

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 352-1220086

ניוד זכויות בניה מרח' משה שרת 4 לרח' רנ"ס 30 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 :

07/08/2024

לאשר את התוכנית

18/08/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/03/2024

להפקיד את התכנית

23/05/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005307574/310>

## דברי הסבר לתכנית

רנ"ס 30 :

תכנית זו מציעה תגבור זכויות בניה במגרש מגורים שברחוב רנ"ס 30 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 8 קומות (7 קומות מגורים מעל קומת עמודים) ובו 12 יח"ד עם שטחי בניה כוללים בסך של 2,700 מ"ר (עיקרי ושירות), מתוכם 348 מ"ר לשטחי מרפסות מקורות.

קומת הקרקע של מבנה המגורים תישאר פנויה לטובת שילוב של חניה ושטחים מגוונים. תישמר רצועת גינון בחזית המגרש.

משה שרת 4 :

כתוצאה מתכנית 352-0686238 ברח' משה שרת 4 ישנם יתרות בניה אשר לא נוצלו.

יתרת זכויות הבניה כוללות שטחי בניה בסך של 441.96 מ"ר לשטח עיקרי וסך של 88.45 של שטחי שירות.

תכנית זו מציעה לנייד את כל יתרת שטחי הבניה מבנה המגורים מבונה ומאוכלס בהתאם להיתר בניה מס' 20201575.

התכנית מבטאת גם ביטול זכויות לבניית חדר יציאה לגג מהדירות בקומה העליונה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

ניווד זכויות בניה מרח' משה שרת 4 לרח' רנ"ס 30 קרית מוצקין

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 352-1220086

שטח התכנית 1.2 1.766 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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	208228
קואורדינאטה Y	749368

**1.5.2 תיאור מקום**

ברחוב משה שרת 4, בין הרחוב ציגל למרכז המסחרי שברחוב קדיש לוז  
ברחוב רנ"ס 30, כ-100 מ' מתחילתו של ציר ראשי שד' משה גושן

**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
	30	רנ"ס	קרית מוצקין
	4	שרת משה	קרית מוצקין

שכונה לב העיר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10426	מוסדר	חלק	236	
11564	מוסדר	חלק	118	

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

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>
18/12/2019		2325	8586	תכנית זו מחליפה את תכנית 352-0686238 בתחומה והוראותיה לא יחולו בתחום תכנית זו.	החלפה	<u>352-0686238</u>
25/08/1966		2206	1299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תק/130. הוראות תכנית ק/130 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ק/130</u>
25/06/2001		3071	4996	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/130 א. הוראות תכנית ק/130 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ק/130 א</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>
03/06/1993		3141	4117	תכנית זו מחליפה את תכנית ק/316 א בתחומה והוראותיה לא יחולו בתחום תכנית זו.	החלפה	<u>ק/316 א</u>
10/11/2019		1128	8511	תכנית זו מחליפה את תכנית 352-0400960 בתחומה והוראותיה לא יחולו בתחום תכנית זו.	החלפה	<u>352-0400960</u>

## 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				נמרוד גורפינקל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			נמרוד גורפינקל		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
בינוי	רקע	1: 100	1	27/03/2024	מיכאל אוטמוזגין	13: 15 07/04/2024	נספח בינוי - רנ"ס 30	לא
תנועה	רקע	1: 250	1	28/03/2024	אלי אסיף	12: 11 28/03/2024	נספח תנועה - רנ"ס 30	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 250	1	28/03/2024	שאול כהן	13: 15 07/04/2024	נספח עצים - רנ"ס 30	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	12/06/2023	נמרוד גורפינקל	09: 47 12/06/2023	תשריט מצב מאושר	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

## 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 גלבוע ושות' חברה לבנין בע"מ	קרית ביאליק	שד ירושלים	13	04-8426666	04-8425555	



תמונת זמין  
מונה הדפסה 7

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			נאות גלבוע ושות' חברה לבנין בע"מ	קרית ביאליק	שד ירושלים	13	04-8426666	04-8425555	Nimrod@mikumim.com

## 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@mato p.co.il
	אגרונום	שאול כהן			חיפה	קומוי נתן	8	052-2532741	077-5532741	bestgan@gmail.com



תמונת זמין  
מונה הדפסה 7

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מאיר ברמן	517	ב.מ. ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	61 א	04-8523602	04-8523602	bermand@ne tvision.co.il

(1) כתובת : ת.ד . 60.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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 והקמת מבנה מגורים חדש ברח' רנ"ס 30 כולל ניווד זכויות בניה אשר לא מנוצלים ממבנה מגורים קיים ברח' משה שרת 4

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

רנ"ס 30 :

- שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'
- קביעת הוראות זכויות בניה למגורים
- שינוי יעוד ממגורים לדרך

משה שרת 4 :

- ניווד שטחי בניה למבנה מגורים והעברתם לפרויקט אחר ברנ"ס 30
- ביטול זכויות לבניית חדר עליית לגג מהדירות בקומה העליונה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100
מגורים ד'	1
דרך מוצעת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	100
להריסה	מגורים ג'	100
קו בנין עילי	מגורים ג'	100
קו בנין עילי	מגורים ד'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

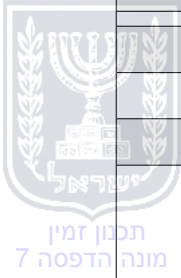
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	664.95	37.63
מגורים ב'	1,102.17	62.37
סה"כ	1,767.12	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	28.56	1.62
מגורים ג'	636.38	36.01
מגורים ד'	1,102.17	62.37
סה"כ	1,767.12	100

**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>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	2 הקומות העליונות יהיו בנסיגה של 2 מ' מקיר הבנין הקדמי של הקומה שמתחתיו, כמפורט בנספח הבינוי. בחזית הקדמית לרחוב רנ"ס יש לשמור על חזית מגוננת ברוב מנימאלי של 2 מ'. בבקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:100 שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וגמר, פיתוח שטח, שיפועי ניקוז, תעלות ניקוז ופרטים אופייניים בקנ"מ מתאים לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
<b>4.2</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש להקמת מבנה מגורים וחניות
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	במגרש יותר בניה של בניין אחד בלבד. קומת הכניסה למגורים תהיה במפלס המדרכה. הכניסה והיציאה להולכי הרגל ולרכבים תהיה מרח' משה שרת בלבד. בקומת הכניסה יותר קומת עמודים חלקית עם שטחי שירות הכוללים מבואות, מדרגות, מעליות, חדר אשפה ומחסנים. פיתוח: בחזית הקדמית הפונה לרח' משה שרת יש לשמור על חזית מגוננת. הגדר מהרחוב תהיה נמוכה בגובה של עד 1.1 מ' מפני המדרכה. לא יותרו חניות בחזית הקדמית כלפי רח' משה שרת.
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</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 ורכבי אופניים, פינות ישיבה, ריהוט רחוב ומתקני דרך
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



## 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)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
											שרות							עיקרי
348	(4) 5	(3) 5	3	3	(2) 8	30.5	18.9	12	80	(1) 2700	787	1565	635	רנ"ס 30	100	מגורים ג'	מגורים ג'	
312	(5) 5	3	3	3	8	30	23.6	26	80	) 3811.59 (1)	1211.55	2288.04	1102	משה שרת 4	1	מגורים ד'	מגורים ד'	

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 המבנה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת. גובה המבנה כולל: חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים, מעקה גג תקני וכד'

ג. חלק משטחי הבניה המפורטים בזכויות הנ"ל ברנ"ס 30, כוללות שטחי בניה בסך של 441.96 מ"ר לשטח עיקרי וסך של 88.45 של שטחי שירות, המהווים את כל יתרת שטחי הבניה ממבנה מגורים מבונה ומאוכלס, בהתאם להיתר בניה מס' 20201575 במשה שרת 4

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

(1) כולל שטחי מרפסות מקורות.

(2) 7 קומות מגורים מעל קומת עמודים.

(3) קו בנין עילי - 4 מ' לטובת מרפסות "תלויות".

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

(5) 3.5 מ' למרפסות שמעל לקומת הכניסה הקובעת.

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

משה שרת 4 :  
מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה  
רנ"ס 30 :  
תקן החניה יהיה חניה אחת לכל יח"ד.  
מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.  
תותר כניסה ויציאה אחת לכלי רכב.

**6.2****בינוי ו/או פיתוח**

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:100 שתכלול העמדת מבנים, חניות, מסעות, שטחים מגוננים, חומות, גדרות עם הוראות מפורטת בדבר : מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וגמר, פיתוח שטח, שיפועי ניקוז ותעלות ניקוז לאישור הוועדה המקומית.

**6.3****הריסות ופינויים**

כל המבנים הקיימים במגרש מיועדים להריסה.  
פסולת הבנייה תפונה לאתר סילוק פסולת המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.  
לא ידוע על אסבסט גלוי, אך מיד והיוודע על קיומו של אסבסט יש לפעול על פי החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א - 2011 - כל עבודות בנייה הכרוכה בפינוי אסבסט חייבת בהיתר הממונה במשרד להגנת הסביבה, טרם ביצוע העבודה.

**6.4****ניהול מי נגר**

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הצגת ניהול מי הנגר והוכחת עמידה ביעד באישור מהנדס הוועדה המקומית.

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

תוך 10 שנים מיום אישור תכנית זו

