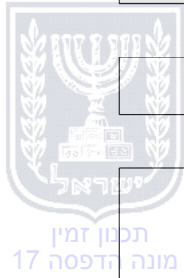


הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0701987

מגורים ברחוב דבורה מס' 20, קריית 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 חלה ברחוב דבורה מס' 20, שבקריית מוצקין. על החלקה קיימים שני מבנים, המסומנים בתשריט מצב מוצע ממסמכי תכנית זו, כתאי שטח נפרדים (100A מבנה מוצע ו-100B מבנה קיים) שנקבעו בהתאם לתשריט הבית המשותף המכיל את השטחים המוצמדים לכל אחד מהמבנים הקיימים. התכנית מוסיפה זכויות בנייה מהמצב המאושר במקום 686.5 מ"ר ל-763.5 מ"ר (תוספת של 77 מ"ר) לשטח עיקרי בתא שטח 100A בלבד לטובת הבניין החדש. בנוסף התכנית מסדירה את קווי הבניין, גובה, מספר קומות וקובעת מספר יחידות דיור. כל זאת במסגרת הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגורים ברחוב דבורה מס' 20, קריית מוצקין

352-0701987

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.679 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קריות
קואורדינאטה X	207664
קואורדינאטה Y	747818

1.5.2 תיאור מקום

בחלקה המזרחי של קרית מוצקין ובמקביל לכביש מס' 4 כביש נהריה-חיפה

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	דבורה	20	

שכונה קרית מוצקין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11562	מוסדר	חלק	102	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב קום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב קום		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 22 28/01/2019	יעקב קום	28/01/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		17: 33 28/01/2019	יעקב קום	28/01/2019	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	חנן קימל			קרית מוצקין	דבורה	20	077-4020124		hanan@kahan- motors.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חנן קימל			קרית מוצקין	דבורה	20	077-4020124		hanan@kahan- motors.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		חנן קימל			קרית מוצקין	דבורה	20	077-4020124		hanan@kahan- motors.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

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 קום		סטודיו לאדריכלות- יקי קום	חיפה	גבעת דאונס	27 א	077-4020124		Yaki@archk oum.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	בנימין שפירא	583	שפירא בני מודד מוסמך	חיפה	הגדוד העברי	14	04-8726547		bshapira@be zeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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**

התכנית מוסיפה זכויות בניה, יחידות דיור, גובה ומספר קומות מעל הקרקע בתא שטח 100A לאחר הריסה של מבנה קיים, וכן מסדירה קו בניין בתא שטח 100B.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי קו בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע, והסדרתו לפי הבנייה הקיימת בתא שטח 100B, עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4, לחוק התכנון והבניה.
- ב. תוספת זכויות בנייה לתא שטח 100A, לטובת שטח עיקרי, לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 16 (א) לחוק התכנון והבניה.
- ג. קביעת גובה בניין ומספר קומות בתא שטח 100A, לפי סעיף 62 א סעיף קטן (א4), לחוק התכנון והבניה.
- ד. תוספת יחידות דיור בתא שטח 100A, לפי סעיף 62 א סעיף קטן (8), לחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
100A, 100B		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט להריסה
100A, 100B	מגורים ב'	
100A, 100B	מגורים ב'	מגרש המחולק לתאי שטח

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	679.31	מגורים ג'
100	679.31	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	679.31	מגורים ב'
100	679.31	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים כפי המצויין בחוק.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח מספר יחידות הדיור בתא שטח 100A יהיה 4 יחידות דיור, תוספת של 3 יחידות דיור למצב המאושר. מספר יחידות הדיור בתא שטח 100B הוא לפי היתר מאושר, 6 יחידות דיור, ללא שינוי.
ב	חניה סימון מהתשריט : מגרש המחולק לתאי שטח א. החניות המסומנות בתחום המגרש בתא שטח 100A יוצמדו לדירות החדשות המוצעות בתא שטח זה, ויספרו כחלק ממניין החניות המוצעות בתחום המגרש. ב. בתא שטח 100B לא קיים הסדר חניה, ולכן אין התכנית מציעה כל הסדר חניה לדירות הקיימות בתחומה.
ג	הריסות ופינויים סימון מהתשריט : להריסה תנאי למתן היתר בניה, יהיה הריסת המבנה הקיים בתא שטח 100A המסומן להריסה בתשריט מצב מוצע, המצורף לתכנית זאת.



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(3)	(3)	(3)	(3)	5	466.7			110	(2) 356.7	(1) 361	100A	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)	(5) 4	546.8			(4) 140	(4) 406.8	(1) 317	100B	מגורים ב'

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:

החלוקה לתאי שטח 100A ו 100B בתכנית זו הינה לצורכי חישוב שטחים ואינה בעלת אלמנט סטטוטורי ו/או קנייני.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתייחס לחלק היחסי בחלקה.
- (2) תוספת של 77 מ"ר לתא שטח 100A בלבד, מתוכם 36 מ"ר לטובת מרפסות לדירות החדשות.
- (3) כמסומן בתשריט מצב מוצע.
- (4) עפ"י היתר.
- (5) קומת עמודים+3.



6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניות תהיינה בתחום המגרש ובהתאם לתקנות התכנון והבניה. החניות המוצעות בתכנית זאת יוצמדו לדירות בתא שטח 100A ולא תהיה תוספת ו/או הצמדה של חניות במסגרת תכנית זו בתא שטח 100B.

6.2**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים-

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

- קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: מהתיל הקיצוני- 2.00 מ' מציר הקו- 2.25 מ'

- קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: מהתיל הקיצוני- 1.50 מ' מציר הקו- 1.75 מ'

- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:

בשטח בנוי מהתיל הקיצוני- 5.00 מ' מציר הקו- 6.50 מ'

בשטח פתוח מציר הקו- 8.50 מ'

- קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי מהתיל הקיצוני- 9.50 מ' מציר הקו- 13.00 מ'

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') מציר הקו- 20.00 מ'

- קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו מציר הקו- 35.00 מ'

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או

<p>6.2</p>	<p>חשמל</p>
	<p>בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</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 לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.</p>
<p>6.3</p>	<p>תקשורת</p>
	<p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו . כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים .</p>
<p>6.4</p>	<p>פסולת בניין סימון בתשריט : להריסה</p>
	<p>לא יינתן היתר לבניה ולהריסה, אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר תנאים ואגרות, טיפול בפסולת בניין, התשס"ה 11 - 2005) וכמפורט להלן :</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מבצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר .</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאחר סילוק מוסדר .</p> <p>ג. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. טיפול בעודפי חציבה ועפר.</p> <p>האחריות על סילוק עודפי חציבה, עודפי עפר ופסולת בנין תחול על בעל היתר הבניה .</p> <p>1. עודפי חציבה ומילוי :</p> <p>1.1 . עודפי חציבה יופנו כחומר מילוי לאתרים בעלי היתר לפיתוח או לאתר שפך מאושר .</p> <p>1.2 . תנאים לקבלת היתר בניה :</p> <p>חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון : בתנאי עודף : יצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר . בתנאי חוסר : מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר .</p>
<p>6.5</p>	<p>תשתיות</p>
	<p>כל קווי התשתית המוצעים בתא שטח 100A יהיו תת-קרקעיים, ככל האפשר למבנה החדש המוקם על תא שטח זה.</p> <p>א. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p>



תשתיות	6.5
<p>ב. מים אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>ג. הידרנטים קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. תקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ה. מרחב מוגן / מקלט כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>ו. 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. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	
היטל השבחה	6.6
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

