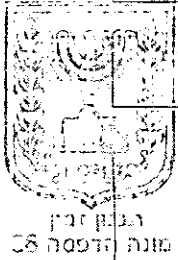


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
12-12-2016
נתקבל

תכנית מס' 352-0298141

בניין מגורים ומסחר בשד' גושן 64, קרית מוצקין

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי קרית

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית

תכנית ב.ע. מס' 352-0298141

הומלצה להפקדה

בישיבה הועדה 06/12/15 2015012 ביום

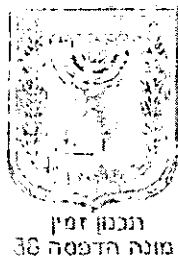
מהגם הועדה

יושב ראש ועדה



מינהל התכנון - מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
5.10.16
לאשר את התכנית
תאריך 14.11.16
יריב הועדה המחוזית

חודעה על אישור תכנית מס' _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
ביום _____



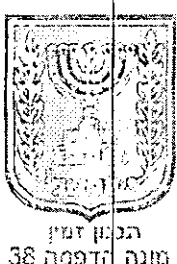
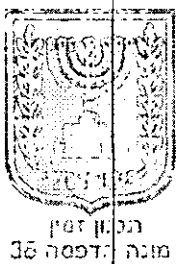
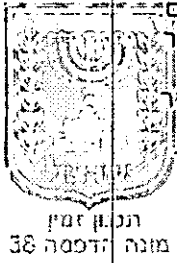
1950

STATE OF NEW YORK - DEPARTMENT OF TAXATION	
OFFICE OF THE COMMISSIONER OF TAXATION	
TAXPAYER'S NAME	
[Signature]	
RECEIVED	DATE

AMOUNT OF TAX
DATE OF PAYMENT
BY

דברי הסבר לתכנית

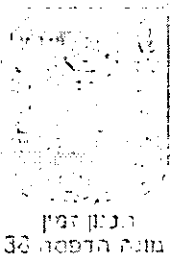
בשדרות גושן 64 בקרית מוצקין קיים בניין בן שני אגפים. האגף הקדמי, הגובל עם שד' גושן, הוא בן שתי קומות, כאשר קומת הקרקע היא מסחרית בתוספת דירת מגורים אחת ומעליה, בקומה א', דירת מגורים. האגף האחורי הוא בן 5 קומות מגורים על גבי קומת עמודים השינויים המבוקשים מתייחסים רק לאגף הקדמי של הבניין, שינויים אלו כוללים הוספת שימוש של "מסחר ותעסוקה" בקומת הקרקע בלבד, בנוסף לייעוד המאושר של "מגורים", והוספת זכויות בניה של 133 מ"ר (המהווים 20% משטח החלקה), לצורך הקמת דירת מגורים חדשה מעל דירת המגורים הקיימת + 5 מ"ר להשלמת הגג כחלק מהדירה. מאחר שבעבר המבקשת כבר קיבלה "הקלה" בשטח הבנייה, שטח זה נרע מהתוספת המבוקשת כעת, ונוצר חוסר של 73 מ"ר לצורך השלמת השטח המבוקש לדירה הנוספת. התוספת המבוקשת כעת היא 133 מ"ר + 5 מ"ר להשלמת בניית הגג הקיים, סה"כ 138 מ"ר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בניין מגורים ומסחר בשד' גושן 64, קרית מוצקין
		מספר התכנית	352-0298141
1.2	שטח התכנית		0.666 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחויבת
		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
	קואורדינאטה X	207322
	קואורדינאטה Y	748362

1.5.2 תיאור מקום

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	שד גושן משה	64	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11564	מוסדר	חלק	99	

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

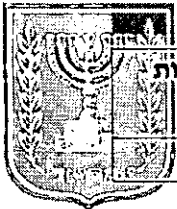
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון ומב'ט
מנהל הדפסה 38



