

הועדה מקומית לתכנון ובניה קרית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

10.02.2011

תק"פ

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה
 מחוז חיפה
 17-03-2011
 כ.ת.ק.ב.ל
 חוק מס' 438/ק

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ק/438

לפיור במערך הדרכים במתחמי "קליל", "כורדני" ומערב "נוה גנים" בק. מוצקין

מחוז: חיפה
 מרחב תכנון מקומי: קרית
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס. <u>438/ק</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>13.1.10</u> לאשר את התכנית. יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הועדה הנוכחית לתכנון ולבניה קרית קרית מוצקין. קרית ביאליק. קרית ים תכנית ב.ע. מפורטת מס' <u>438/ק</u> הומלץ להפקדה בישיבה ה' <u>2006004</u> ביום <u>22/5/10</u> מנהל העדה יושב ראש הועדה</p>

<p>הודעה על אישור תכנית מס' _____ פרסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ ביום _____</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>438/ק</u> פרסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6052</u> ביום <u>21.1.10</u></p>
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

עיריית ק. מוצקין מבקשת לשפר את מערך התנועה והסדרי התנועה בתחומי תכניות ק/259 א, ק/281 ד', ק/408 בשכונות בצפון ק. מוצקין.
השיפור הוא ע"י יצירת חיבור נוסף בין דרכים מס' 16 ו-3, הוספת מעגל תנועה, שיפור רדיוסים ושינוי זיקות הנאה (זכות מעבר) שנקבעו בתכנית ק/281 ד' והגדלת מגרש לחניה ציבורית.
התכנית אינה משנה את זכויות והוראות הבניה שנקבעו בתכניות שבתוקף.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שיפור במערך הדרכים במתחמי "קליל",
"כורדני" ומערב "נוה גנים" בק. מוצקין

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

438/ק

מספר התוכנית

109.3 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

3.2.11

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לי"ר

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד ו/או חלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קריות

קואורדינטה X 208.700
קואורדינטה Y 751.300

1.5.2 תיאור מקום שכונת "נוה גנים", "קליל" ו"כורדני" בצפון ק. מוצקין.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית קרית מוצקין

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב קרית מוצקין

שכונה נוה גנים, קליל, כורדני
רחוב ל"ר
מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10421	מוסדר	חלק מהגוש	27,77,79,80,81,93,99,102	12,32,65,91,92,98,100,110

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
10421	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ק/259 א (קליל)	1-4, 6-11, 21-25, 31, 41, 45, 44-42, 26, 52
ק/281 ד (נווה גנים)	1001-1006, 2001-2005
ק/408 (כורדני)	306, צ-15

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
17.7.06	5553	הרחבת רדיוס סיבוב בין דרכים 1, 2 והרחבת מגרש לחניה ציבורית.	שינוי	ק/259 א
29.9.05	5442	התוויית דרך מקומית חדשה ותיקון "זיקת הנאה" לתא שטח 113 (לשעבר מגרש 1001). הוספת של מעגל תנועה בדרך מס' 1 ושינוי בזיקת הנאה לתאי שטח 110, 111 (מגרשים 1006-1005).	שינוי	ק/281 ד
31.8.05	5427	הוספת דרך חדשה מדרך מס' 16 ליצירת חיבור עם דרך מס' 3.	שינוי	ק/408

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		יעקב מאור	3.2.11	ל"ר	18	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		יעקב מאור	3.2.11	1	ל"ר	1 : 1,250	מחייב	תשריט התוכנית
		יהודה אשד	3.2.11	1	ל"ר	1 : 500	מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חקקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי / רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		8700650		8780245	שדי משה גושן	מס' תאגיד	רשות מקומית	רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	עיריית קרית מוצקין

1.8.2 יזם כספני										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			לי"ר	כתובת	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
בעלים (ק/408, חל' 32, מגרש 306)				שדי פליים 15, חיפה	מס' תאגיד	כתובת	שדי פליים 15, חיפה	מס' תאגיד	כתובת	מדינת ישראל ע"י מנהל מקרקעי ישראל
בעלים (בתחומי תכניות ק/281, ק/259)			לי"ר	שדי וייזמן 5, ק. מוצקין	מס' תאגיד	כתובת	שדי וייזמן 5, ק. מוצקין	מס' תאגיד	כתובת	פרטיים
בעלים (חי"ח 98) (רח' מנחם בגין)			לי"ר		מס' תאגיד	כתובת		מס' תאגיד	כתובת	עיריית קרית מוצקין

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
עורך ראשי	יעקב מאור	05698832		קדיש לוז 6 ק. מוצקין	מס' תאגיד	כתובת	קדיש לוז 6 ק. מוצקין	מס' תאגיד	כתובת	מספר זהות	מספר רישון
יועץ תנועה	יהודה אשד			רח' הולנד 28 חיפה	מס' תאגיד	כתובת	רח' הולנד 28 חיפה	מס' תאגיד	כתובת		
מורה מוסמך	אלדב טוביץ		1004	היזומה 3, פארק תעשייה טירת הכרמל	מס' תאגיד	כתובת	היזומה 3, פארק תעשייה טירת הכרמל	מס' תאגיד	כתובת		

