

דברי הסבר לתכנית

בשטח החלקה קיים בניין מס' 8 (קומת עמודים +3 קומות).
תכנית זו באה להסדיר אפשרות בניה לתוספות מרפסות גזוזטראות מעבר לקו בנין מערבי והסדרת ממ"ד קיים כולל מתן אפשרות בניה לממ"דים מעל, בקו בניין דרומי, במבנה מס' 8.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 בית אח"י אילת 8 קריית מוצקין

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 352-0484824

שטח התכנית 1.2 0.692 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 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	206975
קואורדינאטה Y	748650

1.5.2 תיאור מקום**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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	8	אח"י אילת	קרית מוצקין

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11570	מוסדר	חלק	71	

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 37תכנון זמין
מונה הדפסה 37תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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 רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/130 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/130
25/06/2001	3071	4996	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/130 א. הוראות תכנית ק/130 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/130 א
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
23/03/1972	1369	1813	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/220 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/220
21/01/1982	866	2781	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/290. הוראות תכנית ק/290 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/290
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
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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ק/316 ח	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/316 ח. הוראות תכנית ק/316 ח תחולנה על תכנית זו.	4921	4872	19/09/2000



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרינה קרונגאוז				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרינה קרונגאוז		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	28/10/2017	מרינה קרונגאוז	08/08/2017	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	01/03/2018	מרינה קרונגאוז	26/02/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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
נציג ועד הבית	פרטי	דמיטרי מיכאלוב			קרית מוצקין	אח"י אילת	8			dimamih@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דמיטרי מיכאלוב			קרית מוצקין	אח"י אילת	8			dimamih@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפל"ים	15	04-8630855	04-8645537	
חוכר		דמיטרי מיכאלוב			קרית מוצקין	אח"י אילת	8			dimamih@gmail.com
חוכר		יבגניה מיכאלוב קסיין			קרית מוצקין	אח"י אילת	8			dimamih@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: * ישנם בעלים פרטים נוספים בחלקה.

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	מרינה קרונגאוז	87627	מרינה קרונגאוז	חיפה	סירקין	5	077-2345137	077-2345137	kronarch@01 2.net.il
מודד	מודד	אמיר טאנוס	769		חיפה	עבאס	91	04-8532451	04-8511808	tanousengine ers@gmail.co m



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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 בקווי בניין לצורך בניית מרפסות וממ"דים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין וקביעת קו בניין עילי עפ"י תשריט מצב מוצע, לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

א - בקומת עמודים קו בניין הוא על פי קונטור הבניין כולל ממ"ד .

ב - בקומות א-ג, קביעת קו בניין עילי שכולל מרפסות המוצעות בקו בניין צידי .

ג - הסדרת קווי בניין ע"פ בניה קיימת בפועל.

תכנון זמין
מונה הדפסה 37**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח		יעוד
200		דרך מאושרת
100		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
100	מגורים ב'	בלוק עץ/עצים לעקירה
100	מגורים ב'	בלוק עץ/עצים לשימור
100	מגורים ב'	קו בנין עילי

תכנון זמין
מונה הדפסה 37**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
14.02	97	דרך מוצעת
85.98	595	מגורים ג'

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	692	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.96	96.61	דרך מאושרת
86.04	595.64	מגורים ב'
100	692.25	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות במקרה של הריסה ובניה עתידית במגרש, זכויות הבניה תחושבנה לפי ייעוד מגורים ג' בתכנית ק/מונה הדפסה 37.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	שטח המיועד לדרכים לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני ריהוט חוץ ונטיעות, מעבר ביוב ותשתיות תת-קרקעיות.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
														שרות	עיקרי
36 (6)	(5)	(5)	(5)	(5)	4 (4)	12.6	9	765 (3)	78 (2)	651 (1)	595	100	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מדובר בזכויות ע"פ המצב המאושר + 11% שניתנו בעבר בהקלה.
- (2) קיים 40 מ"ר + 38 מ"ר שטחי ממ"דים סה"כ: 78 מ"ר, ל-3 דירות.
- (3) כולל שטח המרפסות.
- (4) כניסה קובעת במפלס 0.00, בקומת עמודים +3 קומות.
- (5) לפי המסומן בתשריט מצב מוצע.
- (6) מ"ר אלה הם לפי תקנת המרפסות 12 מ"ר ליח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6. הוראות נוספות

6.1	חשמל
	<p>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.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם 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.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף, מהתיל הקיצוני-3.00 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד, מהתיל הקיצוני-2.00 מ', תיל מבודד צמוד למבנה-0.3 מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה: 5.00 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :-כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2 מ'.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - מציר הקו: 20.00 מ'.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - מציר הקו-35.00 מ'.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך-מהתיל הקיצוני-0.5 מ'.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה-מהתיל הקיצוני-3 מ'.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון-בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. ארון רשת-מהתיל הקיצוני-1 מ'.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו 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.</p> <p>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.</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.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים, קווי מתח על ועל, עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>

6.2	ביוב וניקוז
	<p>לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את החיבור למערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו. מתכנן התוספת יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק. ע"פ תמ"א 4/ב'34, באיזור א'1, כמסומן במפה מס' 2, תקבע התכנית הוראות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>



6.3	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור, אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס' 100.</p> <p>ה. מיקום תוספת המרפסות, מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>ו. עץ דקל אשר מסומן במדידה בחלקה הדרומי של המגרש לא קיים, במקום נבנה ממ"ד על לפי היתר בניה מס' 20161379 מתאריך: 11.09.2016 מהועדה המקומית לתכנון ובניה קריות.</p>



6.4	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.5	חניה
	פתרון החניה יהיה בתחום המגרש וע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתאי שטח: 200, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965.</p>

6.7	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>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



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37