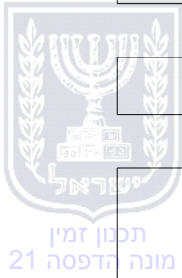


הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0247403

שינוי יעוד בחלקה 65 גוש 11562 רח' גושן 18 קרית מוצקין



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי קריות
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

24/10/2018

להפקיד את התכנית

06/05/2019

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בשד' משה גושן 18, קריית מוצקין. לפי תכנית מאושרת בחלקה 65 גוש 11562 יעוד הקרקע המאושר הינו מגורים ג'. בפועל קיימים במבנה שימושים לבנק. מטרת התכנית הינה הסדרת בנייה קיימת ולשנות את יעוד הקרקע ממגורים ג' למסחר ומגורים, להוסיף יחיד 1 ל-6 יחיד המאושרות, ולהוסיף 3 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שינוי יעוד בחלקה 65 גוש 11562 רח' גושן 18 קרית מוצקין	

מספר התכנית	352-0247403
--------------------	-------------

שטח התכנית	1.2 0.709 דונם
-------------------	----------------

סיווג התכנית	1.4 תכנית מתאר מקומית
---------------------	-----------------------

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
---	----

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קריות
קואורדינאטה X	207500
קואורדינאטה Y	747850

1.5.2 תיאור מקום החלקה נמצאת במקום מרכזי בשד' משה גושן 18, קריית מוצקין.

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
	18	שד גושן משה	קרית מוצקין

שכונה קרית מוצקין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11562	מוסדר	חלק	65	

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 21

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
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
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/130 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/131



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ק/316 ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/316 ד. הוראות תכנית ק/316 ד תחולנה על תכנית זו.	5442	4347	29/09/2005



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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				יורי פוצינסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יורי פוצינסקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		07/04/2019	יורי פוצינסקי	13: 04 07/04/2019		לא
חניה	מנחה	1: 250	1	03/04/2019	רביע עמריה	13: 05 07/04/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	05/06/2018	יורי פוצינסקי	15: 04 05/06/2018		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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
	פרטי	מורן גורן		מורדור אחזקות בע"מ	בית שאן	(1)		04-6585280	04-6481482	goren1000@ walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז השק"ם 7 בית שאן 10900.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מורן גורן		מורדור אחזקות בע"מ	בית שאן	שאול המלך (1)	81	04-6585280	04-6481482	goren1000@walla.co m

(1) כתובת: מרכז השק"ם 7 בית שאן 10900.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

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	יורי פוצ'ינסקי	45682	פרטי	נשר	החרושת	5	04-8204079	04-8204078	yp.architects @gmail.com
	מודד	אפרים לבנברג	503	לבנברג אפרים	חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536607	04-8512706	
יועץ תנועה וחניה	מהנדס	רביע עמריה	120135	עמריה הנדסה אזרחית	אבטין	(1)				rabia11-11@h otmail.com

(1) כתובת: כפר אבטין ת.ד. 193.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

הסדרת בנייה קיימת על ידי שינוי יעוד קרקע ממגורים למגורים ומסחר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שנוי יעוד קרקע ממגורים ג' למגורים ומסחר

2. שינוי וקביעת שטחי בניה לשימוש מגורים

3. קביעת שטחי בנייה לשימוש מסחר

4. שינוי והסדרת קווי בנין.

5. תוספת יחידת דיור אחת ל-6 יח"ד המאושרות בתכנית ק/316 ותוספת 3 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ומסחר	1001	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1001

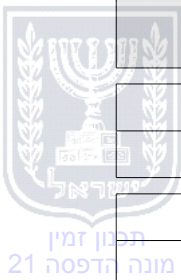
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	709.46	100
סה"כ	709.46	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	709.46	100
סה"כ	709.46	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים ישמש למגורים ומסחר.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תבוצע הפרדה בשטחי החנייה ובשטחים המשותפים בין השימושים למגורים ולמסחר.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)				7		(3) 1327		0	(2) 285	(1) 958	709	1001	מגורים	מגורים ומסחר	
(4)	(4)	(4)	(4)						477.39		0	(5) 67.33	410.06	709	1001	מסחר	מגורים ומסחר	
(4)	(4)	(4)	(4)	(8) 1	6	20	7	50) 2124.39 (7)	(6) 320	0	352.33	1368.06	709	1001		מגורים ומסחר	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
84	1001	מגורים	מגורים ומסחר
	1001	מסחר	מגורים ומסחר
	1001		מגורים ומסחר

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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) שטח זה כולל 48 מ"ר שטח על הגג (24 מ"ר לכל אחת מ-2 דירות עליונות).
- (2) עפ"י ק/316/ח, שטח זה כולל שטח למקלטים, מחסנים, חדר מדרגות משותף.
- (3) כולל שטחי מרפסות.
- (4) קווי הבניין יהיו על פי המסומן בתשריט מצב מוצע. קו בנין עילי הינו למרפסות בלבד.
- (5) שטח זה כולל מדרגות, מעלית, מקלטים.
- (6) שטח חניה תת קרקעית הוא שטח משותף למגורים ומסחר.
- (7) שטח זה בנוסף לשטח עיקרי ושירות למגורים ומסחר כולל שטח מרפסות וחניה תת קרקעי.
- (8) חניה תת קרקעית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש ועל פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה
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> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' 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> <p>ד. 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, :</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3 מ' /</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאם על עמוד) - מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2 מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 5.00 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) - מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2 מ'.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - מרחק מציר הקו - 20.00 מ'.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - מרחק מציר הקו - 35.00 מ'.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 0.5 מ'.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת - מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 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>

6.2	חשמל
	<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 קווי חשמל ראשיים, קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>
6.3	ניהול מי נגר
	<p>יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד')</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>
6.4	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה בהתאם לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות.</p>
6.5	פיקוד העורף
	<p>לא יוצא כל רישיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם להנחיות פיקוד העורף ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של פיקוד העורף.</p>
6.6	קולטי שמש על הגג
	<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
6.7	תשתיות
	<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>

6.7	תשתיות
ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.	
6.8	חיזוק מבנים, תמא/ 38
היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.	
6.9	היטל השבחה
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
6.10	תנאים למתן היתרי בניה
תנאי להיתר בניה לשימושים שאינם למגורים, ובכל שינוי בשימוש שאינו למגורים, יידרש אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. במידת הצורך תידרש בדיקה של יועץ אקוסטי ויועץ אוורור.	



7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
ל.ר.	

