

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חכ/מק/656/1

תחנת טרנספורמציה בעתלית

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: חוף הכרמל
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
ועדה מקומית - חוף הכרמל אישור תכנית מס' חכ/מק/656/1 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבתה מס' _____ ביום _____ יורי הועדה המקומית _____	ועדה מקומית חוף הכרמל הפקדת תכנית מס' חכ/מק/656/1 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בשיבתה מס' _____ מיום _____ מס' _____ תאריך _____
הודעה על אישור תכנית מס. חכ/מק/656/1 פרסמה בילקוט הפרסומים מס. _____ מיום _____	הודעה על הפקדת תכנית מס. חכ/מק/656/1 פרסמה בילקוט הפרסומים מס. 5968 מיום 22.6.2009

דברי הסבר לתוכנית

על שטח התכנית המוגשת כעת חלה תכנית מאושרת מסי חכ/מק/656-יעוד שטח לתחנת טרנספורמציה בעתלית.
 בהתאם לאמור בסעיף 12 להוראות התכנית המאושרת, קו הבניין מקיר מבנה התחנה עד לגבול המגרש המיועד לתחנה צ"ל 1.0 מ'.
 עפ"י תכנית המבנה, כפי שנקבעו ע"י חב' החשמל, המירווח הצידי צפוני שבין המבנה וגבול המגרש, בפינה הצפון מערבית הצטמצם ל- 85 ס"מ.
 מטרת התכנית היא להקטין המירווח המותר, בפינה זאת בלבד ל- 85 ס"מ במקום 1.0 מ'.
 התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית שם התוכנית ומספר התוכנית

תחנת טרנספורמציה בעתלית

מספר התוכנית חכ/מק/656/1

1.2 שטח התוכנית 1.072 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 5.8.09

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

כן

ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א(א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל**
- | | |
|--------------|---------|
| קואורדינטה X | 195.175 |
| קואורדינטה Y | 733.925 |
- 1.5.2 תיאור מקום** שכונת מגורים בצפון עתלית ממערב לדרך הכניסה ליישוב.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית חוף הכרמל**
- התייחסות לתחום הרשות** חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**
- | | |
|----------|-------------------------------|
| יישוב | עתלית |
| שכונה | צפון עתלית, שכונת "בנה ביתך". |
| רחוב | לי"ר |
| מספר בית | לי"ר |

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10534	מוסדר	חלק מהגוש	לי"ר	75

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מכ/656	130/2, 130/1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מכ/656	שינוי	הקטנת מרווח צידי ל- 85 ס"מ במקום 1.0 מ' במרווח צידי צפוני. הוראות הבניה לבניינים והעמדת המבנים במגרש יהיו עפ"י הוראות תכנית מכ/656 ונספח הבינוי המצורף אליה. מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית זו.	5471	20.12.05

(

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	14	ל"ר	5.8.09	יעקב מאור		
תשריט התוכנית	מחייב	1 : 500, 250 : 1	ל"ר	1	5.8.09	יעקב מאור		

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחיילים 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(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		09-9717950	לי"ר	09-9717900	המנופים 11 הרצליה		חבי מבני תעשיה בע"מ	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	09-9717950	לי"ר	09-9717900	11 המנופים הרצליה		חבי מבני תעשיה בע"מ	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04-8630970	לי"ר	04-8630855	פל ים 15 חיפה	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
taba@taba.co.il	04-8753462	052-4285648	04-8753836	קדיש לוז 6 ק. מוצקין	לי"ר	לי"ר	לי"ר	05698832	יעקב מאור	לי"ר	מחבן ערים	מחבן ערים

01/09/2009

עמוד 7 מתוך 18

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.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לא רלוונטי

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**

הקטנת קו בניין במרווח צידי צפוני מ- 1.0 מ' ל- 85 ס"מ.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. מרווח צידי צפוני המותר יהיה 85 ס"מ.
2. הוראות הבניה למגרשי המגורים יהיו עפ"י מכ/656 המאושרת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.072 דונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מתקן הנדסי	מ"ר	24	ללא שינוי	24		
	מס' יחיד	לי"ר	לי"ר	לי"ר		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מתקן הנדסי	300	
מגורים א	130/2, 130/1	
דרך להולכי רגל	400	

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	שם ייעוד: מגורים א
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	סה"כ 2 יח"ד בתחום התכנית במבנה דו משפחתי.
ב.	העמדת המבנים במגרש תהיה עפ"י נספח הבינוי המצורף לתכנית מכ/656 המאושרת.
ג.	

4.2	שם ייעוד: מתקן הנדסי
4.2.1	שימושים
א.	מבנה לתחנת טרנספורמציה לאספקת חשמל לצרכי השכונה.
4.2.2	הוראות
א.	סוג המבנה, גודלו ומיקומו לרבות הפתחים יהיו עפ"י הוראת תכנית זו, ועפ"י הנחיות ואישור חב' החשמל.
ב.	

4.3	שם ייעוד: דרך הולכי רגל
4.3.1	שימושים
א	ישמש כשביל הולכי רגל ולמעבר תשתיות.
4.3.2	הוראות
א	פיתוח השביל יהיה עפ"י תכנית פיתוח באישור מהנדס הועדה המקומית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)										מספר קומות				שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
אחורי	ציד-ימני-שמאלי(כלפי מערב)	ציד-ימני(כלפי צפון)	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי כוללים (%)	שטח לבניה	שטחי שטחי בניה	מתחת לקובעת	עיקרי שדות עיקרי שדות	מעל לכניסה הקובעת					
				מתחת לקובעת	מעל לכניסה הקובעת															
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	1	2	8.0 מ' בשיא גג משופע	30%	3	2	75%	50% למגורים + שטחי שדות	50%	ר'אה הערות (2, 1)	45 מ"ר	50%	350	130/1, 130/2	מגורים		
לי"ר	1.0 מ'	85 ס"מ בפינה המורחית עד 1.0 מ' בפינה המערבית.	0.0	יותר מרתף לכבלים עפ"י הנחיות חב' החשמל	1	3.0 מ' עפ"י הנחיות חב' החשמל	80	לי"ר	לי"ר	80	17 מ' או עפ"י הנחיות חב' החשמל	17 מ' או עפ"י הנחיות חב' החשמל	לי"ר	לי"ר	17 מ' או עפ"י הנחיות חב' החשמל	24	300	מתקן הנדסי		

הערות:

- ניתן יהיה לבנות חלק משטחי השרות מתחת לכניסה הקובעת ובתנאי שסה"כ שטחי השרות לא יעלה על 25%.
- פירוט שטחי השרות יהיה כאמור בתכנית מכ/656 למעט גודל ממ"ד שיהיה 12 מ"ר עפ"י הנחיות פיקוד העורף.

01/09/2009

עמוד 10 מתוך 18

6. הוראות נוספות**6.2. תשריטי בינוי**

נספח הבינוי לבנייני המגורים המצורף לתכנית מכ/656 (נספח מס' 1) ישאר בתוקפו (מסמך מנחה).

6.3. הפקעה ורישום

שטחי הדרכים והשבילים בתחום התכנית, מיועדים לרישום ע"ש המועצה האזורית חוף הכרמל.

6.4. תשריט חלוקה

תנאי להיתר בניה הינו אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת תחנת הטרנספורמציה לצורך אספקת חשמל לשכונה שבבניה	
2	שיווק מגרשי מגורים 130/1, 130/2	

7.2. מימוש התוכנית

הקמת תחנת הטרנספורמציה – לאלתר.
שיווק המגרשים – תוך שלוש שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
ראש אגף מיתוח ותשתיות חברת מבני תעשיה בע"מ	אלי מימון		חברת מבני תעשיה בע"מ		7/7
יזם בפועל (אם רלבנטי)					
בעלי עניין בקרקע					
עורך התכנית	אק 2 / א/א				9/9/09

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון והסוסטכות, ותתמנה הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסקסה כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוק וצו - כל דבר.

למקד הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית חסרה או הדאגה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת הצמודה לנו, מכאן הסכם כאמור יעפ"י כל דין, שכן חתימתנו יתה אף ורק מנערת מבני תעשיה בע"מ.

סיגל מקדמי ישראל
מנהל תכנון