

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 352-0538165**

**הסדרת זכויות בניה ברח' אהרון 36 קרית מוצקין**



**חיפה**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי קריות**

**תכנית מתאר מקומית**

**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

התכנית מציעה להוסיף שטח עיקרי למבנה מגורים לצורך סגירת מבואת מגורים עבור הגדלת דירת מגורים בקומה הרביעית ולהסדיר שטחים למשרד בקומת הביניים תוך קביעת קו בנין לסטיו קיים בהיתר ושינוי קו בנין עפ"י המצב הבנוי בפועל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת זכויות בניה ברח' אהרון 36 קרית מוצקין	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	352-0538165	
	0.859 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מתאר מקומית	1.4 סיווג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
	מקומית	
	לפי סעיף בחוק	
	62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 4	
	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	קריות
קואורדינאטה X	207753
קואורדינאטה Y	748335

### 1.5.2 תיאור מקום

במרכז המזרחי של שכונת מוצקין הוותיקה ובקירוב לכביש 4

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית מוצקין - חלק מתחום הרשות: קרית מוצקין

נפה חיפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית מוצקין	אהרון	36	

שכונה מוצקין הוותיקה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11577	מוסדר	חלק	135	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
25/08/1966	2206	1299	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 130 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/ 130
25/06/2001	3071	4996	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 130 / א ממשיכות לחול.	שינוי	ק/ 130 / א
15/02/2005	1616	5367	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 130 / ב ממשיכות לחול.	שינוי	ק/ 130 / ב
18/12/1986	351	3409	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 316. הוראות תכנית ק/ 316 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/ 316
03/06/1993	3141	4117	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 316 / א. הוראות תכנית ק/ 316 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/ 316 / א
10/04/1995	2767	4297	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 316 / ב. הוראות תכנית ק/ 316 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/ 316 / ב
19/09/2000	4872	4921	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 316 / ח. הוראות תכנית ק/ 316 / ח תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/ 316 / ח
16/01/1964	620	1064	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 144. הוראות תכנית ק/ 144 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/ 144

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נמרוד גורפינקל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נמרוד גורפינקל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב חלקית לעניין מיקום תוספת השטחים המוצעים	28/06/2018	נמרוד גורפינקל	08/04/2018	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	09/04/2018	נמרוד גורפינקל	08/04/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אילנה משלזון			קרית מוצקין	אהרון	36	052-3929190		ilana758@gmail.com
	פרטי			נאות גלבוע חברה לבנין בע"מ	קרית ביאליק	שד ירושלים	13	04-8426666	04-8425555	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אילנה משלזון			קרית מוצקין	אהרון	36	052-3929190		ilana758@gmail.com
פרטי			נאות גלבוע חברה לבנין בע"מ	קרית ביאליק	שד ירושלים	13	04-8426666	04-8425555	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נמרוד גורפינקל		מיקומים א.ג. בע"מ	חיפה	בעלי מלאכה	26	077-4060242		Nimrod@mi kumim.com
	מודד	מאיר ברמן	517	ב.מ. ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	61 א	04-8523602	04-8523602	bermand@ne tvision.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



**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**

הסדרת זכויות בניה למבנה מגורים ברחוב אהרון 36 בקרית מוצקין

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת שטח בניה עיקרי מותר ב-30 מ"ר - 20 מ"ר לדירת מגורים בקומה רביעית ו-10 מ"ר למשרד בקומת הביניים - לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (1) לחוק התכנון והבניה.
2. קביעת קווי בנין עפ"י תשריט מצב מוצע לפי סעיף 62א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.



