

8

משרד הפנים  
 הועדה המחוזית לתכנון ובנייה  
 מחוז חיפה  
 16-10-2002  
 נ ת ק ב ג  
 תיק מס'

### מחוז חיפה

### מרחב תכנון מקומי קריות

שינוי תוכנית מתאר מקומית מס' ק/306 ד'

שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים מיוחד בק. מוצקין

### הוראות התכנית

**משרד הפנים מחוז חיפה**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס' 306/7  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 9.10.02 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 306/7  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5105  
 מיום 27.8.02

הודעה על אישור תכנית מס' 306/7  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5137  
 מיום 10.12.02

מעודכן : 15 יולי 2002 (כ.ש.מ)

### 1. שם התכנית תחולתה ומסמכיה

תכנית זו תיקרא: שינוי תוכנית מתאר מקומית – תכנית מס' ק/ 306 ד' – שינוי ייעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים מיוחד בק. מוצקין (להלן: "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקן כחול בתשריט המצורף (להלן: "התשריט").

התכנית מורכבת מהמסמכים הבאים:

- א. דפי הוראות (תקנון) עם 10 עמודים.
- ב. תשריט הערוך בקני"מ 1:500.
- ג. נספח בינוי בקני"מ 1:500 מחייב למעט העיצוב הסופי של המבנים.
- ד. נספח תנועה וחניה בקני"מ 1:500 מחייב.
- ה. נספח פיתוח נופי למגרש ולשצ"פ בקני"מ 1:500 מנחה.

### 2. יחס לתכניות אחרות

א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר קריות ק/ 130 וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן בתכניות מתאריות נוספות.

ב. תכנית זו מהווה, לגבי שטח הקרקע שעליו היא חלה, שינוי לתכניות הבאות:

ק/ 130 - תוכנית המתאר להריות שפורסמה לראשונה בתוקף ביום 25.8.66 ב"פ 1299.

ק/ 306 - שכונת מגורים באזור בתצ' מלאכה בק. מוצקין שפורסמה למתן תוקף ביום 12.12.91 ב"פ מס' 3953.

ק/מק/ 306 א' - שינוי בינוי באזור מגורים ב', ק. מוצקין מערב שפורסמה למתן תוקף ביום 23.7.98 ב"פ מס' 4665.

ג. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו לאחת התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

### 3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת באזור בתי המלאכה הישנים של ק. מוצקין בין רח' החשמונאים ופסי הרכבת.

4. שטח התכנית
- 4.1 שטח התכנית הוא 9,308 מ"ר.
5. גבולות התכנית
- גבולות התכנית מסומנים בקו רצוף עבה בצבע כחול על גבי התשריט.
6. הקרקע הכלולה בתכנית
- גוש 10428 חלקות רשומות: 417,412,411,410,409. חלק מחלקות 415, 444, 449. (מגרש מספר 100, עפ"י תכנית מס' ק/מק/306 א', מגרשים 3,4,5,6,7 על פי תוכנית ק/306)
7. בעל הקרקע
- מנהל מקרקעי ישראל  
שדרות פל-ים 15 חיפה, טל. 04-8630855
8. יוזמת התכנית
- יוזמת תכנית זו היא חברת אלמוג את מקדסי בניה והשקעות בע"מ.  
רחוב הפטיש 1 ט. הכרמל, טל. 04-8577080
9. עורך התכנית
- אלמגור אדריכלים בע"מ.  
רחוב האתגר 4 ט. הכרמל, טל. 04-8578008
10. מטרות התכנית
- א. שינוי יעוד מאיזור מגורים בי לאיזור מגורים מיוחד. בניית שני מבנים בני 15 קומות הכוללים 144 יח"ד.  
ב. קביעת הוראות וזכויות בנייה למבני המגורים.  
ג. קביעת הוראות לפיתוח השצ"פ ולהקמת קיר אקוסטי.

