

הוראות התכנית

תכנית מס' 305-0543959

בניין מגורים ברחוב גיבורי הקריה קרית אתא

חיפה

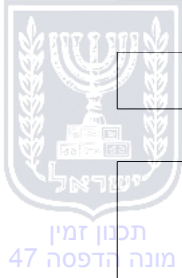
מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית 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

בעלי הקרקע, בני משפחת מאירי, מגישים תכנית לתגבור זכויות בניה במגרש מגורים שברח' גיבורי הקריה בשכונת קרית בנימין בק. אתא. המגרש כיום לא בנוי אם כי בקירבתו בנויים בנייני מגורים. על החלקה חלה תכנית כ/150 המיעדת החלקה ל"שטח לתכנון מפורט". מטרת התכנית היא ליעד המגרש למגורים ולקבוע בו זכויות בניה לבניין בן 7 קומות ובו 16 יח"ד. קומת הקרקע של מבנה המגורים, בשטח של 300 מ"ר, תיועד לשימוש למבני ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בניין מגורים ברחוב גיבורי הקריה קרית אתא
מספר התכנית	מספר התכנית	305-0543959
שטח התכנית	שטח התכנית	1.136 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	קרית אתא
קואורדינאטה X	209298
קואורדינאטה Y	745331

1.5.2 תיאור מקום

שכונת קרית בנימין בקרית אתא, בחלקו המזרחי של רחוב גיבורי הקריה ובסמוך לרח' לילינבלום.

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
	5	גבורי הקריה	קרית אתא

שכונה קרית בנימין בקרית אתא.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11035	מוסדר	חלק	62	133

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 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/01/1980	1	2595	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/ 150 ממשיכות לחול.	שינוי	כ/ 150



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב מאור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב מאור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19: 56 10/08/2020	יעקב מאור	10/08/2020		1: 100	מנחה	בינוי
לא	תנועה וחניה	19: 55 10/08/2020	צבי נווה	10/08/2020		1: 250	מנחה	חניה
לא		14: 42 01/08/2019	יעקב מאור	01/08/2019		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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	אברהם מאירי	000	000	גבעת שמואל	קרן היסוד (1)	3	03-5325340		
	פרטי	זאב מאירי	000		רמת השרון	השפלה (2)	3	03-5407141		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קרן היסוד 3, גבעת שמואל.

(2) כתובת: השפלה 3, רמת השרון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נירה מאירי		00	גבעת שמואל	קרן היסוד	3	03-5325340		

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
	עורך ראשי	יעקב מאור		ת.ב.ע יעקב מאור	חיפה	חפצי בה	2	04-8753836		ycovmaor@n etvision.net.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 47תכנון זמין
מונה הדפסה 47

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	צבי נווה	32139	צבי נווה - הנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	שד ההסתדרות	177	04-8725001		
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	683	000	חיפה	(1)	17 א	04-8420528		

(1) כתובת: הגדוד העברי 17 א, חיפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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

הקמת מבנה מגורים חדש, הכולל שטח ציבורי בנוי, ברחוב גיבורי הקריה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מ"שטח לתכנון מפורט" ל"מגורים ג".
2. קביעת השימושים, זכויות והוראות הבניה בתחום המגרש.
3. הרחבת הדרך ברח' גיבורי הקריה.
4. הקצאת שטח למבנה ציבור בקומת הקרקע של מבנה המגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100
דרך מאושרת	200
דרך מוצעת	201

