

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0550087

מבואות קיסריה - זיקת הנאה

מחוז

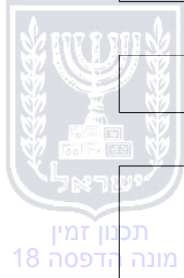
חיפה

מרחב תכנון מקומי שומרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית מסדירה זיקת הנאה וחניה למסחר.
יעודי הקרקע, זכויות, שימושים והוראות בתוכנית נגזרים מתוכנית "מע"ר אור עקיבא- בינוי מתחם א' " 353-0078097



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מבואות קיסריה- זיקת הנאה

ומספר התכנית

353-0550087

מספר התכנית

17.391 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 5

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	שומרון
	קואורדינאטה X	192550
	קואורדינאטה Y	712200

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אור עקיבא - חלק מתחום הרשות:

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נוף ים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10627	מוסדר	חלק		2
10628	מוסדר	חלק		17

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
353-0078097	4A, 5A, 6A, 42, 6, 5, 4

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/04/2013	4037	6575	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית 353-0078097 ממשיכות לחול.	שינוי	353-0078097



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גיל צבי שנהב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גיל צבי שנהב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		28/09/2017	גיל צבי שנהב	01/10/2017		לא
חניה	מנחה	1: 250	1	15/10/2017	דוד בז'רנו	16/10/2017		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		20/06/2017	לאוניד לייפמן	19/11/2017		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
	פרטי			אאורה השקעות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-7181910	03-7181911	

1.8.2 יזם

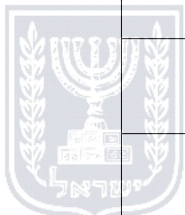
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אאורה השקעות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-7181910	03-7181911	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפל"ים	15	04-8630855	04-8645537	
חוכר				אאורה השקעות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-7181910	03-7181911	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיל צבי שנהב		כנען שנהב אדריכלים	תל אביב- יפו	קרית עתידים	2	03-6496644		zamir@cansh en.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	דוד בז'רנו		בז'רנו דוד הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	(1)		08-9701106		david_bez@b ezeqint.net
מודד	מודד	לאוניד לייפמן	832	לייפמן לאוניד בע"מ	פתח תקוה	(2)		03-9310021		llmoded@za hav.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 1709 רעות 71908.

(2) כתובת: פרישמן 1 פתח תקווה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
זכות מעבר לציבור	בחלקים ממגרשים 4,5,6, ו-42 במפלס 0.00 (23.40) הכל בהתאם למסומן בתשריט ונספחי הבינוי המצורפים לתוכנית מס' 353-0078097 ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה, ומסומן בתשריט של תוכנית זו ב"רסטר" ירוק בהיר - ישמש למעבר לכלל ציבור הולכי הרגל. השטח המסומן כזכות מעבר לציבור ב"רסטר" ירוק בהיר- לאחר הקמתו, יהיה באחריות המלאה של עיריית אור עקיבא ויתוחזק כחלק מהשצ"פ המיוחד הגובל עימו.
טיילת	הומר מטיילת נופית בתוכנית מאושרת ש/491 ג' ע"פ נוהל מבא"ת. הסימון בתשריט הינו כתחום בלבד ולא כיעוד קרקע בהתאם לתוכנית מאושרת מס' 353-0078097. שטחי המגרשים בהם מופיע סימון ה"טיילת" (קו תחום אדום / ירוק) ישמשו כמעבר לכלל ציבור הולכי הרגל, במפלס 23.40, הכל בהתאם למסומן בתשריט ובנספחי הבינוי המצורפים לתוכנית מס' 353-0078097, ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה. השטח המסומן כזכות מעבר לציבור, לאחר הקמתו, יהיה באחריות המלאה של עיריית אור עקיבא ויתוחזק כחלק מהשצ"פ המיוחד הגובל עימו.

