

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0396358

תוספת שטחי בניה ברח' מיכאל חזני, גוש 10426 חלקה 240, קרית מוצקין



מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	קריות
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

הוספת שטחי בניה בשיעור של 500 מ"ר לבניין מגורים נוסף בחלקה וקביעת הוראות עבור בניין מגורים בן 10 קומות הכולל 9 קומות מעל קומת עמודים חלקית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטחי בניה ברח' מיכאל חזני, גוש 10426 חלקה 240, קרית מוצקין

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 352-0396358

1.2 שטח התכנית 3.374 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) סעיף קטן 4א

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	208285
קואורדינאטה Y	749475

1.5.2 תיאור מקום

בצמוד למרכז חנויות ברחוב קדיש לוז ובצמוד לבי"ס יסודי בן גוריון מכיוון רחוב ציגל.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	5	חזני מיכאל	קרית מוצקין

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10426	מוסדר	חלק	240	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
25/08/1966	2206	1299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/130. הוראות תכנית ק/130 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	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
03/06/1993	3141	4117	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/316/א. הוראות תכנית ק/316/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/316/א
19/09/2000	4872	4921	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/316/ח. הוראות תכנית ק/316/ח תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/316/ח
12/10/1972	253	1866	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/214 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/214



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
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יעקב מאור		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	24/07/2016	נמרוד גורפינקל	08/02/2017	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	24/07/2016	נמרוד גורפינקל	25/07/2016	תשריט מצב מאושר	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			נאות גלבוע חברה לבנין בע"מ	קרית ביאליק	שד ירושלים	13	04-8426666	04-8425555	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			נאות גלבוע חברה לבנין בע"מ	קרית ביאליק	שד ירושלים	13	04-8426666	04-8425555	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מצר חברה לתעשיית חומרי בנין בע"מ	קרית ביאליק	לוי יוסף	36	04-8761238	04-8761019	

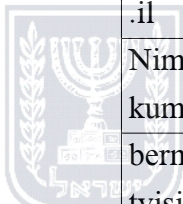


תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים	עורך ראשי	יעקב מאור	555		קרית מוצקין	שד קרן קימת	55	04-8753836	04-8753642	taba@taba.co .il
	הנדסאי	נמרוד גורפינקל	40302/ה	מיקומים א.ג. בע"מ	חיפה	בעלי מלאכה (1)	26	077-4060242	04-9975743	Nimrod@mi kumim.com
	מודד	מאיר ברמן	517	ב.מ. ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	61 א	04-8523602	04-8523602	bermand@ne tvision.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 2119.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

קביעת זכויות בניה במתחם

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח בניה עיקרי מותר ב-500 מ"ר מ-4,337.55 מ"ר ל-4,837.55 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (1) לחוק התכנון והבניה.

2. הגדלת מספר הקומות המותר ל-9 קומות מעל לקומת הכניסה בה ניתן להשתמש גם לבניית יחיד לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

3.374

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
א. לא מצויין בהוראות התכנית ק/214 הגבלת מסי יח"ד	66		+39	27	יח"ד	מגורים (יח"ד)
ב. 27 יח"ד עפ"י היתר בניה שניתן						
חישוב אחוזי הבניה עפ"י תכנית ק/214 כמופיע בנספח 1 והם כלהלן: $6,426 / (30 - 33) * 0.5 = 3,213$ מ"ר בתוספת 35% אחוזי בניה עפ"י תכנית ק/130/א והם כלהלן: $3,213 * 1.35 = 4,337.55$ מ"ר	4,837.55		+500	4,337.55	מ"ר	מגורים (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 ג'	240	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	240
מבנה להריסה	מגורים ג'	240

3.2 טבלת שטחים**מצב מאוסר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	3,374.15	100
סה"כ	3,374.15	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	3,374.15	100
סה"כ	3,374.15	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים עפ"י תכניות מאושרות ק/214 ו-ק 130.א.
4.1.2	הוראות הנחיות מיוחדות
א	כל ההנחיות של תכניות מאושרות נשארות בתוקפן, פרט לשינוי בתכנית זו.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					מ"ר	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						סה"כ שטחי בניה	שרות					עיקרי	שרות	עיקרי	
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי-ימני (3)	צידי-שמאלי (3)	מעל הקובעת 10	35.5	66	80	7616.5			(2) 2778.95	(1) 4837.55	3374.15	240	מגורים ג'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) חישוב אחוזי הבניה עפ"י תכנית ק/214 כמופיע בנספח 1 והם כלהלן:

$$6,426 \text{ (חלקה 30 ו-33)} * 0.5 = 3,213 \text{ מ"ר}$$

בתוספת 35% אחוזי בניה עפ"י תכנית ק/130 והם כלהלן:

$$4,337.55 = 1.35 * 3,213 \text{ מ"ר}$$

בתוספת 500 מ"ר נוספים עפ"י סעיף 62(א)16.

(2) שטח בניה דירתי:

ממ"דים - 825 מ"ר, מחסנים - 432.66 מ"ר, מרפסות מקורות - 345.44 מ"ר, עפ"י המפורט בנספח הבינוי.

שטח שירות משותף:

חדרי אשפה ומשאבות - 77.78 מ"ר, מבואות וחדרי מדרגות - 778.98 מ"ר, מעלית - 126.16 מ"ר, בניה בגג - 192.93 מ"ר, עפ"י המפורט בנספח הבינוי..

(3) עפ"י תשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1

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. תחנות השנאה.

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככול האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. אל אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון: מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

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

א. קו חשמל מתך נמוך- תיל חשוף--- 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד --- 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל חשוף או מצופה--- 5 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)--- 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו ---- 20 מ'

ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----- 35 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך--- 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה--- 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון ---בתאום עם חב' החשמל

י. ארון רשת--- 1 מ'

י"א. שנאי על עמוד --- 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות החפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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 תכנית מתאר מקומית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון, יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.



6.2

שמירה על עצים בוגרים

א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", או "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן).
 ב. עצים לשימור:
 + לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.
 + תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור באישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון נכסן זמין מונה הדפסה 24 רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
 קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.
 + תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.
 במידה ותוגש בקשה לכריתת העצים המסומנים לשימור במגרש, הדבר לא ייחשב כשינוי לתכנית ובכפוף לקבלת היתר כריתה כדין.
 ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:
 + בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה
 + בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.
 ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

6.3

תשתיות

א. נגר עילי:
 תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
 תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.
 ב. 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 קווי 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.
 ג. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
 ד. 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.
 ה. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית ובתיאום עם בעל התשתית.

6.4 חניה	6.4
מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.	
6.5 היטל השבחה	6.5
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
6.6 הנחיות מיוחדות	6.6
הוראות הנשארות בתוקפן : כל ההוראות עפ"י תכניות מאושרות, למעט תוספת שטחים לבניה וקביעת הוראות למס' הקומות המותר וסגירת חלק מקומת עמודים, יישארו בתוקפן.	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לי"ר

