

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/09/2024

## הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

08/10/2024

תכנית מס' 305-1137108

תאריך

כולל אור מאיר - שינוי יעוד

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית אתא

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005254952/310>

## דברי הסבר לתכנית

בשטח התוכנית קיים בית כנסת "כולל אור המאיר" המשמש את הקהילה המתגוררת בסביבה. תוכנית זו מקצה חלק מקרקע ציבורית המיועדת לשימושי ספורט לשטח ציבורי המיועד לצרכי דת, חינוך ורווחה. תכנית זו הינה למבנה שהוקם על שטח ציבורי ומטרתה הינה הסדרת הייעוד והוספת זכויות בניה לצורך התאמה לשימוש כבית כנסת "כולל אור המאיר". גבולות המגרש, קווי הבנין וזכויות הבניה נקבעו בהתבסס על היתר בניה קיים וכן בהתייחס למצב הקיים בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית	כולל אור מאיר - שינוי יעוד	

מספר התכנית	מספר התכנית	305-1137108
-------------	-------------	-------------

שטח התכנית	שטח התכנית	1.210 דונם
------------	------------	------------

סוג 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	212292
קואורדינאטה Y	745971

**1.5.2 תיאור מקום****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	מימון	1	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10508	מוסדר	חלק		13, 38, 42

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 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
כ/172/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/172/א ממשיכות לחול.	3148	918		31/12/1984



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל כהנא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניאל כהנא		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	הדגמת בינוי	13: 57 14/03/2024	דניאל כהנא	14/03/2024	1	1: 100	רקע	בינוי
לא	רקע תכנוני קיים	15: 54 09/08/2023	דניאל כהנא	08/08/2023	1	1: 500	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		עיריית קרית אתא	קרית אתא			04-8478422	04-8478426	mekomit@kiryat-ata.muni.il
	פרטי			כולל אור המאיר קרית אתא	קרית אתא	מימון	1	04-8436444	04-8438441	MorMS@kiryat-ata.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' כיכר העירייה 7.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			כולל אור המאיר קרית אתא	קרית אתא	מימון	1	04-8436444	04-8438441	MorMS@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
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	דניאל כהנא	78363	דניאל כהנא תכנון נגיש בע"מ	.	(1)		04-9990321	04-9991321	galit@danka-arc.com
מודד מוסמך	מודד	אודי תורן	790	אזימוט מדידות בע"מ	שכניה	(2)		04-9998090	04-9999230	udi@azimut.co.il

(1) כתובת: א.ת. תרדיון משגב.

(2) כתובת: ..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 בית כנסת "כולל אור המאיר".

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור ספורט למבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת קווי בנין.
2. קביעת זכויות ומגבלות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

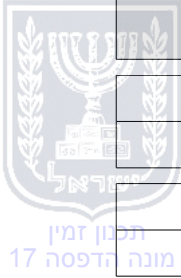
יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור ספורט ע"פ כ/172א'	1,210	100
סה"כ	1,210	100

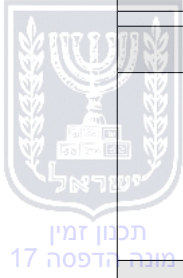
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,213.77	100
סה"כ	1,213.77	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<b>שימושים</b>
	1. מבנים ושימושים שכונתיים: בריאות, דת, תרבות, רווחה, קהילה, חינוך. 2. פיתוח נופי, אזורי ישיבה ושהייה, ריהוט רחוב, הצללות. 3. שבילים ומעברים. 4. תשתיות תת קרקעיות.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח ונוף</b> נטיעות מעל שימוש בתת-הקרקע יבוצע בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	10	70	סה"כ שטחי בניה	1800	150	630	150	870	1157	1	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	1	2											

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:

- זכויות הבניה בטבלה זו כוללות את שטחי הבניה אשר אושרו בהיתר והם 563.8 מ"ר שטח עיקרי + 591.8 מ"ר שטחי שירות.

- יותר לנייד שטחים עיקריים ושירות ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לה ו/או מתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת ובתנאי שסך השטחים העיקריים והשירות ישמרו.

## הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ע"פ תשריט, קו בניין המסומן באדום עבור המבנה העיקרי וקו בניין המסומן בתכלת עבור בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 4394/0 "קרית אתא" י"פ : 3915 עמ" 3556 מיום : 22/08/1991 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<b>6.2</b>	<b>תשתיות</b>
<p>1. ביוב ;</p> <p>6.1. התכנית תחובר למערכת ביוב עירונית המחוברת לפתרון קצה שמסוגל לקלוט את שפכי התכנית.</p> <p>2. מים</p> <p>7.1. אספקת מים למבנים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים העירונית.</p> <p>7.2. היתר הבניה יציג את הפתרון לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות.</p>	
<b>6.3</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
<p>הוראות עיצוב אדריכלי יפנו להנחיות המרחביות התקפות.</p>	
<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכדומה).</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים בשטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתחמי החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו את קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	
<b>6.5</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
<p>הקרקע המיועדת לצרכי ציבור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית.</p>	
<b>6.6</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b>
<p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17