

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0301481

משרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה קריות

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה

18-04-2016

נתקבל

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי קריות

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות

תכנית ב.נ. מס' 352-0301481

הומלצה להפקדה

בישיבה הועדה 2015005 ביום 03/05/15

מהנדס הועדה

יושב ראש ועדה

מינהל התכנון-מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום: 18.4.16
לאשר את התכנית
יוסף משלג 19.4.16
תאריך יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2266
ביום 15.5.16

דברי הסבר לתכנית

משרדי הועדה המקומית קריות שוכנים כיום במבנה אשר השימושים בו אינם תואמים את יעוד הקרקע המאושר.

מטרת התכנית הינה להסדיר את יעוד הקרקע לשימוש של מסחר ומשרדים, כפי שקיים בפועל, וכן להוסיף זכויות בניה על מנת לאפשר תוספת בניה לצורך הרחבת המשרדים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית משרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה קריות

מספר התכנית 352-0301481

1.2 שטח התכנית 0.711 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 מחוזית להפקיד את התכנית

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	207341
	קואורדינאטה Y	748820



תכ
תורה

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית מוצקין - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית מוצקין	הגדוד העברי	4	

שכונה

1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10428	מוסדר	חלק	170	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים 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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראת התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יעקב מאור			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יעקב מאור		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:200	1	12/04/2016	אלה מאור	12/04/2016		לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	12/04/2016	יעקב מאור	12/04/2016		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



דוא"ל

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה קריות	קרית מוצקין	הגדוד העברי	4	04-8715291	04-8710655	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה קריות	קרית מוצקין	הגדוד העברי	4	04-8715291	04-8710655	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



דוא"ל

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			קרן קיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-6583425		YaelB@kk1.org.il
חוכר			הועדה המקומית לתכנון ולבניה קריות	קרית מוצקין	הגדוד העברי	4	04-8715291	04-8710655	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ישנם בעלי זכויות נוספים עפ"י נסח המצורף למסמכי התכנית.

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		ycy@maor@n vision.net.il
אדריכלית	אדריכל	אלה מאור	31484		קרית מוצקין	שד קרן קימת	55	04-8753836	04-8753462	
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי	17 א	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 והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה או משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

מסחר ומשרדים בחלקה 170 בגוש 10428 - הסדרת מצב קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד החלקה מ"אזור מגורים ב", למסחר ומשרדים לצורך הסדרת המצב הקיים.
- ב. השלמת קומה ב' חלקית הקיימת כיום לקומה שלמה, לשימוש של משרדים.
- ג. קביעת זכויות והוראות בניה ליעוד הקרקע.
- ד. קביעת פטור/שלביות חניה במגרש תינתן לשימושים הקיימים בהיתר, למשרדי הועדה המקומית, למשרדות המקומית ולמשרד ממשלתי אחר בלבד.
- ה. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בחזית הבניין.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.711

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
(זכויות בנייה לפי ק/130 : 711X67.5% מ"ר)שטח המגרש)=480			-6 -480	6 480	יח"ד מ"ר	מגורים (יח"ד) מגורים (מ"ר)
בקומת הקרקע בלבד		240	+240		מ"ר	מסחר (מ"ר)
משרדים		470	+470		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
200	דרך מוצעת
100	מסחר ומשרדים

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
100	מסחר ומשרדים	זיקת הנאה למעבר רגלי
100	מסחר ומשרדים	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	711	מגורים ב'
100	711	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.45	60.08	דרך מוצעת
91.55	650.7	מסחר ומשרדים
100	710.78	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומשרדים
4.1.1	שימושים מסחר ומשרדים. המסחר יותר בקומת הקרקע בלבד ובתנאי שאינו מהווה מטרד לסביבה.
4.1.2	הוראות זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי בחזית הבניין כלפי רוב הגדוד העברי תהייה זיקת הנאה למעבר רגלי לשימוש הציבור, כמסומן בתשריט.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות ציבוריות.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			קדמי	
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת			ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי		
					שרות							עיקרי
מסחר (משרדים)	מסחר	100	650.7	240	20	11.85	3	(3)	(3)	(3)	(3)	
מסחר (ומשרדים)	משרדים	100	650.7	470	60	11.85	3	(4)	(4)	(4)	(4)	



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:

ניתן יהיה לנייד עד 5% מסה"כ השטחים ביעודי הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) תוספת זכויות הבניה בבניין תחולק בין בעלי הזכויות בנכס עפ"י חלקם היחסי בו.

(2) הבניה המבוקשת היא להשלמת הקומה השנייה הקיימת כיום ולהגדלת שטחי המסחר בקומת הקרקע.

(3) עפ"י התשריט.

(4) עפ"י התשריט.



6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>אדריכלות</p> <p>התוספת המוצעת תעוצב יחד עם הבניין הקיים עפ"י תכנית בינוי ועיצוב שתאושר ע"י מהנדס הועדה.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p> <p>א. לא ידרשו חניות בתחום בתחום המגרש לשימושים הקיימים במועד אישור התכנית בהיתר (בהיקף המאושר בהיתר), וכן למשרדי הועדה המקומית, למשרדי הרשות המקומית ולמשרד ממשלתי אחר בלבד.</p> <p>ב. במידה ויעשה שימוש אחר במבנה הקיים (בנוסף לשימושים המצוינים בסעיף 2.2 ד'), או יורחבו השימושים שאינם למשרדי רשויות, או ייהרס המבנה הקיים, החנייה תהייה בתחום המגרש ועפ"י התקן שיהיה תקף במועד הוצאת ההיתר.</p>
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p> <p>א. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עילים.</p> <p>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.</p> <p>מהתייל הקיצוני מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 2.00 מ' 2.25 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 1.50 מ' 1.76 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי 5.00 מ' 6.50 מ' בשטח פתוח 8.50 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי 9.50 מ' 13.00 מ' בשטח פתוח 20.00 מ'</p> <p>(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>ה. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו _____ 35.00</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.</p> <p>ב. בניה מעל ובקירבת כבלי חשמל תת קרקעים.</p> <p>אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מטר מכבלי מתח גבוה ו- 0.5</p>



חשמל	6.3
<p>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 וקבלת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	
ביוב וניקוז	6.4
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
ניהול מי נגר	6.5
<p>מי הנגר יופנו למערכת הניקוז העירונית.</p>	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.6
<p>היתר לתוספת הבנייה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
פיקוד העורף	6.7
<p>לא ינתן היתר בניה אלא באישור פיקוד העורף.</p>	
תשתיות	6.8
<p>כל הבניינים יחוברו לתשתיות עפ"י הנחיות מהנדס העיר ק. מוצקין.</p>	
היטל השבחה	6.9
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.</p>	
הריסות ופינויים	6.10
<p>המבנים המסומנים להריסה בתוכנית מיועדים להריסה ופינוי.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
	ניתן יהיה לבצע הרחבות הבניה בשלבים.	1



7.2 מימוש התכנית

תוך חמש שנים מיום אישורה.



תס
מונה

8. חתימות

	תאריך: הועדה המקומית לתכנון ולבניה קריות	סוג: ועדה מקומית	שם: שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
	חתימה: קרית ביאליק		הועדה המקומית לתכנון ולבניה קריות 501500367	
	תאריך: הועדה המקומית לתכנון ולבניה קריות	סוג: ועדה מקומית	שם: שם ומספר תאגיד:	יזם
	חתימה: קרית ביאליק		הועדה המקומית לתכנון ולבניה קריות 501500367	
	תאריך: חתימה:	סוג: בבעלות מדינה	שם: שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
			קרן קיימת לישראל 520020314	
	תאריך: הועדה המקומית לתכנון ולבניה קריות	סוג: חוכר	שם: שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
	חתימה: קרית ביאליק		הועדה המקומית לתכנון ולבניה קריות 501500367	
	תאריך: ת.ב.ע. - תכנון ובימוי ערים	סוג: עורך ראשי	שם: יעקב מאור	עורך התכנית
	חתימה: יעקב מאור		שם ומספר תאגיד:	ת.ב.ע. יעקב מאור