

## חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי קריות  
תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית קרית מוצקין

### שינוי תוכנית מתאר מקומית מס' ק / 131 ז

הנקראת "שינוי יעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ג' מיוחד עם תזית  
מסחרית בגוש 11562 חלקה 53 רח' גושן 30, קרית מוצקין"

ינואר 2002

רוברט גל, אדריכל

שד' בן גוריון 84, קרית מוצקין  
טל' : 04-8755460 פקס : 04-8770063

## תוכן העניינים

1. שם וחלות
2. מסמכי התוכנית
3. יחס לתוכניות אחרות
4. הקרקע הכלולה בתכנית
5. המקום
6. שטח התכנית
7. בעל הקרקע
8. יזם התכנית
9. עורך התכנית
10. מטרת התכנית
11. באור סימני התשריט
12. תכליות
13. הוראות בניה
14. הוראות מחייבות
15. נספח כינוי וחנייה
16. מרחב מוגן
17. חניה
18. עיצוב ארכיטקטוני של הבניינים
19. זכות מעבר לציבור
20. תשתיות
21. חשמל
22. היטל השבחה

## **1 : שם וחלות :**

תוכנית זו תקרא: שינוי תוכנית מתאר מקומית מס' ק/131 ז' – שינוי יעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ג' מיוחד עם חזית מסחרית בגוש 11562 חלקה 53, רח' גושן 30, קרית מוצקין.  
התוכנית תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט.

## **2. מסמכי התוכנית :**

1. הוראות התוכנית  
2. תשריט בקנ"מ 1:250 ונספח בינוי וחניה בקנ"מ 1:250 יהיה מחייב למעט שינויים פנימיים בדירות המגורים ובמסחר.

## **3. יחס לתוכניות אחרות :**

א. על תוכנית זו תחולנה כל תקנות תוכנית המתאר של הקריות (ק/130) וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן בתוכניות מתאריות נוספות.  
ב. תוכנית זו מהווה שינוי לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתוכניות הבאות : ק/130 – תוכנית המתאר לקריות, שפורסמה למתן תוקף ביום 25.8.66 בי"פ 1299. ק/131 – תכנון מחודש בשד' השופטים, קק"ל ורח' יששכר בק. מוצקין שפורסמה למתן תוקף בי"פ 968 מיום 25.10.62  
ג. ככל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין אחת מהתוכניות הנ"ל, יקבע האמור בתוכנית זו.

## **4. הקרקע הכלולה בתוכנית :**

גוש 11562 חלקה 53

## **5. המקום :**

רח' גושן 30 קרית מוצקין

## **6. שטח התוכנית :**

0.658 דונם

## **7. בעל הקרקע :**

מנהל מקרקעי ישראל

**8. יזם התוכנית :**

אליהו אלוני יזמות בע"מ רח' גושן 31, קרת מוצקין, טל': 04-8738880

**9. עורך התוכנית :**

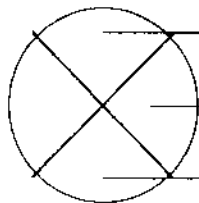
רוברט גל – שד' בן גוריון 84, קרית מוצקין

**10. מטרת התוכנית :**

- א. שינוי יעוד חלקה 53 מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ג' מיוחד עם חזית מסחרית.  
ב. קביעת הוראות וזכויות בניה בשטח התוכנית.

**11. באור סימני התשריט :**

- |                                    |                          |
|------------------------------------|--------------------------|
| קו כחול עבה                        | 1. גבול התכנית           |
| קו שחור משונן לסירוגין             | 2. גבול גוש שומה         |
| מספר ירוק בעיגול ירוק              | 3. מס' חלקה רשומה        |
| קו ירוק רציף                       | 4. גבול חלקה רשומה       |
| שטח צבוע צהוב                      | 5. אזור מגורים ג'        |
| שטח צבוע חום                       | 6. דרך קיימת ו/או מאושרת |
| שטח צבוע צהוב בהיר מנוקד           | 7. מבנה להריסה           |
| שטח צבוע במסגרת כתומה              | 8. אזור מגורים ג' מיוחד  |
| קו סגול עבה                        | 9. חזית מסחרית           |
| קו אדום מרוסק                      | 10. קו בנין              |
| קווקוו בצבע התשריט במסגרת קו מרוסק | 11. סטווין               |
|                                    | 12. מס' דרך              |
|                                    | 13. קו בנין לדרך         |
|                                    | 14. רוחב דרך             |

**12. תכליות :**

אזור מגורים ג' מיוחד עם חזית מסחרית – ישמש להקמת מבנה מגורים בן 9 יחידות דיור וחזית מסחרית.

### 13. הוראות בניה :

הוראות הבנייה יהיו כאמור להלן :  
במקום שיש הפנייה להערות האמור בהערה הוא חלק מהוראות הטבלה.

יעוד	גודל המגרש כדונם	שטח עיקרי מעל המפלס הכניסה הקובעת	שטח* שרות מעל המפלס הכניסה הקובעת	שטח* שרות מתחת המפלס הכניסה הקובעת	מס' קומות	גובה במטרים		תכסית	מס' יח"ד	קווי בנין		
						מעל המפלס הכניסה	מתחת המפלס הכניסה			קדמי	צדדי	אחורי
מגורים ג' מיוחד עם חזית מסחרית	0.658	מגורים 775 מ"ר	מגורים 225 מ"ר	600 מ"ר + חניה + מחסנים	4 קומות מעל קומה מסחרית + קומת יציאה לגג לפי תכנית 316/ק' ו-316/ב'	22 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג מתוכם 6 מטר מסחר	2.7 מ'	48%	9	למגורים 9.4 מטר	3.0 מטר	6.0 מטר לכל המבנה ו-5.0 מטר לבליטה בקומה אחת
		מסחר 180 מ"ר	למסחר 150 מ"ר							7.5 מטר למסחר 5.0 מטר לסטווין		
סה"כ		955 מ"ר	375 מ"ר	600 מ"ר		22 מ'	2.7 מ'		9 יח"ד			

\* שטחי השירות יחושבו בהתאם לאמור בתוכנית ק/316 ח' הוראות חישוב שטחי שרות בתחום מרחב תכנון מקומי קריות.  
\* הגובה הקבוע במטרים הנו הוראה ארכיטקטונית כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה.

### 14. הוראות מחייבות :

בקומה המסחרית לא יורשו עסקי מזון. לא יותרו משרדים במגרש. הגלריה של קומת הקרקע המסחרית תותאם להוראות חוק התכנון והבניה ולא תותר כניסה נפרדת לגלריות. המרווח הקדמי של המגרש יכלול גיזון. בגבול המגרש למדרכה הציבורית יינטעו עצים בוגרים.

### 15. נספח בינוי וחניה

נספח הבינוי יהיה מחייב למעט שינויים פנימיים בדירות המגורים ובמסחר. המבנה יכלול שני חדרי אשפה אחד למגורים והשני למסחר. חדר בלוני הגז יהיה בתחום המבנה. חדר מיזוג האוויר למסחר יותקן בקומת המרתף לצורך צמצום הרעש ככל שניתן למגורים שבמגרש ולמגורים הגובלים.

### 16. מרחב מוגן :

לא יינתן היתר בניה בתחומי התכנית אלא אם נכלל מרחב מוגן קומתי ו/או דירתי בתוכנית שצורפה לבקשה להיתר בניה, בהתאם לאישור פיקוד העורף.

**17. חניה :**

החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה. בכניסה לחניון התת קרקעי יותקן רמזור הפעלה ושילוט לאיסור תנועת הלכי רגל בתחום הרמפה. הרמפה תהיה מחוספסת מטעמי תפעול. השיפוע האורכי של הרמפה יתוכנן להתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון חניונים.

**18. עיצוב ארכיטקטוני של המבנה :**

הוראות בנושא ציפוי המבנה, עיצוב מסתורי כביסה, מדחסי מזגן למגורים ומיקום צנרת כללית במבנה וכו' יהיה בהתאם לתוכנית ק/130 א' – שינוי הוראות בניה ועיצוב במרחב תכנון מקומי קריות.

**19. זכות מעבר לציבור :**

תירשם הערת אזהרה כלשכת רישום מקרקעין בדבר זכות מעבר לציבור, לצמיחות, בשטח הסטווין – כמסומן בתשריט.

**20. תשתיות :**

מים, ביוב וניקוז יחוברו לרשתות העירוניות של קרית מוצקין.

**21. חשמל:**

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל

א. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.  
בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה,  
מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אווריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות 500 מטר)	21.0 מ'

הערה :

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. 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 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

**22. היטל השבחה :**

היטל השבחה יגבה כחוק.

**התימות**

מנהל מקרקעי ישראל  
מחוז חיפה

בעלי הקרקע

אלוני אליהו יזמות ובנייה בע"מ.

היזם

~~אלוני אליהו  
יזמות ובנייה בע"מ~~

רוברט גל, אדריכל

המתכנן

~~רוברט גל אדריכל  
שד בן מוריקן 89 קריית מוצקין 26131  
טל: 05255460 פקס: 04-7770063~~

התימות ואישור הועדות

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מקריות  
קרית מוצקין קרית ביאליק קרית ים

תכנית ב.ע. מפורטת מס' 5131/7

**הומלע להפקדה**

בשיבה ה- 2000004 ביום 9/12/00

מנהל תכנון

מנהל תכנון

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תיאור מס' 5131/7

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 25.12.01 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 5131/7

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5023

מיום 16.10.01

הודעה על אישור תכנית מס' 5131/7

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5054

מיום 14/2/02 מס' 1462