

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0428045

פירוק השיתוף בין מתחם 3 למתחמים 1 ו- 2 בתכנית ק/440 ברח' יוספטל

חיפה

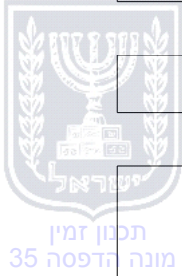
מחוז

מרחב תכנון מקומי קריות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מתחם יוספטל בקרית מוצקין הוכרז ע"י הממשלה כמתחם להתחדשות עירונית במסלול פינוי בינוי ולגביו אושרה תכנית ק/440. במסגרת התכנית יפוננו ויהרסו 11 בניינים בני 2 קומות ו-8 יח"ד כ"א בצידו הצפוני של רח' יוספטל, ויוקמו במקומם בנייני מגורים חדשים בני 14 עד 18 קומות ובהם 449 יח"ד. תכנית ק/440 קשרה בין כל תאי השטח ויצרה שיתוף בין כל בעלי הזכויות. התכנית המוגשת מציעה את פירוק השיתוף בין מתחמים 1 ו-2 למתחם 3, הסדרת השיתוף בין מתחמים 1 ו-2 והעברת יחידות הדיור ושטחי הבניה ממתחמים 1 ו-2 למתחם 3, הכל במסגרת שטחי הבניה ויח"ד המותרים עפ"י תכנית ק/440 וזאת כדי לאפשר את מימוש תכנית ק/440.

התכנית המוגשת כוללת בין מסמכיה טבלת איזון והקצאה חדשה. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ובסמכות ועדה מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית פירוק השיתוף בין מתחם 3 למתחמים 1 ו- 2 בתכנית ק/440 ברח' יוספטל

מספר התכנית 352-0428045

1.2 שטח התכנית 11.197 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) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 6

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	קריות
קואורדינאטה X	207600
קואורדינאטה Y	749300

1.5.2 תיאור מקום

בקרית מוצקין בין רחובות החשמונאים, הורד ויוספטל.

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

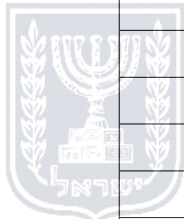
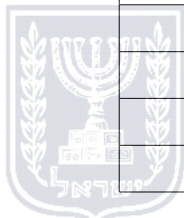
ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית מוצקין	יוספטל	1	
קרית מוצקין	יוספטל	29	
קרית מוצקין	יוספטל	11	
קרית מוצקין	יוספטל	21	
קרית מוצקין	יוספטל	5	
קרית מוצקין	יוספטל	19	
קרית מוצקין	יוספטל	7	
קרית מוצקין	יוספטל	23	
קרית מוצקין	יוספטל	35	
קרית מוצקין	יוספטל	27	
קרית מוצקין	יוספטל	3	
קרית מוצקין	יוספטל	9	
קרית מוצקין	יוספטל	31	
קרית מוצקין	יוספטל	13	
קרית מוצקין	יוספטל	39	
קרית מוצקין	יוספטל	37	
קרית מוצקין	יוספטל	41	
קרית מוצקין	יוספטל	43	
קרית מוצקין	יוספטל	15	
קרית מוצקין	יוספטל	33	
קרית מוצקין	יוספטל	45	
קרית מוצקין	יוספטל	17	

שכונה

מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10428	מוסדר	חלק	393-397, 399-405	391, 398, 406, 473

תכנון זמין
מונה הדפסה 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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/440	1 - 3

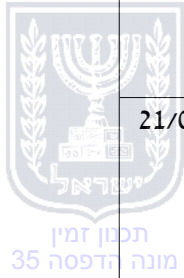
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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/ 290	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 290. הוראות תכנית ק/ 290 תחולנה על תכנית זו.	2781	866	21/01/1982
ק/ 440	שינוי	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ק/440. הוראות תכנית ק/440 אשר אינן משתנות בתכנית זו- ימשיכו לחול.	6222	3585	10/04/2011



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: 500	1		יעקב מאור		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	22/05/2018	ניר גראואר	22/05/2018	טבלת איזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		14	14/03/2018	ניר גראואר	22/05/2018	נספח עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	23/01/2017	יעקב מאור	23/01/2017		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 35

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	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות	קרית מוצקין	הגדוד העברי	4	04-8715291	04-8725391	Zviya@vkrayot.co.il
	פרטי			מגדלי אלמוג במוצקין בע"מ	הרצליה	הסדנאות	8	04-9927062	04-9927062	Zahi@yamsuf.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות	קרית מוצקין	הגדוד העברי	4	04-8715291	04-8725391	Zviya@vkrayot.co.il
פרטי			מגדלי אלמוג במוצקין בע"מ	הרצליה	הסדנאות	8	04-9927062	04-9927062	Zahi@yamsuf.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית קרית מוצקין	קרית מוצקין	שד בן גוריון (1)	92	04-8780222	04-8780275	

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				מנהל מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם (2)	15	04-5630855	04-8645537	
בעלים				קרן קיימת לישראל	ירושלים	כנפי נשרים	24	02-6583425		info@kkl.org.il
חוכר				מגדלי אלמוג במוצקין בע"מ	הרצליה	הסדנאות	8	04-9927062	04-9927062	Zahi@yamsuf.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 14.

(2) כתובת: ת"ד 548.

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		ת.ב.ע יעקב מאור	חיפה	חפצי בה	2	04-8753836	04-8753836	taba@taba.com
כלכלן ושמאי מקרקעין	שמאי	ניר גראואר	0	ניר גראואר שמאי	חיפה	לוי גוטל	26			Nir1610@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	Ramzi883@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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**

פירוק השיתוף בין מתחם 3 למתחמים 1 ו- 2 בתכנית ק/440 והעברת שטחים ויח"ד ממתחמים 1 ו- 2 למתחם 3, כדי לאפשר את מימוש תכנית ק/440.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. פירוק השיתוף בין מתחם 3 למתחמים 1 ו- 2, עפ"י סעיף 62א (א), סעיף קטן 1 לחוק התכנון והבניה.

2. גריעת 14 יח"ד מתאי שטח 1 ו- 2 והעברתם לתא שטח מס' 3, עפ"י סעיף 62א (א), סעיף קטן 6 לחוק התכנון והבניה.

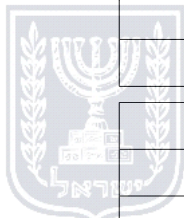
3. גריעת 1459 מ"ר מתאי שטח 1 ו- 2 והעברתם לתא שטח מס' 3, עפ"י סעיף 62א (א), סעיף קטן 6 לחוק התכנון והבניה.

4. תיקון טבלאות הקצאה ואיזון עפ"י האמור בסעיפים 2, 3 לעיל, בהתאם סעיף 62א, (א) סעיף קטן 1 לחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 35**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4 - 8
מגורים ד'	1 - 3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1 - 3
חניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4 - 8
חניה	מגורים ד'	1 - 3
מבנה להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4
מבנה להריסה	מגורים ד'	1 - 3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4 - 6
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1 - 3

תכנון זמין
מונה הדפסה 35

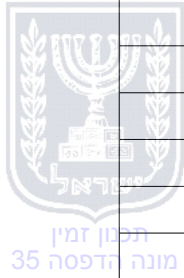
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת עם חניה תת קרקעית	2,460	15.63
חניון עם חניה תת קרקעית	429	2.73
מגורים ד'	11,127	70.71
שביל עם חניה תת קרקעית	373	2.37
שצ"פ עם חניה תת קרקעית	1,348	8.57
סה"כ	15,737	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4,611.97	29.30
מגורים ד'	11,127.6	70.70
סה"כ	15,739.57	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	שימושים עפ"י תכנית מאושרת ק/440
4.1.2	הוראות
א	טבלאות איזון והקצאה א. התכנית כוללת העברת 14 יח"ד ממתחמים 1 + 2 למתחם 3, המהווים כ- 10% מהיקף זכויות הבניה (מס' יח"ד), וזאת לצורך איזון בין המתחמים. ב. העברת 1459 מ"ר ממתחמים 1+2 למתחם 3 המהווים כ- 10% מהיקף זכויות הבניה (שטח), וזאת לצורך איזון בין המתחמים. כל זאת עפ"י סעיף 10.16 לנספח לוחות הקצאה וטבלאות איזון לתכנית ק/440. ג. לתכנית זאת מצורף נספח איזון והקצאה מחייב. ד. חלוקה למתחמי משנה בהתאם להוראות סעיף 6.3 (ו') לתב"ע ק/440

4.2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי					
(1)	(1)	(1)	(1)	(1) 2	(1) 14	(1) 55.5	122	24777	(1) 5822	(1) 6100	12855	2911	1	מגורים ד'
(1)	(1)	(1)	(1)	(1) 2	(1) 16	(1) 59	(3) 123	26454	(1) 5806	(1) 7110	(2) 13538	2903	2	מגורים ד'
(1)	(1)	(1)	(1)	(1) 2	(1) 18	(1) 67	(5) 204	44970	(1) 10628	(1) 10575	(4) 23767	5309	3	מגורים ד'

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:

יתר יעודי הקרקע שאינם מצוינים בטבלה וזכויות והוראות הבניה בהם, יישארו בתוקף עפ"י תכנית ק/440.

ניתן יהיה לנייד שטחי בנייה עיקרי ושירות בין המתחמים 1-2, בסמכות הועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י תכנית ק/440.

(2) לאחר הפחתת 1459 מ"ר שהועברו לתא שטח 3 עפ"י החלטת הועדה.

(3) לאחר הפחתת 14 יח"ד שהועברו לתא שטח 3 עפ"י החלטת הועדה.

(4) תוספת של 1459 מ"ר שהועברו מתאי שטח 1 ו-2.

(5) תוספת של 14 יח"ד שהועברו מתאי שטח 1 ו-2.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

כל הוראות החניה המאושרות בתכנית ק/440 יחולו על תכנית זאת.

6.2

חשמל

א. 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 בין התיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף:

מהתיל הקיצוני- 2.00 מ'

מציר הקו- 2.25 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד:

מהתיל הקיצוני- 1.50 מ'

מציר הקו- 1.75 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: - בשטח בנוי:

מהתיל הקיצוני- 5.00 מ'

מציר הקו- 6.50 מ'

בשטח פתוח:

מהתיל הקיצוני- -

מציר הקו- 8.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:

בשטח בנוי:

מהתיל הקיצוני

9.50 מ'

מציר הקו

13.00 מ'

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ'):

מהתיל הקיצוני

-מציר הקו

20.00 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו:

מהתיל הקיצוני- -

מציר הקו- 35.00 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.

ב. בניה מעל ובקרבת תת חשמל תת קרקעיים.

1. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1,000 וולט.

6.2	חשמל
	2. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. 3. המרחקים האנכים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל

6.3	שמירה על עצים בוגרים
	1. מתן אישור פקיד היערות מותנה בהגשת נספח עצים עפ"י תקן תקן מבא"ת, ויעשה במסגרת תכנית מפורטת שתוגש לוועדה. 2. הוראות לטיפול בעצים - שימור, העתקה, עקירה א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון 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 - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון 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. 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.

6.4	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק

6.5	הריסות ופינויים
	כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה, יהרסו טרם תחילת ביצוע התכנית. פסולת ההריסות תפונה לאתר סילוק פסולת המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

6.6	הנחיות מיוחדות
	א. אישור תכנית זו אינה משנה את מעמדה של הקרקע כמוכרזת לצורכי שיקום בהתאם לחוק "חוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום". ב. כל הוראות התכנית המאושרת ק/440 שאינן משתנות בתכנית זאת, ימשיכו לחול.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ניתן יהיה לפתח כל תא שטח במועד נפרד ללא תלות במועד פיתוח תאי השטח האחרים, למעט עבודות תשתית המחייבות ביצוע משותף.	

7.2 מימוש התכנית

