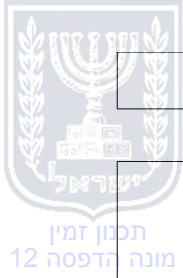


הוראות התכנית

תכנית מס' 305-0946343

שינוי הוראות בנייה גו"ח 12800/15 גבעת אלונים



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
קרית אתא
תכנית מצומצמת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה בסמכות ועדה המקומית ובמסגרתה מוצעת תוספת שטחים עיקריים למגורים בהיקף של 50 מ"ר, בהתאם לסעיף 62 א (16) א (2) לחוק התכנון והבניה, וכן מוצעת תוספת שטחי שירות בקומת מרתף, בהתאם לסעיף 62א(15) א לחוק התכנון והבניה. בנוסף מוצע שינוי בקוי בניין קדמיים, צידיים, וכן לצורך מעלית ובליטות - הכל בהתאם לסעיף 62 א (4).
התכנית מציעה תוספת שתי בריכות שחייה בגודל של 29 מ"ר כל אחת מחוץ לקוי הבניין לפי סעיף 62א(9).



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|--|--|---|
| שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | שינוי הוראות בנייה גו"ח 12800/15 גבעת אלונים |
| מספר התכנית | מספר התכנית | 305-0946343 |
| שטח התכנית | שטח התכנית | 0.604 דונם |
| סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מצומצמת |
| 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 | מקומית |
| לפי סעיף בחוק | לפי סעיף בחוק | א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (9) |
| 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 | 213185 |
| קואורדינאטה Y | 746421 |

1.5.2 תיאור מקום

שכונת גבעת אלונים, רחוב אנפה פינת תור.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית אתא - חלק מתחום הרשות: קרית אתא

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|----------|------|----------|-------|
| קרית אתא | | | |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 12800 | מוסדר | חלק | 15 | |

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

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| כ/ 256 | 110 |

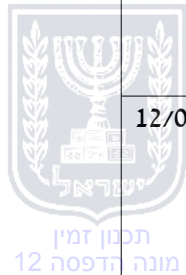
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 12/02/2020 | | 3740 | 8688 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 1 |
| 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 | | | תמר דה לה זרדה | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | תמר דה לה זרדה | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 14: 38 12/05/2022 | תמר דה לה זרדה | 12/05/2022 | 1 | 1: 250 | מנחה | בינוי |
| לא | | 14: 39 12/05/2022 | תמר דה לה זרדה | 12/05/2022 | 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 |
|----------------|------|-----------------------------|---------------|----------|----------|-------|-----|-------------|-----|-----------------------------------|
| | פרטי | משה מזמ נכסים ובניה בע"מ | 5112821 88 | | קרית אתא | רנואר | 9 | 052-3303715 | | moshezigdo n1950@gma il.com |

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|----------------|---------------|---|-------|------|-----|------------|-----|-------------------------|
| אדריכלית | עורך ראשי | תמר דה לה זרדה | | תמר דה לה זרדה אדריכלית מתכנתת | חיפה | אידר | 45 | 04-8341212 | | tzerda@gmai l.com |
| | מודד | פאדי עבאס | 1159 | | מג'אר | (1) | | | | fadi12eng@g mail.com |

(1) כתובת: ת.ד. 5355.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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**

תוספת זכויות בניה עיקריות למגורים, שטחי שרות במרתף, הקמת שתי בריכות שחיה מחוץ לקווי הבניין, ושינוי בקווי הבניין - בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת שטחי שירות בקומת מרתף לפי סעיף 62א (א) (15): (לאחסנה, חניה, מרחב מוגן, מערכות טכניות כגון דודים, מיזוג אוויר, מעלית, חשמל וכל מטרה נוספת לשטח שרות עבור מגורים אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית).

- הגדלת שטחי בנייה עיקריים למגורים בהיקף של 50 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (2).

שינוי קווי בניה לפי סעיף 62א (א) (4): בגלל היות המגרש גובל בשתי דרכים שתי חזיתות עם קו בניין קדמי סך התכסית לבינוי קטנה.

- קו בניין דרומי: 3.40 מ' במקום 4.00 מ' לטובת מיצוי השטח במיפלאס.

- קו בניין צפוני לרחוב 5 'אנפה': קו בניין על הקרקע: 4.50 מ' במקום 5.00 מ' לטובת מיצוי השטח במיפלאס.

- תוספת בליטה עבור מעלית כמסומן בתכנית;

- תוספת קו בניין עליון לבליתת גג אלכסונית כמסומן בתכנית כצורך עיצובי ללא תוספת שטח.

- קו בניין מערבי לרחוב 25 'תור': 4.50 מ' במקום 5.00 מ' לטובת מיצוי השטח במיפלאס.

- הקמת שתי בריכות שחיה בשטח של 29 מ"ר כל אחת מחוץ לקווי הבניין לפי ס' 62א(א)9.

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

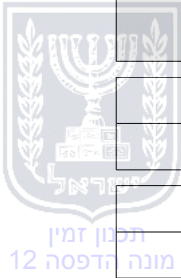
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד | תאי שטח | |
|--------------|-----------|----------------|
| מגורים א' | 101 | |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| קו בנין עילי | מגורים א' | 101 |

3.2 טבלת שטחים

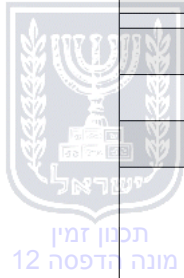
| מצב מאושר | | |
|-----------|--------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מגורים א' | 602.17 | 100 |
| סה"כ | 602.17 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים א' | 602.17 | 100 |
| סה"כ | 602.17 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | בית מגורים חד או דו-משפחתי |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: קו בנין עילי</p> <p>1. תותר הקמת מבנה אחד במגרש.</p> <p>2. צפיפות המגורים המאושרת לפי כ/256 - 3.4 יח"ד לדונם.</p> <p>3. יחד עם הבקשה להיתר בניה תוגשנה לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי התואמת הוראות תכנית זו, ואשר תכלול 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 פח אשפה, מיכלי 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 על פי תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.</p> |
| ב | <p>חניה</p> <p>סימון מהתשריט: קו בנין עילי</p> <p>שני מקומות חניה לכל יחידת דיור בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה של משרד התחבורה, שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. חניה מקורה על דעת בעל המגרש תותר במסגרת היקף הבנייה המותר בתכנית זו.</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) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | | |
|---------------|------------|------------|--------------------|------------------------------------|-----------|-------------------|-----------------------|--------------------|-------|-------------------|-------|-----------------|---------|---------|-----------------|-----------|
| | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | גודל מגרש מוחלט | |
| | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | |
| קדמי | אחורי | צידו- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | 8.5 | 2 | 45 | 112 | 619.6 | 178 | 0 | (2) 90.6 | 351 | (1) 604 | 101 | מגורים א' |
| 4.5 (5) | 4 (4) | 3.4 (3) | 1 | 2 | | | | | | | | | | | | |

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) זכויות הבניה חושבו על פי שטח רשום לחלקה 15 בגוש 12800 שהינו 604 מ"ר..
- (2) קומה : קומת כניסה, הערה : עבור חניה יוקצו לא יותר מ 60.4 מ"ר שהם 10% משטח מגרש ע"פ הוראות כ/256..
- (3) קו בניין לכיוון חלקה 16 (מגרש 111)..
- (4) לכיוון שטח בנין ציבור מגרש 184 ממזרח..
- (5) 1. לכיוון כביש 5 'רחוב אנפה', קו בניין 4.50מ' וכן תותר הקטנה נקודתית בבליטה עבור מעלית ועבור גג עליון עד 3.20מ' כמוראה בתשריט מצב מוצע. 2. יותר קו בנין 0 לחניה מקורה לכיוון שתי הדרכים הגובלות. 3. לכיוון כביש 25 'רחוב התור' יותר קו בניין 4.50מ' 4. יותר קו בניין עילי נקודתי לכיוון כביש 5 רחוב אנפה של עד 2.80 מקו רחוב..

6. הוראות נוספות

| אדריכלות | 6.1 |
|--|-----|
| <p>1. תותר הקמת שתי יחידות דיור במבנה אחד במגרש. 2. תוגש תכנית להיתר אשר תכלול: א. עיצוב המבנה. ב. העמדת המגרש במבנה. ג. תכנון מפורט של המרחב סביב המבנה לרבות מיקום שטחי חניה, שטחים מרוצפים, מפלסים, התווית שבילים או גשרי כניסה בין הדרך הציבורית לכניסות לבניין, מיקום פחי אשפה, מיכלי גז, מתקני כביסה, בריכות, מעלית, גדרות, קירות תומכים, נטיעות נוי וכדומה.</p> | |
| חניה | 6.2 |
| <p>1. מקומות חניה יהיו על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה. 2. החניה תהיה בתחום המגרש.</p> | |
| חשמל | 6.3 |
| <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר הצורך בתכנון 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. ב. 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/או הקרוב ביותר של המבנה: - קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3.00 מ'. - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 2.00 מ'. - קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: מציר הקו - 20.00 מ'. - קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: מציר הקו - 35.00 מ'. - כבלי חשמל מתח נמוך: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 0.50 מ'. - כבלי חשמל מתח גבוה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3.00 מ'. כבלי חשמל מתח עליון: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - ארון רשת: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 1.00 מ' - שנאי על עמוד: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3.00 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. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. 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 או 2 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> | |
| ניהול מי נגר | 6.4 |
| <p>לפי תמ"א 1:</p> <p>1. הבניה תהיה בניה משמרת מים. יש להבטיח כי לפחות 15% משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>2. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטחי החצרות על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים ומניעה של הידוק הקרקע וכדומה.</p> <p>3. הבינוי יכלול אמצעים למניעת הצפות וייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים כגון</p> | |

| | |
|------------|---------------------|
| 6.4 | ניהול מי נגר |
| | באזור החניה. |

| | |
|------------|---|
| 6.5 | פסולת בניין |
| | <p>1. פסולת הבניין תפונה ותיטמן באתרים מוסדרים כדין.</p> <p>2. בעת הבניה יוקמו מתקנים לאגירת פסולת שאינה פסולת בניין (פחי אשפה ובתי שימוש כימיים) בתיאום עם מחלקת ההנדסה.</p> |

| | |
|------------|---|
| 6.6 | תנאים בהליך הרישוי |
| | <p>1. לא יינתן היתר בניה על ידי הועדה המקומית לגבי כל פעולה הטעונה היתר אלא לאחר מילוי התנאים שנקבעו בתכנית כ/256 לגבי ביצוע אותה פעולה כדלקמן:</p> <p>א. עיצוב מפורט של הבניין וחזיתות מוצעות.</p> <p>ב. העמדת המבנה המגרש.</p> <p>ג. תכנון מפורט של פיתוח המרחב סביב המבנה, מיקום שטחי חניה, שטחים מרוצפים, מפלסיהם, התווית שבילים בין הדרך לכניסות לבניין, איתור פחי אשפה, מיכלי גז, מתקני תליית כביסה, גדרות, קירות תמך, נטיעות נוי.</p> <p>2. לא יינתן היתר אלא על פי תכנית בינוי מאושרת על ידי הועדה המקומית.</p> |

| | |
|------------|---|
| 6.7 | תשתיות |
| | <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. ביוב: 1. מתן היתר בניה יותנה בחיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, באישור משרד הבריאות. 2. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל. מים: אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית.</p> <p>התאמת תשתיות תהיה על חשבון ועל ידי היזם בהתאם להנחיות ולסטנדרטים של מהנדס העיר ככל שתידרש כתוצאה משינוי תכנית זו.</p> |

| | |
|------------|---|
| 6.8 | |
| | היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. |

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

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

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

| |
|--|
| |
|--|