

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' כ/477

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
23-07-2009
תיק מס'

מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	קרית אתא
סוג התוכנית	תוכנית מפורטת

משרד הפנים מרוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 477/כ
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 10.6.09 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית



הודעה על הפקדת תוכנית מס' 477/כ
פרסמה בילקוט הפרסומים מס. 5913
מיום 5.2.09

הודעה על אישור תכנית מס. 477/כ
פרסמה בילקוט הפרסומים מס. 6004
מיום 13.10.09

דברי הסבר לתוכנית

בשל חוסר בהירות בניסוח תקנון תכנית כ/222 ביחס לאופן חישוב שטחי הבניה המותרים במגרשים שתוכנית זאת חלה עליהם אישרה הועדה המקומית היתר בניה בשטחי בנייה שאינם תואמים לטענת לשכת התכנון המחוזית את השטחים המותרים לבניה על פי תכנית כ/222. בהתאם להיתר הבניה מס' 4452 שאושר ביום 4.4.05 נבנו המבנים.

בשל כך ת.ב.ע זאת באה להסדיר באופן ברור את היקף הבניה המותר לבניה (שטח הבניה המותר ומספר יחיד המותר).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז חיפה

תוכנית מס' 477/כ**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

1.1	שם התוכנית	מגורי חן מקור ברוך ורח' העצמאות
1.2	שטח התוכנית	2.4036 דונם
1.3	מהדורות	שלב 1
		• מתן תוקף לתוכנית
		1 מספר מהדורה
		21.07.09 תאריך עדכון
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית תוכנית מפורטת
		• סוג איחוד וחלוקה
		• איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית/בחלק מתחום התוכנית.
		• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
		כן •
		• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
		לא •
		• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
		ועדה מחוזית •
		• היתרים או הרשאות
		• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קרית אתא

קואורדינטה X

קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום התוכנית נמצאת בין הרחובות רח' העצמאות ורח' מקור ברוך

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית קרית אתא בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • כל תחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב קרית אתא

שכונה

רחוב מקור ברוך

מספר בית 19

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11018	• מוסדר	• חלק מהגוש	81	35, 33, 82

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
7.7	7.7

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7.7	7.7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

7.7

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
222/כ	• שינוי		4706	1.12.98

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קב"מ	תחולה	סוג המסמך
		אד' ליאור דץ	5.4.07				מחייב	הוראות התוכנית
		אד' ליאור דץ	5.4.07			1:500	מחייב	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
		054-6656809	04-8440234	11/7	רח'י שלום סלה 11/7	51276937			ד"ר עפרים וא. חן בע"מ		מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
					אם רלבנטי.	אם רלבנטי.			אם רלבנטי.	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
liordatz@zahav.net.il	057-7979083	052-662777	04-8255348 04-8703253	הצלפים 4, הופה רניס 17, קרית מוצקין		00105583	028006385	ליאור דן	אדריכל	עורך ראשי
						383	069345106	מימון אלקריין	מודד	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.
כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

התאמת מצב קיים עפ"י היתר לתוכנית

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הגדלת זכויות הבניה המאושרות בתוכנית.
2. הגדלת שטחי שירות והתאמתם לתקן הממ"דים החדש.
3. שינוי בקווי בניין צידי מ-4 מ' ל-3.6 ו-3.3.
4. שינוי במספר הקומות תוספת של עד שתי קומות (קומה 1 על פי הקלה ו- תוספת קומה חדרי יציאה לגג).
5. תוספת של 2 יחיד למצב הקיים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר ר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				2.406	שטח התוכנית – דונם
		23	2	21	מגורים – מספר יח"ד
		2269	238	2031	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
					מגורים מיוחד – מספר יח"ד
					מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		171	50	121	מסחר – מ"ר
					תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
					מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
					מלונאות ונופש – מספר חדרים / יחידות אירוח
					מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	1001	
מגורים ומסחר	1002	
דרך משולבת	1003	
דרכים	1004-1005	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	בהתאם לשימושים המותרים בתוכנית כ/ 222 באזור המגורים ב-1 ו- ד' בהתאמה למגרשים.
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות שנקבעו בתוכנית כ/ 222
ב.	הוראות פיתוח בהתאם להנחיות שנקבעו בתוכנית כ/ 222
ג.	כללי כל הוראות תוכנית כ/ 222 חלות על תוכנית זאת.
4.2	יעוד מגורים ומסחר
4.1.2	שימוש
	<ul style="list-style-type: none"> • מגורים • מסחר • חניות • שטחי שירות למגורים ולמסחר
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות שנקבעו בתוכנית כ/ 222
ב.	הוראות פיתוח בהתאם להנחיות שנקבעו בתוכנית כ/ 222
ג.	כללי כל הוראות תוכנית כ/ 222 חלות על תוכנית זאת.
4.3	יעוד דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	<ul style="list-style-type: none"> • מעבר לכלי רכב • מעבר להולכי רגל
4.3.2	הוראות
א.	כללי כל הוראות תוכנית כ/ 222 חלות על תוכנית זאת.
4.4	דרכים
4.4.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה לרבות תשתיות עירוניות למעט מסילת ברזל.
4.4.2	הוראות
א.	כללי כל הוראות תוכנית כ/ 222 חלות על תוכנית זאת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות לזונוס (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא (%)	אחוזי בניה כללים (%)	שטח בניה במ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-שמאלי	ציד-ימני	קדמי	מרתף						מרתף הכניסה	מרתף הקובעת	מרתף שירות			
2	2	3.6	4	1-	20	16.7	10	43.76	241.97	1447	400	1047	598	1001	מגורים ג'
					31	16.7	13	32.69	232.81	1802	580	1222	774	1002	מגורים ומסחר
									30.10	233	62	171			

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה	
בהתאם להנחיות שנקבעו בתוכנית כ/ 222 בהתאמות להנחיות מהנדס העיר	

6.2 חניה	
בהתאם להנחיות שנקבעו בתוכנית כ/ 222 בהתאמות להנחיות מהנדס העיר	

6.3 הוראות נוספות אחרות	
כל הנחיות שנקבעו בתוכנית כ/ 222 חלות על תוכנית זאת ובהתאמות להנחיות מהנדס העיר	

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
7.1		


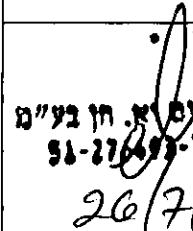
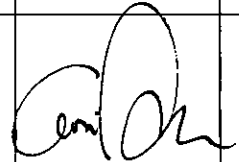
7.2 מימוש התוכנית

לר

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		512764937		ד"ר נופרים וא. חן בע"מ	מגיש התוכנית
	 ד.ר. נופרים וא. חן בע"מ ח.נ. 51-2764937-2 26/7/09				
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
21/7/09			028006385	ליאור דץ	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

- שימו לב !
- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.