תכנון ומב'ט
מנהל הדפסה 38



תכנון ומב'ט
מנהל הדפסה 38

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמך בילקוט פרסומים	תאריך
ק/ 130	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 130 ממשיכות לחול.	1299	2206	25/08/1966
ק/ 130 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 130 / א ממשיכות לחול.	4996	3071	25/06/2001
ק/ 316	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 316. הוראות תכנית ק/ 316 תחולנה על תכנית זו.	3409	351	18/12/1986
ק/ 316 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 316 / א. הוראות תכנית ק/ 316 / א תחולנה על תכנית זו.	4117	3141	03/06/1993
ק/ 316 / ב	כפיפות		4297	2767	10/04/1995
ק/ 316 / ח	כפיפות		4921	4872	19/09/2000
ק/ 131	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 131 ממשיכות לחול.	968	110	25/10/1962
ק/ 131 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 131 / א. הוראות תכנית ק/ 131 / א תחולנה על תכנית זו.	5042	873	30/12/2001
ק/ 316 / ד	כפיפות		5442	4347	29/09/2005



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



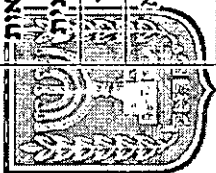
תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

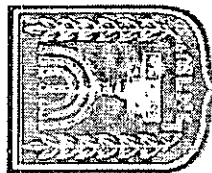
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יעקב מאור			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יעקב מאור		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:100	1	04/05/2015	ארנון אלגביש	24/03/2016		לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	22/03/2015	יעקב מאור	22/03/2015		לא



תמונת זמן
מסמך תדפיס 38

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



תמונת זמן
מונה הדפסה 36

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	נילי אלגביש			קרית מוצקין	קרית מוצקין	הרב קוק	83	04-8701526	04-8701526	04-8701526

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נילי אלגביש			קרית מוצקין	הרב קוק	83	04-8701526	04-8701526	04-8701526

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	נילי אלגביש			קרית מוצקין	הרב קוק	83	04-8701526	04-8701526	04-8701526

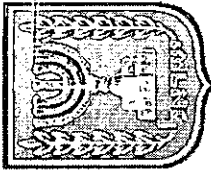
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קיימים בעלי זכויות נוספים בחלקה עפ"י נסח הטאבו המצורף. השיגה המבוקש בבנין מתייחס רק לחלק שלגבי נילי אלגביש יש בה זכויות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

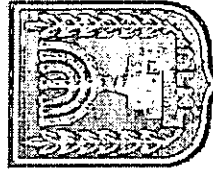
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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 קרו קימת	55	04-8753836	04-8753836	ycovmaor@n etvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	חביב איהאב	726		חיפה	דרך העמאות	120	052-2610188		ihav726@gm ail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	מתכנן	ארנון אלגביש	06705		קרית מוצקין	הרב קוק	83	04-8705826	04-8705826	



מנהל תכנון ארץ
מזכה הדפסה 38



מנהל תכנון זמין
מזכה הדפסה 38

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 38

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

- א. שינוי יעוד מ"מגורים ג" ליעוד של "מגורים מסחר ותעסוקה"
- ב. הוספת זכויות בניה לצורך הקמת דירת מגורים באגף הקדמי בקומה ב' שמעל הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

- א. הוספת יעוד של "מסחר ותעסוקה" בקומת הקרקע בלבד.
- ב. הוספת שטח בניה לצורך תוספת דירה באגף הקדמי של הבניין בשיעור של 138 מ"ר (133 מ"ר שהם משטח החלקה + 5 מ"ר), לצורך תוספת דירה באגף הקדמי של הבניין.
- ג. הוספת יחיד מעבר למותר.
- ד. שינוי קו בניין בחזית צדדית "נקודתית" לטובת בניית מעלית ל-1.20 מ'.
- ה. פתרון חניה לפי התקן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.666

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	7		+1	6	יחיד	מגורים (יחיד)
בשטח המאושר לא נכללים 48 מ"ר שנתנו לצורך הקמת חדרים בגג בשתי דירות, עפ"י תכנית ק/316 א..	884.92		+138	746.92	מ"ר	מגורים (מ"ר)
בתכנית המאושרת החלה בשטח אין שטחי מסחר מאושרים.	114		+114		מ"ר	מסחר (מ"ר)
בתכנית המאושרת החלה בשטח אין שטחי תעסוקה מאושרים.	24		+24		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