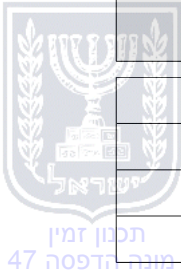
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לתכנון מפורט	11,136	100
סה"כ	11,136	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	162.21	14.28
דרך מוצעת	24.95	2.20
מגורים ג'	949.06	83.53
סה"כ	1,136.22	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מבנה ציבור לצרכי חינוך, תרבות, קהילה ורווחה.
4.1.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>שימוש ציבורי בחלק מהבניין:</p> <p>א. מיקום השימוש הציבורי יהיה בקומת הקרקע ובחזית מבנה המגורים הפונה לרח' גיבורי הקריה.</p> <p>ב. לשימוש הציבורי הבנוי יוצמד שטח קרקע פתוח.</p> <p>ג. מגיש הבקשה להיתר בניה יסמן בבקשה להיתר את מיקום השטח הציבורי הבנוי והשטח הציבורי הפתוח המוצמד אליו, בתאום עם הועדה המקומית, ואשר תוקצה לו כניסה נפרדת מהכניסה למגורים.</p> <p>ד. השטח הציבורי ירשם על שם הרשות המקומית.</p>

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות ציבוריות.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות ציבוריות.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
4 (6)	4 (5)	1	7	26	16.8	16	(4) 40	(2) 2880	(1) 800		550	1530	949	100	מגורים ג'	
												300		100	מגורים ג' מבנים ומוסדות ציבור	



צידי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
400	5 (8)	6 (7)	100	מגורים	מגורים ג'
			100	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'

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) לחניון תת קרקעי, למחסנים ומתקנים טכניים עפ"י הצורך..
- (2) לא כולל שטחי מרפסות..
- (3) כולל שטחי המרפסות..
- (4) מתייחס לתכנית קומת הקרקע..
- (5) לחניון תת קרקעי- 3 מ'..
- (6) לחניון תת קרקעי - אפס..
- (7) למרפסות- 5 מ'.
- לחניון תת קרקעי- אפס..
- (8) למרפסות בלבד- 3 מ'.
- לחניון תת קרקעי - קו אפס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהייה בתחומי המגרש עפ"י התקן שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. תותר כניסה/יציאה אחת למגרש מרח' גיבורי הקריה.</p>
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>תנאי בהיתר בניה יהיה נטיעות עצים בחזית לרחוב גיבורי הקריה על פי הנחיות הוועדה המקומית.</p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה תכנית בינוי שתערך בקנה מידה 500 : 1 ותכלול: השתלבות המבנה עם הסביבה הגובלת, תאור העמדת המבנים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחמרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p>
6.3	ניהול מי נגר
	<p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. במגרשי המגורים 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.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון הפורט ייערך להכוונת עודפי נגר,</p> <p>ו. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.4	תשתיות
	<p>הבניין יחובר לתשתיות העירונית עפ"י הנחיות מהנדס העיר ובאישורו.</p> <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ניקוז ותיעול:</p> <p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בנייה משמרת מים) בנספח הסניטרי ע"י אגף הנדסה במועצה.</p> <p>ב. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים/ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת ניקוז באגף הנדסה במועצה.</p> <p>ביוב: תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית, באישור משרד הבריאות.</p> <p>מים: אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית.</p>
6.5	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.</p>

6.6

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון 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. תחנות השנאה.

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככול האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. אל אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות מונה הדפסה 47 תכנון זמין מונה הדפסה 47

ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון: מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור,

בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

סוג הקו/המתקן מהתייל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתד נמוך - תיל חשוף ----- 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (על עמוד) ----- 2 מ'

תיל מבודד צמוד למבנה ----- 0.3 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל חשוף או מצופה ----- 5 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורי מבודד (כא"מ) --- 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו ----- 20 מ'

ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----- 35 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון ----- בתאום עם חבי החשמל

י. ארון רשת ----- 1 מ'

י"א. שנאי על עמוד ----- 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות החפירה 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 כריה 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, בתחום תכנית מתאר מקומית הקובעת רצועה למעבר קווי מונה הדפסה 47 תכנון זמין מונה הדפסה 47

חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון, יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.7

הפקעות לצרכי ציבור

השטח המיועד להרחבת הדרך (תא שטח 201) מיועד להפקעה ולרישום ע"ש הרשות המקומית

6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	עפ"י סעיפים 188, 189 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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

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

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

	תוך חמש שנים מיום אישור התכנית.
--	---------------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47