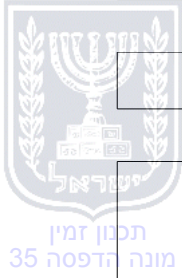


הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0631580

תוספת בניה ברחוב רוקח 21, 23 בקרית 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:
30/10/2019

לאשר את התוכנית
12/01/2020

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

חברת גלבוע בניה ויזמות בע"מ מבקשת להוסיף בניה לשני בנייני מגרשים נפרדים קיימים ברחוב רוקח 21, 23 בק. מוצקין. במגרש שברח' רוקח 21 קיים בניין אחד בן 3 קומות ובו 12 דירות וברוקח מס' 23 קיימים שני בניינים ובהם 6 יח"ד בכל בניין, סה"כ במגרש 12 יח"ד. התכנית מבקשת להוסיף לכל בניין קיים 3 קומות מגורים כאשר בבניין ברוקח מס' 21 מוצעות 11 יח"ד וברוקח מס' 23 מוצעות 11 יח"ד. בסה"כ מוצעות בתחום התכנית 22 יח"ד חדשות. במסגרת התכנית הבניינים הקיימים ישופצו ויוספו בהם מעליות וממדי"ם. בנוסף, עפ"י התכנית המאושרת ק/144 סומן מפרץ חניה ציבורית בחזית שתי החלקות. חניה זו לא הופקעה ולא בוצעה בפועל. התכנית מבקשת לבטל חלק ממפרץ החניה החודר לתחום המגרש, תוך שמירה על המדרכה הציבורית הקיימת בשלמותה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה ברחוב רוקח 21, 23 בקרית מוצקין	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
352-0631580	מספר התכנית	
2.086 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קריות
קואורדינאטה X	207714
קואורדינאטה Y	748666

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית מוצקין	רוקח	23א	
קרית מוצקין	רוקח	23	
קרית מוצקין	רוקח	21	

שכונה

האזור הותיק של ק. מוצקין.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10429	מוסדר	חלק	139-140	

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 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
16/01/1964	620	1064	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 144 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/ 144



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב מאור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב מאור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	קווי הבניין בנספח הבינוי יהיו מחייבים.	12: 32 07/04/2019	שימרית אזולאי	20/03/2018		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	הערה - הנספח הינו מחייב לעניין: מיקום כניסת כלי הרכב לחניות, תכנון המדרכה באזור הכניסה לחניה ותקן החניה המחייב לאופניים, הכל כאמור בסעיף 6.1 לעיל.	13: 47 18/02/2019	אלי אסיף	18/02/2019		1: 100	מחייב חלקית	חניה
לא		16: 54 22/03/2018	יעקב מאור	20/03/2018		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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			גלבוע בניה ויזמות בע"מ	קרית ביאליק	(1)	13	04-8492133		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שד' ירושלים 13, ק. ביאליק.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גלבוע בניה ויזמות בע"מ	קרית ביאליק	(1)	13	04-8492133		

(1) כתובת: שד' ירושלים 13, ק. ביאליק.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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		יעקב מאור תכנון ערים בע"מ	חיפה	חפצי בה (1)	2	04-8753836		ycovmaor@n etvision.net.il
	אדריכל	שימרית אזולאי	000		חיפה	(2)	48	04-8114465		
	יועץ תחבורה	אלי אסיף			טירת כרמל	יזמה	2	077-9215555		



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מאיר ברמן	517	ב.מ. ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	(3)	61	04-8523602	04-8523602	

(1) כתובת : חפצי בה 2 חיפה.

(2) כתובת : הגליל 48 חיפה.

(3) כתובת : דרך העצמאות 61 א.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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

תוספת זכויות בנייה, קומות ויח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הוספת 22 יח"ד מ- 24 יח"ד מאושרות בשני המגרשים ל- 46 יח"ד .
- ב. תוספת זכויות בניה.
- ג. הוספת 3 קומות חדשות לכל בניין קיים.
- ד. הוספת ממ"ד, מרפסת ומעלית לדירות הקיימות.
- ה. הקטנת קווי בניין לצורך עיבוי בניה קיימת ובניית ממדי"ם ומרפסות.
- ו. ביטול חלק ממפרץ חניה בחזית המגרש אשר לא מומש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	139	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	139
מגורים ד'	140	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	140
דרך מאושרת	200	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	139
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	140
		דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	200
		דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	139
		דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	140

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת או הרחבת דרך	193	9.25
מגורים ג	1,893	90.75
סה"כ	2,086	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	80.92	3.88
מגורים ג'	1,001.9	48.02
מגורים ד'	1,003.8	48.11
סה"כ	2,086.62	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	(רוקח 21) מגורים.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	(רוקח 23) מגורים.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	בכל בינוי בחלק האחורי של הבניין הקיים בתא שטח 140, במרחק של פחות מ- 6 מ' מגבול המגרש האחורי, לא יותרו פתחים לכיוון המגרש הגובל מאחור.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	מדרכה להולכי רגל ותשתיות ציבוריות.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	קו בנין (מטר)				מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
		קדמי	אחורי	צידי - שמאלי	צידי - ימני			מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
									שרות						עיקרי
300	27.4	6 (4)	12.3	2.15	2.5	23 (2)	60	3015 (1)	700	2315	1002	רוקח 21	מגורים ג'	מגורים ג'	
220	27.4	6 (4)	6 (4)	2.5	2.35	23 (5)	60	3230 (1)	900	2330	1003	רוקח 23, א23	מגורים ד'	מגורים ד'	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטח המרפסות: שטח המרפסות הקבוע בטבלה הינו שטח מקסימאלי ויתאפשר בהתאם למגבלות הבינוי המחייבות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לא תאושר תוספת זכויות בניה מכח תמ"א 38, על תיקוניה, מעבר לזכויות הבניה הכלולות בתכנית זו.
- (2) רוקח 21 - מוצעת 1 דירה חדשה בקומת הקרקע, קיימות 12 דירות בשלוש הקומות הקיימות ומוצעות - 10 דירות חדשות בקומות עליונות..
- (3) לא כולל מבנה יציאה לגג.
- (4) 2.7 מ' לממ"דים ומרפסות.
- (5) רוקח, 23 א, 23 - מוצעת 1 דירה חדשה בקומת הקרקע באחד הבניינים, קיימות 12 דירות בשלוש הקומות הקיימות בשני הבניינים, מוצעות 10 דירות חדשות בקומות העליונות..

6. הוראות נוספות



<p>6.1 דרכים וחניות</p> <p>הכניסה ברכב לחניות שבשני המגרשים תהייה באמצעות דרך גישה משותפת אשר תתחזק ע"י דיירי הבניינים.</p> <p>המדרכות לאורך שני המגרשים יהיו בשיפוע רציף (ללא שיקוע) למען הליכה בטוחה ונוחה. כניסת רכבים תתאפשר דרך אבן שפה משופעת.</p> <p>מספר החניות בשני המגרשים לא יפחת מ- 29 מקומות חניה. חניה לאופניים תהיה על פי תקן תקף.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצרכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שררולים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לתחנת מעבר או לאתר מחזור. רק היתרה שאינה ניתנת למיחזור תועבר לאתר הטמנה מוסדר.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות לחגנתם.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 הוראות בינוי</p> <p>מיקום חדר האשפה - חדר האשפה ישולב בתוך המבנים בתחום קווי הבניין. המיקום הסופי של חדר האשפה ייקבע בתכנון המפורט במסגרת היתר הבניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <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>מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד (תאמ על עמוד) 2 מ'</p> <p>תייל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.00 מ'</p> <p>תיל חשוף או מצופה</p>	<p>6.4</p>



6.4	חשמל
	<p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורי מבודד (כא"מ)</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>י. ארון רשת</p> <p>2 מ' 20.00 מ' 35.00 מ' 0.5 מ' 3 מ' בתאום עם חברת החשמל 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 קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>
6.5	ניהול מי נגר
	<p>שטח התכנית חל בתחום אזור רגישות א והוראותיה יחולו על שטח התכנית. בתחומי המגרשים יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים משטח המגרשים הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככול הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). שטחים אלו יכללו את השטחים לשתילת עצים. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח בין השאר השהייה, והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.6	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי ת"י 413.</p>
6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>בתחום התכנית מיועדים לכריתה 8 עצים הנמצאים התוואי הדרך לחניות. 7 עצים נוספים הקיימים בתחום התכנית מיועדים לשימור,</p>

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	הכל עפ"י המסומן בתשריט התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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

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

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

	תוך 3 שנים מיום אישור התכנית.
--	-------------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35