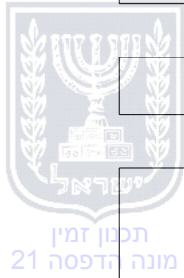


הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0400960

הוראות בנוגע לתוספות בניה על גגות בתחום מרחב תכנון מקומי קריות



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
קריות
תכנית מתאר מקומית

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/10/2018

להפקיד את התכנית

20/05/2019

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בתחום מרחב תכנון מקומי קריות מותר כיום להוסיף חדרי מגורים בגג על פי תכנית מאושרת ק/316 א, עפ"י תכנית זו שטח התוספת המירבי הינו 24 מ"ר וחלות עליה הוראות ארכטקטוניות שונות, שהעיקרית שבהן היא חובת נסיגה של התוספת מקצה הגג. מטרת התכנית המוגשת היא להגדיל את שטח המירבי המותר לבניית חדרים על הגג עד ל- 40 מ"ר, כולל מדרגות העליה אליהן. הוראות התכנית לא יחולו על תכניות הקובעות עיצוב ארכיטקטוני של הבתים או קובעות את גובה הבתים במטרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוראות בנוגע לתוספות בניה על גגות בתחום מרחב תכנון מקומי קריות

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 352-0400960

שטח התכנית 1.2
18,032.062 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קריות
	קואורדינאטה X	207497
	קואורדינאטה Y	748603

1.5.2 תיאור מקום התכנית חלה על כל תחום מרחב התכנון המקומי קריות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית ביאליק - כל תחום הרשות: קרית ביאליק
קרית ים - כל תחום הרשות: קרית ים
קרית מוצקין - כל תחום הרשות: קרית מוצקין

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

גלילית מחוז חיפה, זבולון, חבל אשר, חיפה, קרית אתא



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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 אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/130 א. הוראות תכנית ק/130 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/130 א
18/12/1986	351	3409	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/316 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/316
03/06/1993	3141	4117	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/316 א ממשיכות לחול.	שינוי	ק/316 א
10/04/1995	2767	4297	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/316 ב ממשיכות לחול.	שינוי	ק/316 ב
15/02/2005	1616	5367	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/130 ב. הוראות תכנית ק/130 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/130 ב
29/09/2005	4347	5442	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/316 ד ממשיכות לחול.	שינוי	ק/316 ד



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 מאור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3		יעקב מאור			1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 33 25/11/2018	יעקב מאור	21/02/2016		1: 10000	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 21

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית לתכנון ובניה קריות	קרית מוצקין	הגדוד העברי	4	04-8715292	04-8710655	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית לתכנון ובניה קריות	קרית מוצקין	הגדוד העברי	4	04-8715292	04-8710655	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי העניין בקרקע הם: פרטיים, מדינה והרשויות המקומיות.

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		ת.ב.ע יעקב מאור	קרית מוצקין	שד קרן קימת	55	04-8753836		ycovmaor@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

הגדלת השטח המותר לתוספת בניה ליח"ד על גגות מבני המגורים בתחום מרחב תכנון קריות. הוראות התכנית לא יחולו על תכניות הקובעות עיצוב ארכיטקטוני של הבתים או קובעות את גובה הבתים במטרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

- הגדלת זכויות הבניה לתוספת הבניה על גגות מבני המגורים מ- 24 מ"ר ל- 40 מ"ר (32 מ"ר עיקרי + 8 מ"ר למדרגות).
- קביעת הוראות בנייה והנחיות בינוי.

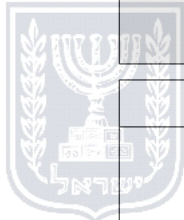


תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	18,032,062	100
סה"כ	18,032,062	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	18,032,062.81	100
סה"כ	18,032,062.81	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
4.1.2	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א- תחולה- הוראות התכנית לא יחולו על תכניות הקובעות עיצוב ארכיטקטוני של הבתים או קובעות את גובה הבתים במטרים.</p> <p>ב. תוספת הבנייה בגג לא תהווה יחיד נפרדת.</p> <p>ג. בניית חדרים בגג- שטח הבניה המותר: שטח הבניה המותר לבניה לתוספת חדרים על הגג יהיה עד ל- 40 מ"ר לכל דירה, מהם 32 מ"ר להגדלת יחידת הדיור ועוד 8 מ"ר למדרגות. הבניה תהייה בנסיגה של 2.0 מ' לפחות מקצה הגג.</p> <p>ד. הצללת המרפסת - תותר התקנת מצללה (פרגולה) או גגון אשר שטחם לא יעלה על 20 מ"ר לכל יחיד. קצה המצללה/ גגון יהיה בנסיגה של לפחות 1.5 מ' לפחות מקצה הגג.</p> <p>המצללה / גגון תהייה זיזית (קונזולית), דהיינו ללא עמודי תמיכה היורדים לרצפת הגג, על מנת לא לאפשר את סגירת המרפסת.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>א. חומרי הגמר - התוספת תבנה מחומרי גמר עמידים המשתלבים בחומרי הגמר של הבניין הקיים.</p> <p>לא תאושר תוספת מחומרים כמו עץ או פח.</p> <p>ב. עיצוב אדריכלי של המבנה - תוספת הבניה תהיה בעלת אופי דומה לבניין הקיים ובאותה "שפה אדריכלית". יהיה זה בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בניה שאינה עומדת בהנחיה זו.</p>
ג	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>א. בגג שטוח גובה התוספת לא יעלה על 3.2 מ', לא כולל מעקה בטיחות. בגג משופע הגובה הסופי ייגזר מהשיפועים הנדרשים.</p> <p>ב. כל תוספת בניה על גג בתחום מגבלות הבניה המאושרות על ידי הועדה למתקנים בטחוניים (הולמ"ב) תחייב את אישור מערכת הבטחון לתוספת המוצעת.</p> <p>ג. יידרש אישור הרשות הרלוונטית לנושא מגבלות גובה בניה ובטיחות טיסה בגין הקרבה לשדה התעופה חיפה.</p>
ד	<p>גגות</p> <p>א. תכנון התוספות בגג יבטיח כי תהיה גישה חופשית ונוחה לכל המתקנים המשותפים לכלל הדיירים בגג, לרבות מערכות חימום מים סולריות, אנטנות וכיוצא בזה. הגישה לגג המשותף תהיה מחדר המדרגות המשותף לכל דיירי הבית.</p> <p>ב. גג המבנה החדש שייבנה עפ"י תכנית זו יהיה חלק מהרכוש המשותף של בעלי הדירות בבניין. במידת הצורך, ניתן יהיה להעתיק אליו מתקנים של הדיירים הנוספים בבניין.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. מבקש ההיתר הראשון יגיש תכנית בינוי שתציג את אפשרויות המימוש לתוספת הבניה על הגג</p>

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>של כל בעלי הדירות בקומה העליונה. ב. תנאי למתן היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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)	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מגורי	קדמי	עיקרי	עיקרי	שדות	שדות
קדמי	אחורי											

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:

שטח הבניה לתוספת הבניה על הגגות יהייה 40 מ"ר ליח"ד ובהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 א.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יינתן היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

