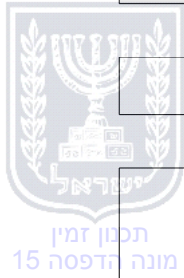


הוראות התכנית

תכנית מס' 305-0546648

החלפת מיקום שטחי ציבור שונים באותה החלקה - גוש 11013 חלקה 65



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
קרית אתא
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה להחליף שטח ציבורי פתוח בשטח למבני ציבור סמוך צפונית לגן הרצל ללא שינוי בסך ייעודי הקרקע ותוך קביעת קווי בנין לשטח למבני ציבור. התכנית הינה בסמכות וועדה מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

החלפת מיקום שטחי ציבור שונים באותה החלקה - גוש

שם התכנית

שם התכנית

1.1

11013 חלקה 65

ומספר התכנית

305-0546648

מספר התכנית

14.105 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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	210675
קואורדינאטה Y	746100

1.5.2 תיאור מקום

במרכז קרית אתא סובב פארק הרצל

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
	34	הרצל	קרית אתא

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11013	מוסדר	חלק	65	

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/03/2006	2396	5511	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/150 ח ממשיכות לחול.	שינוי	כ/150 ח



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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	21/03/2018	נמרוד גורפינקל	13/03/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית קרית אתא	קרית אתא	ככר העיריה	7	04-8478422	04-8478426	mekomit@kiryat-ata.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית קרית אתא	קרית אתא	ככר העיריה	7	04-8478422	04-8478426	mekomit@kiryat-ata.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית קרית אתא	קרית אתא	ככר העיריה	7	04-8478422	04-8478426	mekomit@kiryat-ata.muni.il

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



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אלדד זייד	1145	אלדד זייד בע"מ - הינו אשרף	חיפה	שד מוריה	145 א	04-8312030		eldad@e- zaid.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

החלפת שטחים ציבוריים וקביעת קווי בנין לשטח עבור מבני ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ושינוי מיקום ייעודי קרקע למבני ציבור בשטח ציבורי פתוח ללא שינוי סך ייעודי הקרקע המאושרים עפ"י סעיף 62א (א) לחוק התכנון והבניה
2. קביעת קווי בנין עבור שטח למבני ציבור עפ"י סעיף 62א (א) לחוק התכנון והבניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	300
מבנים ומוסדות ציבור	101A, 100
שטח ציבורי פתוח	201A, 202A, 200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור למבני ציבור	11,815.56	83.77
דרך מאושרת	165.45	1.17
שטח ציבורי פתוח	2,123.88	15.06
סה"כ	14,104.89	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	165.45	1.17
מבנים ומוסדות ציבור	11,815.56	83.77
שטח ציבורי פתוח	2,123.88	15.06

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	14,104.89	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



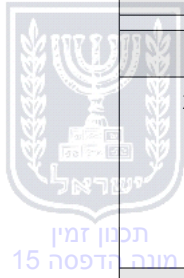
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מבני ציבור עירוניים, שכונתיים או מקומיים, לרבות מבני ציבור לצורכי דת כגון, מקווה ובית כנסת. שטחים פתוחים וגנים ציבוריים. הכל עפ"י תכנית מאושרת כ/150/ח
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי הנחיות העיצוב האדריכלי יהיו עפ"י תכנית מאושרת כ/150/ח
ב	פיתוח סביבתי הנחיות הפיתוח הסביבתי יהיו עפ"י תכנית מאושרת כ/150/ח
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	מיועד לגנים ציבוריים, שטחי נוי ונטיעות הפרדה, שבילים, מגרשי משחקים, מגרשים ומתקני ספורט פתוחים, רחבות מרוצפות, חניות ציבוריות ריהוט ותאורת רחוב. לא יותרו מתקנים הנדסיים ותחנות השנאה. הכל עפ"י תכנית מאושרת כ/150/ח
4.2.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי הנחיות הפיתוח הסביבתי יהיו עפ"י תכנית מאושרת כ/150/ח
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	כל הדרכים המופיעים בתחומי תכנית זו הן חלק ממערך דרכים בתכנית מאושרת כ/150/ח המשמשים למעבר כלי רכב והולכי רגל. תותר התקנת סככות המתנה לאוטובוסים, מצללות, ביתני מפעל הפיס ותחנות חלוקת דואר, הכל עפ"י תכנית מאושרת כ/150/ח
4.3.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי הנחיות הפיתוח הסביבתי יהיו עפ"י תכנית מאושרת כ/150/ח



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת									
						שרות					עיקרי				
קדמי															
0	0	0	0	0	4	14	85	140	14855.8	4244.51	10611.29	10611.29	100	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	0	4	14	85	140	1685.96	481.7	1204.26	1204.26	101A	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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

הערה ברמת הטבלה:

תיתכן תוספת שטח לבניה, בגין מגרשים פינתיים ו/או בין שני רחובות, תוספת בגין הריסה, תוספת למעלית - הכל עפ"י תכנית מאושרת כ/150/ח



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהייה עפ"י התקן הארצי שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. הוועדה המקומית רשאית לפטור ממקומות חניה עפ"י שיקול דעתה</p>
6.2	איחוד וחלוקה
	<p>תשריט חלוקה לצרכי רישום ייערך ויירשם בהתאם לחוק</p>
6.3	חשמל
	<p>א. 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.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>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.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.00 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.00 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.00 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.00 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון-בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת - 1.00 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד - 3.00 מ'</p> <p>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.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p>



6.3	חשמל
	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 למגבלות הקבועות בסעיף זה

6.4	ניהול מי נגר
	<p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ב. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ג. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ד. התכנון הפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים. שביל להולכי רגל - בתחום התכנית יבטיח קליטה, שהייה 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.</p>

6.5	פסולת בניין
	בהתאם לתקנות התכנון והבניה

6.6	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת נגישות לבניין לבעלי מוגבלויות ואישור יועץ נגישות מורשה, ככל שיידרש עפ"י כל דין

6.7	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש

6.8	שרותי כבאות
	תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות וככל שיידרש עפ"י כל דין

6.9	הנחיות מיוחדות
	כל ההוראות אשר אינן משתנות במפורש בתכנית זו, יהיו בהתאם לתכנית מאושרת כ/150/n

7. ביצוע התכנית

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

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

תוך 15 שנים מיום אישור תכנית זו



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15