

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' כ/מק/492

שינוי לתכנית כ/222  
הגדלת מס' יח"ד  
והגדלת מס' קומות

עיריית קריית אתא  
מנהל תשתיות תכנון והנדסה  
מהנדס העיר  
29-08-2013  
נתקבל  
מס' רישום

מועד הפניה  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
מיום ח'פה  
24-02-2014  
תיק מס' 3-1-1-1

מחוז: חיפה  
מרחב תכנון מקומי: קרית- אתא  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת  
אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

ועדה מקומית 7.7.10  
אישור תכנית מס' כ/מק/492  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 2013001 ביום 31.1.13  
יו"ר הועדה

ועדה מקומית 7.7.10  
הפקדת תכנית מס' כ/מק/492  
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 2013001 ביום 22.11.10  
יו"ר הועדה

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
קרית אתא  
אישור תוכנית מס' כ/מק/492  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 2013001 ביום 31.1.13  
יו"ר הועדה המקומית

הועדה על הפקדת תכנית מס' כ/מק/492  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6017  
מיום 28.3.12 (ת"פ 3306)

הועדה על אישור תכנית מס' כ/מק/492  
ורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
וי"ח

## דברי הסבר לתוכנית

שינוי לתכנית מפורטת כ/ 222

1. הגדלת מסי יח"ד מ- 20 יח"ד ל- 27 יח"ד.
2. הגדלת מסי קומות מ- 5 קומות ל- 7 קומות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

				יפורסם ברשומות
	שם התוכנית שינוי לתכנית כ/222	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	
	מספר התוכנית כ/מה/492			
	2081 מ"ר	שטח התוכנית	1.2	
מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
	מספר מהדורה בשלב			
	12			
	תאריך עדכון המהדורה			
	6.8.2013			
תכנית מכורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מכורטת			
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
	לפי סעיף בחוק			
62 א(א) (1) סעיף קטן 8 + 9				
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			
לא	סוג איחוד וחלוקה			
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

## 1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ק.אתא
- קואורדינטה X 210 / 000  
קואורדינטה Y 745 / 375
- 1.5.2 תיאור מקום חלקה בין שני רחובות רח' העצמאות ורח' מקור ברוך גובלת בסמטת ורד
- רחוב מקור ברוך -  
סמטת ורד ק.אתא
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית קרית-אתא
- התייחסות לתחום הרשות חלק תחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ק.אתא
- רחוב מקור ברוך 9  
סמטת ורד  
העצמאות 33

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11018	מוסדר	חלק מהגוש	26	35, 33

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

## 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
1.12.98	4706	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית כ/222 וכ/222 - ב ממשיכות לחול	שינוי	כ/222
10.8.2011	6278		בכפיפות	כ/222 / ב

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	עיריית קרית-אתא	אדריכל דוד לב	6.8.2013		18		מחייב	הוראות התוכנית
	עיריית קרית-אתא	5.8.2013	6.8.2013	1		1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
	עיריית קרית-אתא	אדריכל דוד לב	6.8.2013	1		1: 250	מנחה	נספח בינוי
	עיריית קרית-אתא	צביקה נווה	6.8.2013			1: 250	מנחה	נספח תנועה

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
	חביב סיבוני	68298801				חנה סנש 16 ק.אתא					

#### 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	חביב סיבוני	68298801				חנה סנש 16 ק.אתא				

## בעלי עניין בקרקע

1.8.3

דוא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
				העצמאות 33			363788	וולקוביץ שמעון		בעלים חלקת משנה 1
				העצמאות 33			1564893 1564894	כהנא אדוארד כהנא ליוטה		חלקת משנה 2
				העצמאות 33			0567450657	יתח דות		חלקת משנה 3
				העצמאות 33			1516646 0467832	ברמן יעקב ברמן שרה		חלקת משנה 4
				העצמאות 33			034140988 034981738	לוי שלומי לוי שלומית		חלקת משנה 5
				העצמאות 33			068125814 067825935	בוסקילה שרלי בוסקילה שרלי		חלקת משנה 6
				העצמאות 33			03065352	חיים (זאב) שולמית		חלקת משנה 7
				העצמאות 33			304628027 304628126 304628050	פומרצ'וק מיכאל פומרצ'וק סופיה פומרצ'וק הלנה		חלקת משנה 8
				העצמאות 33			305900797 305900862	וולדמן איגור וולדמן יאנה		חלקת משנה 9
				העצמאות 33			049038383 064029370	רוטנברג נפתלי רוטנברג שושנה		חלקת משנה 10
				העצמאות א/33			067530337	סולומון פיינטוך		חלקת משנה 11
				העצמאות א/33			0683611 0913345	דוברוביצר יהושוע דוברוביצר שושנה		חלקת משנה 12
				העצמאות א/33			4210274-9 6402359 - 1	קדוש יחיאל קדוש דניז		חלקת משנה 13
				העצמאות א/33			316997204 316997279	כליוק אלכסנדר כליוק נטליה		חלקת משנה 14
				העצמאות א/33			314526401 320789985	נסטרוכ ניקולאי נסטרוכ יאנה		חלקת משנה 15
				העצמאות א/33			014240097	אדוואשולי שרה		חלקת משנה 16
				העצמאות א/33			027126382 035853548	צור שמעון צור צפורה		חלקת משנה 17
				חנה סנש 16 ק.אתא			6829880	חביב סיבוני		חלקת משנה 18



## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
archilev@netvision.net.il	8453119	054-4442480	8444111	זבולון 14 ק.אתא	-	-	19490	010693786	לב דוד	אדריכל	עורך ראשי
bermanb@netvision.net.il	8529411	052-2259328	8523602	העצמאות 61 חיפה	-	-	517		ברמן מאיר	מהנדס	מודד
office@zvi-naveh.com	8725002	052-2259382	8725001	שדי ההסתדרות 177 מ. חיפה	-	-			צבי נווה	מהנדס	תחבורה

**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
לא רלבנטי	לא רלבנטי

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**

תוספת יח"ד וקומות

**\*2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. הגדלת מס' יח"ד מ- 20 יח"ד ל- 27 יח"ד
2. הגדלת מס' קומות מ- 5 קומות ל- 7 קומות

\* התכנית מתייחסת לתא שטח 1 בלבד המסומן בתכנית המאושרת ביעוד מגורים ב-1 וכל הזכויות והשימושים בו הם בכפוף לתכנית המאושרת למעט תוספת יח"ד ותוספת קומות

09/12/2013

עמוד 10 מתוך 13

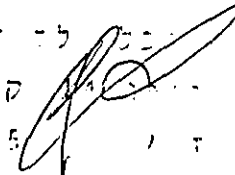
ד"ר  
התא  
2013

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

		סה"כ שטח התוכנית - דונם		2081 מ"ר		
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		2373	יעוד עפ"י תכנית מאושרת - כ/222	2373	מ"ר	מגורים *
		27	+ 7	20	יח"ד מ"ר	
					יח"ד	
		2373		2373	מ"ר	סה"כ
		27	+ 7	20	יח"ד	

\* היעודים במצב המאושר הם עפ"י כ- 222 המאושרת בטרם נוהל מבא"ת  
 \*\* התכנית מתייחסת לתא שטח 441 בלבד המסומן בתכנית המאושרת ביעוד מגורים ב-1 וכל הזכויות והשימושים בו הם בכפוף לתכנית המאושרת למעט תוספת יח"ד ותוספת קומית

ל. ש. ד. י. ד.  
 ק. א. ת. א.  
 201005



06/08/2013

עמוד 11 מתוך 13

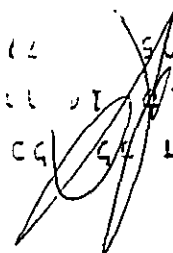
**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				001	יעוד עפ"י תכנית מאושרת כ/222
				002	דרך מאושרת
				003	

\*התכנית מתייחסת לתא שטח 1- בלבד המסומן בתכנית המאושרת ביעוד מגורים ב-1 וכל הזכויות והשימושים בו הם בכפוף לתכנית המאושרת למעט תוספת יח"ד ותוספת קומות

28152  
אשר  
28152



## 3.2 טבלת שטחים

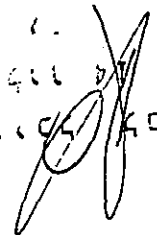
מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
90.2	1877	יעוד עפ"י תכנית מאושרת כ/222		23.2	482.00	מגורים ב'1
				57.1	1189.0	מגורים ד'
				9.9	206.00	דרך משולבת *
9.8	204.0	דרך מאושרת		9.8	204.0	דרך מאושרת
100	2081	סה"כ		100	2081.0	סה"כ

**4 יעודי קרקע ושימושים**

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת כ/222
	שימושים
4.1.1	הוראות
	בהתאם למפורט בתכנית המאושרת כ/222*
4.1.2	שימושים
	התכנית מגדילה מסי היחיד מ-20 ל-27
	התכנית מגדילה את מסי הקומות מ-5 ל-7
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	הוראות
	בהתאם למפורט בתכנית המאושרת כ/222
4.2.2	שימושים
	בהתאם למפורט בתכנית המאושרת כ/222

יהתכנית מתייחסת לתא שטח 1-1 בלבד המסומן בתכנית המאושרת ביעוד מגורים ב-1 וכל הזכויות והשימושים בו הם בכפוף לתכנית המאושרת למעט תוספת יחיד ותוספת קומות

29105  
 א.א.א.  
 111  
 111



06/08/2013

עמוד 14 מתוך 13

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מדבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	קווי בנין (מטר)**			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					קדמי	צידדי-ימני	צידדי-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
יעוד עפ"י תכנית מאושרת כ/222	001	1877	בהתאם לכ- 222				26	7	2	2	2	15	27	0	2	2	2

\* זכויות הבניה במתחם תהיינה עפ"י התכנית המאושרת כ- 222 , למעט השינוי במס' יח"ד ומס' קומות.  
 \*\* קוי הבנין יהיו בהתאם לתכנית המאושרת כ/222

**6. הוראות נוספות-**

6.1. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק

6.2. חיפוי

חיפוי אבן 80% מהמבנה

6.3. היטל השבחה

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק



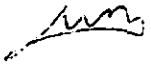
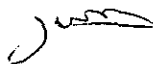
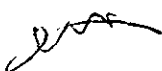
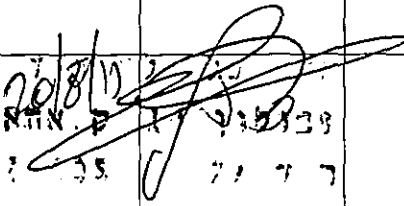
**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
א'	בנין חדש	ללא התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			68298801	חביב סיבוני	מגיש התוכנית
			68298801	חביב סיבוני	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			68298801	חביב סיבוני	בעלי עניין בקרקע
20/8/13			010693786	אדריכל דוד לב	עורך התכנית