

הוראות התכנית

תכנית מס' 305-0868091

כ/620 - תוספת יח"ד בדרך רבין 11, קריית אתא

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי קריית 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 ממוקמת על דרך יצחק רבין שמהווה ציר מרכזי בקרית אתא, ביעוד מאושר של מגורים ד' לפי כ/222. במגרש אושר היתר מס' 20150296 לפי תמ"א 38 בהחלטת ועדה מתאריך 27.03.2018. ההיתר קבע 21 יח"ד במבנה של 10 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה 1 מתחת לכניסה הקובעת. שטח בניה כולל של 3261.83 מ"ר, הכולל שטח עיקרי של 1918 מ"ר ושטח שירות של 831.51 מ"ר ובסה"כ שטח עיקרי + שירות של 2749.51 מ"ר מעל כניסה קובעת ושטח שירות של 512.32 מ"ר מתחת לכניסה קובעת. בתכנית זו מוצע:

תוספת שטח עיקרי של 427 מ"ר, תוספת שטח שירות מעל כניסה קובעת של 237.49 מ"ר ותוספת שטח שירות מתחת כניסה קובעת של 14.68 מ"ר. סה"כ התוספת המבוקשת היא 679.17 מ"ר. תוספת 2 יח"ד, מ-21 יח"ד ל-23 יח"ד בבניין. קביעת שטח למסחר של 70 מ"ר ושטח למשרדים של 140 מ"ר.

מטרות התכנית הן:

- תוספת זכויות בניה מעל כניסה קובעת.
- תוספת מס' יח"ד מ-21 ל-23 יח"ד.
- קביעת שטח מסחרי מותר תוך קביעת חזית מסחרית לכיוון דרך יצחק רבין.
- קביעת שטח למשרדים מותר בקומה א לכיוון דרך יצחק רבין.
- ה. תיקון בקוי בנין בהתאם להיתר המאושר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	כ/620 - תוספת יח"ד בדרך רבין 11, קריית אתא
מספר התכנית	מספר התכנית	305-0868091
שטח התכנית	שטח התכנית	1.016 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	קריית אתא
קואורדינאטה X	210116
קואורדינאטה Y	746556

1.5.2 תיאור מקום

החלק הצפוני של מרכז העיר, מצפון לצומת הרחובות דרך יצחק רבין, ביאליק, הרצל וחנקין בקריית אתא, בצידו המערבי של דרך יצחק רבין.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קריית אתא - חלק מתחום הרשות: קריית אתא

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	11	דרך יצחק רבין	קריית אתא

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11008	מוסדר	חלק	6	

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
כ/ 222	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/ 222 ממשיכות לחול.	4706	959		01/12/1998
כ/ 222 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/ 222 / ב ממשיכות לחול.	6278	5977		10/08/2011



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פנינה רוזנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פנינה רוזנברג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 57 23/03/2023	יוסי נבו	23/03/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		09: 59 23/03/2023	דוד אפלבוים	04/04/2022	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		12: 19 20/02/2023	פנינה רוזנברג	20/02/2023	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	יוסי מזור (1)		לי ים יזמות ועיצובים בע"מ	נהריה	חרצית	3			yossi.m.ya m@gmail.c om

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 12060.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina@rosen berg- arch.co.il
	אדריכל	יוסי נבו	26120		חיפה	בירם	1	04-8346718	04-8346718	josefnevo@g mail.com
	יועץ תחבורה	דוד אפלbaum	16461696		נשר	המסילה	22	04-8215583		apeltnua@gm ail.com
	מודד	סעיד סעב	762		אבו סנאן	(1)				saidsaab7@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 788.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 על ידי תוספת 2 יחידות דיור, תוספת זכויות בניה וקביעת חזית מסחרית על דרך יצחק רבין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת זכויות, הוראות בנייה והשימושים המותרים.
- הגדלת מס' יח"ד מ - 21 יח"ד ל - 23 יח"ד.
- שינוי קווי בנין.
- הוספת חזית מסחרית על דרך יצחק רבין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	201
דרך מאושרת	101
דרך משולבת	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	201
חזית מסחרית	מגורים ד'	201
קו בנין עילי	מגורים ד'	201
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ד'	201

