

3000 4090 41 - 1

תכנית מס': 352-0416289 - שם התכנית: תוספת יח"ד והסדרת שטחי שירות ברח' החשמונאים 45 קרית מוצקין

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0416289

תוספת יח"ד והסדרת שטחי שירות ברח' החשמונאים 45 קרית מוצקין



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מינהל התכנון

הועדה המחוזית - מחוז חיפה

19-04-2017

נ ת ק ב ל

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי קריות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות

תכנית ב.ע. מס' 352-0416289

הומלצה להפקדה

בישיבה הועדה 2016007 ביום 10/7/16

מהנדס הועדה

יושב ראש ועדה



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מינהל התכנון - מחוז חיפה

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

22.3.17

לאשר את התכנית

24.4.17
תאריך יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' _____

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____

ביום _____



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

התאחדות הסטודנטים - תל אביב
2881 - תל אביב, תל אביב, תל אביב
התאחדות הסטודנטים - תל אביב

התאחדות הסטודנטים
Yehuda

התאחדות הסטודנטים

התאחדות הסטודנטים
התאחדות הסטודנטים
התאחדות הסטודנטים

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה להוסיף יח"ד אחת לבניין מגורים קיים בהיתר בניה מס' 20160272 ולהסדיר את סך כל שטחי השירות לחלקי הבניין כלהלן: מרחבים מוגנים, מחסנים, מבואות, חדרי מדרגות ומעלית, מועדון דיירים, חדרי חשמל ומכונות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



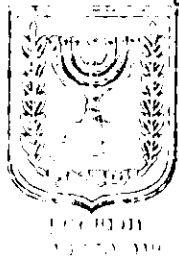
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תוספת יח"ד והסדרת שטחי שירות ברח' החשמונאים
45 קרית מוצקין

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

352-0416289

מספר התכנית

2.486 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק



היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קריות

קואורדינאטה X 207616

קואורדינאטה Y 749824

1.5.2 תיאור מקום במערב קרית מוצקין, בין רחוב החשמונאים לפסי הרכבת.

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	החשמונאים	45א	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10426	מוסדר	חלק		691

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ק/238 ח	מג-1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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/130	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/130 ממשיכות לחול.	1299	2206	25/08/1966
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 ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/316 ח ממשיכות לחול.	4921	4872	19/09/2000
חפאג/ד/1249	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפאג/ד/1249. הוראות תכנית חפאג/ד/1249 תחולנה על תכנית זו.	5663	2743	13/05/2007
ק/238 ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/238 ח ממשיכות לחול.	5939	3280	06/04/2009



תכנון זמין
מונה הדפסה כ1



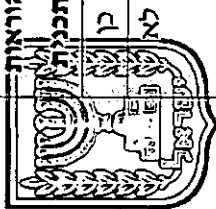
תכנון זמין
מונה הדפסה כ15



תכנון זמין
מונה הדפסה כ15

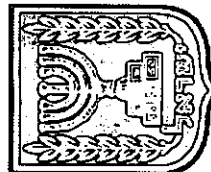
1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
כן	השריט מצב מוצע		יעקב מאור		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט בינוי ופיתוח	23/08/2016	נמרוד גורפינקל	23/08/2016	1	1:100	מנחה	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	22/11/2016	נמרוד גורפינקל	22/11/2016	1	1:250	מנחה	בינוי ופיתוח מצב מאושר



תמונה מ"פ
23/08/16

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 המשריטים על התשריטים

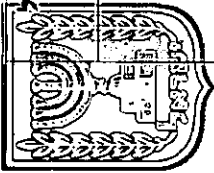


תכנון מ"פ
מועד ת"פ: 29/11/16

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	ישוב	רחוב	בית	טלפון	בית	רחוב	ישוב	מספר רשיון	שם	סוג
	פרטי			לבנין בע"מ	לבנין בע"מ	ביאליק	קרית	ירושלים	13	04-8426666		שד	ביאליק			
				י.א. גלבע	י.א. גלבע	קרית	קרית	שד	13	04-8426666		ירושלים	ביאליק			
				ושות', חברה	ושות', חברה	ביאליק	קרית	ירושלים				שד	ביאליק			
				לבנין בע"מ	לבנין בע"מ	ביאליק	קרית	ירושלים				ירושלים	ביאליק			



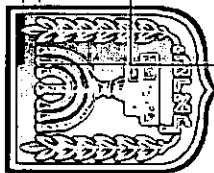
מחנ

1.8.2 יזם

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

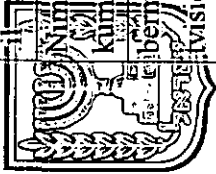
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל	סוג
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	6	03-9533333	02-5318706		
בעלים			י.א. גלבע	קרית	שד ירושלים	13	04-8426666	04-8425555		
			ושות', חברה	ביאליק						
			לבנין בע"מ	ביאליק						



מחנ

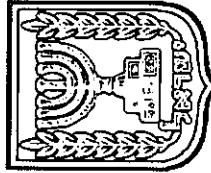
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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



תכנון ומ"מ
מונה הדפס 5

(1) כתובת: ת.ד. 2119.



תכנון ומ"מ
מונה הדפס 5

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון ומב'ר
משרד התכנון והבנייה

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 אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הוספת יח"ד אחת לבניין מגורים קיים עפ"י היתר בניה מס' 20160272 והסדרת סה"כ שטחי השירות בכל הבניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הוספת יח"ד אחת מ-54 יח"ד ל-55 יח"ד.

ב. הסדרת סך כל שטחי השירות מ-900 מ"ר, עפ"י תכנית מאושרת ק/238ח, ל-2,654.07 מ"ר.

ג. תותר בניה של 20 קומות מלאות עם שטחים עיקריים ושירות מעורבים וללא חלוקה כפי שמתואר בתכנית ק/238ח.



תכנון ומב'ר
משרד התכנון והבנייה



תכנון ומב'ר
משרד התכנון והבנייה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

2.486

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי תכנית ק/238/ח מותר יח"ד בתוספת יח"ד אחת המוצעת בתכנית זו		55	+1	54	יח"ד	מגורים (יח"ד)
עפ"י תכנית מאושרת ק/238/ח - 6,200 מ"ר עפ"י תכנית מאושרת ק/316/א - 72 מ"ר בתוספת מרפסות מקורות המוצעות בתכנית זו - 768 מ"ר		7,040	+768	6,272	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 ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	2,486.02	100
	2,486.02	100
סה"כ		

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	2,486.02	100
	2,486.02	100
סה"כ		

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה	407.10

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, עפ"י תכנית מאושרת ק/238/ח	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
עפ"י תכנית מאושרת ק/238/ח, פרט לשינויים המפורטים בתכנית זו.	
מיגון אקוסטי	ב
עפ"י תכנית מאושרת חפאג/ד/1249.	



תכנון ובינוי
מונה הדפסה 15



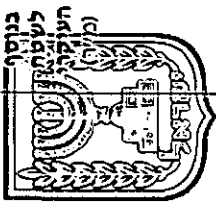
תכנון ובינוי
מונה הדפסה 15



תכנון ובינוי
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר בניין לשטח העוקף (מ"ר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	האי שטח	יעוד
					שטחי בניה	שטחי בניה			
768	20	(4) 65.5	(3) 55	60	מרתף לבנייה הקובעות	מגל הבנייה הקובעות	גודל מגרש כללי	2487.17	1
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	8926.07	2654.07	(1) 6272		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)					

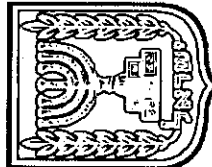


משרד
תכנון ומתן
מנוהר בישראל

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה המפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כללים את כל שטחי הבניה המיזימים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- עפ"י תכנית מאושרת ק/238/ח-6,200 מ"ר
- עפ"י תכנית מאושרת ק/316/א-72 מ"ר.
- מועדון דיירים - מ"ר, מדרגות ולובי - 1,372.54 מ"ר, מ"ר, מדרגות ולובי - 185.97 מ"ר, ממ"דים - 693 מ"ר.
- לפי תכנית ק/238/ח מותר 54 יח"ד בתוספת יח"ד אחת המוצעת בתכנית זו.
- עפ"י תכנית מאושרת ק/238/ח.



משרד
תכנון ומתן
מנוהר בישראל

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p> <p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש, יחס כמות יח"ד לכמות מקומות החניה יהיה 1:1.3 (עפ"י המפורט בתכנית המאושרת ק/238/ח) ובהתאם לנספח הבינוי ופיתוח המצורף לתכנית זו.</p>
<p>6.2</p>	<p>חשמל</p> <p>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. תכנון חשמל ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה.</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככול האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. אל אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון: מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>סוג הקו/המתקן מהתייל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתך נמוך- תיל חשוף--- 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד --- 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל חשוף או מצופה--- 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)--- 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו ---- 20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----- 35 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך--- 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה--- 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון ---בתאום עם חב' החשמל</p> <p>י. ארון רשת--- 1 מ'</p> <p>י"א. שנאי על עמוד --- 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקודות 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.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים תומרים 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 עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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,</p>



6.2	חשמל
	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.



תקנות זמין
מזנה: 15

6.3	תשתיות
	<p>א. נגר עילי: תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגורים. 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.</p> <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 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. ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית 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 שופעו צינורות מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. ד. 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.</p>



תקנות זמין
מזנה: 15

6.4	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.5	הנחיות מיוחדות
	כל ההוראות עפ"י תכניות מאושרות, למעט השינויים בתכנית זו, יישארו בתוקף, כולל הנחיות בנושא האקוסטי מהרכבת שיחולו גם על יחידת הדיור שהתווספה על פי תכנית זו.



תקנות זמין
מזנה: 15

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מידי

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: י.א. גלבוע ושות', חברה לבנין בע"מ 510640915		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: י.א. גלבוע ושות', חברה לבנין בע"מ 510640915		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101795 בבעלות מדינה		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: י.א. גלבוע ושות', חברה לבנין בע"מ 510640915 בעלים		
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יעקב מאור עורך ראשי		



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון ופיקוח



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון ופיקוח



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון ופיקוח