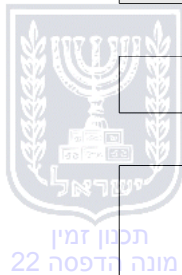


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 352-0990671

שינוי ייעוד ותוספת זכויות ברח' אוסישקין 2, 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 :

08/01/2025

לאשר את התוכנית

09/02/2025

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005149100/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה במגרש בייעוד מגורים ג' ברחוב אוסישקין 2 עם חזית לכיוון דרך עכו, בליבה של קרית מוצקין. התכנית מציעה חלוקה לשני מגרשים נפרדים - 100 ו-101 לפי הבעלויות בקרקע. בתא שטח 100 מוצע שינוי ייעוד הקרקע למגורים, מסחר ותעסוקה תוך הליך של הריסת מבנה מגורים קיים לטובת הקמת בניין חדש בן 10 קומות עם עירוב שימושים (קומת קרקע מסחרית, 3 קומות תעסוקה ויתר הקומות בייעוד מגורים) ו-17 יח"ד בתמהיל מגוון. קומת הקרקע תהיה פנויה מחניות למעט רכב דו גלגלי וחניית נכה, פתרון החניה בחלקה יבוצע ע"י חניון תת קרקעי עם גישה מרחוב אוסישקין. תא שטח 101 יישאר ללא שינוי בזכויות מתכנית מאושרת. קווי הבניין הותאמו לבינוי הקיים בשטח ונקבעה זיקת הנאה מתא שטח 101 לתא שטח 100 במפלס הקרקע ובמפלס תת הקרקע, לטובת מעבר לחניון תת קרקעי בתא שטח 100.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי ייעוד ותוספת זכויות ברח' אוסישקין 2, קרית מוצקין	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
352-0990671	מספר התכנית	
1.043 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"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	207823
קואורדינאטה Y	748358

**1.5.2 תיאור מקום**

מגרש בפינת רחוב אוסישקין 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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית מוצקין	אוישקין	2	

שכונה מוצקין הוותיקה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10429	מוסדר	חלק	75	

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 22תכנון זמין  
מונה הדפסה 22תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 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/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
ק/130 ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/130 ב. הוראות תכנית ק/130 ב תחולנה על תכנית זו.	5367	1616		15/02/2005



## 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: 12 05/08/2024	מיכאל אוטמזגין	05/08/2024		1: 200	רקע	בינוי
לא		12: 23 24/04/2024	חנן מלכה	24/04/2024		1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		10: 09 05/08/2024	בוריס סרין	05/08/2024		1: 200	רקע	תנועה
לא		11: 51 10/04/2023	יעקב קום	10/04/2023		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			פמילי נדל"ן והשקעות בע"מ	קרית מוצקין	אוסישקין	2		info@halivaltd.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	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
אדריכל נוף	יועץ נופי	חנן מלכה	30933520	נוף בנוף חנן מלכה בע"מ	חיפה	שער פלמר	1		hanan.landscape@gmail. com
מהנדס	יועץ תחבורה	בוריס סרין	78043	נוף בנוף חנן מלכה בע"מ	חיפה	שער פלמר	1	04-6154284	hanan.landscape@gmail. com
מודד	מודד	בנימין שפירא	583	בני שפירא מדידות	חיפה	הגדוד העברי	17	04-8726547	bshapira@bezeqint.net



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

מונח	הגדרת מונח
יח"ד מיקרו	יח"ד בגודל 30-55 מ"ר פלדלת.
יח"ד קטנה	יח"ד בגודל עד 80 מ"ר פלדלת.

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**

חלוקה לשני תאי שטח, הריסה והקמת מבנה בייעוד מעורב למגורים מסחר ותעסוקה בתא שטח 100 ברח' אוסישקין 2, קרית מוצקין.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

- א. חלוקת חלקה לשני תאי שטח 100 ו-101.
- ב. שינוי ייעוד ממגורים ג' בתא שטח 100 למסחר, תעסוקה ומגורים.
- ג. קביעת זכויות והוראות בניה בתא שטח 100.
- ד. הסדרת קווי בניין בתא שטח 101 למבנה הקיים וללא פגיעה בזכויות בניה מאושרות.
- ה. קביעת זיקת הנאה מתא שטח 101 לתא שטח 100.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101
מגורים מסחר ותעסוקה	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	100
זכות מעבר	מגורים מסחר ותעסוקה	100
מבנה להריסה	מגורים ג'	101
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	100

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,043	100
סה"כ	1,043	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	359.47	34.38
מגורים מסחר ותעסוקה	685.98	65.62
סה"כ	1,045.45	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 22תכנון זמין  
מונה הדפסה 22תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>מסחר - בקומת הקרקע יותר מסחר קמעונאי בחזית לכיוון רח' אוסישקין ודרך עכו באופן מלווה רחוב ו/או משרדים בעלי אופי משרת קהל.</p> <p>תעסוקה - בשלוש הקומות מעל קומת הקרקע, קרי קומות 1-3, יותר שימוש למשרדים ומרפאות.</p> <p>מגורים - הקומות העליונות ישמשו למגורים.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. חדרי אשפה נפרדים למסחר ותעסוקה ולמגורים יקבעו בקומת הקרקע.</p> <p>ב. הכניסות למגורים יופרדו מהכניסות לשאר היעודים.</p> <p>ג. יוקם חניון תת קרקעי בכל תחום תא שטח 100.</p> <p>ד. יוקם סטווין מלווה מסחר לאורך חזיתות הרחוב (לכיוון רח' אוסישקין הסטווין יוכל להיות המשכי למרפסת של קומה 1), בבליטה מינימלית מגוף המבנה של 2 מ'.</p> <p>ה. יש להקים רצועות גינון מלוות רחוב כלפי רחוב עכו ורחוב אוסישקין, רחבות ככל הניתן.</p> <p>ו. קומת מגורים אחרונה תהה בנסיגה מינימלית של 2 מ' מהקומה שמתחתיה, לכיוון רחוב אוסישקין.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>א. יינתן פטור חניה לייעודי מסחר ותעסוקה בתחום תא שטח 100.</p> <p>ב. תקן חניה ליח"ד קטנות ומיקרו יהיה 0.5:1.</p>
4.2	<b>מגורים ג'</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	מגורים.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>זכויות הבנייה ייקבעו לפי תכניות מאושרות.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>במידה והמבנה ייהרס קווי הבניין יחזרו להיות קווי הבניין המאושרים לפי תכנית ק/130:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- קדמי 5 מ'</li> <li>- צידיים 3 מ'</li> <li>- אחורי 6 מ'</li> </ul>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

מ"ר מספר קומות	מ"ר מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	ייעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
					מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות
(5) 72		(4) 5	(4) 15	6	(3) 1078	(2) 316	(1) 690	360		מגורים	ג' מגורים	
					600	200	400	686	קומת קרקע	100	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
					945	215	730	686	1-3	100	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(5) 256			(7) 17	(6) 1836		430	1150	686	הקומות העליונות	100	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(5) 256	1	(9) 10	(9) 35	(7) 17	(8) 4067	686	845	2280	686	100	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה

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:**

- קווי בניין לפי תשריט מצב מוצע.
- ניתן לנייד עד 20% שטחים עיקריים לטובת שטחי מרפסות.
- זכויות הבנייה לתא שטח 101 הינן לפי תכניות מאושרות, לפי 50% מהרכוש המשותף, תכנית זו אינה מוסיפה זכויות בנייה לתא שטח זה.
- תותר קומת קרקע גבוהה עד 5.5 מ'.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) מתוכם 64 מ"ר עבור עליות גג ל-2 יח"ד בקומת מגורים אחרונה.
- (2) מתוכם 16 מ"ר עבור עליות גג ל-2 יח"ד בקומת מגורים אחרונה.
- (3) כולל שטח מרפסות זיזיות ועליות גג.
- (4) 4 + קומת עמודים. לא כולל עליות גג.
- (5) מרפסות זיזיות.

(6) כולל שטחי מרפסות זיזיות.

(7) מתוכן 10 יח"ד קטנות ומיקרו.

(8) כולל שטחי מרפסות זיזיות ועליות גג.

(9) לא כולל קומה טכנית ו/או מתקנים טכניים על הגג.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**6. הוראות נוספות****6.1****זכות מעבר**

תקבע זיקת הנאה מתא שטח 101 לתא שטח 100 במפלס הקרקע ובמפלס תת הקרקע, לטובת מעבר לחניון תת קרקעי בתא שטח 100.

**6.2****אדריכלות**

הוראות עיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.

**6.3****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.

**6.4****ניהול מי נגר**

1. יעד נפח הנגר לניהול בתא שטח 100 : 17 מ"ק.  
יעד נפח הנגר לניהול בתא שטח 101 : 9 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.

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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22