

3008848

3000 317685-1

תכנית מס': 352-0232223 - שם התכנית: ביטול חניון תת קרקעי והסדרת חניה ציבורית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 352-0232223

ביטול חניון תת קרקעי והסדרת חניה ציבורית

**מינהל התכנון**  
הועדה המחוזית - מחוז חיפה  
04-04-2016  
**נ ת ק ב ל**

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי קריות  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**

הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות

תכנית ב.ע. מס' 352-0232223

**הומלצה להפקדה**

בישיבה הועדה 2014009 ביום 07/09/14

יושב ראש ועדה  
מהנדס הועדה

**מינהל התכנון-מחוז חיפה**  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
הועדה המחוזית החליטה ביום:  
24.2.16  
**לאשר את התכנית**  
יוסף משלב 19.4.16  
תאריך יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס'  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7266  
ביום 15.5.16

**דברי הסבר לתכנית**

התכנית המאושרת ק/281 ד' קבעה כי במגרש 114 יוקם חניון תת קרקעי. מטרת התב"ע היא ביטול חובת התקנת החניון התת קרקעי בתא שטח 114 (מגרש 1002 עפ"י ק/281). התנאים הקיימים בשטח וכן צורת החניון הבולט 100 ס"מ מעל הקרקע יוצרת בעיות בדרך הגישה לתא שטח 113 שעפ"י ק/281 יש לאפשר לו גישה (זכות מעבר) דרך תא שטח 114. בעת בניית המבנה בתא שטח 113 בוצעו עבודות תשתית רבות ע"י חברת גב ים בדרך הגישה הנ"ל לרבות קווי מים, ביוב, ניקוז וקווי מתח גבוה המחברים לתחנת טרנספורמציה, ביצוע החניון על פי התב"ע המאושרת לא תאפשר גישה לכלי רכב הולכי רגל ורכבי חרום. בעת תכנון המבנה בתא שטח 114 נלקחו כל הפרמטרים הנ"ל בחשבון, המבנה תוכנן כך שתיווצר קומת עמודים המאפשרת חניות ושטחים ירוקים על פי הנדרש בתב"ע (108 חניות ל=72 יח"ד ושטח 20% מגונן), דבר שגרם להוצאה נוספת בגין בניית קומת ביניים למחסנים אולם ביטל את הצורך בחניון תת קרקעי. כחלק מפתרון החניה הכוללת למתחם מוצעת חניה ציבורית ל-35 כלי רכב בתוך שצ"פ ושביל גובל אשר תקל גם על בעיית החניה הכוללת באזור. על פי הנדרש בנספח התנועה בתכנית ק/438 הוקצו בשטח המוגדר כמתחם גב ים (ק/281) 105 חניות לאורחים, הוספת 35 מקומות חניה משמעותה תוספת של 33%. יתרה מכך באם נתייחס לשני תאי השטח 114, 113 שהם נשוא תב"ע זו הרי נמצא כי בנספח התנועה הנ"ל יש 14 מקומות חניה לאורחים, הוספה של 35 מקומות חניה משמעותה הוספה של 250%.

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ביטול חניון תת קרקעי והסדרת חניה ציבורית
		מספר התכנית	352-0232223
1.2	שטח התכנית		6.838 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
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	לייר
		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

208620 קואורדינאטה X

751194 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית מוצקין - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת קליל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10421	מוסדר	חלק	328, 339	323
10423	מוסדר	חלק		100, 133

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
1002	ק/281/ד
700, 504, 114	ק/438

1.5.3 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו. אזור רגישות א'	5704	3916	16/08/2007
ק/ 408	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 408 ממשיכות לחול.	5427	3835	17/08/2005
ק/ 281 / ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 281 / ד ממשיכות לחול.	5442	4347	29/09/2005
ק/ 438	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 438 ממשיכות לחול.	6255	5098	26/06/2011

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פנינה רוזנברג			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פנינה רוזנברג		תשריט מצב מוצע	לא
חניה	מנחה	1: 250	1	20/03/2016	מילר בלום	20/03/2016	נספת פיתוח וחניה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	20/03/2016	פנינה רוזנברג	20/03/2016		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500	1	29/02/2016	פנינה רוזנברג	20/03/2016		לא

