

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0423251

שינוי יעוד למוסדות ציבור ברחוב זבולון המר 5 בקרית מוצקין

חיפה

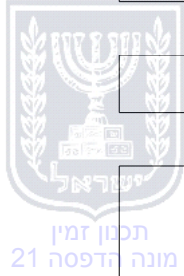
מחוז

מרחב תכנון מקומי קריות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/05/2017

לאשר את התוכנית

17/09/2017

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

עיריית קרית מוצקין, באמצעות הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית, מבקשת לשנות יעוד חלקת קרקע מ"מגורים ב", עפ"י תכנית מאושרת ליעוד של "מבנים ומוסדות ציבור". השטח נמצא ברחוב זבולון המר 5 בק. מוצקין, והוא גובל משלושת צידיו בבנייני מגורים ומצידו הדרומי בשטח ציבורי, מתחם ה"ספורט ליי". השטח משמש כיום כמגרש חנייה ארעי לתושבי השכונה. תכנית זו מוגשת לצורך שינוי יעוד החלקה למבנים ומוסדות ציבור והפקעתה לטובת הציבור. בנוסף, רצועת קרקע הגובלת ממערב והמיועדת ל"שטח ציבורי פתוח" משנה את יעודה ל"שטח למבני ציבור" ולשטח ספורט ונופש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד למוסדות ציבור ברחוב זבולון המר 5 בקרית מוצקין

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

352-0423251

מספר התכנית

3.524 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

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**

208745

קואורדינאטה Y

750807

1.5.2 תיאור מקום

רחוב זבולון המר 5, בקריית מוצקין, גובל בדרום עם מרכז הספורט "ספורט-לי".

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	המר זבולון	5	

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10423	מוסדר	חלק	187-188	

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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/במ/ 385	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/במ/ 385 ממשיכות לחול.	4547	4670	27/07/1997
מק/ק/ 385 / ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ק/ 385 / ג ממשיכות לחול.	4659		30/06/1998
ק/ 385 / ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 385 / ד ממשיכות לחול.	5061	1723	21/03/2002



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
מצב מאושר	רקע	1: 250		26/04/2016	יעקב מאור	08/12/2016		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ולבניה קריות	קרית מוצקין	הגדוד העברי	4	04-8592101	04-8710655	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ולבניה קריות	קרית מוצקין	הגדוד העברי	4	04-8592101	04-8710655	

1.8.3 בעלי עניין בקרקעתכנון זמין
מונה הדפסה 21

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			קרן קיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	1-599-515-55 0		

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		ycovmaor@n etvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583	000	חיפה	הגדוד העברי (1)	17 א	04-8420528	04-8410012	

(1) כתובת: הגדוד העברי 17 א' ק. חיים חיפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

שינוי יעוד שטח המיועד למגורים ושטח ציבורי פתוח לשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור ולשטח ספורט ונופש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד חלקה 187 מ"מגורים ב'" ל"מבנים ומוסדות ציבור".

ב. שינוי יעוד מ"שטח ציבורי פתוח" לשטח ל "מבנים ומוסדות ציבור" ול"ספורט ונופש" אשר יצורף לשטח הספורט והנופש הגובל (מתחם ה"ספורט ליי")

ג. קביעת הוראות וזכויות בניה בשטח המיועד למבני ציבור.

ד. קביעת הוראות בנוגע להפקעת השטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

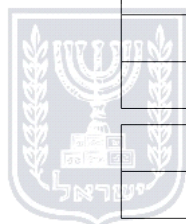
3.524

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+2,000	2,000		
מגורים (יח"ד)	יח"ד	24	-24			
מגורים (מ"ר)	מ"ר	3,000	-3,000			

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**תכנון זמין
מונה הדפסה 21

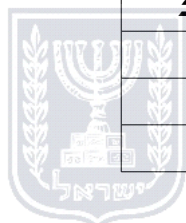
תאי שטח		יעוד
100		מבנים ומוסדות ציבור
200		ספורט ונופש
תאי שטח כפופים		סימון בתשריט
100		מבנים ומוסדות ציבור
		בלוק עץ/עצים להעתקה

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	2,421	68.70
שטח ציבורי פתוח	1,103	31.30
סה"כ	3,524	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	3,158.4	89.61
ספורט ונופש	366.02	10.39
סה"כ	3,524.43	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מבנים ומוסדות ציבור****4.1.1****שימושים**

מבנים לצורכי חינוך, דת, תרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, חניון ציבורי עילי ותת קרקעי.

4.1.2**הוראות****בינוי ו/או פיתוח**

א

פיתוח השטח והשימוש במבנים שיקמו בו, יהיה עפ"י החלטת הרשות המקומית.

4.2**ספורט ונופש****4.2.1****שימושים**

שטח זה יצורף לתחום שטח הספורט ונופש הגובל ממזרח (מתחם ה"ספורט ליי") וישמש לפיתוח גנני ללא בניה

4.2.2**הוראות****בינוי ו/או פיתוח**

א

הפיתוח בשטח זה יהיה כחלק ממתחם ה"ספורט ליי" הגובל.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
5	5	5	5	3	15	60	2500 (1)		600	2000	2421	100	מבנים ומוסדות ציבור
										0 (2)	366	200	ספורט ונופש

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) לצורך חניון תת קרקעי.

(2) שטח זה ישמש לפיתוח גנני ללא בניה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1: 500 שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, וכל פרט תכנוני אחר עפ"י דרישת מהנדס הועדה המקומית או מהנדס העיר.
6.2	דרכים וחניות
	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף ביום הגשת הבקשה להיתר.
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 שיוקם 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. שני 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' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 1.5 מ' 1.75 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - בשטח בנוי 5 מ' 6.5 ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - בשטח פתוח -- 8.5 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו בשטח בנוי 9.5 מ' 13 מ' ו. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו בשטח פתוח -- 20.0 מ' ז. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו -- 35 מ' * 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).

6.3

חשמל

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 מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.4

ניהול מי נגר

שטח התכנית חל בתחום תכנית ארצית מספר תמ"א 4/ב/34 ומוגדרת כ"אזור רגישות א, והוראותיה יחולו על תחום תכנית זו, כלהלן:

א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

1. נקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
2. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה תת קרקעית ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

ב. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככול הניתן, רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככול הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.5

שמירה על עצים בוגרים

כל העצים בתחום התכנית מיועדים להעתקה.

6.6

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 קו תאורה, ו/או מרכזית 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. 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.

ג. 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.

ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

6.7

הפקעות לצרכי ציבור

שטח התכנית מיועד להפקעה על ידי הוועדה המקומית ולרישום 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	ניתן יהיה לבצע התכנית בשלבים.	

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה