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

שיפור במערך הדרכים בשכונות בצפון ק. מוצקין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. התונית דרך שתיצור נגישות בין דרך מס' 16 ודרך מס' 3 ותיקון זיקת הנאה לתא שטח 113.
- ב. הוספת מעגל תנועה בדרך מס' 1 ושינוי "זיקת הנאה" בתאי שטח 110, 111.
- ג. שיפור רדיוס סיבוב בצומת דרך מס' 1 עם דרך מס' 2.
- ד. הגדלת מגרש לחניה ציבורית – תא שטח 900

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 109.3 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	57,500		ללא שינוי	57,500	מ"ר	מגורים ג (מגורים מיוחד עפ"י ק/259א')
	500		ללא שינוי	500	מס' יח"ד	
	28,980		ללא שינוי	28,980	מ"ר	מגורים ג (מגורים מיוחד (עפ"י ק/281ד')
	252		ללא שינוי	252	מס' יח"ד	
	9,340		ללא שינוי	9,340	מ"ר	מגורים ג (מגורים ג מיוחד עפ"י ק/408)
	66		ללא שינוי	66	מס' יח"ד	
	11,544		ללא שינוי	2,744	מ"ר (ק/281ד-)	מבני ציבור (ק/281ד+)
				8,800	מ"ר (ק/259א-)	
						נוה גנים)
						קליל)

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
ל"ר	100 עד 116	מגורים ג (מגורים מיוחד עפ"י ק/259 א', 281 ד', מגורים ג מיוחד עפ"י ק/408)
ל"ר	201, 200	מבני ציבור
ל"ר	300, 301	מתקנים הנדסיים
ל"ר	400, 401	שביל הולכי רגל
ל"ר	500 - 506	שטח ציבורי פתוח
ל"ר	600 - 602	דרכים מאושרות
	700 - 702	דרכים מוצעות/הרחבת דרכים
ל"ר	800 - 802	חניות ציבוריות מאושרת
ל"ר	900	חניה ציבורית מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ג (מגורים מיוחד לפי ק/259 א', ק/281 ד')	
4.1.1 שימושים	
א. מגורים, עפ"י הוראות החלות על אזור "מגורים מיוחד" בתכנית ק/259 א', ק/281 ד' ואשר חלות על המגרשים השונים.	
4.1.2 הוראות	
א. עפ"י הוראות תכנית ק/259 א', ק/281 ד' אשר חלות על המגרשים השונים.	

4.2 שם ייעוד: מגורים ג (מגורים ג' מיוחד לפי ק/408)	
4.2.1 שימושים	
ב. מגורים, עפ"י הוראות החלות על אזור "מגורים ג מיוחד" בתכנית ק/408 אשר חלה על מגרש 306.	
4.2.2 הוראות	
ב. עפ"י הוראות תכנית ק/408 אשר חלה על המגרש 306.	

4.3 שם ייעוד: מבני ציבור	
4.3.1 שימושים	
א. בנייני ציבוריים עפ"י הוראות תכנית ק/259 א' ו- ק/281 ד'.	
4.3.2 הוראות	
א. עפ"י הוראות תכנית ק/259 א' ו- ק/281 ד'.	

4.4	שם ייעוד: מתקנים הנדסיים
4.4.1	שימושים
א.	עפ"י המאושר בתכניות ק/281 ד, ק/259 א.
4.4.2	הוראות
ב.	עפ"י המאושר בתכניות ק/281 ד, ק/259 א.

4.5	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
א.	עפ"י תכניות מאושרות ק/281 ד', ק/259 א', ק/408.
4.5.2	הוראות
ב.	עפ"י תכניות מאושרות ק/281 ד', ק/259 א', ק/408.

4.6	שם ייעוד: דרכים
4.6.1	שימושים
א.	ישמשו למעבר כלי רכב, לחניות ציבוריות, למעבר הולכי רגל ותשתיות ציבוריות.
4.6.2	הוראות
ב.	רוחבי הדרכים יהיו כמוראה בתשריט.

4.7	שם ייעוד: חניה ציבורית
4.7.1	שימושים
א.	עפ"י המאושר בתכניות ק/281 ד', ק/259 א.
4.7.2	הוראות
ב.	עפ"י המאושר בתכניות ק/281 ד', ק/259 א.

