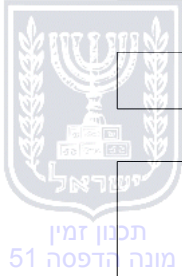


הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0790402

בניין משרדים ברח' רנ"ס 35 א בק. מוצקין



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי קריות
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/08/2020

להפקיד את התכנית לדוד

21/12/2020

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

התכנית המוגשת חלה על מבנה קיים בן 4 קומות ברח' רנ"ס 35 א בק. מוצקין. התכנית משנה את יעוד המבנה מ "מרכזיית טלפונים" ליעוד של "משרדים".
קומת המרתף הקיימת תשמש כחדר כושר, ספורט וכיוצ"ב.
תכנית זו אינה מוסיפה שטחי בניה למבנה הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בניין משרדים ברח' רנ"ס 35 א בק. מוצקין

מספר התכנית 352-0790402

1.2 שטח התכנית 0.905 דונם

1.4 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קריות
קואורדינאטה X	207300
קואורדינאטה Y	748616

1.5.2 תיאור מקום

המבנה קיים נמצא ברח' רנ"ס 35 א, מאחורי המבנה המשמש את בנק לאומי בשד' גושן 90, ומצידו השני המגרש גובל ברח' רנ"ס, בין מס' 33 ל- 35.

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	רנ"ס	35א	

שכונה קרית מוצקין הותיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11564	מוסדר	חלק	186	

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 51

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 מחליפה את תכנית ק/130 בתחומה. הוראות תכנית ק/130 ימשיכו לחול מחוץ לתחום תכנית זו.	החלפה	ק/130
25/10/1962	110	968	תכנית זו מחליפה את תכנית ק/131 בתחומה. הוראות תכנית ק/131 ימשיכו לחול מחוץ לתחום תכנית זו.	החלפה	ק/131
25/03/1965	1565	1168	תכנית זו מחליפה את תכנית ק/163 ובאה במקומה.	החלפה	ק/163



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		16: 08 08/11/2020	עמיחי אבריל	08/11/2020	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		10: 22 04/10/2020	צביקה נווה	04/10/2020	1	1: 100	רקע	תנועה
לא		12: 48 06/09/2020	יעקב מאור	06/09/2020		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			מ.ש.ח. שלמה גרופ בע"מ	בן עמי	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב בן עמי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מ.ש.ח. שלמה גרופ ע"מ	בן עמי	(1)				taba@taba.co.il

(1) כתובת: מושב בן עמי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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 מאור		יעקב מאור תכנון ערים בע"מ	חיפה	חפצי בה	2	04-8753836		taba@taba.co.il
	אדריכל	עמיחי אבריל	31484	אבריל את אבריל בע"מ	קרית מוצקין	אושה	2	04-8714850		



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	צביקה נווה	32139	צבי נווה הנדסה אזרחית	חיפה	שד ההסתדרות	177	04-8725001		mail@zvi- naveh.com
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583	בני שפירא מודד מוסמך	חיפה	הגדוד העברי	17 א	04-8420528		



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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

שינוי יעוד מבנה קיים מיעוד של "מרכזיית טלפונים" ליעוד של "ומשרדים".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת יעוד קרקע ושימושים מותרים.
- ב. קביעת הוראות וזכויות הבניה למבנה.
- ג. קביעת הוראות בנוגע לחניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
משרדים	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מרכזיית טלפונים	905	100
סה"כ	905	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
משרדים	905.41	100
סה"כ	905.41	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	משרדים
4.1.1	שימושים
	שימושים בעלי אופי ציבורי, שימושים בעלי אופי תרבותי או בריאותי, שימושים למנהל, חינוך, תרבות, נופש וספורט. המרתף יוסב לשימוש למכון כושר/אולם ספורט וכד'.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח מערכת הכניסה לבניין תבחן מחדש במסגרת הבקשה להיתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
							עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	15	75	276.26	190	1200	905	100	משרדים	משרדים

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

הערה ברמת הטבלה:

א. קווי הבניין יהיו לפי תשריט מצב מוצע.

ב. תכנית זו אינה מוסיפה שטחי בניה למבנה הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהייה עפ"י התקן התקף. .
6.2	חשמל
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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 לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>סוג הקו/המתקן מהתייל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו </p> <p>א. קו חשמל מתך נמוך- תיל חשוף 2 מ' 2.25 מ' </p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 1.5 מ' 1.75 מ' </p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - בשטח בנוי 5 מ' 6.5 </p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - בשטח פתוח -- 8.5 מ' </p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו בשטח בנוי 9.5 מ' 13 מ' </p> <p>ו. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו בשטח פתוח -- 20.0 מ' </p> <p>ז. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו -- 35 מ' </p> <p>* 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. 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(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות 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 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 תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>





6.3	ניהול מי נגר
	<p>א. השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע או באם הדבר בלתי אפשרי, פתרון אחר באישור מהנדס העיר.</p> <p>2. ינקטו 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>3. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה תת קרקעית ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי הנגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים</p>

6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	קבלת התייחסות האיגוד להגנת הסביבה.

6.5	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.



7	ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית

