

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-1169390

תוספת זכויות בניה למגרש מגורים ברח' ברק 57 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:

31/01/2024

לאשר את התוכנית

12/02/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005274514/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מציעה תגבור זכויות בניה במגרש מגורים שברחוב ברק 57 במרכז העיר בקרית מוצקין.

במגרש בנוי היום מבנה מגורים הכולל יח"ד אחת.

על החלקה חלה תכנית מאושרת ק/130 המייעדת את החלקה לאזור מגורים ב' עם זכויות בניה להריסה ובניה

מחדש הנגזרות מתכנית מאושרת ק/130/ב.

מטרת התכנית היא להרוס את המבנה הקיים ולבנות בניין מגורים חדש בן 7 קומות (6 קומות מגורים מעל

קומת עמודים) ובו 11 יח"ד.

קומת הקרקע של מבנה המגורים תישאר פנויה לטובת שילוב של חניה ושטחים מגוננים.

פתרון החניה יהיה בתחום המגרש עם כניסה ויציאה אחת לכלי רכב כולל הרחבת רחוב ברק ב-1.5 מ' ושמירה

על רצועת גינון בחזית המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה למגרש מגורים ברח' ברק 57 קרית מוצקין

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

352-1169390

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 לי"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	207400
קואורדינאטה Y	748540

1.5.2 תיאור מקום

בחלקו הצפוני של רחוב ברק ובקירוב למפגש עם רחוב אוסישקין

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
	57	ברק	קרית מוצקין

שכונה מוצקין הוותיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11564	מוסדר	חלק	139	

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 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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/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/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 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/316 א ממשיכות לחול.	4117	3141		03/06/1993
ק/316 ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/316 ב. הוראות תכנית ק/316 ב תחולנה על תכנית זו.	4297	2767		10/04/1995
ק/316 ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/316 ד. הוראות תכנית ק/316 ד תחולנה על תכנית זו.	5442	4347		29/09/2005
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
352-0400960	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 352-0400960	8511	1128		10/11/2019

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		ממשיכות לחול.				



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נמרוד גורפינקל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נמרוד גורפינקל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	15: 45 12/10/2023	מיכאל אוטמזגין	09/10/2023	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח עצים	15: 57 12/10/2023	שאול כהן	12/10/2023	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	16: 01 12/10/2023	אלי אסיף	12/10/2023	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	16: 01 11/01/2023	נמרוד גורפינקל	14/12/2022	1	1: 100	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			נאות גלבע ושות' חברה לבנין בע"מ	קרית ביאליק	שד ירושלים	13	04-8426666	04-8425555	Nimrod@mikumim.com

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
	עורך ראשי	נמרוד גורפינקל		מיקומים א.ג. בע"מ	הוד השרון	השקמים	13	077-4060242		Nimrod@mikumim.com
אדריכלות	אדריכל	מיכאל אוטמזגין	38151		קרית מוצקין	הברוש	4	077-5592543	077-5592543	mickey1122@walla.co.il
	יועץ תחבורה	אלי אסיף		א.ח.ר תכנון בע"מ	חיפה	(1)	2	077-9215555		office@matop.co.il
	אגרונום	שאול כהן			חיפה	קומוי נתן	8	052-2532741	077-5532741	bestgan@gmail.com
	מודד	מאיר ברמן	517	ב.מ. ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	61 א	04-8523602	04-8523602	bermand@netvision.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 60.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 והקמת בניין מגורים חדש ברח' ברק 57 קרית מוצקין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים ב' למגורים ג' ודרך
- תוספת יחידות דיור וזכויות בניה למגורים
- קביעת הוראות בינוי והריסה
- הרחבת רחוב ברק ב-1.5 מ'



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 להעתקה	מגורים ג'	100
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	100
מבנה להריסה	דרך מוצעת	200
מבנה להריסה	מגורים ג'	100
קו בנין עילי	מגורים ג'	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	663.85	100
סה"כ	663.85	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	28.5	4.29
מגורים ג'	635.36	95.71
סה"כ	663.85	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הקומה העליונה תהיה בנסיגה של לפחות 3 מ' מקיר הבנין הקדמי של הקומה שמתחתיו, כמפורט טכנון זמין מונה הדפסה 6 בנספח הבינוי. בחזית הקדמית לרחוב ברק יש לשמור על חזית מגוננת ברוחב מינימאלי של 2 מ'. בבקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:100 שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וגמר, פיתוח שטח, שיפועי ניקוז, תעלות ניקוז ופרטים אופייניים בקני"מ מתאים לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
ב	עיצוב אדריכלי הוראות עיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות
ג	חניה מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. תקן החניה יהיה לפחות חניה אחת לכל יחיד. תותר כניסה ויציאת רכבים אחת מהרחוב.
4.2	דרך מוצעת
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



טכנון זמין
מונה הדפסה 6



טכנון זמין
מונה הדפסה 6



טכנון זמין
מונה הדפסה 6

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
380	(2) 5	(2) 5	3	3	(1) 7	26.8	11	60	2695	842.5	1472.5	664	100	מגורים ג'

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 הבנין עפ"י תשריט מצב מוצע

ב. גובה מבנה יימודד ממפלס הכניסה הקובעת ועד פני גובה מעקה הגג

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 6 קומות מגורים מעל קומת עמודים. הוראה זו הינה מחייבת. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.

(2) קו בנין עילי - 3 מ' לטובת מרפסות "תלויות".



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הפקעות ו/או רישום</p> <p>הקרקע המיועדת לצרכי ציבור בתכנית זו תופקע ותרשם על שם הרשות המקומית.</p> <p>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.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", או "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן).</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <p>+ לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>+ תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור באישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>+ תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. במידה ותוגש בקשה לכריתה/העתקת העצים המסומנים לשימור במגרש, הדבר לא ייחשב כשינוי לתכנית ובכפוף לקבלת היתר כריתה/העתקה כדין.</p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>+ בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.</p> <p>+ בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>שטח התכנית נכלל בתחום תכנית תמ"א 1 והוראותיה יחולו על תכנית זו.</p> <p>היתר הבנייה יכלול פתרונות לניהול הנגר בתחום המגרש, לרבות מי הנגר מגג המבנה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. בתחום התכנית לפחות 15% משטח המגרש יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע ובנוסף על ידי התקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת-הקרקע באמצעות איסוף מי נגר מגג המבנה.</p> <p>ב. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p>	<p>6.3</p>

ניהול מי נגר**6.3**

ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

ה. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.

ו. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. ניקוז ותיעול:

א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בנייה משמרת מים) בנספח הסניטרי ע"י אגף הנדסה בעירייה.

ב. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים/ ואו בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת ניקוז באגף הנדסה בעירייה.

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

תוך 10 שנים מיום אישור תכנית זו

