

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0793422

השלמת חזית מסחרית ברחוב גושן 57, קריית מוצקין



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי קריות
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/12/2020

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

10/02/2021

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

היזם שהוא בעל הזכויות בחלל בנוי הנמצא בקומת הקרקע בבניין המשמש מזה שנים ארוכות כמשרד אדריכלות, מבקש לשנות את יעוד השטח המשמש את המשרד מ"מחסנים דירתיים" ו"שטח ללא שימוש" כמוגדר בהיתר הבניה שניתן לבניין, ל"מגורים מסחר ומשרדים".

יעוד החלקה הוא עפ"י תכנית ק/131 הוא "מגורים עם חזית מסחרית", אולם, כאמור, מאחר החלקים שבעלותו הוגדרו בהיתר הבנייה ובתרשים הבית המשותף כ"מחסנים דירתיים" ו"שטח ללא שימוש", שטחים אלו לא נכללו בחישוב אחוזי הבניה.

כל חזית הבניין פונה לשד' גושן וקק"ל והיא מסחרית ופתוחה לרחוב, למעט חלק החזית של מגיש התכנית, שהיא אטומה.

עם אישור התכנית גם חלק זה יהפך למסחר ומשרדים ויפתח כלפי הרחוב ובכך תושלם חזית מסחרית אחידה לשד' גושן.

התכנית חלה על תחום החלקה בשלמותה אולם הוראותיה מתייחסות רק לשטח בקומת הקרקע שבעלות מגיש התכנית והמסומנת בנספח הבינוי.



תכנון זמין
הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

השלמת חזית מסחרית ברחוב גושן 57, קריית מוצקין

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 352-0793422

1.2 שטח התכנית 0.665 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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	קריית
קואורדינאטה X	207262
קואורדינאטה Y	748351

1.5.2 תיאור מקום

גושן 57, קריית מוצקין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קריית מוצקין - חלק מתחום הרשות: קריית מוצקין

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קריית מוצקין	שד גושן משה	57	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11564	מוסדר	חלק	67	

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/130 א ממשיכות לחול.	שינוי	ק/130 א
25/10/1962	110	968	תכנית זו משנה, בתחומי תחולתה, את תכנית ק/131.	החלפה	ק/131

הערה לטבלה:

תכנית זו משנה את התכניות המאושרות הרשומות לעיל רק לגבי תוספת שטח בניה בקומת הקרקע, כמפורט בתכנית.



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		09: 49 23/12/2020	יעקב סטולר	23/12/2020		1: 100	מנחה	בינוי
לא		16: 11 03/07/2020	יעקב מאור	03/07/2020		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
	פרטי	יעקב סטולר		יעקב סטולר אדריכלים	קרית ביאליק	שד ויצמן	2			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב סטולר		יעקב סטולר אדריכלים	קרית ביאליק	שד ויצמן	2			ycovmaor@netvision.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הקרקע בבעלות ראשית של המדינה.

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		ת.ב.ע יעקב מאור	קרית מוצקין	שד קרן קימת	55	04-8753836		ycovmaor@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	יוחי בן גרא	1198	ניב מדידות בע"מ	חיפה	דרך בר יהודה	300	04-8202860		office@niven-g.co.il
אדריכל	אדריכל	יעקב סטולר	31484	יעקב סטולר אדריכלים	קרית ביאליק	שד ויצמן	2	04-8753836		



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

השלמת חזית למסחר ומשרדים במבנה בשד' גושן 57 בקרית מוצקין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים ג עם חזית מסחרית ליעוד של מגורים, מסחר ותעסוקה.
2. שינוי השימוש בשטח שהוגדר בהיתר כמחסנים דירתיים ושטח ללא שימוש, למסחר ומשרדים.
3. קביעת זכויות והוראות בניה ליעודים השונים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