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג (עפ"י ק/131)	666.77	100
סה"כ	666.77	100

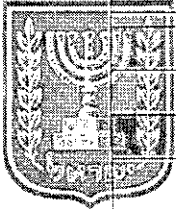
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	666.77	100
סה"כ	666.77	100

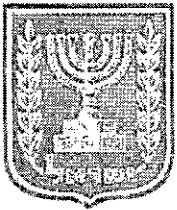
3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים מגורים, מסחר ותעסוקה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניו השימושים למסחר ומשרדים יהיו בקומת הקרקע בלבד. לא יותרו שימושים למזון בתחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי מזן זמן מזנה ז' כ"ה 30	קו בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	הכסית (% מתוא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגיש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צדדי- שמאלי					צדדי- ימני	סה"כ שטחי בניה	שרות					עיקרי	מעל הכניסה הקובעת
4	5	2.7	2.7	(2) 2.7	6	18.22	7	55	1147.2	262.3	(1) 884.9	666	100	מגורים	מגורים
4	5	2.7	2.7	(3) 2.7	6	18.22	7	55	138	0	138	666		מסחר	מסחר ומשרדים

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:

א. הישטח העיקרי המצויין אינו כולל בניה על הגג עפ"י תכנית ק/ 316 אי שבוצעה או שניתן לבצע בעתיד.

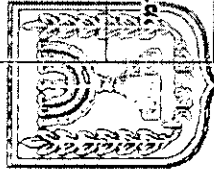
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כולל תוספת של 138 מ"ר עפ"י תכנית זו.

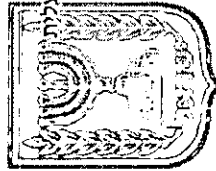
(2) תוחר הקטנה "נקודתית" של קו הבניין של עד 1.20 מ' מגבול החלקה עבור מעלית בלבד, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי. יהיה זה בסמכות מהנדס הועדה לשנות מעט גודל החריגה עפ"י דגם המעלית

שיבתו..

(3) ראה הערה 2.



מזנה ז' כ"ה 30



תכנון זמין
מזנה ז' כ"ה 38

6. הוראות נוספות

6.1

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים וחדר 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.

סוג הקו/המתקן | מהתייל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן | מציר הקו |

א. קו חשמל מתך נמוך - תיל חשוף | 2 מ' | 2.25 מ' | מ' 1.

ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד | 1.5 מ' | 1.75 מ' | מ' 1.

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - בשטח בנוי | 5 מ' | 6.5 | מ' 1.

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - בשטח פתוח | -- | 8.5 מ' | מ' 1.

ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו בשטח בנוי | 9.5 מ' | 13 מ' | מ' 1.

ו. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו בשטח פתוח | -- | 20.01 מ' | מ' 1.

ז. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו | -- | 35 | מ' 1.

* 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).

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).

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.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי



ת.ת.ת. 35
מזכה תדפיס: 35



ת.ת.ת. 38
מזכה תדפיס: 38



ת.ת.ת. 38
מזכה תדפיס: 38

6.1	חשמל
מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.	

6.2	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
תוספת הבניה תחובר למערכות התשתית הקיימות של הבניין עפ"י אישור מהנדס העיר.	

6.3	תנאים למתן היתרי בניה
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה פתרון חניה לפי התקן.</p> <p>ב. היתר לתוספת הבנייה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	

6.4	תשתיות
<p>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.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>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 עלילי.</p> <p>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.</p> <p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	

6.5	היטל השבחה
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת הבניה תבוצע בשלב אחד.	

7.2 מימוש התכנית

תוך חמש שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 38	שם: נילי אלגביש	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	חתימה:	
 תכנון זמין מונה הדפסה 38	שם: נילי אלגביש	סוג:	תאריך:	יזם
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	חתימה:	
 תכנון זמין מונה הדפסה 38	שם: נילי אלגביש	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	חתימה:	
 תכנון זמין מונה הדפסה 38	שם: יעקב מאור	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד: ת.ב.ע יעקב מאור	חתימה:	חתימה:	



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38