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

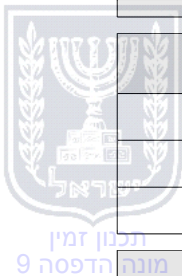
**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
סטיו	מגורים ג'	1

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג' + חזית מסחרית	859.07	100
סה"כ	859.07	100

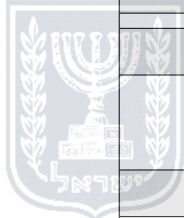


**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	859.07	100
סה"כ	859.07	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מבנה מגורים בן 9 יח"ד. 2. בקומת הקרקע ובקומת הביניים יותר גם שימוש של משרדים וחנויות.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>תוספת השטח המוצעת בתכנית זו תהיה בבניה מחומרים קשיחים המהווים חלק אינטגרלי ממבואת המדרגות ותשתלב בחזות העיצוב ואופיו האדריכלי של החלל, הכל עפ"י הנחיות מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>השימוש של משרדים וחנויות יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית קרית מוצקין ומהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>תוספת שטחי הבניה העיקריים יותרו עפ"י הפירוט הבא בלבד :</p> <p>20 מ"ר לדירת מגורים בקומה רביעית ו-10 מ"ר למשרד/חנות בקומת הביניים כמסומן בנספח בינוי המחייב חלקית לעניין סימון תוספת השטחים.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>סטיו</b></p> <p>סטיו/סטווין (ארקדה) - "חלל מכוסה תקרה הנמצא בין שתי שורות עמודים סמוכות או בין שורת עמודים לבין הקיר הסמוך של בנין".</p> <p>הקמתו תותר בתחום המסומן בתשריט המצב המוצע עפ"י המצב הקיים ותותר בו מעבר לבאי החנויות והמשרדים בבנין.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי - בנוסף (מ"ר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת						
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות				
108	7 (4)	23	9	80	1834.72 (3)	622.75 (2)	1211.97 (1)	859	1	מגורים ג'	מגורים ג'

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:

- קווי הבנין יהיו עפ"י תשריט מצב מוצע
- קווי הבנין לסטיו בחזית המסחרית יהיה עפ"י תשריט מצב מוצע והבנוי בשטח
- תותר בניה מחוץ לקווי הבנין עד קווי המגרש עבור חדר אשפה, חדר חשמל וחניות, עפ"י החלטת מהנדס הוועדה המקומית
- שטח המרפסות הוצאו בהיתר בניה קודם מתוקף תקנות מרפסות הקודם לאישור תכנית זו

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) חישוב אחוזי בניה עפ"י תכנית ק/130/ב הינו 120% והם כלהלן:

$$1,030.88 = 120\% * 859.07 \text{ מ"ר}$$

בתוספת 10% עפ"י תכנית ק/144:

$$1,133.97 = 110\% * 1,030.88 \text{ מ"ר}$$

בתוספת 48 מ"ר לבניה על הגג לפי תכנית מאושרת ק/316/א:

$$1,181.97 = 48 + 1,133.97 \text{ מ"ר}$$

בתוספת 30 מ"ר המוצעים בתכנית זו.

(2) שטח בניה שירות עפ"י מצב קיים:

עבור מגורים - ממ"דים - 150.84 מ"ר, אחסנה - 52.07 מ"ר, חניה מקורה - 143.92 מ"ר, מבואות וחדרי מדרגות - 226.20 מ"ר, מתקנים ומערכות טכניות - 8.97 מ"ר.

עבור מסחרי - 40.75 מ"ר.

(3) סך שטח הבניה הכולל אינו כולל מרפסות.

(4) קומת קרקע+קומת ביניים+4 קומות+קומת עליית גג.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b> מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
<b>6.2</b>	<p><b>חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל -</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתך נמוך - תיל חשוף --- 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד --- 2 מ'</p> <p>או</p> <p>תיל מבודד צמוד למבנה --- 0.3 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל חשוף או מצופה --- 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) --- 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו --- 20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ---- 35 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך --- 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה --- 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון --- בתאום עם חב' החשמל</p> <p>י. ארון רשת --- 1 מ'</p> <p>י"א. שנאי על עמוד --- 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי</p>



חשמל	6.2
<p>חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p>	
ניהול מי נגר	6.3
<p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים. שביל להולכי רגל - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ו. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ניקוז ותיעול:</p> <p>א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בנייה משמרת מים) בנספח הסניטרי ע"י אגף הנדסה בעירייה ו/או מי מטעמה.</p> <p>ב. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים/ ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת ניקוז באגף הנדסה בעירייה ו/או מי מטעמה.</p>	
תשתיות	6.4
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>	



<b>תשתיות</b>	<b>6.4</b>
<p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.5</b>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם עליו היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו