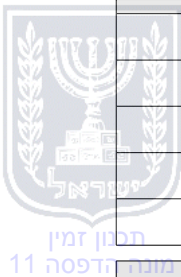
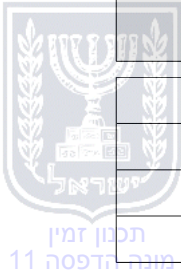
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ד'	713.04	70.18
דרך מאושרת	93.46	9.20
דרך משולבת וחניה	209.5	20.62
סה"כ	1,016	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	91.96	9.09
דרך משולבת	207.24	20.47
מגורים ד'	713.04	70.44
סה"כ	1,012.25	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	יותר השימוש למגורים ולמלונאות בכל הקומות מעל קומת הקרקע. בקומת הקרקע השימוש יהיה למסחר ובקומה א השימוש יהיה למשרדים ומגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>א. החומרים והציפויים של חזיתות וגגות המבנה וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנה וחומרי הפיתוח יהיו בהתאם להנחיות המרחביות ובתאום עם הוועדה המקומית.</p> <p>ב. ככל שהבניין או חלק ממנו ישמש לאירוח ו/או מלונאות יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>1. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי, יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 12/1.</p> <p>2. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.</p> <p>3. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.</p> <p>4. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.</p> <p>ג. זיקת ההנאה למעבר רגלי בחזית המבנה לדרך רבין תיקבע באופן סופי בתכנית בינוי ופיתוח בשלב היתר הבניה, תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה לנושא זכות המעבר לציבור בלשכת רשם המקרקעין.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	השטחים המיועדים לדרך משולבת וחנייה ישמשו לגישה אחורית, לחנייה ולאספקה לנוי ולגינון. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	השטחים יעוצבו ללא חלוקה בין השטח להליכה לבין השטח לנסיעת רכב. כל שטחי ההליכה והנסיעה ירוצפו באבני ריצוף משולבות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
								שרות	עיקרי						שרות
420				23						1044	2135			מגורים ד'	מגורים ד'
										12.5	70			מסחר	מגורים ד'
										12.5	140			משרדים	מגורים ד'
420	1	10	31.35	23	65	553	3941	(1) 527		1069	2345	713	201	<סך הכל>	מגורים ד'

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:

הערה א: קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט -

קו בנין (בורדו) - קו בנין למבנה המגורים.

קו בנין (תכלת) - קו בנין לחדר משאבות וחדר אשפה במרווח צידי 0.

קו בנין תחתיתת קרקעי (אדום) - קו בנין למרתף חניה במרווח קדמי ומרווח צידי, קו בנין לחדר גז במרווח צידי 0.

קו בנין עילי (אדום-כתום) - קו בנין למרפסת היקפית בקומה ב' בלבד.

הערה ב: גובה המבנה יימדד עד פני התקרה העליונה. מעל יותרו מעקות, חדרי יציאה לגג, חדרי מעלית, מתקנים טכניים וכד'.

הערה ג: תותר סטייה של עד 1.0 מ' בגובה התקרה העליונה של המבנה.

הערה ד: לא ניתן יהיה לנייד שטחי שירות מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

הערה ה: בשטח התכנית יצא היתר מס' 20150296 מכוח תמ"א 38.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטחי השירות מיועדים לחניה, מחסנים ומתקנים טכניים בלבד.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	שמירה על הצורה החיצונית של הבניין : מיקום תשתיות ומתקנים על הגג, אופן העברת תשתיות במבנה, הפיתוח והחנייה במגרש, יהיו על פי ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף ביום מסירת המידע להיתר.
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	א. תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, יוגש ויאושר בוועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר.
6.4	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך -תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>ד. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p>

6.4	חשמל
	<p>אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.5	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. בהתאם לכך התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.6	תשתיות
	<p>כל תשתיות החשמל, התאורה העירונית, הטלפון, הטלוויזיה ותקשורת בכבלים בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיים לרבות קווי מתח גבוה ומתח נמוך.</p> <p>תכנון התשתיות ייעשה תוך התחשבות מלאה בהנחיות לנטיעות עצים בדרכים, בשטחים הציבוריים הפתוחים ובמגרשים שבתכנית בכל תשתיות (תנורות וחתכים) יופיע סימון של נטיעות העצים עפ"י תכנית אדריכל הנוף.</p> <p>א. מים אספקת המים תהיה ממערכת אספקת המים העירונית.</p> <p>ב. ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הרשות המקומית, לפי תוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ג. ניקוז מי גשם תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>כל פתרון ניקוז שיעבור בשטחים הציבוריים הפתוחים יתואם עם תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים באישור מהנדס העיר.</p> <p>ניקוז ותיעול: לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים/ ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת ניקוז באגף הנדסה במועצה.</p> <p>ד. מערכות כיבוי אש</p>

6.6	תשתיות
<p>תותקן מערכת כיבוי אש כולל ברזי כיבוי ושאר אמצעים בהתאם לדרישות רשות הכבאות ע"י וע"ח חוכרי הקרקע. אמצעים אלה כוללים מיכלים, איגום ומשאבות להגברת הלחץ, או כל אמצעי אחר אשר יידרש ע"י הרשויות המוסמכות.</p> <p>ה. אצירה והרחקת אשפה</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה בהתאמה לתכנית הבינוי והפיתוח. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	



6.7	הפקעות לצרכי ציבור
<p>הקרקע המיועדת לצרכי ציבור בתכנית זו תופקע ותרשם על שם הרשות המקומית.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	



7.2 מימוש התכנית

--

