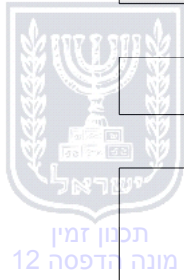


הוראות התכנית

תכנית מס' 305-0569921

החלפת מיקום שטחי ציבור שונים באותה החלקה - גוש 11039 חלקה 85



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 שטחים לצרכי ציבור ללא שינוי בשטחם לצורך מיצוי תפקוד השטחים באופן מיטבי תוך קביעת קווי בנין



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

החלפת מיקום שטחי ציבור שונים באותה החלקה - גוש
11039 חלקה 85

שם התכנית 1.1
שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 305-0569921

שטח התכנית 1.2
35.518 דונם

סיווג התכנית 1.4
סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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 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	209190
קואורדינאטה Y	744750

1.5.2 תיאור מקום

בי"ס שפרינצק במרכז שכונת קרית בנימין וממערב למרכז העיר ובצמוד לקאנטרי 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	בן צבי יצחק		
קרית אתא	טשרניחובסקי		
קרית אתא	לילינבלום		
קרית אתא	קלאוזנר		

שכונה קרית בנימין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11039	מוסדר	חלק	85	

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34
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
27/03/2006	2396	5511	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/ 251/ ב ממשיכות לחול.	שינוי	כ/ 251/ ב



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				נמרוד גורפינקל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			נמרוד גורפינקל		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	04/06/2018	נמרוד גורפינקל	13/06/2018	תשריט מצב מאושר	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 12

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	ה/40302	מיקומים א.ג. בע"מ	חיפה	בעלי מלאכה	26	077-4060242	04-9975743	Nimrod@mikumim.com



משרד תכנון ומתכונות
מונה הדפסה 12



משרד תכנון ומתכונות
מונה הדפסה 12

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 גני ילדים קיימים במסגרת שימוש חורג ע"י הצרחת שטחי ציבור וקביעת קווי בנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הצרחת שטחי ציבור ע"י שינוי ייעוד הקרקע משביל להולכי רגל ואזור ספורט ונופש למבנים ומוסדות ציבור וללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע עפ"י סעיף 62א (א) לחוק התכנון והבניה
- קביעת קווי בנין עפ"י סעיף 62א (א) לחוק התכנון והבניה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	500 - 502
מבנים ומוסדות ציבור	100, 101A, 102B, 103
ספורט ונופש	200, 201A
שביל	300, 301, 302A, 303B
שטח ציבורי פתוח	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	201A

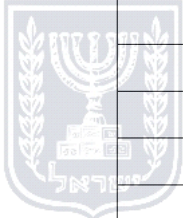
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור ספורט ונופש	12,530.51	35.28
דרך מאושרת	370.16	1.04
שביל להולכי רגל	1,531.35	4.31
שטח למבני ציבור	20,110.34	56.62
שטח ציבורי פתוח	974.59	2.74
סה"כ	35,516.95	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.04	370.16	דרך מאושרת
56.62	20,110.34	מבנים ומוסדות ציבור
35.28	12,530.51	ספורט ונופש
4.31	1,531.35	שביל
2.74	974.59	שטח ציבורי פתוח
100	35,516.95	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

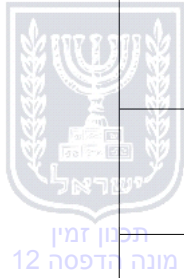


תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים מבני ציבור לסוגיהם, לרבות בניני מנהל ומשרדים ציבוריים, מוסדות בריאות, דת, מבנים קהילתיים, מוסדות חינוך ותרבות, מחסנים לשעת חירום, בניינים לפעילות ספורט, בידור ונופש, בניינים לשרותי רווחה, שטחי גינון ומשחק, מתקנים הנדסיים, חניות ודרכים. הכל עפ"י תכנית מאושרת כ/251/ב
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי הנחיות העיצוב האדריכלי יהיו עפ"י תכנית מאושרת כ/251/ב
ב	פיתוח סביבתי הנחיות הפיתוח הסביבתי יהיו עפ"י תכנית מאושרת כ/251/ב
ג	הוראות בינוי מספר המבנים המותר במגרש יהיה עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית ובתנאי שלא חורג מסך השטחים המותרים לבניה ומתכסית הקרקע המפורטת בטבלה 5
ד	תנאים למתן היתרי בניה היתרי בניה חדשים ליעודים ציבוריים, לבתי ספר, לספורט ונופש ולבית חולים, יהיו באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. הכל עפ"י תכנית מאושרת כ/251/ב
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים מיועד לגנים ציבוריים, שטחי נוי ונטיעות, כיכרות, מעברים ורחבות ציבוריים. הכל עפ"י תכנית מאושרת כ/251/ב
4.2.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות לא תותר בניה כלשהי, למעט מבנה מגדל המים בתא שטח 400. מגדל המים ייקבע כמבנה לשימור ויחולו עליו הוראות התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה. שאר תא השטח יישאר פנוי מכל בינוי. שטח מגדל המים לא ייחשב במניין שטחי הבניה המותרים לבניה. הכל עפ"י תכנית מאושרת כ/251/ב
4.3	ספורט ונופש
4.3.1	שימושים מגרשים ומתקני ספורט מכל הסוגים לרבות אולמות ספורט ובריכות שחיה מקורות, כולל השירותים הנלווים הקשורים בהפעלתם, לרבות קיוסק, מסעדה, משרדים להנהלה וכד'. הכל עפ"י תכנית מאושרת כ/251/ב
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי מספר המבנים המותר במגרש יהיה עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית ובתנאי שלא חורג מסך

