוראות ברח' העבודה 13, קרית אתא

מספר התכנית 305-0641142

1.2 שטח התכנית 2.483 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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 209625

קואורדינאטה Y 745800

1.5.2 תיאור מקום

רח' העבודה 13, במרכז 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	עבודה	13	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11050	מוסדר	חלק	103-104	

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 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
305-0754853	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 305-0754853. הוראות תכנית 305-0754853 תחולנה על תכנית זו.	10231	3889		27/02/2022
כ/ 150	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/ 150 ממשיכות לחול.	2595	1		10/01/1980
כ/ 150 / ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/ 150 / ח ממשיכות לחול.	5511	2396		27/03/2006
כ/ 450 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/ 450 / ב ממשיכות לחול.	6778	4682		01/04/2014
מק/ כ/ 313	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ כ/ 313 ממשיכות לחול.	4896			26/06/2000

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				אריאל גוילרמו טליסה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אריאל גוילרמו טליסה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	15/12/2022	אריאל גוילרמו טליסה	16: 22 20/12/2022	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	03/08/2022	אריאל גוילרמו טליסה	17: 55 15/08/2022	נספח מצב מאושר	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**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עו"ד	מייצג בא כח	מייצג בא כח, אלי הדס (1)	7448	רוזנר חיים בע"מ	חיפה	מעלה השחרור	19	04-8621613	04-8674358	office@had-as-law.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' מעלה השחרור 19 - חיפה.

1.8.2 יזם**1.8.4 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אריאל גוילרמו טליסה	41238	אריאל טליסה - אדריכל	קרית ים	אורן	3	04-8759250		arielta@bezeqint.net
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	איוב שאדי מאזן	1139		שפרעם	(1)		04-9862742	077-5419800	ayoubsh@gmail.com

(1) כתובת: שפרעם 20200, ת"ז 20200 - ת.ד. 36 מתחם המטווה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 בנייה קיימת במבנה מגורים על ידי תוספת בניה, צמצום קווי בניין ותוספת גובה למבנה (ללא שינוי במספר הקומות המאושר).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת השימושים וההוראות לכל יעוד קרקע.
2. צמצום קו בנין קדמי מ-5.00 מ' ל-3.00 מ', וצמצום קו בנין אחורי מ-5 מ' ל-4 מ'.
3. תוספת זכויות בניה ביחס לתכניות המאושרות.
4. תוספת גובה למבנה מ-18 מ' ל-19 מ' (ללא שינוי במספר הקומות הקיים והמאושר).



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100
שטח ציבורי פתוח	200
דרך מאושרת	500, 300
דרך משולבת	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	300
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	100
זיקת הנאה	דרך משולבת	400
זיקת הנאה	מגורים ב'	100
מבנה להריסה	דרך משולבת	400
מבנה להריסה	מגורים ב'	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	48.72	1.96
דרך מוצעת	238.29	9.60
דרך משולבת	154.64	6.23
מגורים ב'	1,922	77.40
שטח ציבורי פתוח	119.42	4.81
סה"כ	2,483.07	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	286.09	11.52
דרך משולבת	169.02	6.80
מגורים ב'	1,898.18	76.42
שטח ציבורי פתוח	130.72	5.26
סה"כ	2,484.01	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה</p> <p>השטח המסומן בתשריט מצב מוצע כזיקת הנאה יותר בו מעבר לכלי רכב לצורך כניסה לחניות בתא שטח 100.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>גינון ונטיעות, שבילים ומעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק. פינות ישיבה, ריהוט גן, פיתוח נופי.</p> <p>תשתיות קוויות תת קרקעיות בלבד.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>בכלל זה יותרו: מעבר כלי רכב, מדרכות, חניות ציבוריות, גינון, נטיעות, פיתוח נופי, תשתיות תת קרקעיות,</p> <p>מעברים ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה, ריהוט רחוב ומתקני דרך.</p>
4.3.2	הוראות
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	<p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>בכלל זה יותרו: מעבר כלי רכב, מדרכות, חניות ציבוריות, גינון, נטיעות, פיתוח נופי, תשתיות תת קרקעיות,</p> <p>מעברים ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה, ריהוט רחוב ומתקני דרך.</p>
4.4.2	הוראות

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)	תאי שטח	יעוד	
								מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
								קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת			19
(2)	(2)	(2)	(2)	5					16.1		613.9	(1) 2200	1922		

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:

זכויות הבנייה המפורטות בטבלה נועדו לצורך הסדרת הבנייה הקיימת בלבד, למעט המבנים / גדרות המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל מרפסות.

(2) לפי תשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתום המגרש בהתאם לתקן התקף ביום מסירת המידע להיתר.

6.2

חשמל

1.1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

1.2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 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: 20.00 מ'

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.00 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה- 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון- בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת - 1 מ'

יא. שנאי על עמוד- 3 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

1.3. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

1.4. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

1.5. 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.

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 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

6.2

חשמל

למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.3

הוראות פיתוח

1. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים - ייעשה בהתאם לתכנית גינון ופיתוח לכל השצ"פ, שתאושר ע"י הועדה המקומית. בתכנית הפיתוח לביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים, יסומנו עצים ומתקני הצללה שישמשו את הציבור הרחב.

2. גגות - כל הגגות יטופלו כחזית חמישית מבחינת חומרי הגמר והחיפוי.

3. מתקנים על גגות - התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.

4. אשפה ופסולת: היתר הבניה יציג פתרון לטיפול ופינוי כל סוגי הפסולת.

מתקן אשפה

יותר התקנת מתקן אשפה מקורה בגבול המגרש, פרטי העיצוב וחומרי הבניה יקבעו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.

6.4

ניהול מי נגר

השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

2. 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.

3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. בהתאם לכך התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי מי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים.

4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים.

6. שטחים פתוחים - תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח 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.

7. דרכים וחניות / מגרשי חניה - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רתועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים.

8. מוצאי ניקוז - במוצאי הניקוז יש לבצע מתקנים לפיזור זרימות מובלי הניקוז על פני השטח וזאת על מנת למנוע חתירה וסחף קרקע.

6.5

שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. עצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים



6.5	שמירה על עצים בוגרים
	עץ / קבוצת עצים לשימור. אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ב. העתקה ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: בכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. ג. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי לאישור היתר הבנייה יהיה הריסתם בפועל של המבנים / גדרות המסומנים להריסה בתשריט. 1. תנאי להיתר בתא שטח בו מוצעת הריסת מבנים, יהיה הבטחת ביצוע ההריסות במגרש לפי דרישות הועדה המקומית ופינוי ההריסות לאתר מוסדר כחוק.
6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	הקרקע המיועד לצרכי ציבור בתכנית זו תופקע ותרשם על שם הרשות המקומית.



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית

