

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-1195668

מגורים ברח' ברק 6, קרית 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 :

08/10/2024

לאשר את התוכנית

11/11/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005290214/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה במגרש בייעוד מגורים באזור הוותיק של קרית מוצקין, ברח' ברק 6. התכנית מציעה הריסת מבנה מגורים קיים, הגדלת זכויות בנייה ותוספת יח"ד להקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות מעל קומת קרקע על עמודים עם 11 יח"ד. היקף הבניה המוצע בתכנית זו, תואם תוכניות המאושרות בימים אלה בסביבה. מוצע פתרון חניה בתחום המגרש עם כניסה ויציאה אחת מרח' ברק. כמו כן, בתחום החלקה אושרה הרחבת דרך מתוקף תכנית ק/ 268 של 2 מ' לאורך רחוב ברק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

ומספר התכנית		
--------------	--	--

מספר התכנית	352-1195668	
-------------	-------------	--

שטח התכנית	0.672 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

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	207625
קואורדינאטה Y	747952

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מגורים ברח' ברק, בסמיכות לרח' דבורה.

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	6	

שכונה מוצקין הותיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11577	מוסדר	חלק	74	

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 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/1</u>
25/08/1966		2206	1299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/130. הוראות תכנית ק/130 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ק/130</u>
10/11/1977		337	2383	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/268 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>ק/268</u>
18/12/1986		351	3409	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/316. הוראות תכנית ק/316 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ק/316</u>
19/09/2000		4872	4921	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/316/ח. הוראות תכנית ק/316/ח תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ק/316/ח</u>



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: 02 09/04/2024	מיכאל אוטמזגין	09/04/2024	1	1: 200	רקע	בינוי
לא		10: 01 09/04/2024	בוריס סרין	09/04/2024	1	1: 100	רקע	תנועה
לא		12: 10 26/10/2023	יעקב קום	26/10/2023	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			אלפא גרופ אלימלך דהאן בע"מ	חיפה	בן יוסף שלמה	6	04-8702222		yossi@edgr oup.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		yaki@archko um.com
אדריכל	אדריכל	מיכאל אוטמזגין	11667279	מיקי אוטמזגין אדריכלות בע"מ	קרית מוצקין	ירושלים	3	077-5592543		office@otma zgin- arch.co.il
מהנדס תנועה	מהנדס	בוריס סרין	78043	נוף בנוף חנן מלכה בע"מ	חיפה	שער פלמר	1	04-6154284		hanan.landsc ape@gmail.c om
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583	בני שפירא מדידות בע"מ	חיפה	הגדוד העברי	17	04-8420528		bshapira@be zeqint.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 ויחידות דיור, ברח' ברק 6, קרית מוצקין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים ג' מיוחד עם חזית מסחרית למגורים ד'.
- ב. קביעת זכויות והוראות בניה למבנה המגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	100
דרך מאושרת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	100
להריסה	מגורים ד'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג' מיוחד	627.65	93.61
הרחבת דרך	42.83	6.39
סה"כ	670.48	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	42.83	6.39
מגורים ד'	627.65	93.61
סה"כ	670.48	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי
	<p>א. תותר כניסת ויציאת רכבים אחת מהרחוב.</p> <p>ב. קומת מגורים אחרונה תהיה בנסיגה של מינימום 3 מ' מקו הבניין הקדמי הפונה לרח' ברק.</p> <p>ג. תוקצה בחזית הקדמית הפונה לכיוון רח' ברק של תא שטח 100 רצועת גינון ברוחב של לפחות 2 מ'.</p> <p>ד. הוראות עיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעיר.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>בכלל זה יותרו: מעבר כלי רכב, מדרכות, חניות ציבוריות, גינון, נטיעות, פיתוח נופי, תשתיות תת קרקעיות, מעברים ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p>
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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				
					מ"ר	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
335 (4)	7 (3)	11	60	2230 (1)	635	1260	628	100	מגורים ד'

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 וקווי בניין עיליים לפי תשריט מצב מוצע.

ב. תותר קומת מגורים אחרונה גבוהה 3.85 מ' נטו.

ג. גובה קומת מגורים ממוצעת יהיה 3.5 מ' נטו, למעט קומת מגורים אחרונה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל שטחי מרפסות זיזיות.

(2) כולל מתקנים טכניים על הגג.

(3) קומת קרקע מפולשת + 6 קומות מגורים מלאות.

(4) שטחי מרפסות זיזיות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1 הריסות ופינויים

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.

6.2 ניהול מי נגר

- א. אמצעי ניהול מי הנגר הנוצר בתחום המגרש יוצג באופן מפורט בבקשה להיתר הבניה.
- ב. גינון במרווחים ישמש ככל הניתן לניהול מי הנגר בשטח התכנית.
- ג. יש להבטיח בבקשה להיתר הבניה כי הצמ"גים יופנו לאמצעי ניהול הנגר ו/או אזורים שניתן יהיה לנהל בהם את מי הנגר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

