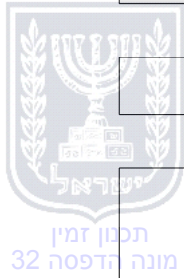


הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0451898

הוספת שימוש של משרד לדירה בקומת קרקע בשד' גושן 68 קרית מוצקין



מחוז	חיפה
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי קריות
אישורים	תכנית מתאר מקומית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

1. בחלקה קיים מבנה, הכולל 6 דירות: דירה 1 בק. קרקע, 2 דירות בקומה א', 2 דירות בקומה ב', ודירה 1 בקומה ג'.
2. יעוד המגרש לפי תכניות קיימות הינו מגורים ג', אולם לפי מבא"ת היעוד הינו מגורים ב' (101% - 200%).
3. תכנית זו מוגשת לצורך הוספת שימוש (משרד \ מרפאה \ מסחר) ליעוד המאושר - מגורים ג', בדירת הקרקע בלבד, ולפי סעיף 62א (א) 11 בחוק התכנון והבנייה.
4. בנוסף לכך, התכנית מסדירה קו בניין צידי, בהתאם למצב הקיים של הבניין, וכמסומן בתכנית.
5. פרט לאמור לעיל, התכנית אינה משנה סעיפים נוספים בתכניות הקיימות, והחלות על הנכס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת שימוש של משרד לדירה בקומת קרקע בשד' גושן
68 קרית מוצקין

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 352-0451898

שטח התכנית 0.675 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סיווג התכנית 1.4
סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 11, 62א (א) סעיף קטן 4

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	207301
קואורדינאטה Y	478401

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית מוצקין - חלק מתחום הרשות : קרית מוצקין

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	68	שד גושן משה	קרית מוצקין

שדרות גושן, קרית מוצקין

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11564	מוסדר	חלק	97	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/08/1966	2206	1299	תכנית זו משנה את הוראות ק/130 רק לגבי האמור בתכנית זו. יתר הוראות ק/130 מוסיפות לחול	שינוי	ק/130
25/06/2001	3071	4996	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/316. הוראות תכנית ק/316 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/130 / א
18/12/1986	351	3409	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/316. הוראות תכנית ק/316 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/316
03/06/1993	3141	4117	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/316 א. הוראות תכנית ק/316 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/316 / א
10/04/1995	2767	4297	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/316 ב. הוראות תכנית ק/316 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/316 / ב
19/09/2000	4872	4921	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/316 ח. הוראות תכנית ק/316 ח תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/316 / ח
15/02/2005	1616	5367	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/130 ב. הוראות תכנית ק/130 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/130 / ב
25/10/1962	110	968	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/131 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/131
29/09/2005	4347	5442	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/316 ד. הוראות תכנית ק/316 ד תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/316 / ד

הערה לטבלה:

התכנית מוסיפה שימוש משרד לדירת הקרקע בלבד, ומשנה ק.ב. צידי לפי מצב קיים של הבניין, ללא שינוי ביתר הוראות וזכויות

הערה לטבלה:

הבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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				אילן אפטר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אילן אפטר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	29/01/2018	אילן אפטר	05/02/2018	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 200	1	29/01/2018	אילן אפטר	05/02/2018		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



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
ד"ר	פרטי	אבי אפריאט			קרית מוצקין	שד גושן משה	68	04-8708883	04-8708863	dr_afriat@012.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבי אפריאט			קרית מוצקין	שד גושן משה	68	04-8708883	04-8708883	dr_afriat@012.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אבי וטל אפריאט			קרית מוצקין	שד גושן משה	68	04-8708883		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בנכס קיימים בעלים \ חוכרים נוספים (פרט למגיש התכנית) - בהתאם לנסח הרישום.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילן אפטר	101141		חיפה	(1)	43	077-9526345	050-8961504	prilan@netvision.net.il
מודד	מודד	סאפי דכוור	990		מעלות- תרשיחא	(2)		04-9573138	04-9573138	sdakwar1@gmail.com



(1) כתובת : ציולינג 43 חיפה.

