

3000360071-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0320325

שינוי ייעוד משצ"פ לאתר לבניין ציבורי ברח' דולצ'ין בקריית מוצקין

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה

15-01-2017

נ ת ק ב ל

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי קריות

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות

תכנית ב.ע. מס' 352-0320325

הומלצה להפקדה

בישיבה הועדה 15009 ביום 06/09/15

מכונס הועדה

יושב ראש ועדה

מינהל התכנון - מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:

28.9.16

לאשר את התכנית

26.1.17
תאריך יייר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' _____

מסמך בילקוט הפרסומים מס' _____

ביום _____

דברי הסבר לתכנית

ועדה מקומית קריות מגישה תכנית לשינוי ייעוד מ"שטח ציבורי פתוח" לשטח ל"מבנים ומוסדות ציבור" ולהרחבת דרך קיימת ברחוב דולצ'ין בק. מוצקין.
השטח המשנה ייעודו נמצא באזור שבו ישנם בנייני ציבור רבים והמגורים בקרבת מקום, מועטים יחסית. השטח המשנה ייעודו הוא בן כ- 2 דונם מתוך שטח ציבורי פתוח קיים ומפותח של 10 דונם.
בשלב ראשון השטח ישמש לחניה ציבורית לטובת הבאים לבנייני הציבור שבאזור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית שינוי ייעוד משצ"פ לאתר לבניין ציבורי ברח' דולצ'ין בקריית מוצקין

מספר התכנית 352-0320325

1.2 שטח התכנית 1.706 דונם

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 לי"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 207875

קואורדינאטה Y 749743

1.5.2 תיאור מקום רחוב דולצ'ין פינת רחוב דקר בקרית מוצקין.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית מוצקין - חלק מתחום הרשות: קרית מוצקין

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10426	מוסדר	חלק		367, 370

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ק/228/ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/228/ב ממשיכות לחול.	3245	830	28/11/1985
ק/228/ג/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/228/ג/1 ממשיכות לחול.	5744	743	27/11/2007

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
כן			יעקב מאור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב מאור		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		17/02/2016	יעקב מאור	03/05/2015		1:500	מנחה	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
ועדה מקומית לתכנון ולבניה קריות	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית קריות	מוצקין	(1)	4	04-8715291	04-8710655	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הגודר העברי 4, ק. מוצקין.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית קריות	ועדה מקומית, ועדה מקומית		ועדה מקומית קריות	קרית מוצקין	(1)	4	04-8715291	04-8710655	

(1) כתובת: הגודר העברי 4, קרית מוצקין.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			קרית מוצקין	קרית מוצקין	שד גושן משה	92	04-8780245	04-8700650	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
taba@taba.co.il		04-8753836	55	שד קרן קימת	קריית מוצקין	ת.ב.ע יעקב מאור		יעקב מאור	עורך ראשי	
		04-8420528	17	הגדוד העברי	חיפה	000	583	בני שפירא	מודד	

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

הקמת בניין ציבורי בשטח שבפינת רחובות דולצ'ין ודקר. בשלב ראשון השטח ישמש לחניה ציבורית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד מ"שטח ציבורי פתוח" ל"בניינים ומוסדות ציבור" להקמת מבנה ציבורי.
- ב. בשלב הראשון יותקן במקום חניון ציבורי לתוספת חניה לבנייני הציבור שבאזור.
- ג. שינוי ייעוד מ"שטח ציבורי פתוח" ל"דרך מוצעת" לצורך הסדרת דרך קיימת שסביב מעגל התנועה הקיים.
- ד. שינוי ייעוד "משצ"פ" ל"שביל".

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.706
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושרי
שינוי (+/-)	למצב המאושר *	מפורט
הערות	מתארי	מפורט
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	2,400
השטח המבוקש מהווה 150% שטח בניה עיקרי מהמגרש המיועד למוסדות ציבור.		

