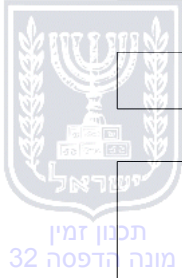


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 352-0631580

תוספת בניה ברחוב רוקח 21, 23 בקרית מוצקין



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי קריות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/01/2019

להפקיד את התכנית

05/06/2019

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

חברת גלבוע בניה ויזמות בע"מ מבקשת להוסיף בניה לשני בנייני מגרשים נפרדים קיימים ברחוב רוקח 21, 23 בק. מוצקין. במגרש שברח' רוקח 21 קיים בניין אחד בן 3 קומות ובו 12 דירות וברוקח מס' 23 קיימים שני בניינים ובהם 6 יח"ד בכל בניין, סה"כ במגרש 12 יח"ד. התכנית מבקשת להוסיף לכל בניין קיים 3 קומות מגורים כאשר בבניין ברוקח מס' 21 מוצעות 11 יח"ד וברוקח מס' 23 מוצעות 11 יח"ד. בסה"כ מוצעות בתחום התכנית 22 יח"ד חדשות. במסגרת התכנית הבניינים הקיימים ישופצו ויוספו בהם מעליות וממדי"ם. בנוסף, עפ"י התכנית המאושרת ק/144 סומן מפרץ חניה ציבורית בחזית שתי החלקות. חניה זו לא הופקעה ולא בוצעה בפועל. התכנית מבקשת לבטל חלק ממפרץ החניה החודר לתחום המגרש, תוך שמירה על המדרכה הציבורית הקיימת בשלמותה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת בניה ברחוב רוקח 21, 23 בקרית מוצקין
מספר התכנית	352-0631580	
שטח התכנית	2.086 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"ר	
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	207714
קואורדינאטה Y	748666

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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	רוקח	21	
קרית מוצקין	רוקח	23א	
קרית מוצקין	רוקח	23	

שכונה

האזור הותיק של ק. מוצקין.

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10429	מוסדר	חלק	139-140	

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 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/01/1964	620	1064	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/144 ממשיכות לחול.	שינוי	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			יעקב מאור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב מאור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	קווי הבניין בנספח הבינוי יהיו מחייבים.	12: 32 07/04/2019	שימרית אזולאי	20/03/2018		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	הערה - הנספח הינו מחייב לעניין: מיקום כניסת כלי הרכב לחניות, תכנון המדרכה באזור הכניסה לחניה ותקן החניה המחייב לאופניים, הכל כאמור בסעיף 6.1 לעיל.	13: 47 18/02/2019	אלי אסיף	18/02/2019		1: 100	מחייב חלקית	חניה
לא		16: 54 22/03/2018	יעקב מאור	20/03/2018		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**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			גלבוע בניה ויזמות בע"מ	קרית ביאליק	(1)	13	04-8492133		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שד' ירושלים 13, ק. ביאליק.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גלבוע בניה ויזמות בע"מ	קרית ביאליק	(1)	13	04-8492133		

(1) כתובת: שד' ירושלים 13, ק. ביאליק.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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		יעקב מאור תכנון ערים בע"מ	חיפה	(1)	2	04-8753836		ycovmaor@n etvision.net.il
	אדריכל	שימרית אזולאי	000		חיפה	(2)	48	04-8114465		
	יועץ תחבורה	אלי אסיף			טירת כרמל	יזמה	2	077-9215555		



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מאיר ברמן	517	ב.מ. ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	(3)	61	04-8523602	04-8523602	

(1) כתובת : חפצי בה 2 חיפה.

(2) כתובת : הגליל 48 חיפה.

(3) כתובת : דרך העצמאות 61 א.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

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

תוספת זכויות בניה, קומות ויח"ד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הוספת 22 יח"ד מ- 24 יח"ד מאושרות בשני המגרשים ל- 46 יח"ד .
- ב. תוספת זכויות בניה.
- ג. הוספת 3 קומות חדשות לכל בניין קיים.
- ד. הוספת ממ"ד, מרפסת ומעלית לדירות הקיימות.
- ה. הקטנת קווי בניין לצורך עיבוי בניה קיימת ובניית ממדי"ם ומרפסות.
- ו. ביטול חלק ממפרץ חניה בחזית המגרש אשר לא מומש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	139
מגורים ד'	140
דרך מאושרת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	139
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	140
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	139
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	140
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	200
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	139
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	140

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת או הרחבת דרך	193	9.25
מגורים ג	1,893	90.75
<b>סה"כ</b>	<b>2,086</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	80.92	3.88
מגורים ג'	1,001.9	48.02
מגורים ד'	1,003.8	48.11
<b>סה"כ</b>	<b>2,086.62</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	(רוקח 21) מגורים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	(רוקח 23) מגורים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	בכל בינוי בחלק האחורי של הבניין הקיים בתא שטח 140, במרחק של פחות מ- 6 מ' מגבול המגרש האחורי, לא יותרו פתחים לכיוון המגרש הגובל מאחור.
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מדרכה להולכי רגל ותשתיות ציבוריות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
										שרות							עיקרי
300	(4) 6	12.3	2.15	2.5	(3) 7	27.4	(2) 23	60	(1) 3015	700	2315	1002	רוקח 21	139	מגורים ג'		
220	(4) 6	(4) 6	2.5	2.35	(3) 7	27.4	(5) 23	60	(1) 3230	900	2330	1003	רוקח 23, א23	140	מגורים ד'		

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

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

- (1) לא תאושר תוספת זכויות בניה מכח תמ"א 38, על תיקוניה, מעבר לזכויות הבניה הכלולות בתכנית זו.
- (2) רוקח 21- מוצעת 1 דירה חדשה בקומת הקרקע, קיימות 12 דירות בשלוש הקומות הקיימות ומוצעות - 10 דירות חדשות בקומות עליונות..
- (3) לא כולל מבנה יציאה לגג.
- (4) 2.7 מ' לממ"דים ומרפסות.
- (5) רוקח , 23 א, 23- מוצעת 1 דירה חדשה בקומת הקרקע באחד הבניינים, קיימות 12 דירות בשלוש הקומות הקיימות בשני הבניינים, מוצעות 10 דירות חדשות בקומות העליונות..

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**דרכים וחניות**

הכניסה ברכב לחניות שבשני המגרשים תהייה באמצעות דרך גישה משותפת אשר תתחזק ע"י דיירי הבניינים.  
המדרכות לאורך שני המגרשים יהיו בשיפוע רציף (ללא שיקוע) למען הליכה בטוחה ונוחה.  
כניסת רכבים תתאפשר דרך אבן שפה משופעת.  
חניה לאופניים תהיה על פי תקן תקף.

**6.2**

**חשמל**

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.  
ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
  3. על אף האמור בסעי' 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.
  - ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן מציר הקו	מ' / ק"ו
א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף	3 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד (תאמ על עמוד)	2 מ'
תייל מבודד צמוד למבנה	0.3 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2 מ'
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:	20.00 מ'
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.00 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל
י. ארון רשת	1 מ'

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.  
בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.  
לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי



<b>6.2</b>	<b>חשמל</b>
<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 תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>	



<b>6.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>שטח התכנית חל בתחום אזור רגישות א והוראותיה יחולו על שטח התכנית. בתחומי המגרשים יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים משטח המגרשים הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככול הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). שטחים אלו יכללו את השטחים לשתילת עצים. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח בין השאר 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. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	



<b>6.4</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
<p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי ת"י 413.</p>	

<b>6.5</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
<p>בתחום התכנית מיועדים לכריתה 8 עצים הנמצאים התוואי הדרך לחניות. 7 עצים נוספים הקיימים בתחום התכנית מיועדים לשימור, הכל עפ"י המסומן בתשריט התכנית.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

תוך 3 שנים מיום אישור התכנית.

