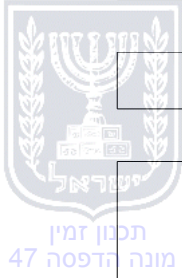


הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0714980

שינוי יעוד והסדרת שימושים בגושן 60 בקרית 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 :

14/09/2022

לאשר את התוכנית

25/10/2022

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

במגרש בפינת רח' גושן 60 וקק"ל בקרית מוצקין, בגודל של 663 מ"ר, מוצע שינוי יעוד ממגורים ג' עם חזית מסחרית (לכיוון שד' קק"ל) למסחר, תעסוקה ומגורים. בנוסף, מוצע הסדרת מבנה קיים שבקומת הקרקע מסחר, בקומה מעליו תעסוקה ובשתי הקומות הנוספות מגורים. סה"כ 4 קומות ו-6 יח"ד. התכנית איננה כוללת פתרון חניה בתחום המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד והסדרת שימושים בגושן 60 בקרית מוצקין

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

352-0714980

מספר התכנית

0.663 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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	קריות
קואורדינאטה X	207344
קואורדינאטה Y	748240

1.5.2 תיאור מקום

על פינת הרחובות שד' גושן ושד' קק"ל, 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
	60	שד גושן משה	קרית מוצקין

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11562	מוסדר	חלק	1	

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 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ק/130	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/130 ממשיכות לחול.	1299	2206		25/08/1966
ק/130/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/130/א. הוראות תכנית ק/130/א ממשיכות לחול.	4996	3071		25/06/2001
ק/316/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/316/א. הוראות תכנית ק/316/א תחולנה על תכנית זו.	4117	3141		03/06/1993
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
ק/131	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/131 ממשיכות לחול.	968	110		25/10/1962



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 קום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב קום		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 26 11/01/2022	יעקב קום	11/01/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		09: 18 20/09/2022	יעקב קום	19/09/2022	1	1: 500	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	אהוד ליפשיץ			קרית מוצקין	שד גושן משה	60	077-4020124		Oodilif@gmail.com
	פרטי	גדליהו אקרמן			קרית מוצקין	שד גושן משה	60	077-4020124		Yaki@archkoum.com
	פרטי	יהודה גל			קרית מוצקין	שד גושן משה	60	077-2040124		Yaki@archkoum.com
	פרטי	יעקב סטולר			קרית מוצקין	שד גושן משה	60	077-4020124		Yaki@archkoum.com
	פרטי	יעקב ליפשיץ			קרית מוצקין	שד גושן משה	60	077-4020124		Yaki@archkoum.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אהוד ליפשיץ			קרית מוצקין	שד גושן משה	60	077-4020124		Oodilif@gmail.com

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	יעקב קום	20281163	קום אדריכלים	חיפה	שד מוריה	91	077-4020124		Yaki@archkoum.com
מודד מוסמך	מודד	אפריים לבנברג	503	לבנברג ובניו 1997 בע"מ	חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	alinator@levenberg.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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 יעוד והסדרת שימושים בגושן 60 בקרית מוצקין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד ממגורים ג' עם חזית מסחרית למסחר, תעסוקה ומגורים.
- ב. קביעת הוראות וזכויות בניה לשימושים השונים.
- ג. קביעת זיקת הנאה לאורך החזיתות המסחריות של המגרש.
- ד. קביעת פתרונות חניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	100
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	100
סטיו	מגורים מסחר ותעסוקה	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

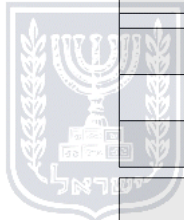
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	27	4.07
מגורים ג' עם חזית מסחרית (לכיוון שד' קק"ל)	635.88	95.93
סה"כ	662.88	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	27.09	4.09
מגורים מסחר ותעסוקה	635.9	95.91
סה"כ	662.98	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	דרך ומתקניה לרבות חניה ומתקני תשתיות, עפ"י הגדרתה בחוק התכנון והבניה.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	מסחר - בקומת הקרקע, יותר מסחר קמעוני בחזית לכיוון רחוב גושן ולשדרות קק"ל. יותר בתי עסק לשירות הציבור לרבות מסעדות, בתי קפה וחנויות. תעסוקה - בקומה מעל קומת הקרקע יותר שימוש למשרדים ומרפאות. מגורים - בשתי הקומות האחרונות קרי קומות ב-ג, יותר שימוש למגורים.
4.2.2	הוראות
א	זיקת הנאה
	כתנאי להיתר בניה תסומן זיקת הנאה למעבר רגלי כמצוין בסעיף 6.4 (ג)



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
						שרות						עיקרי
	1				285	85	200	636	קומת קרקע	100	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	1				224	24	200	636	קומה א	100	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
72	2		6		(2) 569	(1) 190	307	636	קומות ב-ג	100	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
72	4	(3) 13.4	6	48	(2) 1078	(1) 299	707	636		100	<סך הכל>	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:

א. שטחי השירות חושבו לפי תכנית ק/316/ח.

ב. קווי בניין לפי תשריט מצב מוצע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל ממ"דים.

(2) כולל שטחי מרפסות.

(3) לא כולל קומה טכנית ו/או מתקנים טכניים על הגג.

6. הוראות נוספות

6.1

הפקעות ו/או רישום

הקרקע המיועדת לצרכי ציבור בתכנית זו תופקע ותרשם על שם הרשות המקומית.

לענין הפקעה בקרקע שהינה בבעלות רמ"י - ככל שלא תוכר הקרקע לרשות המקומית על ידי רמ"י, תופקע הקרקע, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההפקעה המתוכננת לפחות 90 יום לפני תחילת הליכי ההפקעה.

6.2

זיקת הנאה

א. מבלי לפגוע בזכויות הבעלים של המקרקעין הכפופים יהיו המקרקעין הזכאים, הבעלים שלהם וכל הבאים מכוחם, בעלי זכות מעבר להולכי רגל על פני כל שטחם של המקרקעין הכפופים, וזאת בכל שעות היממה וללא הגבלה כלשהיא, להוציא הגבלה שתוטל, אם תוטל, ע"י רשויות מוסמכות מכוח דין.

ב. בעלי המקרקעין הזכאים - ואם רשומה לגבי אותם מקרקעין חכירה לדורות, אזי - החוכר לדורות כאמור - יהיו אחראים לאחזקה תקינה ונאותה של המקרקעין הכפופים לרבות בדק מכל מין וסוג שהוא בשטח המקרקעין הכפופים, ויישאו בכל ההוצאות והתשלומים מכל סוג שיהיו כרוכים באחזקה ובשימוש במקרקעין הכפופים.

6.3

חניה

א. חניה תהא בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף בזמן הוצאת היתר הבניה.

ב. יינתן פטור לחנייה למסחר ולתעסוקה.

6.4

תנאים בהליך הרישוי

א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 שתוגש לאישור הוועדה המקומית. התכנית תכלול בין היתר העמדת המבנה במגרש, פיתוח הקרקע והמגרש כולל גדרות וחומות וחומרי הגמר. סימון מפלסי הפיתוח והחיבור לתשתיות העירוניות כמו ביוב, חשמל ומים.

ב. תנאי למתן היתר בנייה לשימושי מסחר ותעסוקה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

ג. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום זיקת הנאה להולכי רגל, במקביל לחזית הקדמית של המגרש, בלשכת רשם המקרקעין של ישראל. כמסומן בתשריט.

6.5

מבנים קיימים

חיזוק מבנים קיימים: היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.6

חשמל

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 תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

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.

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:

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3.00 מ'.

ב. - קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד): מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2.00 מ'

- תיל מבודד צמוד למבנה: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 0.30 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2.00 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: מציר הקו - 20.00 מ'.

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: מציר הקו - 35.00 מ'.

ז. כבלי חשמל מתח נמוך: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 0.50 מ'.

ח. כבלי חשמל מתח גבוה: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3.00 מ'.

ט. כבלי חשמל מתח עליון: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - בתיאום עם חברת חשמל.

י. ארון רשת: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 1.00 מ'.

יא. שנאי על עמוד: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3.00 מ'.

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.

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.

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.

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 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 ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

6.7	תשתיות
	<p>כל קווי התשתית המוצעים יהיו תת-קרקעיים, ככל האפשר.</p> <p>א. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ב. מים</p> <p>אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של העירייה.</p> <p>ג. הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. תקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו יהיו תת קרקעיים. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים.</p> <p>ה. מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>ו. 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 קוי 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>במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>



6.8	הריסות ופינויים
	<p>א. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התוכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנה המסומן בתשריט להריסה.</p>



6.9	ניהול מי נגר
	<p>א. שטח התכנית נכלל בתחום תכנית תמ"א 1 והוראותיה יחולו על תכנית זו.</p> <p>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>

ניהול מי נגר

6.9

ג. התכנית תתייחס בין השאר, להנחיות הבאות, 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') 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

ביצוע התכנית

.7

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ל.ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47