4.3	ספורט ונופש
	השטחים המותרים לבניה ומתכסית הקרקע המפורטת בטבלה 5
ב	עיצוב אדריכלי הנחיות העיצוב האדריכלי יהיו עפ"י תכנית מאושרת כ/251/ב
ג	פיתוח סביבתי הנחיות הפיתוח הסביבתי יהיו עפ"י תכנית מאושרת כ/251/ב
ד	תנאים למתן היתרי בניה היתרי בניה חדשים לייעודים ציבוריים, לבתי ספר, לספורט ונופש ולבית חולים, יהיו באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. הכל עפ"י תכנית מאושרת כ/251/ב



4.4	דרך מאושרת
-----	------------

4.4.1	שימושים
	כל הדרכים המופיעים בתחומי תכנית זו הן חלק ממערך דרכים בתכנית מאושרת כ/251/ב המשמשים למעבר כלי רכב והולכי רגל. תותר התקנת סככות המתנה לאוטובוסים, מצללות, ביתני מפעל הפיס ותחנות חלוקת דואר, הכל עפ"י תכנית מאושרת כ/251/ב
4.4.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי הנחיות הפיתוח הסביבתי יהיו עפ"י תכנית מאושרת כ/251/ב



4.5	שביל
-----	------

4.5.1	שימושים
	ישמש לצורך מעבר הולכי רגל וכלי רכב, לשטחי גינון ונוי. כמו כן, תותר העברת תשתיות תת-קרקעיות כגון קווי חשמל, טלפון, כבלים, מים, ביוב וכד'. לא תותר חניה לצרכי ציבור, פרט לתא שטח 303B ותא שטח 302A.
4.5.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי הנחיות הפיתוח הסביבתי יהיו עפ"י תכנית מאושרת כ/251/ב



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
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי				
(1) 5	(1) 5	0	(1) 4	2	8.5	40	120	3474.97	17374.88	17374.88	101A, ,100 102B	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1) 5	(1) 5	(1) 4	0	2	8.5	40	120	785.49	3927.48	3927.48	103	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	10	0	0		10.5	40	70	1253.05	7518.3	12530.5	201A ,200	ספורט ונופש	ספורט ונופש

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:

א. תכסית - חניה מקורה לא תחשב בתנאי שגג החניה ירוצף ו/או יגונן

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עם שינויים נקודתיים. מבנים קיימים יותרו לחרוג מקו הבנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	החניה תהייה עפ"י התקן הארצי שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה
6.2	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, עפ"י פירוט שיינתן מחחי".</p> <p>כל זאת בהתאם לתכנית מאושרת כ/ 251 / ב.</p>
6.3	ניהול מי נגר	השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט בתמא/ 34 / ב / 4
6.4	סידורים לאנשים עם מוגבלויות	תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת נגישות לבניין לבעלי מוגבלויות ואישור יועץ נגישות מורשה, ככל שיידרש עפ"י כל דין
6.5	פסולת בניין	לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן: -קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. -הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). -בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
6.6	פיקוד העורף	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש
6.7	שרותי כבאות	תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות וככל שיידרש עפ"י כל דין
6.8	שמירה על עצים בוגרים	<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", או "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן).</p> <p>ב. עצים לשימור:</p>



שמירה על עצים בוגרים	6.8
<p>+ לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>+ תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור באישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין לבניה חדשה מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>+ תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. במידה ותוגש בקשה לכריתת/העתקת העצים המסומנים לשימור במגרש, הדבר לא ייחשב כשינוי לתכנית ובכפוף לקבלת היתר כריתה/העתקה כדין.</p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>+ בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.</p> <p>+ בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	



הפקעות לצרכי ציבור	6.9
<p>מקרקעין המיועד לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p>	

הנחיות מיוחדות	6.10
<p>כל ההוראות אשר אינן משתנות במפורש בתכנית זו, יהיו בהתאם לתכנית מאושרת כ/251/ב</p>	



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

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

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

תוך 15 שנים מיום אישור תכנית זו