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 זיקת מעבר וחניה לכלי רכב עבור שימוש מסחרי של מגרש 42 שיעודו מסחר, בתחום מגרש 4B שיעודו מגורים ד'

2.2 עיקרי הוראות התכנית

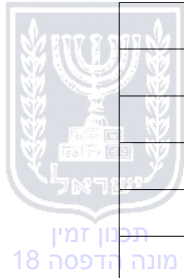
- הוספת זיקת מעבר לכלי רכב והסדרת חניה בתחום מגרש 4B עבור המגרש למסחר.
- יעודי קרקע, זכויות, שימושים והוראות יהיו לפי תוכנית 353-0078097 - "מע"ר אור עקיבא-בינוי מתחם א' "
- הוספת זיקת מעבר לרכב במגרש 42 לטובת מגרש 4B.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	4B, 5B, 6B

יעוד	תאי שטח
מסחר	42
שטח פרטי פתוח	4A, 5A, 6A



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	מגורים ד'	4B, 5B, 6B
גבול מתחם	מסחר	42
גבול מתחם	שטח פרטי פתוח	4A, 5A, 6A
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	4B
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר	42
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	4B, 5B, 6B
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר	42
טיילת	מגורים ד'	4B, 5B, 6B
טיילת	מסחר	42
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ד'	4B, 5B, 6B
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	4A, 5A, 6A

3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	12,354.65	71.04
מסחר	1,294.16	7.44
שטח פרטי פתוח	3,742.26	21.52
סה"כ	17,391.07	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	12,354.65	71.04
מסחר	1,294.16	7.44
שטח פרטי פתוח	3,742.26	21.52
סה"כ	17,391.07	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	שימושים והוראות יהיו לפי תוכנית 353-0078097 - "מע"ר אור עקיבא-בינוי מתחם א' "
4.1.2	הוראות
א	זיקת הנאה
	<p>1. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים אדומים כזיקת הנאה למעבר ברכב בתחום מגרש 4 B ישמש למעבר רכב וחניה עבור השימוש המסחרי במגרש 42. החניות בתחום זיקת הנאה יבואו בחשבון בחישוב תקן החניה למסחר במגרש 42.</p> <p>2. יתר ההוראות בהתאם לתכנית מאושרת מס. 353-0078097 למעט ההוראות ששונו בתכנית זו.</p>
4.2	מסחר
4.2.1	שימושים
	שימושים והוראות יהיו לפי תוכנית 353-0078097 - "מע"ר אור עקיבא-בינוי מתחם א' "
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	תותר בניית מצללה מעבר לקו בניין דרומי עד גבול מגרש.
ב	זיקת הנאה
	<p>1. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים אדומים כזיקת הנאה למעבר ברכב בתחום המגרש 42 ישמש למעבר רכב למגרש 4B.</p> <p>2. יתר ההוראות בהתאם לתכנית מאושרת מס. 353-0078097 למעט ההוראות ששונו בתכנית זו.</p>
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
	שימושים והוראות יהיו לפי תוכנית 353-0078097 - "מע"ר אור עקיבא-בינוי מתחם א' "
4.3.2	הוראות
א	חניה
	מגרשי השפ"פ שמספרם 4A, 5A, 6A ישמשו את כלל בעלי הדירות של מגרשי המגורים, 4B, 5B, 6B



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

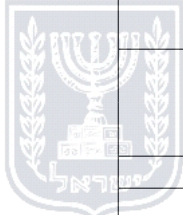
קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת
							עיקרי			עיקרי
									מגורים ד'	
									מסחר	
									שטח פרטי פתוח	

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:

זכויות הבניה יהיו לפי תוכנית מאושרת 353-0078097



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

במגרש 4B תותר מעבר רכב וחניה עבור שימוש מסחרי של מגרש 42, בשטח המסומן בקווים אלכסוניים אדומים. החניות למסחר בשטח זה במגרש 4B יחשבו במסגרת חישוב תקן החניה למסחר במגרש 42.

6.2

זיקת הנאה

סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב

1. השטח המסומן בתשריט בקווים אדומים כזיקת הנאה למעבר ברכב בתחום המגרש 4B ישמש למעבר רכב וחניה עבור השימוש המסחרי במגרש 42. החניות בתחום זיקת הנאה המסומנות כאמור בסעי' זה, יבואו בחשבון בחישוב תקן החניה למסחר במגרש 42.
2. השטח המסומן בתשריט בקווים אדומים כזיקת הנאה למעבר ברכב בתחום המגרש 42 ישמש למעבר רכב גם למגרש 4B.

6.3

היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18