

הוראות התכנית

תכנית מס' 305-0850164

בניין מגורים ברחוב גיבורי הקריה 7 קרית אתא

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית אתא

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/10/2021

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

27/10/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/03/2021

להפקיד את התכנית

איתמר בן דוד

13/07/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מציעה תגבור זכויות בניה במגרש מגורים שברח' גיבורי הקריה בשכונת קרית בנימין בקרית אתא. המגרש כיום לא בנוי אם כי בקירבתו בנויים בנייני מגורים. על החלקה חלה תכנית כ/150 המייעדת החלקה ל"שטח לתכנון מפורט".

מטרת התכנית היא ליעד המגרש למגורים ולקבוע בו זכויות בניה לבניין בן 7 קומות ובו 16 יח"ד עם שטחי בניה כוללים בסך 3,820 מ"ר (עיקרי ושירות, כולל שטחי חניה התת הקרקע), מתוכם 400 מ"ר לשטחי מרפסות מקורות.

קומת הקרקע של מבנה המגורים תישאר פנויה לטובת שילוב של חניה ושטחים מגוונים בשטח המגרש. החניה הנותרת תיבנה בקומה תת-קרקעית בשטח של עד 500 מ"ר עם קו בנין תחת (תת-קרקעי).



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	305-0850164
-------------	-------------

שטח התכנית	1.133 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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	209273
קואורדינאטה Y	745326

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית אתא	גבורי הקריה	7	

שכונה קרית בנימין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11035	מוסדר	חלק	61	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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
כ/ 150	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית כ/ 150 בתחומה והוראותיה לא יחולו בתחום תכנית זו.	2595	1	10/01/1980



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				יעקב מאור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1	15/06/2021	יעקב מאור		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	15/06/2021	נמרוד גורפינקל	11: 18 23/06/2021	נספח בינוי	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 1250	1	08/04/2021	נמרוד גורפינקל	17: 12 08/04/2021	נספח בינוי ופיתוח - תכנון מתחם עתידי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	15/06/2021	צבי נווה	16: 24 29/06/2021	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	16/03/2020	נמרוד גורפינקל	17: 29 24/03/2020	תשריט מצב מאושר	לא

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			אוקיאנוס מגדלים בטבע בע"מ	קרית אתא	סוקולוב	30 א	04-8449574	04-8443205	ori@shrem.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אוקיאנוס מגדלים בטבע בע"מ	קרית אתא	סוקולוב	30 א	04-8449574	04-8443205	ori@shrem.co.il

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
מתכנן ערים	עורך ראשי	יעקב מאור		יעקב מאור - מתכנן ערים	חיפה	חפצי בה	2	04-8753836		taba@taba.co.il
	הנדסאי	נמרוד גורפינקל	40302/ה	מיקומים א.ג. בע"מ	פתח תקוה	גליס	18	077-4060088	04-9975743	nimrod@mikumim.com
מתכנן תנועה	יועץ תחבורה	צבי נווה		הנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	שד ההסתדרות	177	04-8725001	04-8725002	mail@zvi-naveh.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583		חיפה	(1)	17	04-8726547	04-8410012	bshapira@bezeqint.net

(1) כתובת: הגדוד העברי 17 א קרית חיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 ברחוב גיבורי הקריה 7

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מ"שטח לתכנון מפורט" על פי תכנית מאושרת כ/150 לייעוד קרקע "מגורים ד".
2. הרחבת הדרך ברחוב גיבורי הקריה.
3. קביעת השימושים, זכויות והוראות הבניה בתחום המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ד'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	159.28	14.05
שטח לתכנון מפורט	974.22	85.95
סה"כ	1,133.5	100

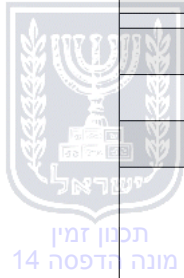
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	159.28	14.05
דרך מוצעת	26.98	2.38
מגורים ד'	947.24	83.57
סה"כ	1,133.5	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח תותר כניסה/יציאה אחת למגרש מרחוב גיבורי הקריה

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

מ"ר	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מ"ר שטח הבנוי (מ"ר)		
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	אחורי	צידי-ימני			צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת
					עיקרי	שרות											
400	947	100	מגורים ד'	3820 (2)	500 (1)	870	16	26	7	5 (5)	6 (4)	4 (3)	4 (3)	400	400		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

הערה ברמת הטבלה:

א. תתאפשר העברת שטחי בניה ממעל הקרקע אל תת הקרקע בלבד

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לצרכי חניון תת קרקעי, מתקנים טכניים ומחסנים.
- (2) כולל שטחי מרפסות מקורות.
- (3) קו בנין תחתני (תת-קרקעי) - 0 מ'.
- (4) קו בנין עילי - 4 מ' עבור מרפסות זיזיות (קונזולה). קו בנין תחתני (תת-קרקעי) - 1 מ'.
- (5) קו בנין עילי - 3 מ' עבור מרפסות זיזיות (קונזולה). קו בנין תחתני (תת-קרקעי) - 5 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1 חניה החניה תהייה בתחומי המגרש עפ"י התקן שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.	6.1
6.2 תנאים למתן היתרי בניה תנאי בהיתר בניה יהיה נטיעות עצים בחזית לרחוב גיבורי הקריה על פי הנחיות הוועדה המקומית. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תכנית בינוי שתערך בקנה מידה 1: 500 ותכלול: השתלבות המבנה עם הסביבה הגובלת, תיאור העמדת המבנים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.	6.2
6.3 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 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 אוירי 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 חב' 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	6.3

6.3

חשמל

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 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.

6.4

ניהול מי נגר

השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

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.

ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

ה. התכנון הפורט ייערך להכוונת עודפי נגר,

ו. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.5

תשתיות

כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.

ניקוז ותיעול:

א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בנייה משמרת מים) בנספח הסניטרי ע"י אגף הנדסה בעירייה.

ב. 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 בעירייה.

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.

פתרון הביוב בתכנית הינו בחיבור למערכת הביוב העירונית, ומשם אל קו גרביטציוני קיים, קו מאסף ראשי (התעלה) עד לתחנת שאיבה ראשית קיימת (נווה חן), משם אל מ"ש" חיפה.

מים:

אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית.

6.6

הפקעות לצרכי ציבור

השטח המיועד להרחבת הדרך מיועד להפקעה ולרישום ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיפים

6.6

הפקעות לצרכי ציבור

189,188 לחוק.

6.7

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור תכנית זו



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14