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**

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	200
מבנים ומוסדות ציבור	100
שביל	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	1,706.31	100
סה"כ	1,706.31	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	56.29	3.30
מבנים ומוסדות ציבור	1,600.83	93.87
שביל	48.32	2.83
סה"כ	1,705.44	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	יותר שימושים של חינוך, דת, רווחה, תרבות, מוסדות קהילתיים, חניה ציבורית ותחנת מוניות. החניון הציבורי יהיה מגוון בשיעור של לפחות עץ אחד לכל שבעה תאי חניה. בתחום התכנית תותקן עמדה לחניית אופניים.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות ציבוריות.
4.2.2	הוראות
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	מעבר הולכי רגל.
4.3.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	צידי-שמואלי	צידי-ימני	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הקובעה (מטר)	תכנית (מתח שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד
				מתחת לקובעה	מעל הקובעה			מפל הבניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה					
								שירות	עיקרי		שירות				
8	5	5	5	1	(2) 3	15	(1) 85	4800	1600		800	2400	1600	100	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה

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 המירבניים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) תישאר תכנית פנויה מכינוי עילי ותת קרקעי בחיקוף של 15% לפחות..

(2) לא כולל קומה טכנית..

6. הוראות נוספות

6.1	חניה																																					
	החניה תהייה בתחום התכנית לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.																																					
6.2	חלוקה ו/ או רישום																																					
	לאחר אישורה של תכנית זו יוגש לאישור הוועדה המקומית תשריט חלוקה בהתאם לתכנית זו. לא יוצא היתר בנייה במגרש המיועד בניין ציבורי, אלא לאחר אישור תשריט החלוקה.																																					
6.3	חשמל																																					
	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. 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. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים 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. <table><tr><td>מרחק תיל חשוף</td><td>מרחק תיל מבודד</td><td>מרחק תיל חשוף</td><td>מרחק תיל מבודד</td></tr><tr><td>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td><td>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td><td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</td><td></td></tr><tr><td>2.0 מ'</td><td>1.5 מ'</td><td>בשטח בנוי</td><td>5.0 מ'</td></tr><tr><td>2.25 מ'</td><td>1.75 מ'</td><td>בשטח פתוח</td><td>8.5 מ'</td></tr><tr><td></td><td></td><td>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td>בשטח בנוי</td><td>9.5 מ'</td></tr><tr><td></td><td></td><td>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</td><td>13.0 מ'</td></tr><tr><td></td><td></td><td>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td><td>20.0 מ'</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>35.0 מ'</td></tr></table> * 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.	מרחק תיל חשוף	מרחק תיל מבודד	מרחק תיל חשוף	מרחק תיל מבודד	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:		2.0 מ'	1.5 מ'	בשטח בנוי	5.0 מ'	2.25 מ'	1.75 מ'	בשטח פתוח	8.5 מ'			ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:				בשטח בנוי	9.5 מ'			בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	13.0 מ'			ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	20.0 מ'				35.0 מ'	
מרחק תיל חשוף	מרחק תיל מבודד	מרחק תיל חשוף	מרחק תיל מבודד																																			
א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:																																				
2.0 מ'	1.5 מ'	בשטח בנוי	5.0 מ'																																			
2.25 מ'	1.75 מ'	בשטח פתוח	8.5 מ'																																			
		ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:																																				
		בשטח בנוי	9.5 מ'																																			
		בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	13.0 מ'																																			
		ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	20.0 מ'																																			
			35.0 מ'																																			
6.4	הוראות פיתוח																																					
	פיתוח השטחים הכלולים בתכנית יהיה עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.																																					
6.5	ניהול מי נגר																																					
	שטח התכנית נכלל בתחום רגישות א בתמ"א 4/ב/34 והוראותיה יחולו על תכנית זו. בתחום השטח לאתר לבניין ציבורי יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש																																					

6.5	ניהול מי נגר
	הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכו'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלת חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. ניקוז הדרכים יהיה למערכת ההולכה של הרשות המקומית.

6.6	שמירה על עצים בוגרים
	בתחום התכנית ישנם ארבעה עצים בוגרים המיועדים לשימור. יש לשמר עצים אלו ולשלבם בפיתוח.

6.7	פיתוח תשתית
	א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	בכפוף ל : - אישור פיקוד העורף. - אישור כיבוי אש. - אישור נגישות. - אישור אינסטלציה.

6.9	הפקעות לצרכי ציבור
	שטח התכנית יופקע על ידי הוועדה המקומית וירשם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התקנת חניון ציבורי.	
2	הקמת בניין ציבורי.	

7.2 מימוש התכנית

תוך חמש שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית קריות 0	ועדה מקומית	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית קריות 0	ועדה מקומית	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קרית מוצקין 0	בבעלות רשות מקומית	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ת.ב.ע יעקב מאור	עורך ראשי	חתימה: