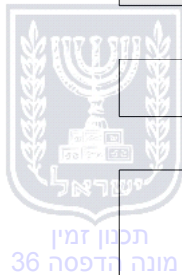


הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0273359

קביעת תנאים למימוש זכויות בנייה עפ"י תמ"א 38 בק. מוצקין



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
קריות
תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/01/2018

לאשר את התוכנית

19/07/2018



תאריך 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

תמ"א/38 נועדה עפ"י מדיניות הממשלה לאפשר חיזוקם של מבנים בפני רעידת אדמה עפ"י העיקרון שמימון הבניה והחיזוק יבוא מתוספת זכויות בשיעור ניכר, ללא צורך בהליך תכנוני נוסף. על מנת לוודא כי מימוש הזכויות שמקנה תמ"א 38 יהא למטרות חיזוק מבנים החייבים בחיזוק, ושאינן מקור אחר למימון חיזוקים מחד, ולאור המחיר התכנוני והציבורי הכבד שמשליך מימוש הבניה עפ"י תמ"א 38 על מערך התשתיות העירוניות, מבני הציבור, החניות וכיוצ"ב. מוצע בתכנית כי החיזוק יתאפשר רק לבתים הבנויים בפועל בקריטריון הקבוע בתמ"א 38 ולא על מבנים אשר לא מיצו את זכויות הבנייה המותרות עפ"י התוכניות שבתוקף. בניינים אלה מיועדים ממילא להריסה ובניה מחדש עפ"י התוכניות התקפות.

עפ"י נסיון העבר, בתחום קרית מוצקין, בניינים אלו משמשים ממילא להתחדשות עירונית בדרך של הריסה ובנייה מחדש, תוך עמידה בהוראות לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

סעיף 23 בתמ"א 38 מתיר לועדה מקומית לקבוע אזורים שבהם ההוראות הכלליות של תמ"א 38 לא תחולנה או תחולנה בשינויים.

הקריטריון המוצע בתכנית זו למתן תוספות בניה מכח תמ"א 38 הוא שזכויות אלו ינתנו רק לבניינים קיימים בפועל, שגובהם 2 קומות ומעלה ושטחם הכולל עולה על 300 מ"ר (עיקרי + שרות).

התכנית המוגשת חלה כל תחום השיפוט של קרית מוצקין מאחר ובניינים שעליהם חלים הקריטריונים האמורים מפורזים בכל רחבי העיר ולא דוקא באזור מסוים. הוראות סעיפים א-ד לעיל לא יחולו באזורים הכלולים בתכנית זו, שאינם מוגדרים בתכנית ק/130 על שינוייה כאזורי מגורים ב' ו-ג', בהם לא אושרה תכנית המעניקה זכויות מעבר ל ק/130 על שינוייה.

בנוסף, העירייה מבקשת לשמור על צביון בניה אחיד בתחום השכונות עצמן, ומתן תוספות בניה חריגות למגרשים בודדים בתוך השכונה, יפר צביון זה. מדיניות זו חלה על כל שכונות העיר ולא דוקא באזור מסוים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

קביעת תנאים למימוש זכויות בנייה עפ"י תמ"א 38 בק.
מוצקין

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

352-0273359 מספר התכנית

3,775.518 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

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

קריית 207506 קואורדינאטה X

קריית 748452 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

כל תחום השיפוט של עיריית קרית מוצקין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית מוצקין - כל תחום הרשות: קרית מוצקין

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

חיפה



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו מוגשת עפ"י הוראת סעיף 23 בתמ"א 38. הוראות תכנית תמא/ 38 אשר אינן משתנות בתכנית זו, ימשיכו לחול בתחום התכנית.	פירוט	תמא/ 38



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: 7500	1		יעקב מאור		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 10000	1	15/10/2015	יעקב מאור	09/11/2015		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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 36

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		ועדה מקומית לתכנון ולבניה קריות	קרית מוצקין	(1)	4	04-8715291	04-8710655	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הגדוד העברי 4, קרית מוצקין.

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	(1)	4	04-8715291	04-8710655	

(1) כתובת: הגדוד העברי 4, ק. מוצקין.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפל"ים	15	04-8630860	04-8630970	haifatihnun@muni.org.il
בבעלות רשות מקומית				עיריית קרית מוצקין	קרית מוצקין	שד גושן משה	92	04-8780245	04-8700650	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בין בעלי הקרקע ישנם אנשים פרטיים בעלי הדירות, בהתאם לנסחי הרישום המצויים בלשכת רשם המקרקעין.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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

הכנת תכנית עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38 על שינוייה. השינוי מתייחס לסעיפים מס' 12, 13, 14 בהוראות תמ"א 38 תיקון מס' 3 ותחול גם על שינוייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

א. קביעת הוראות שונות ביחס לסעיף 12, 13 וסעיף 14 בתמ"א 38 על שינוייה בכך, שתוספת זכויות מכח תמ"א 38 תינתן רק למבנים קיימים בפועל שגובהם 2 קומות ומעלה ושטחם הכולל עולה על 300 מ"ר (עיקרי+שרות) שיהרסו במהלך הבניה, גם אם חלה עליהם תכנית מאושרת המעניקה להם זכויות מעבר לבנוי בפועל.

