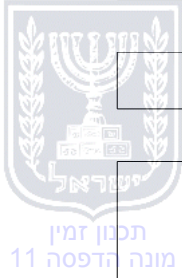


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 305-1091537

בניין מגורים ברחוב גיבורי הקריה 1 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 :

29/01/2024

לאשר את התוכנית

04/06/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005226574/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מציעה תגבור זכויות בניה במגרש מגורים שברח' גיבורי הקריה 1 פינת לילנבלום 6 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 לייעד המגרש למגורים ולקבוע בו זכויות בניה לבניין בן 9 קומות מגורים, מעל קומת הכניסה הקובעת, ובו 26 יח"ד עם שטחי בניה כוללים בסך 5,525 מ"ר (עיקרי ושירות, כולל שטחי בניה בתת הקרקע), מתוכם 460 מ"ר לשטחי מרפסות מקורות.  
החניה ברובה תהיה בקומה תת-קרקעית בתכסית של עד 75%, בשטח של עד 765 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בניין מגורים ברחוב גיבורי הקריה 1 קרית אתא
מספר התכנית	305-1091537	
שטח התכנית	1.494 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
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	209350
קואורדינאטה Y	745340

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת קרית בנימין בקרית אתא, בחלקו המזרחי של רחוב גיבורי הקריה פינת רחוב לילנבלום

### 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
	1	גבורי הקריה	קרית אתא
	6	לילינבלום	קרית אתא

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	64	133, 156

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/01/1980		1	2595	תכנית זו מחליפה את תכנית כ/ 150 בתחומה והוראותיה לא יחולו בתחום תכנית זו.	החלפה	<u>כ/ 150</u>
27/03/2006		2396	5511	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/ 251/ ב ממשיכות לחול.	שינוי	<u>כ/ 251/ ב</u>



תכנון זמין  
הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	13: 30 05/03/2024	מיכאל אוטמזגין	04/03/2024	1	1: 100	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה	13: 30 05/03/2024	חנן מלכה	05/03/2024	1	1: 100	רקע	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	15: 06 04/07/2022	נמרוד גורפינקל	23/06/2022	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			אידאה מגדלים בטבע בע"מ	קרית אתא	סוקולוב	30 א	04-8449574	04-8443205	1giborey1@gmail.com

## 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	נמרוד גורפינקל	40302/ה	מיקומים א.ג. בע"מ	הוד השרון	השקמים	13	077-4060242	04-9975743	Nimrod@mikumim.com
אדריכל	אדריכל	מיכאל אוטמזגין	45795576	מיקי אוטמזגין אדריכלות בע"מ	קרית מוצקין	ירושלים	3	052-6208357	077-5592543	mickey@otmazgin-arch.co.il
	יועץ תחבורה	חנן מלכה	0	נוף בנוף חנן מלכה בע"מ	חיפה	אחזה	3	074-7723203	074-7723203	hanan.landscaper@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583		חיפה	(1)	17	04-8726547	04-8410012	bshapira@bezeqint.net

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

## 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

הקמת מבנה מגורים חדש, הכולל שטח ציבורי בנוי, ברחוב גיבורי הקריה 1 פינת לילנבלום 6

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מ"שטח לתכנון מפורט" עפ"י 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 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'	100
דרך מאושרת	200
דרך מוצעת	201

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

**3.2 טבלת שטחים**

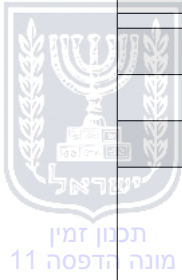
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	449.08	30.05
שטח לתכנון מפורט	1,045.47	69.95
<b>סה"כ</b>	<b>1,494.55</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	449.08	30.05
דרך מוצעת	23.54	1.58
מגורים ד'	1,021.93	68.38
<b>סה"כ</b>	<b>1,494.55</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תנועה</b> תותר כניסה/יציאה אחת למגרש מרחוב גיבורי הקריה
ב	<b>בינוי</b> לא תתאפשר בחזית הקדמית הצמדת גינות ליח"ד בקומת הקרקע
ג	<b>הנחיות מיוחדות</b> שימוש לטובת רווחת הדיירים בחלק מהבניין: א. מיקום השטח הבנוי לטובת רווחת הדיירים יהיה בקומת הקרקע. ב. מגיש הבקשה להיתר בניה יסמן בבקשה להיתר את מיקומו ושטחו עד 70 מ"ר יחושב כחלק מהשטחים העיקריים בבניין.



<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות ציבוריות
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות ציבוריות
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
										מתחת לכניסה הקובעת	שרות					
460	(6) 5	(5)	4	4	1	10 (4)	26	(3) 60	5525	(2) 765	1180	(1) 3120	1020	100	מגורים ד'	מגורים

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:

- תתאפשר העברת שטחי בניה ממעל הקרקע אל תת הקרקע בלבד
- קווי בניין תת-קרקעי לצרכי קומת חניה - 0 מ'
- תתאפשר חריגה מקווי בנין עד קו מגרש עבור חדרי אשפה, חדר חשמל, גז, תקשורת ומתקנים טכניים
- תתאפשר חריגה מקווי בנין עד קו מגרש עבור בניית קורות בטון ואו פלדה ואו כל חומר קשיח אחר לצורך הצללה של קומת הקרקע

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- מתוכם 70 מ"ר לטובת רווחת הדיירים.
- לצרכי חניון תת קרקעי, מתקנים טכניים ומחסנים.
- לקומת חניה תת-קרקעית תותר תכסית של עד 75%.
- 9 קומות מגורים מעל קומת עמודים חלקית.
- למגרש אין קו בנין אחורי.
- קו בנין עילי לכיוון רח' גיבורי הקריה - 3 מ' עבור מרפסות זיזיות (קונזולה). קו בנין עילי לכיוון רח' לילנבלום - 2.5 מ' עבור מרפסות זיזיות (קונזולה).

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 חניה</b></p> <p>החניה תהייה בתחומי המגרש עפ"י התקן שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p>	<p>6.1</p>
<p><b>6.2 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>תנאי בהיתר בניה יהיה נטיעות עצים בחזית לרחוב גיבורי הקריה ורחוב לילנבלום על פי הנחיות הוועדה המקומית.</p> <p>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.</p> <p>תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p>	<p>6.2</p>
<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p> <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>	<p>6.3</p>
<p><b>6.4 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>השטח המיועד להרחבת הדרך מיועד להפקעה ולרישום ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיפים 188, 189 לחוק.</p>	<p>6.4</p>

## 7. ביצוע התכנית

<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>	<p>7.1</p>
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p> <p>תוך 10 שנים מיום אישור תכנית זו</p>	<p>7.2</p>