

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התכנית

תכנית מס' 305-0175224

ניווד זכויות בין רחובות בית"ר והארי השואג בקרית אתא

מחוז **חיפה**
מרחב תכנון מקומי **קרית אתא**
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים

עיריית קרית אתא
מינהל תשתיות תכנון ונדסה
מחנכס חז"ר
08-01-2015
נתקבל
מסי רישום

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת ע"י תב"ד נופרים בע"מ אשר לה יש זכויות בשני האתרים הכלולים בתכנית. מטרת התכנית היא להעביר עד 400 מ"ר ממבנן מגורים ברח' ביתר (מסומן בתשריט כתא שטח 100) למבנן מגורים ברחוב הארי השואג (מסומן בתשריט כתא שטח 101) בקרית אתא. התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א (6) לחוק.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
 ניוד זכויות בין רחובות בית"ר והארי השואג בקרית אתא

מספר התכנית 305-0175224

1.2 שטח התכנית 10.315 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 6

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

212000 קואורדינאטה X

746500 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונות תל חי בקרית אתא.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית אתא - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית אתא	בית"ר		
קרית אתא	הארי השואג		

שכונה שכונות תל חי וגבעת טל בקרית אתא.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10257	מוסדר	חלק		27, 54

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
כ/ 150	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/ 150 ממשיכות לחול.	2595	1	10/01/1980
כ/ מק/ 255/ ה	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כ/ מק/ 255/ ה. הוראות תכנית כ/ מק/ 255/ ה תחולנה על תכנית זו.	5776	1942	14/02/2008
כ/ במ/ 255	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/במ/255 ממשיכות לחול.	4175	1164	09/12/1993

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יעקב מאור				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יעקב מאור			תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500	1	30/12/2014	יעקב מאור		30/12/2014		לא

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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			דר נופרים בע"מ	קרית אתא	העצמאות	10	04-8446866	04-8446869	darnofarimcarmela@gmail.com

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	1	דר נופרים בע"מ	קרית אתא	העצמאות	10	04-8446866	04-8446869	darnofarimcarmela@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	חיפה	(1)	10	04-8630855	04-8645537	
חוכר		1	דר נופרים בע"מ	קרית אתא	העצמאות	10	04-8446866	04-8446869	darnofarimcarmela@gmail.com

(1) כתובת: פליים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב מאור			קרית מוצקין	קרית מוצקין	55	04-8753836		ycovmaor@n etvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי	17	04-8420528	04-8410012	bshapira@be zeqint.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

העברת זכויות בניה בגוש 10257 חלי 54 ו- 27 בשיעור כולל של עד 400 מ"ר ממתחם מגורים ברח' בית"ר (ת"ש 100) למתחם מגורים ברח' הארי השואג (ת"ש 101).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. העברת שטחי בניה בשיעור של עד 400 מ"ר שלא נוצלו ממתחם מגורים בנוי הנמצא ביו רחובות הארי השואג וביתר אשר בנייתו הסתיימה, אל מתחם מגורים הנמצא מדרום לרחוב בית"ר הנמצא בבניה.
- ב. עדכון זכויות הבנייה בשני המתחמים בשיעור שטחי הבנייה שהועברו בפועל.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		10.315				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט	למצב המאושר *	מאושר*		
		62	+4	58	יח"ד	מגורים (יח"ד)
פירוט שטחי הבניה הקיימים והמוצעים בתאי השטח: ת"ש 100 - שטח מאושר לבניה = 5317 מ"ר. שטח להעברה שלא נוצל = 400 מ"ר שטח מוצע חדש = 4917 מ"ר. ת"ש 101 - שטח מאושר לבניה = 1933 מ"ר שטח נוסף מהעברה = 400 מ"ר שטח מוצע חדש = 2333 מ"ר שטח בניה כללי בשני המתחמים = 7250 מ"ר, ללא שינוי בסה"כ שטח הבניה המותר במתחמים.		7,250		7,250	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101,100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים דו משפחתיים	10,315.15	100
סה"כ	10,315.15	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	10,315.15	מגורים אי
100	10,315.15	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
כאמור בתוכנית כ/במ/255	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
כאמור בתוכנית כ/במ/255	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
3	3	3	3	3	9	43	80	(2) 4917		(1)	4917	7385	100	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	3	3	9	19	80	(2) 2333		(1)	2333	2929	101	מגורים א'	מגורים א'

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

הערה ברמת הטבלה:

הערה: חישוב הזכויות לתא שטח 101 הוא 66% לפי תכנית המאושרת בתוספת 400 מ"ר שנוידו מתא שטח 100.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) על פי תוכנית מאושרת כ/במ/255.

(2) לא כולל שטחי שרות המותרים עפ"י תכנית כ/במ/255.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	עפ"י התקן ובאישור העירייה.
6.2	תשתיות
	הבניינים יחוברו לתשתיות העירוניות עפ"י הנחיות מהנדס העיר.
6.3	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בשלב אחד	

7.2 מימוש התכנית

תוך חמש שנים מיום אישור התוכנית

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: דר נופרים בע"מ 513137506	שם: אחר	סוג: תאריך: 7/11/2015 חתימה: דר נופרים בע"מ ח.פ. 51-213750-6 טל: 04-8446866
יום	שם ומספר תאגיד: דר נופרים בע"מ 513137506	שם: בעלים	סוג: תאריך: 7/11/2015 חתימה: דר נופרים בע"מ ח.פ. 51-213750-6 טל: 04-8446866
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 5	שם: בעלים	סוג: תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: דר נופרים בע"מ 513137506	שם: חוכר	סוג: תאריך: 7/11/2015 חתימה: דר נופרים בע"מ ח.פ. 51-213750-6 טל: 04-8446866
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: יעקב מאור	שם: עורך ראשי	סוג: תאריך: חתימה: מתכנן/ערים

ועדה מקומית 7/14
אישור תכנית מס' 305-0175224
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2014008 ביום 24.11.14
יו"ר הועדה

ועדה מקומית 7/14
הפקדת תכנית מס' 305-0175224
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 2014002 ביום 10.3.14
יו"ר הועדה

הועדה על אישור תכנית מס' 305-0175224
פורסמה בילקוני הפרסומים מס' 6857
מיום 14.8.14 (פ"ב 2556)

הועדה על הפקדת תכנית מס' 305-0175224
פורסמה בילקוני הפרסומים מס' 6857
מיום 14.8.14 (פ"ב 2556)