

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-1114685

תוספת מרפסות זיזיות ברח' הרב קוק 40, קרית מוצקין

חיפה

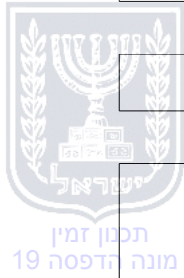
מחוז

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

התכנית חלה באזור הותיק של קרית מוצקין, בקרן הרחובות הרב קוק ופי"ז, בסמיכות לשד' גושן המרכזית בעיר.

במגרש קיים בניין בן 14 קומות עם קומת קרקע מסחרית גבוהה, מעליה קומת עמודים ומעל 12 קומות בשימוש מגורים ועליות גג. בכל קומת מגורים 3 יח"ד, סה"כ במבנה הקיים 36 יח"ד. למבנה הקיים קומה תת קרקעית עם מקלט ציבורי ומקלט לשימוש המגורים בבניין. בתהליך שיפוץ החזית מבקשים הדיירים להוסיף מרפסות זיזיות למבנה הקיים, תכנית זו מציעה קביעת קו בניין עילי למרפסות זיזיות בלבד בחזית המזרחית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת מרפסות זיזיות ברח' הרב קוק 40, קרית מוצקין

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

352-1114685

מספר התכנית

0.674 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (4)

לפי סעיף בחוק

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	207318
קואורדינאטה Y	747947

1.5.2 תיאור מקום

מבנה מגורים ומסחר קיים ברחוב הרב קוק 40, על פינת רחוב פז.

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	הרב קוק	40	

שכונה מוצקין התיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11563	מוסדר	חלק	51	

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

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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 130 / א. הוראות תכנית ק/ 130 / א תחולנה על תכנית זו.	4996	3071		25/06/2001
ק/ 198	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 198. הוראות תכנית ק/ 198 תחולנה על תכנית זו.	1813	1389		23/03/1972
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
352-0400960	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 352-0400960. הוראות תכנית 352-0400960 תחולנה על תכנית זו.	8511	1128		10/11/2019



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				יעקב קום			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יעקב קום		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 200	1	12/11/2023	פלג גרינברג	11: 35 14/11/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	27/03/2023	יעקב קום	14: 24 27/03/2023		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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
מיופה כוח נציג דיירים	פרטי	דותן בר נוי			קרית מוצקין	הרב קוק	40	04-8730669		pelegh26@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דותן בר נוי			קרית מוצקין	הרב קוק	40	04-8730669		pelegh26@gmail.com

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
הנדסאי אדריכלות	אדריכל	פלג גרינברג	32309/ה	ג.מ אדריכלות ובינוי בע"מ	קרית מוצקין	שד ויצמן	11	04-8730669		pelegh26@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר - מדידות והנדסה אזרחית	חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038		office@ramzi 883.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

קביעת קו בניין עילי לטובת מרפסות זיזיות ברח' הרב קוק 40, קרית מוצקין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת קו בניין עילי לכיוון מרווח צידי לטובת הקמת מרפסות זיזיות, לפי סעיף 62א (א) 4 לחוק התכנון והבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	200	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומסחר	100
מגורים ומסחר	100	מבנה להריסה	דרך מאושרת	200
		מבנה להריסה	מגורים ומסחר	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לבניינים מיוחדים	593.97	88.06
דרך מאושרת	80.57	11.94
סה"כ	674.54	100

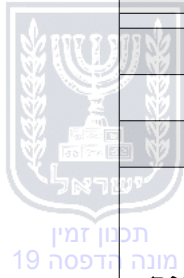
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	80.57	11.95
מגורים ומסחר	593.97	88.06
סה"כ	674.54	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	קומת קרקע מסחרית גבוהה, מעליה קומת עמודים ומעליה 12 קומות מגורים ועליות גג.
4.1.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות
	תוספת שטח מרפסות ליח"ד הקיימות בחזית המזרחית, תהיה ע"פ תקנת המרפסות, תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) על תיקוניו, קרי 12 מ"ר תוספת לכל יח"ד מאושרת.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	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.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
							סה"כ שטחי בניה	מ"ר	מ"ר					
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	סה"כ שטחי בניה	מ"ר	מ"ר	גודל מגרש מוחלט				
		1			30	252		50	202	594	קומת קרקע	100	מסחר	מגורים ומסחר
432 (7)	1 (3)	15 (6)	45.5 (5)	36	30	4404 (4)	200 (3)	405 (2)	3367 (1)	594		100	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
432 (7)	1 (3)	15 (6)	45.5 (5)	36	30	4656 (4)	200 (3)	455 (2)	3569 (1)	594		100	<סך הכל>	מגורים ומסחר

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. שטחי הבניה בטבלה זו הינם לפי תכנית מאושרת ק/198 והיתר מספר 308/72ב"4162. תכנית זו אינה משנה שטחים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל 96 מ"ר עבור עליות גג.

(2) כולל קומת עמודים.

(3) לטובת מקלט ציבורי ומקלט לדיירי בניין המגורים.

(4) כולל שטחי מרפסות זיזיות ועליות גג.

(5) לא כולל מתקנים טכניים על הגג.

(6) קומת קרקע מסחרית גבוהה, מעליה קומת עמודים ומעליה 12 קומות מגורים ועליות גג.

(7) תוספת שטח למרפסות זיזיות לפי חוק התכנון והבניה: 12 מ"ר * 36 יח"ד = 432 מ"ר.

6. הוראות נוספות**6.1 הריסות ופינויים**

חלקי המבנה המסומנים להריסה בתשריט המצב המוצע, יהרסו ויפונו ע"י בעלי הקרקע ויוזם התכנית במימוןם ובאחריותם בלבד, כתנאי למתן היתר בניה עפ"י תכנית זו.

6.2 ניהול מי נגר

א. שטח התכנית נכלל בתחום תכנית תמ"א 1 והוראותיה יחולו על תכנית זו.

ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

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.

6.3 שמירה על עצים בוגרים

על העצים הבוגרים המסומנים על גבי התשריט יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:

1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ / קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.
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.
3. בבניה חדשה ישמר מרחק מינימאלי של 3 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.
4. לא יינתן היתר בניה הכרוך בהעתקה או בכריתה של עצים בוגרים אלא לאחר הגשת סקר עצים וקבלת רישיון לפי פקודת היערות.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**