

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 352-1105188

תוספת זכויות בניה ברח' ברק 18, קרית מוצקין



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי קריות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/09/2023

לאשר את התוכנית

22/11/2023



י"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 חלה במגרש בייעוד מגורים באזור הוותיק של קרית מוצקין, ברחוב ברק 18. התכנית מציעה הריסת בניין מגורים קיים לטובת הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות מעל קומת קרקע חצי מפולשת ו-11 יח"ד תוך הליך של בינוי חדש והגדלת זכויות בנייה. מוצע פתרון חניה מלא בגבולות המגרש עם שתי דרכי גישה מרחוב ברק ומרחוב אהרון. כמו כן מוצעת הרחבת רחוב ברק ב-1.5 מ' משטח המגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת זכויות בניה ברח' ברק 18, קרית מוצקין
1.1	שם התכנית ומספר התכנית	352-1105188
1.2	שטח התכנית	0.637 דונם
1.4	סיווג התכנית	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



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	קריות
קואורדינאטה X	207563
קואורדינאטה Y	748046

**1.5.2 תיאור מקום**

מגרש מגורים ברחוב ברק 18, בין הרחובות ברק ואהרון.

**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	ברק	18	

שכונה מוצקין התיקה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11577	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 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 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
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
ק/ 130	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 130. הוראות תכנית ק/ 130 תחולנה על תכנית זו.	1299	2206		25/08/1966
ק/ 130 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 130 / א ממשיכות לחול.	4996	3071		25/06/2001
ק/ 316	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 316 ממשיכות לחול.	3409	351		18/12/1986
ק/ 316 / ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 316 / ח ממשיכות לחול.	4921	4872		19/09/2000
ק/ 130 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 130 / ב ממשיכות לחול.	5367	1616		15/02/2005
ק/ 144	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 144 ממשיכות לחול.	1064	620		16/01/1964



## 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		10: 22 21/11/2023	מרסלו מרינברג	21/11/2023	1	1: 200	רקע	בינוי
לא		09: 49 15/11/2023	שאול כהן	15/11/2023	1	1: 100	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		14: 16 14/11/2023	שרון לבנברג-דנגור	14/11/2023	1	1: 100	רקע	תנועה
לא		14: 26 14/11/2023	יעקב קום	14/11/2023	1	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			קימל בניה ויזמות בע"מ	קרית מוצקין	דבורה	20			hanan@kah- an- motors.co.il

## 1.8.2 יזם

## 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 בע"מ	חיפה	שד מוריה	91	077-4020124		Mor@archko- um.com
אדריכל	אדריכל	מרסלו מרינברג	37615	מרסלו מרינברג אדריכל ובונה ערים	קרית מוצקין	הרב קוק	19	04-8732121		mmb@mmb- co.il
הנדסה אזרחית	יועץ תחבורה	שרון לבנברג-דנגור	105903	ל.ד שרון הנדסת תנועה וכבישים	בוסתן הגליל	(1)		077-4110420		l.d.sharon@0- 13.net.il
אגרונום	אגרונום	שאול כהן			חיפה	קומוי נתן	8			bestgan@gm- ail.com
מודד מוסמך	מודד	בנימין שפירא	583	בני שפירא מדידות	חיפה	הגדוד העברי	17	04-8420528		BSHAPIRA- @bezeqint.ne- t



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

הריסת מבנה מגורים קיים לטובת הקמת מבנה מגורים חדש, תוספת זכויות בניה ויחידות דיור, ברח' ברק 18, קרית מוצקין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד ממגורים ג' מיוחד למגורים ג' ודרך.
- ב. קביעת הוראות וזכויות בניה למגורים.
- ג. הרחבת רחוב ברק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100
דרך מוצעת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	200
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	100
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	200
להריסה	מגורים ג'	100
קו חשמל מתח נמוך	דרך מוצעת	200
קו חשמל מתח נמוך	מגורים ג'	100

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג מיוחד	637	100
סה"כ	637	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	27.94	4.37
מגורים ג'	611.39	95.63
סה"כ	639.33	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. בכלל זה יותרו: מעבר כלי רכב, מדרכות, חניות ציבוריות, גינון, נטיעות, פיתוח נופי, תשתיות תת קרקעיות, מעברים ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה, ריהוט רחוב ומתקני דרך.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	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
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
240	7	25.7	11	55	2220	630	1350	611	100	מגורים ג'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

### הוראות טבלה 5:

- א. קווי בניין לפי תשריט מצב מוצע.
- ב. תותר קומת מגורים אחרונה גבוהה 4.20 מ' ברוטו.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטחי מרפסות זיזיות.
- (2) לא כולל מתקנים טכניים על הגג.
- (3) קומת קרקע חצי מפולשת + 6 קומות מגורים מלאות.
- (4) מרפסות זיזיות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 אדריכלות</b></p> <p>א. תוקצה בחזית הקדמית הפונה לכיוון רחוב ברק של תא שטח 100 רצועת גינון ברוחב של 2 מ'.</p> <p>ב. קומת המגורים האחרונה תהיה בנסיגה של מינימום 3.5 מ' מקו החזית הקדמית של הקומה שמתחתיה.</p> <p>ג. הוראות עיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעיר.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>א. החניה תהיה בתחום המגרש ועל פי התקן התקף ביום הוצאת היתר בניה.</p> <p>ב. יותרו שתי כניסות ויציאות רכבים לחניה במגרש, הן מרח' ברק והן מרח' אהרון.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 הריסות ופינויים</b></p> <p>חלקי המבנה המסומנים להריסה בתשריט המצב המוצע, יהרסו ויפונו ע"י בעלי הקרקע ויוזם התכנית במימונם ובאחריותם בלבד, כתנאי למתן היתר בניה עפ"י תכנית זו.</p> <p>תנאי להיתר בתא שטח בו מוצעת הריסת מבנים, יהיה הבטחת ביצוע ההריסות במגרש לפי דרישות הועדה המקומית, ופינוי ההריסות לאתר מוסדר כחוק.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>על העצים הבוגרים המסומנים על גבי התשריט יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור - אישור תכנית פיתוח בקנה מידה 1:500 שתכלול סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>3. בבניה חדשה ישמר מרחק מינימאלי של 3 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>4. לא יינתן היתר בניה הכרוך בהעתקה או בכריתה של עצים בוגרים אלא לאחר הגשת סקר עצים וקבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p> <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> <p>ג. התכנית תתיחס בין השאר, להנחיות הבאות, ויותרו 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.</p> <p>ד. היתר הבניה יכלול פתרונות לניהול מי נגר בתחום המגרש, לרבות מי נגר מגג המבנה.</p>	<p><b>6.5</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

<b>6.6</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	<p>הקרקע המיועדת לצורכי ציבור בתכנית זו תופקע ותרשם על שם הרשות המקומית.</p> <p>לעניין הפקעה בקרקע שהינה בבעלות רמ"י - ככל שלא תוחכר הקרקע לרשות המקומית על ידי רמ"י, תופקע הקרקע, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההפקעה המתוכננת לפחות 90 יום, לפני תחילת הליכי ההפקעה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## .7 ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16