4.8	שם ייעוד: שביל הולכי רגל
4.8.1	שימושים
א.	עפ"י המאושר בתכניות ק/281 ד', ק/259 א.
4.8.2	הוראות
ב.	עפ"י המאושר בתכניות ק/281 ד', ק/259 א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות ליונם (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני		מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			
							עפ"י הוראות תכנית ק/259 א							כמסומן בתשריט	100 עד 109	מגורים ג (עפ"י ק/259 א')
							עפ"י הוראות תכנית ק/281 ד'							כמסומן בתשריט	110 עד 116	מגורים ג (עפ"י ק/281 ד')
							עפ"י הוראות תכנית ק/408							כמסומן בתשריט	115	מגורים ג (עפ"י ק/408)
							עפ"י הוראות תכנית ק/259 א ותכנית ק/281 ד							כמסומן בתשריט	200,201	מבני ציבור
							עפ"י הוראות תכנית ק/281 ד', ק/259 א'							כמסומן בתשריט	301, 300	מתקנים הנדסיים

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתרי בניה**

א. כל התנאים עפ"י תכניות ק/259א, ק/281ד, ק/408 ימשיכו לחול גם על תכנית זו.
 ב. בתאי שטח 113, 114 (לשעבר מגרשים 1001, 1002) ובתאי שטח 110, 111 (לשעבר מגרשים 1005, 1006) – תחול חובת רישום "זיקת הנאה" כאמור בסעיף 6.5 להלן.

6.2. חניה

א. מיקום מקומות החניה יהיה בתחומי המגרשים ועפ"י התקן, כאמור בתכניות המאושרות. מיקום הדרכים והחניונים הציבוריים, עפ"י המסומן בנספח התנועה המצורף.
 ב. חניה ציבורית תהיה בשיעור של 49.8% ממספר יח"ד מתחום תכנית ק/259 א' ו- 41.7% ממספר יח"ד בתחום תכנית ק/281 ד'. מיקום החניות הציבוריות יהיה כמסומן בנספח התנועה המצורף. שיעור חניה זה מהווה תיקון לסעיף 19 ב' בתכנית ק/281 ד' (נווה גנים) ולסעיף 27 ג בתכנית ק/259 א (קליל). שאר הסעיפים הנוגעים לחניה יישארו בעינם.

6.3. הפקעה ורישום

כל שטחי הציבור הכלולים בתכנית מיועדים להפקעה ולרישום ע"ש עיריית ק. מוצקין עפ"י סעיפים 188, 189, לחוק.

6.4. חלוקה ורישום

שטחי המגרשים הכלולים בתכנית יירשמו בלשכת רשם המקרקעין עפ"י המסומן בתכנית, לאחר שהופרשו מהם השטחים המיועדים להפקעה לצרכי ציבור, הכל כאמור בתכניות המאושרות החלות במקום.

6.5. זיקת הנאה

א. "זיקת הנאה" בתכנית זו הינה במשמעות של "זכות מעבר" להולכי רגל ולכלי רכב. מיקומן ורוחבן המדויק של "זכות המעבר" יקבע בנספחי הבינוי שיוכנו, בתכניות לצרכי קבלת היתר בניה ובתשריטים לצרכי רישום.
 רוחב "זיקת ההנאה" לא יקטן מ 6.0 מ'.
 ב. זיקת ההנאה (זכות המעבר) שנקבעה למגרשים 1001, 1002 ו-1003 (תאי שטח 112-114) תבוטל. הגישה לתא שטח 113 (לשעבר מגרש 1001) תהיה באמצעות "זיקת הנאה" ("זכות מעבר") על פני תא שטח 114 (לשעבר מגרש 1002). תיקון לסעיף 15 ב' בהוראות תכנית ק/281 ד'.
 ג. בתחום תא שטח 110 (לשעבר מגרש 1006) תרשם "זיקת הנאה" ("זכות מעבר") לטובת דיירי תא שטח 111 (לשעבר מגרש 1005). תיקון לסעיף 15 ב' בהוראות תכנית ק/281 ד'.
 ד. בתחום תא שטח 111 (לשעבר מגרש 1005) תרשם "זיקת הנאה" ("זכות מעבר") לטובת דיירי תא שטח 110 (לשעבר מגרש 1006). תיקון לסעיף 15 ב' בהוראות תכנית ק/281 ד'.
 ה. זיקות ההנאה הנ"ל יירשמו בלשכת רשם המקרקעין. הערת אזהרה על כך תרשם כתנאי להוצאת היתרי בניה.

6.6. חיבור הבניינים לתשתיות

כל הבניינים יחוברו לתשתיות עפ"י הנחיות מהנדס העיר ק. מוצקין.

6.7. איסור בניה מתחת ובקירבת קווי חשמל

א. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עילים.

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל

כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

מצייר הקו	מהתייל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.76 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00		ה. קו חשמל מתח על – עליון 400 ק"ו

* 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.

ב. בניה מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעים.

אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מטר מכבלי מתח גבוה ו- 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים המזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

7. ביצוע התוכנית

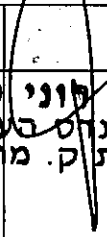
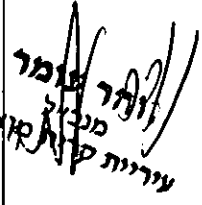
7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	עפ"י התכניות המאושרות החלות בשטח.	

7.2 מימוש התוכנית

תוך שלוש שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		עיריית ק. מוצקין	-----	-----	מגיש התוכנית
	 ועד עומר מכ"ל עיריית ק. מוצקין	עיריית ק. מוצקין מ"ל ופרטניים	-----	-----	בעלי עניין בקרקע
9.2.11		-----	05698832	יעקב מאור	עורך התכנית