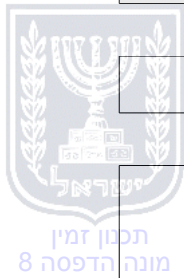


הוראות התכנית

תכנית מס' 303-1275981

שינוי קו בנין - מגרש 309 שכ' בולוני עתלית



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005342180/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית 303-0646281 שכונת בולוני בעתלית יצרה מעבר לרצועת ניקוז ממערב לשכונה על חשבון מגרשי מגורים. קו הבנין של מגרש המגורים מרצועת השצ"פ נקבע ל- 3 מ', התכנית מציעה הקטנת קו הבנין ל- 1.5 מ' כדי לאפשר תכנון מיטבי לזכויות הבניה המאושרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי קו בנין - מגרש 309 שכל' בולוני עתלית

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

303-1275981

מספר התכנית

0.376 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (4)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חוף הכרמל
קואורדינאטה X	194305
קואורדינאטה Y	731922

1.5.2 תיאור מקום

מגרש בשכונת בולוני באזור הכניסה החדשה מדרום בפינה הדרום מערבית בצמוד לדרך מס' 9

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: עתלית

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10545	מוסדר	חלק		309

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
303-0646281	309

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/11/2022		1165	10920	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 303-0646281 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>303-0646281</u>
27/04/2020		5561	8825	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 303- 0161620. הוראות תכנית 303-0161620 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>303-0161620</u>



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					רחל שלם		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		רחל שלם		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע	בינוי ופיתוח	1: 200	1	15/03/2024	רחל שלם	05:46 15/03/2024	לא
מצב מאושר	רקע	תכנית מאושרת	1: 500	1	15/03/2024	רחל שלם	05:46 15/03/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	ארז אהרונוב			עתלית	האיריס	15			erezah@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ארז אהרונוב			עתלית	האיריס	15			erezah@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רחל שלם	27756		הבונים	הבונים (1)		04-6396837	077-4703788	rachel1shalem@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון (2)	32	04-8536605	04-8512706	Alinor@levenberg.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

(1) כתובת: מושב הבונים - גלים 32 ד.נ. חוף הכרמל 3084500.

(2) כתובת: שד' בן גוריון 32 חיפה ת.ד. 9074 מיקוד: 350200.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

ניצול מיטבי של זכויות הבניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בנין מערבי מ 3 מ' ל-1.5 מ'



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	309

תכנון זמין
מונה הדפסה 8**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	376.34	100
סה"כ	376.34	100

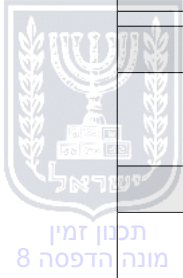
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	376.34	100
סה"כ	376.34	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	שימושים והוראות ליעוד מגורים ע"פ תכנית 303-0646281, מלבד שינוי בקו הבנין כמפורט בתכנית זו
4.1.2	הוראות
א	בינוי
	קווי הבנין יהיו כמפורט בטבלה 5 ובתשריט
ב	הוראות כלליות
	כל יתר ההוראות ביעוד מגורים א ימשיכו לחול בהתאם לתכנית 303-0646281



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
											שרות							עיקרי
4	5	3	1.5	1	3	9	2 (1)	50	50	50	240	377	מגורים	309	מגורים	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

תכנית זו משנה את קו הבנין הצידי ימני מ- 3 מ' ל - 1.5 מ'

זכויות והוראות הבניה ביעוד מגורים א יהיו בהתאם למאושר בתכנית 303-0646281 למעט המפורט בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 1 יח"ד גדולה + 1 יח"ד קטנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	בינוי ו/או פיתוח
	כל ההוראות הנוספות (הוראות פרק 6) - תהיינה ע"פ פרק 6 בתכנית 303-0646281
6.2	הוראות אחרות
6.2.1	עתיקות
	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 1593/0 "מגדל מלחה, ח"י י"פ : 1091 עמ" 1380 מיום 18/05/1964 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה / חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה