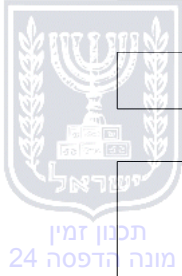


הוראות התכנית

תכנית מס' 352-1114438

מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור ברח' גורדון 6, 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 :

02/12/2024

לאשר את התוכנית

10/02/2025

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005240480/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה במגרש בייעוד שטח לבניינים ציבוריים באזור הוותיק של קרית מוצקין, ברחוב גורדון 6. התכנית מציעה שינוי יעוד והריסת המבנה הקיים לטובת הקמת מבנה חדש ביעוד מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, עם 13 יחיד ו-10 קומות. לתכנית פתרון חניה מלא למגורים ופטור מחניה למבנה ציבור ולתעסוקה, למעט חנית נכה משולבת לשימושים אלו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור ברח' גורדון 6,
קרית מוצקין

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

352-1114438 מספר התכנית

0.714 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קריות
קואורדינאטה X	207926
קואורדינאטה Y	748811

1.5.2 תיאור מקום

מגרש בלב רחוב גורדון, בסמיכות לשדי ויצמן המרכזית ודרך עכו.

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
	6	גורדון	קרית מוצקין

שכונה מוצקין הותיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10430	מוסדר	חלק	284	

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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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/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		14: 31 19/01/2025	מיכאל אוטמוגין	19/01/2025	1	1: 200	רקע	בינוי
לא		14: 29 19/01/2025	בוריס סרין	19/01/2025	1	1: 100	רקע	תנועה
לא		14: 10 19/01/2025	יעקב קום	19/01/2025	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	דוא"ל
	פרטי			מ.ש.י אלפא יזמות ובניה בע"מ	חיפה	בן יוסף שלמה	6	03-6156050	office@alpha- yazamut.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יעקב קום	20281163	קום אדריכלים בע"מ	חיפה	שד מוריה	91	077-4020124	yaki@archkoum.com
אדריכל	אדריכל	מיכאל אוטמזגין	11667279	מיקי אוטמזגין אדריכלות בע"מ	קרית מוצקין	ירושלים	3	077-5592543	mickey@otmazgin- arch.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	בוריס סרין	78043	נוף בנוף חנן מלכה בע"מ	חיפה	שער פלמר	1	04-6154282	hanan.landscape@gmail. com
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583	בני שפירא מדידות בע"מ	חיפה	הגדוד העברי	17	04-8420528	bshapira@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 קיים לטובת הקמת מבנה חדש, תוך הליך של שינוי יעוד ותוספת זכויות בניה ברח' גורדון 6, קרית מוצקין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד משטח לבניינים ציבוריים ליעוד מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
- ב. תוספת זכויות בנייה וקביעת מספר יח"ד.
- ג. תוספת קומות וקביעת גובה מבנה.
- ד. שינוי קווי בניין לפי תשריט מצב מוצע.
- ה. שינוי הוראות בניוי: הגדלת תכסית, קביעת גובה קומה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבניינים ציבוריים	719	100
סה"כ	719	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	721.83	100
סה"כ	721.83	100



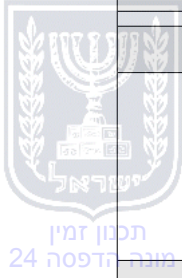
תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים. 2. שימוש אב"צ - שימוש לתרבות, בריאות, רווחה, קהילה ופנאי, ושאר שימושים עירוניים המתאימים לשכונת מגורים ונדרשים לצרכיה. 3. תעסוקה - משרדים ומרפאות מקבלי קהל.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>א. שטחי ציבור משולבים במבנה המגורים:</p> <p>1. בתא שטח זה הוקצו זכויות בניה לשימוש ציבורי בקומת הכניסה לטובת מבואת כניסה נפרדת לשימוש זה וקומה 1 במלואה. 2. שטח זה מיועד להפקעה ורישום ע"ש הרשות המקומית. ב. תעשה הפרדה בכניסות לשימושים השונים. ג. קומות 3-9 וקומת הקרקע (למעט מבואת כניסה לשימוש אב"צ ותעסוקה) ישמשו למגורים. ד. תותר הקמת פרגולות מעבר לקווי בניין מחומרים קלים ו/או בטון וכדומה. ה. תותר הקמת מבנה עזר לאשפה בלבד במרווחים קדמיים ו/או צידיים.</p> <p>ב</p> <p>חניה</p> <p>1. תותר הקמת מתקני חניה במרווחים אחורי וצידיים. 2. יינתן פטור מחניה לשימוש אב"צ ותעסוקה, למעט חניית נכים אשר יהיו ע"פ תקן תקף וימוקמו בתחום המגרש. 3. חניה למגורים תהיה לפי התקן התקף ובתחום המגרש.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	מרוםף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה (1)					
					עיקרי	שרות						
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	100	מבואה קומת קרקע + קומה 1	714	320	300	(1) 640					(2) 20
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	100	מבואה קומת קרקע + קומה 2	714	320	300	(1) 640					(2) 20
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	100	קומות 3-9	714	1900	708	(1) 2686	13	60			(2) 260
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	100		714	2540	1308	(1) 4148	13	60	33.3 (3)	10 (3)	(2) 300

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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:

- קווי בניין וקווי עיליים לפי תשריט מצב מוצע.
- יותר גובה קומת כניסה עד 6 מ' ברוטו.
- יותר גובה קומות 1-2 בשימוש אב"צ ותעסוקה 3.85 מ' ברוטו.
- תותר קומת מגורים אחרונה בגובה 4.15 מ' ברוטו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטחי מרפסות זיזיות.
- (2) שטחי מרפסות זיזיות.
- (3) לא כולל קומה טכנית ו/או מתקנים טכניים על הגג ו/או מעקה גג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1 הריסות ופינויים

חלקי המבנה המסומנים להריסה בתשריט המצב המוצע, יהרסו ויפונו בהתאם לדרישת הוועדה, לאתר מוסדר כחוק ע"י בעלי הקרקע ויוזם התכנית במימונם ובאחריותם בלבד, כתנאי למתן היתר בניה עפ"י תכנית זו.

6.2 אדריכלות

עיצוב ובינוי אדריכליים יהיו ע"פ ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

6.3 ניהול מי נגר

1. יעד נפח הנגר לניהול בתחום התכנית : 38 מ"ק.
- חישוב יעד הספיקה היוצאת המווסתת ונפח האיגום הפיסי הדרוש יבוצעו בהליך הרישוי.
2. אמצעי ניהול הנגר יוצגו כתנאי בהליך הרישוי, ובוועדה מקומית-מרחבית, לאחר התייעצות עם מהנדס הרשות המקומית הנוגעת בדבר.
3. גינון במרווחים ישמש ככל הניתן לניהול מי הנגר בשטח התכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24