ב. השינוי הוא בכך שזכויות הבניה במגרשים שאינם עונים לדרישות אלו יהיו עפ"י התכניות המאושרות שבתוקף, ללא תוספת זכויות בניה על פי תמ"א 38 על שינוייה.

ג. ביחס למבנים שאינם עונים לדרישות המפורטות בסעיף 4 יחולו הוראות התמ"א בדבר חיזוק מבנה ללא תוספת זכויות מכוח התמ"א.

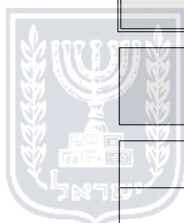
ד. הגדרות התמ"א בסעיף 12 רבתי לעניין חישוב קומות ושטחים אינן משתנות בתכנית זו.

ה. הוראות סעיפים א-ד לעיל לא יחולו באיזורים הכלולים בתכנית זו, שאינם מוגדרים בתכנית ק/130 על שינוייה כאזורי מגורים ב' ו-ג', בהם לא אושרה תכנית המעניקה זכויות מעבר ל ק/130 על שינוייה. באיזורים אלו יחולו הוראות סעיפים 12, 13 ו-14 בתמ"א 38 על שינוייה כלשונן.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	3,775,518.29	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
100	3,775,518.29	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	עפ"י הוראות תכניות שבתוקף.
4.1.2	הוראות
א	<p>חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</p> <p>קביעת הוראות שונות ביחס לסעיף 12, 13 וסעיף 14 בתמ"א 38 על שינוייה בכך, שתוספת זכויות מכח תמ"א 38 תינתן רק למבנים קיימים בפועל שגובהם 2 קומות ומעלה ושטחם הכולל עולה על 300 מ"ר (עיקרי+שרות) שיהרסו במהלך הבניה, גם אם חלה עליהם תכנית מאושרת המעניקה להם זכויות מעבר לבנוי בפועל.</p> <p>ב. השינוי הוא בכך שזכויות הבניה במגרשים שאינם עונים לדרישות אלו יהיו עפ"י התכניות המאושרות שבתוקף, ללא תוספת זכויות בניה על פי תמ"א 38 על שינוייה.</p> <p>ג. ביחס למבנים שאינם עונים לדרישות המפורטות בסעיף 4 יחולו הוראות התמ"א בדבר חיזוק מבנה ללא תוספת זכויות מכוח התמ"א.</p> <p>ד. הגדרות התמ"א בסעיף 12 רבתי לעניין חישוב קומות ושטחים אינן משתנות בתכנית זו.</p> <p>ה. הוראות סעיפים א-ד לעיל לא יחולו באיזורים הכלולים בתכנית זו, שאינם מוגדרים בתכנית ק/130 על שינוייה כאזורי מגורים ב' ו-ג', בהם לא אושרה תכנית המעניקה זכויות מעבר ל ק/130 על שינוייה. באיזורים אלו יחולו הוראות סעיפים 12, 13 ו-14 בתמ"א/ 38 על שינוייה כלשונן.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

קביעת הוראות שונות ביחס לסעיף 12, 13 וסעיף 14 בתמ"א 38 על שינוייה בכך, שתוספת זכויות מכח תמ"א 38 תינתן רק למבנים קיימים בפועל שגובהם 2 קומות ומעלה ושטחם הכולל עולה על 300 מ"ר (עיקרי+שרות) שיהרסו במהלך הבניה, גם אם חלה עליהם תכנית מאושרת המעניקה להם זכויות מעבר לבנוי בפועל.

ב. השינוי הוא בכך שזכויות הבניה במגרשים שאינם עונים לדרישות אלו יהיו עפ"י התכניות המאושרות שבתוקף, ללא תוספת זכויות בניה על פי תמ"א 38 על שינוייה.

ג. ביחס למבנים שאינם עונים לדרישות המפורטות בסעיף 4 יחולו הוראות התמ"א בדבר חיזוק מבנה ללא תוספת זכויות מכוח התמ"א.

ד. הגדרות התמ"א בסעיף 12 רבתי לעניין חישוב קומות ושטחים אינן משתנות בתכנית זו.

ה. הוראות סעיפים א-ד לעיל לא יחולו באיזורים הכלולים בתכנית זו, שאינם מוגדרים בתכנית ק/130 על שינוייה כאזורי מגורים ב' ו-ג', בהם לא אושרה תכנית המעניקה זכויות מעבר ל ק/130 על שינוייה. באיזורים אלו יחולו הוראות סעיפים 12, 13 ו-14 בתמ"א/38 על שינוייה כלשונן.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

עם כניסת התכנית לתוקפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36