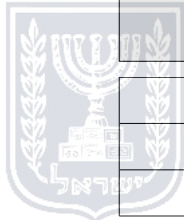


תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	201,200
מגורים מסחר ותעסוקה	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	23.67	3.56
מגורים ג + חזית מסחרית	642.07	96.45
סה"כ	665.74	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	23.67	3.56
מגורים מסחר ותעסוקה	642.07	96.44
סה"כ	665.75	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	בקומת הקרקע - מסחר ומשרדים. בקומות שמעל לקומת הקרקע - מגורים
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	הוראות התכנית ובהן תוספת השטח, שינוי השימוש ממחסנים ל"מסחר ומשרדים" וקביעת גובה פנימי של - 2.50 מ' למסחר או משרדים המוצע, יחולו רק על השטח שבעלות המגיש, כמסומן בנספח הבינוי.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות ציבוריות.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח 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	מעל הכניסה הקובעת					
									סה"כ שטחי בניה					עיקרי
(7) 72	(3)	(3)	(3)	(3)	1	2.5 (2)	6 (5)	317	30	287 (1)	642	100	מסחר ומשרדים	מגורים מסחר ותעסוקה
(7) 72	(3)	(3)	(3)	(3)	4	13 (6)	6 (5)	978	400 (4)	578	642	100	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה

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:

בקומות הקרקע השימוש המותר יהיה של מסחר ומשרדים. כל שימוש מהם יותר בחלק מהקומה או בשלמותה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 287 מ"ר כוללים בתוכם את זכויות הבניה המאושרות בחלקה, בתוספת 90 מ"ר המבוקשים בתכנית זו..
- (2) מינימום גובה פנימי: רצפה- תקרה..
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) כולל קומת עמודים קיימת בין קומת הקרקע לקומה ראשונה..
- (5) דירות מגורים בלבד, לא כולל חנויות..
- (6) לא כולל מתקנים טכניים על הגג..
- (7) 12 מ"ר לכל דירה קיימת..

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	החניה תהייה ע"פ התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.
6.2	חלוקה ו/ או רישום	הזכויות הקנייניות בשטח התכנית יהיו עפ"י הרישום הקיים.
6.3	הפקעות ו/או רישום	השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית זו עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח לחוק.
6.4	חשמל	<p>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. 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. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים 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. סוג הקו/המתקן מהתייל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל מתך נמוך- תיל חשוף 2 מ' 2.25 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 1.5 מ' 1.75 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - בשטח בנוי 5 מ' 6.5 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - בשטח פתוח -- 8.5 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו בשטח בנוי 9.5 מ' 13 מ' ו. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו בשטח פתוח -- 20.0 מ' ז. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו -- 35 מ' * באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. 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(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2). 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 לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>



6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. הסדרת כניסה למקלט הקיים לשימוש כלל הדיירים וכן סגירת הפתח מהמשרד למקלט.</p> <p>ב. הבטחת הגובה הפנימי בחלל נשוא התכנית שלא יפחת מגובה קומה מינימאלית הנדרש ע"פי התקנות ובהתאם לדרישות הוועדה המקומית.</p> <p>ג. הבקשה להיתר תלווה בחוות דעת מהנדס על פיה השינויים המוצעים לא יפגעו במבנה הקיים.</p>
6.6	תשתיות
	<p>מים - אספקת המים תהייה ממערכת המים העירונית.</p> <p>ביוב - סילוק הביוב יהיה למערכת הביוב העירונית עפ"י אישור מהנדס העיר.</p> <p>ניקוז - מי הנגר העילי יופנו ככל האפשר לחילחול בתחומי המגרש. רק עודפי מים ינוקזו למערכת הניקוז העירונית.</p>
6.7	היטל השבחה
	היטל השבחה עפ"י התכנית יוטל ויגבה כחוק.
6.8	זכויות בניה מאושרות
	זכויות הבנייה בבניין, למעט השטח המבוקש בתכנית זו בקומת הקרקע וכן זכויות הבניה ושימושי הקרקע שניתנו בבניין כחוק - יישארו ללא שינוי.



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית

