

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0683920

שינוי בזכויות והוראות הבניה במגרש 801 - כורדני, קריית מוצקין

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי קריות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא לערוך שינויים בהוראות ובזכויות הבניה תוך תוספת שטחי בניה עיקריים, תוספת שטחי שירות, תוספת 16 יח"ד תוך הגדלת מס' יח"ד הדיור ל - 98 יח"ד, תוספת 3 קומות, הגדלת שטחי מרפסות, שינויים בקווי הבנין וקביעת קו בנין עילי למרפסות שינויים בענין התכנית, שינויים בענין שמירת מי נגר עילי, שינויים בהוראות לגבי החניה, כל זאת על מנת להתאים את המבנה המוצע למגרש הגובל ב - 3 דרכים



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בזכויות והוראות הבניה במגרש 801 - כורדני,
קריית מוצקין

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

352-0683920 מספר התכנית

3.481 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

ל"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**

קריית	מרחב תכנון מקומי
208163	קואורדינאטה X
750401	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

בחלקו המערבי של מתחם כורדני בצפון קריית מוצקין (שכונת משכנות אומנים)

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

שכונה

כורדני

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10426	מוסדר	חלק	638	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ק/408	801

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



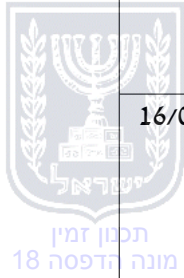
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
17/08/2005	3835	5427	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ק/408 בתחומה.	החלפה	ק/ 408
01/06/2010	3177	6093	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ק/408/ד בתחומה.	החלפה	ק/ 408 / ד



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				פנינה רוזנברג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פנינה רוזנברג		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	10/09/2019	אברי פישר	11: 15 10/09/2019		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	10/09/2019	אמיר בלום	11: 08 10/09/2019		לא
חניה	מנחה	1: 250	1	10/09/2019	אלי אסיף	11: 05 10/09/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/07/2019	פנינה רוזנברג	13: 27 30/07/2019		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
	פרטי			חברת דר נופרים בע"מ	קרית אתא	העצמאות	42	04-8446866	04-8446869	darnofarimc armela@gm ail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina@rosen berg- arch.co.il
	אדריכל	אברי פושר	22917		קרית ביאליק	זינגר	37	04-8709347	04-8709347	avri@avri.co. il
	יועץ תחבורה	אלי אסיף	40972	מתו"פ מהנדסים תכנון	טירת כרמל	יוזמה	2	077-9215552	077-9215552	eli@matop.c o.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר בלום - אדריכלות נוף, חיפה	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	mb@miller- blum.co.il
	מודד	בני שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי	17	04-8726547	04-8410012	bshapira@be- zeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

הגדלת זכויות ושינוי בהוראות הבניה במגרש 801 - כורדני, קרית מוצקין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת שטח עיקרי, שטחי שירות וכן הגדלת שטחי מרפסות.

ב. תוספת יח"ד.

ג. תוספת קומות.

ד. שינויים בקווי בנין וקביעת קו בנין עילי למרפסות.

ה. הגדלת התכסית העילית והתת קרקעית, הקטנת אחוז השמירה על מי נגר עילי, צמצום רצועת צמחיה לאורך

הגבולות הקדמיים, שינוי בגובה קומת כניסה, התרת דירות ומחסנים

בקומת הביניים (גלריה).

ו. שינוי בהוראות חניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

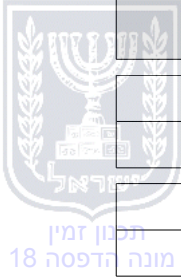
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ד'	801	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ד'	801

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג מיוחד	3,481	100
סה"כ	3,481	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	3,480.8	100
סה"כ	3,480.8	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	ישמש למבנה מגורים .
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>א. תישאר תכסית פנויה מבינוי של לפחות 15% משטח המגרש לטובת חילחול והחדרת מי נגר. בתכסית הפנויה תיכלל רצועת גינון ברוחב 4 מ' לכיוון רח' החשמונאים (לכיוון מזרח) בעומק מנימלי של 1 מ' לאדמה גננית.</p> <p>ב. כל המשטחים הסלולים ו/או המרוצפים, תאי החניה, מסעות לכלי רכב בתוך המגרש וכד' ירוצפו במשטחים המאפשרים חלחול דרכם</p> <p>תכנון הפיתוח במגרש יאפשר סלילה של שטחים אטומים בשיעור הנמוך ביותר הנדרש, בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית -</p> <p>ג. גובה קומת הכניסה יהיה 6.08 מ' . קומת הכניסה כוללת קומת ביניים בה יהיו דירות וגם מחסנים.</p> <p>ד. הקומה התת קרקעית כוללת חניות, מחסנים ומתקנים טכניים.</p> <p>ה. הגדרות הבנויות בגבולות המגרש יהיו בגובה המינימלי הנדרש ומעליהן תותר בניה של גדרות לא אטומות, מחומרים קלים בגובה המינימלי הנדרש לפי הוראות כל דין.</p> <p>ו. הכניסות לרכב יהיו באמצעות אבן שפה משופעת, מפלס ורוחב המדרכה יישארו אחידים לכל אורכה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
			2	(4) 24	(3) 85.9	98	(2) 21	(1) 629	(1) 21905	3100		4600	11975	3481	801	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי		
2230		801	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:

קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט מצב מוצע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל שטחי מרפסות.

(2) תכסית עילית 21%, תכסית תת קרקעית 85%.

(3) גובה המבנה כולל מתקנים טכניים על הגג חדר מכונות מעלית חדר מדרגות וכד' (לא כולל את מעקה הבטיחות בגובה של 50 ס"מ).

(4) מעל קומת עמודים בגובה 6.08 מ' הכוללת קומת ביניים בה יהיו דירות ומחסנים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים : א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה. ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנה המוצע בצורה פנימית כגון : חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים. ג. התקנת מסתורי כביסה, מזגנים ו/או מעבים חיצוניים לא תותר בקירות החיצוניים של המבנים, רק בחזיתות צדדיות ו/או אחוריות של המבנים ולא בחזיתות קדמיות. דופן המסתור יהיה מבניה קשיחה כדוגמת המבנה. ניקוז המזגנים יהיה דרך הצנרת הסניטרית הפנימית של המבנה.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>
<p>6.3</p>	<p>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. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. 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 מגורים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן..... מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף.....3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד.....2 מ' תיל מבודד צמוד למבנה0.3 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ותיל חשוף או מצופה.....5 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו וכבל אוירי מבודד (כא"מ) ..2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו.....20 מ' (מציר הקו) ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו35 מ' (מציר הקו) ז. כבלי חשמל מתח נמוך0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליוןבתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת.....1 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב</p>

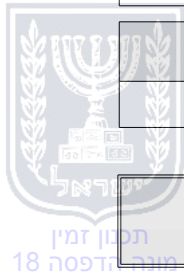


6.3	חשמל
	<p>לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר 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.</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 ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>
6.4	ניהול מי נגר
	<p>בהעדר אפשרות להחדרת מי הנגר העילי בתחום התכנית, יועבר הנגר למערכת הניקוז המקומית</p>
6.5	פיתוח סביבתי
	<p>א. על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>
6.6	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים בסביבה ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>
6.7	תשתיות
	<p>כל תשתיות החשמל, התאורה העירונית, הטלפון, הטלוויזיה ותקשורת בכבלים בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיים לרבות קווי מתח גבוה ומתח נמוך.</p> <p>א. מים.</p> <p>אספקת המים לבנין בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית קריית מוצקין.</p> <p>החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס העיר.</p>

תשתיות	6.7
א. ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של עיריית קריית מוצקין באישור מהנדס העיר ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ב. ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח שבתחום התכנית, בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. ג. כיבוי אש לא תותר כל בניה אלא אם תוכננו כל המערכות לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ובאישורם. ד. אשפה . מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יהיו לפי הוראות עיריית קריית מוצקין. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה ויאושר ע"י מחלקת התברואה העירונית.	



מקלטים	6.8
לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/ או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.	



היטל השבחה	6.9
היטל השבחה יגבה כחוק	

ביצוע התכנית	7

שלבי ביצוע	7.1

מימוש התכנית	7.2

מימוש התכנית תוך כ - 10 שנים	
------------------------------	--