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			חברת דר נופרים בע"מ	קרית אתא	העצמאות	10	04-8446866	04-8446869	darnofarimcarmela@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית קריית מוצקין	קרית מוצקין	שד גושן משה	92	04-8780202	04-8780275	
פרטי			חברת דר נופרים בע"מ	קרית אתא	העצמאות	10	04-8446866	04-8446869	darnofarimcarmela@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מדינה	חיפה	שד הפליים	15	04-8630855	04-8645537	
בבעלות רשות מקומית			עיריית קריית מוצקין	קרית מוצקין	שד גושן משה	92	04-8780202	04-8780275	
בעלים			חברת דר נופרים בע"מ	קרית אתא	העצמאות	10	04-8446866	04-8446869	darnofarimcarmela@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: עיריית קריית מוצקין היא בעלים של שטחי השצי"פ בתכנית גוש 10421 חלקות 323, 328, המדינה היא בעלים של חלקות הדרך בתכנית גוש 10423 חלקות 100, 133

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina- ro@smile.net .il
	יועץ נופי	מילר בלום		מילר בלום - אדריכלות נוף, חיפה	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	mb@miller- blum.co.il
	אדריכל	אברי פישה	22917		קרית ביאליק	זינגר	37	04-8709347	04-8709347	avri@avri.co. il
	מודד	בני שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי	17	04-8726547	04-8410012	bshapira@be zeqint.net



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 הוראות בנושא חניה בתא שטח 114 ( מגרש 1002 לפי תכנית מאושרת ק/281ד') ושינוי יעוד משטח ציבורי פתוח ליעוד של חניון ושביל.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. ביטול חובת התקנת חניון תת קרקעי חלקי בתא שטח 114 ( מגרש 1002 לפי תכנית מאושרת ק/281ד')
- ב. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח ליעוד של חניון ושביל.
- ג. הרחבת שביל להולכי רגל.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם	6.838
------------------	-------

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	700
חניון	801
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	114, 112
שביל	401
שטח ציבורי פתוח	504

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	504

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
23.43	1,602.09	דרך מאושרת
61.33	4,193.78	מגורים ג
0.81	55.09	שביל הולכי רגל
14.44	987.59	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>6,838.55</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
23.43	1,602.09	דרך מאושרת
11.56	790.44	חניון
61.33	4,193.78	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
1.02	69.54	שביל
2.67	182.7	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>6,838.55</b>	<b>סה"כ</b>

<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>	
<b>4.1</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים המותרים יהיו לפי השימושים המותרים בתכנית המאושרת ק/281ד'.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	הנחיות מיוחדות על יעוד זה יחולו כל הוראות תכנית ק/281ד' פרט למפורט לעיל: ביטול סעיף 19ג בתכנית ק/281ד' המחייבת התקנת חניון תת קרקעי.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לגינון ונטיעות, שביל אופניים וחניון ציבורי לטובת המתחם.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	בינוי /או פיתוח שטח החניון הציבורי ישולב בפיתוח השצי"פ וינטעו בו עצים.
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>שביל</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למעבר הולכי רגל. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>חניון</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לחניה ציבורית לרווחת דיירי הסביבה.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>

**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	יעוד
קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
													114	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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:

הערה 1: במגרש 114 יחולו כל החוראות והזכויות עפ"י תכנית מאושרת ק/281 די פרט לחובת התקנת חניון תת קרקעי.

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1 הנחיות מיוחדות</b>	<p>א. אין שינוי בהוראות של תכנית ק/281 ד' החלה על השטח פרט לשינויים המפורטים בסעיף 4.1.2 בהוראות תכנית זו.</p> <p>ב. החניון יבוצע ע"י יזם תכנית זו חברת דר נופרים בע"מ.</p>
<b>6.2 זיקת הנאה</b>	<p>תרשם בלשכת רשם המקרקעין זיקת הנאה לגישה למגרש 113 דרך מגרש 114 כנדרש בהוראות תכנית מאושרת ק/281 ד'</p>
<b>6.3 היטל השבחה</b>	<p>היטל השבחה יגבה כחוק</p>
<b>6.4 ניהול מי נגר</b>	<p>במגרש הבניה יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר ( כגון : חצץ, חלוקים וכד' ) ניתן יהיה להותיר פחות מ - 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חילחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>
<b>6.5 שמירה על עצים בוגרים</b>	<p>על העצים המסומנים לשימור ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות :</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור.</p> <p>ב. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p>

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>
0	מיידי
<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
	מימוש התכנית יהיה תוך 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: חברת דר נופרים בע"מ 512137506		
<b>יזם</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: עיריית קריית מוצקין 500282009		
<b>יזם</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: חברת דר נופרים בע"מ 512137506		
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: מדינה 500101761		
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: עיריית קריית מוצקין 500282009		
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: חברת דר נופרים בע"מ 512137506		
<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: פנינה רוזנברג - אדריכלות ובינוי		