(2) כתובת : מעלות תרשיחא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
משרד	משרד, לרבות מרפאת שיניים \ מסחר, בבניין המיועד למגורים.

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

1. הוספת שימוש משרד בדירת הקרקע בלבד, בבניין מגורים קיים, בשד' גושן 68 קרית מוצקין.
2. הסדרת קו בניין צידי לפי המצב הקיים של הבניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. התרת שימוש של משרד בדירה בקומת קרקע בבניין קיים, מבלי לשנות את השטח הכולל המותר לבנייה בחלקה, לפי סעיף 62א(א) 11 בחוק התכנון והבניה.
2. שינוי קו בניין צידי שמאלי, (לכיוון חלקה 96), לצורך הסדרת מצב קיים של המבנה, כמסומן בתשריט מצב מוצע, ולפי סעי' 62א(א) 4 בחוק התכנון והבניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	666	100
סה"כ	666	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	675.45	100
סה"כ	675.45	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
1. מבנה מגורים בן 6 יח"ד. 2. בדירת הקרקע בלבד, יותר גם שימוש של משרד, ע"פ הוראות תכנית זו.	
הוראות	4.1.2
<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>השימוש בדירה כמשרד, יהיה בהתאם לתנאים והדרישות של הועדה המקומית לתכנון ובנייה, וע"פ ההוראות המתאימות בחוק התכנון והבניה.</p> <p>שינוי קו הבניין הצידי (לכיוון חלקה 96), הינו ע"פ המצב הקיים של המבנה, וכמסומן בתשריט מצב מוצע.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת										
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי שרות									
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי-ימני (3)	צידי-שמאלי (3)	4	13.5	6	50	874.3	200	(2) 674.3	(1) 675	בניין קיים	100	מגורים ב'	מגורים ב'

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:

- * כל הערכים בטבלה הינם ע"פ תכניות מאושרות, למעט הוספת שימוש משרד, ושינוי ק.ב. צידי ע"פ מצב קיים וכמסומן בתשריט מצב מוצע.
- * מתוך 6 יח' הבניין, 5 משמשות למגורים, (ע"פ מצב קיים וללא שינוי), ובדירת הקרקע בלבד, יותר גם שימוש כמשרד (ע"פ הוראות תכנית זו).
- * שטח דירת הקרקע, בה יותר גם השימוש כמשרד - 105 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח מדוד - 675 מ"ר. שטח רשום - 666 מ"ר.
- (2) בדירת הקרקע הקיימת, יותר גם שימוש כמשרד (בשטח 105 מ"ר)..
- (3) כמסומן בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.
6.2	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים. <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן - (מציר הקו \ מהתיל הקיצוני \ מהכבל \ מהמתקן) -</p> <ol style="list-style-type: none"> קו חשמל מתח נמוך \ תיל חשוף - 3 מ'. קו חשמל מתח נמוך \ תיל מבודד (תאם על עמוד) - 2 מ'. תיל מבודד צמוד למבנה - 0.3 מ'. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו \ תיל חשוף או מצופה - 5 מ'. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו \ כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20.0 מ'. (מציר הקו). קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.0 מ' (מציר הקו). כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'. כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת החשמל. ארון רשת - 1 מ'. <p>על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל, במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל, ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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 בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים, קווי מתח על ועל - עליון, יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p>



6.3	ניהול מי נגר
	<p>בהתאם לתמ"א 4/ב/34 - המגרש כלול בתחום רגישות א' - שטחי מגורים. השטחים המיועדים לפיתוח, יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן: לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף, והם יהיו שטחים חדירי מים למטרת חלחול לתת הקרקע. ינקטו 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. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p>



6.4	מקלטים
	<p>היתר בניה בתחום התכנית, יהיה מותנה בקבלת אישור מפיקוד העורף, בנוגע לדרישות המיגון העדכניות.</p>

6.5	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>



7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

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

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

מיידי.