| <u>הסימן בתשריט</u>                               | <u>באור</u>                               |
|---|---|
| מספר שחור בן חמש ספרות                            | מסי גוש                                   |
| קו רצוף עבה בצבע כחול                             | גבול התכנית                               |
| שטח צבוע בורוד                                    | דרך מוצעת                                 |
| שטח צבוע חום בהיר                                 | דרך מאושרת                                |
| שטח מקווקו באלכסון בפסים ירוקים וורודים           | שביל להולכי רגל                           |
| שטח צבוע בחום תחום בקו חום כהה                    | מוסד ציבורי לא מסחרי                      |
| שטח צבוע בחום                                     | מוסד ציבורי                               |
| שטח צבוע אפור בהיר                                | אזור מסחר                                 |
| שטח צבוע תכלת                                     | אזור מגורים ב'                            |
| שטח צבוע צהוב                                     | אזור מגורים ג'                            |
| שטח צבוע כתום                                     | אזור מגורים מיוחד                         |
| שטח צבוע ירוק                                     | שטח ציבורי פתוח                           |
| שטח צבוע באדום עם סימון חניות בקו שחור            | חנייה פרטית                               |
| מספר שחור תחום בעיגול שחור מקווקו                 | מסי מגרש מאושר (בתכנית ק/מק/ 306 א')      |
| מספר שחור תחום בעיגול ירוק מקווקו וקו ירוק מקווקו | מספר מגרש לביטול                          |
| מספר שחור בתוך עיגול שחור מקווקו                  | גבול ומספר חלקה רשומה לביטול              |
| מספר שחור בן ארבע ספרות וקו שחור                  | גבול ומסי מגרש לביטול בתכנית ק/מק/ 306 א' |
| קו נקודה קו בצבע אדום                             | גבול ומספר מגרש מוצע                      |
| קו אדום מקווקו                                    | קו חשמל                                   |
| מספר שחור ברביע העליון בתוך עיגול בדרך            | קו בנין                                   |
| מספר שחור ברביע הצדדי בתוך עיגול בדרך             | מספר הדרך                                 |
| מספר שחור ברביע התחתון בתוך עיגול בדרך            | מרווח קדמי                                |
| קו מקווקו עבה בצבע כחול                           | רוחב הדרך                                 |
| קו סגול   | גבול תכניות מאושרת                        |
|   | חזית מסחרית                               |

## 12. שימוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

## 13. רשימת התכליות

- א. אזור מגורים מיוחד - יישמש לבניית שני מבני מגורים בני 15 קומות.
- ב. דרכים - יישמשו למעבר כלי רכב, הולכי רגל, ומעבר תשתיות.
- ג. שטח ציבורי פתוח - יישמש כשטחי גינון, נופש וקיר אקוסטי.

## 14. חלוקה ורישום

- 14.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם זהים לגבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- 14.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות, הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד, המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות, כמתואר בתשריט.
- 14.3 על יוזם התוכנית להכין תוכנית חלוקה ולאשרה ברשויות התכנון לפני הוצאת כל היתר בניה בחלקה. יוזם התוכנית ירשום את החלקות בלשכת רשם המקרקעין.



**16. הוראות מיגון אקוסטי :****16.1 מיגון דירתי :**

16.1.1 מיגון אקוסטי לדירות בבניין המערבי, הפונות אל פסי הרכבת יהיה על ידי התקנת חלונות אקוסטיים עם זכוכית מטיפוס מיגונית (זכוכית שכבות) בעובי 8.76 מ"מ או זכוכית בידודית 4-4-4.

16.1.2 התקנת מערכת מיזוג מרכזית בדירות הפונות אל פסי הרכבת.

**16.2 קיר אקוסטי :**

16.2.1 יבנה קיר אקוסטי בגובה 4 מטר מפני המסילה.

16.2.2 מיקום הקיר האקוסטי יהיה בין גבול השצי"פ עם מקרקעי הרכבת ובכל מקרה לא יגדל מ-1 מ' ממיקום זה כלפי השצי"פ.

16.2.3 אורך הקיר ואופן סיומו בקצוות ייקבע בשלב התכנון המפורט לביצוע.

16.2.4 התכנון המפורט של הקיר האקוסטי וביצועו יתואמו עם רכבת ישראל.

16.3 המיגונים האקוסטיים יהיו על חשבון היזם.

**17. אמצעים להפחתת מטרדי רוח :**

17.1 קומת הכניסה תבלוט מעבר למגדלי המגורים באיזור הכניסה לבניין, כך שתשבור את הרוח היורדת ותקטין את מהירותה במפלס הולכי הרגל. תקרת קומת הכניסה תהיה בגובה 3-4 מ' מעל למפלס הולכי הרגל.

17.2 בהמשך לגג קומת הכניסה של הבניין המערבי יבנה גגון ברוחב של כ-2 מ' שיקיף את המבנה המערבי ממערב ומצפון ופרגולה בעלת גג צפוף תיבנה מדרום. הגגון יכול לחרוג עד 2 מ' מקווי בנין מערבי וצפוני.

17.3 בשטחים הפתוחים שסביב המבנים יינטעו מספר רב של עצים גבוהים בעלי נוף רחב וביניהם שיחים.

17.4 לאורך צידם החיצוני של מגרשי החנייה הגובלים עם רחוב הרב יוסף לוי, תנטע שדרת עצים כך שישמשו כמשבר רוח.

17.5 בשצי"פ שבין מסילת הברזל לחזית המערבית של הבניין המערבי תנטע חורשה בצורה כזו שהעצים ישמשו כמשברי רוח.

### 18. שמירה על הצורה החיצונית של הבנין

- 18 1. לא יותקנו כל צנורות על הקירות החיצוניים של המיבנים.
- 18 2. הבקשה להיתר תכלול פתרון לחימום מים, אשר תעוצב כך שהדוודים לא ייראו מבחוץ ושתתאפשר גישה חופשית לכל השותפים בנכס, בתנאי שלא יהיה בכך משום מפגע אסתטי או מיטרד לסביבה. תותר שיטת חימום ע"י דודי גז.
- 18 3. מסתורי כביסה יהוו חלק מעיצוב חזית המבנים ויהיו מחומרים עמידים, שיותאמו ארכיטקטונית לחומרי הבניה של החזיתות.
- 18 4. מערכות תקשורת וכבלים תהיינה תת-קרקעיות וכל החיבורים למבנה יהיו פנימיים.
- 18 5. לא תותר הקמת אנטנות טלוויזיה בודדות על הגג למעט אנטנה מרכזית אחת שאליה יחוברו כל הדירות.
- 18 6. לא תותקנה ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנין. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י הועדה המקומית.
- 18 7. לא יורשה חיבור חשמל לבניין אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.
- 18 8. מתקני גז, דלק ואיסוף אשפה ישולבו בעיצוב הבית והגינה וימוקמו כך שלא יראו מהכביש.
- 18 9. הבקשה להיתר תכלול פתרון להצבת מזגנים באופן שיימנעו מפגעי רעש ופגיעה במראה חזיתות הבנין.
- 18.10. לא תותר התקנת מעקנות גשבכות אלא לפי תכנון מפורט, שיוגש בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. המעקות והשבכות יהוו חלק מעיצוב חזית הבנין ויהיו בנויים מחומרים עמידים שיותאמו לחומרי הבניה של חזית הבנין כולה וישתלבו בה.
- 18.11. על כל המבנים בתחום התכנית תחול חובת ציפוי קשוח.



19. תנאים להוצאת היתר בנייה:
- 19.1 תנאי הוצאת היתר בנייה יהיה אישור נספח הפיתוח הנופי של המגרש והשצ"פ ע"י הועדה המקומית. נספח הפיתוח יכלול, בין היתר, את האמצעים להפחתת מטרד הרוח, כפי שמפורט בסעיף 17.
- 19.2 היתר הבנייה למבנה המערבי, הסמוך אל פסי הרכבת, ולקיר האקוסטי יועבר לקבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה, טרם הוצאת היתר בנייה
- 19.3 תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה קבלת הנחיות מינהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה, כאמור בסעיף 32.
20. תנאים לאכלוס
- 20.1 תנאי לאכלוס המבנים יהיה השלמת הפיתוח של השצ"פ, השטחים הפתוחים שבתחום המגרש והנטיעות לאורך המדרכה.
- 20.2 תנאי לאכלוס המבנה הסמוך אל פסי הרכבת יהיה סיום הקמת הקיר האקוסטי.
21. פיתוח המגרש
- 21.1 על יוזמי התכנית או מבקשי ההיתר לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל ניקוז, שתילה וכו'. הכל בהתאם לתכנית פיתוח נופי (נספח ה'), שתאושר ע"י הועדה המקומית (כאמור בסעיף 19.1).
- 21.2 השטח המגונן לא יפחת מ 25% מכלל שטח המגרש.
22. פיתוח השצ"פ
- על יוזם התוכנית או מבקש ההיתר לבצע פיתוח השצ"פ שבתכנית בהתאם לתכנית פיתוח נופי (נספח ה') שתאושר ע"י הועדה המקומית. (כאמור בסעיף 19.1).
23. פיתוח המדרכה
- לאורך המדרכה במקביל לחזית הקדמית של המגרש ינטעו עצים בוגרים.

.24 גדרות

הגדרות בתחום תכנית זו תיבנינה על פי דרישות מהנדס העיר.

.25 חניה

- 25.1 החניה תהיה בתחום המגרש. החניה תהיה ביחס של 1.4 ליחיד.  
בחישוב החניות הנדרשות לא יכללו חניות בתחום הדרך שיפותחו על חשבון היוזם. הגישה לחניות אלו תהיה חופשית במהלך כל שעות היום.
- 25.2 גובה תקרת החנייה התת קרקעית לא יעלה מעל מפלס הכביש.

.26 הוראות מיוחדות לבנין רב קומות

לא יוצא היתר בניה להקמת הבניינים שבתחום התכנית אלא אם יעמדו בכל ההוראות הנוגעות ל"בנין רב קומות" כאמור בתקנות התכנון והבניה, בקשה להיתר בניה תנאיו ואגרות, חלק ז: "הוראות מיוחדות בנוגע לבנין גבוה, לבנין רב קומות ולבניינים אחרים".

.27 איסור בניה מתחת קוי חשמל ובקרבתם

27.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת קוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

| <u>מרחק</u> | <u>סוג קו חשמל</u>                              |
|-------------|---|
| 2.0 מ'      | ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים                  |
| 1.5 מ'      | ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים |
| 5.0 מ'      | בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו                          |
| 11.0 מ'     | בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')    |
| 21.0 מ'     | בקו מתח-על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')       |

הערה:

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

27.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ-0.5 מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

27.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת

הנחיות עם חברת החשמל.

28. תחנות טרנספורמציה

על מגישי בקשות בנייה לכלול בבקשה להיתר בניה תחנות טרנספורמציה כחלק מהמבנה ובאישור חברת החשמל לישראל.

29. חדרים מוגנים

לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית לחדרים מוגנים בהתאם לתקן הישראלי או לפי הוראות הג"א.

30. שרותים

30.1 ניקוז

היתר בניה יכלול תכנית ניקוז השטח במסגרת פיתוח המגרש, תוכנית הניקוז תאושר ע"י מהנדס הועדה.

30.2. אספקת המים

30.2.1. אספקת המים לבניינים בשטח התכנית תעשה ממוערכת אספקת המים של עיריית ק. מוצקין.

30.2.2. לפני הוצאת כל רשיון בניה בשטח בו עובר צינור מים, על בעל בקשת הבניה להתקשר עם אגף המים, הביוב והניקוז לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר, אם יידרש הדבר.

30.3. ביוב ומים

30.3.1. על יוזמי התכנית להגיש תכנית מערכות מים, ביוב וניקוז.

30.3.2. לא תינתן תעודה לשימוש בבנין לפני חיבור הבנין לביוב בהתאם לאמור בהיתר הבניה.

31. בטיחות אש

על מבקשי היתר הבניה להגיש את תכניות הבניה למכבי האש לצורך קבלת הוראות לסידורי בטיחות אש.

32. בטיחות טיסה

על תחום התוכנית חלות הגבלות בניה הנובעות מקיומו של שדה תעופה חיפה. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת הנחיות מינהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה (כאמור בסעיף 19.3).

33. מערכות חשמל ותקשורת

יבוצעו באישור הגורמים המוסמכים (חב' חשמל, בזק, תבל/גוונים וכו').

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק.

אין לה שבתה לפחות להצבת המבנה הנבני שיש להחזיק בו  
 רשות התכנון המוסמכת.  
 החלטתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליהוד  
 התכנית או לכל בעל ענין אחר בתום התכנית כל עוד לא נדקקה היטל  
 ונחתם עמנו הסכם מתאים בלינו, ואין החלטתנו זו באה במקום  
 הסכמת כל בעל זכות בתום תהליך האו כל רשות מוסמכת לפי כל  
 דעה רשמי כל דין.  
 למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או תעשה על ידינו הסכם  
 בנין היטל הכלול בתכנית, אין החלטתנו על התכנית הכרה או אודאה  
 בקדם הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י  
 מי ערכס מאתנו על סמך זכויות כלשהן בתכנית, ו/או על כל זכות  
 אחרת העומדת לנו סמך הסכם כאמור ורשמי כל דין, שכן החלטתנו  
 ניתנת אך ורק במקרה/מבט התכנית.

17/02/02 תאריך  
 15/9/02 +  
 מנהל מקרקעי ישראל  
 אדריכל, מח' תכנון  
 מינהל מקרקעי ישראל  
 מח' תכנון

מנהל מקרקעי ישראל  
 שנת חתימה

אלמגור  
 אדריכלים בני  
 המתכנן

ויקטור פולרסקי  
 אדריכל מח' תכנון  
 מינהל מקרקעי ישראל  
 מח' תכנון

אלמגור את מוקדסי  
 בניה והשקעות בע"מ  
 י"א ט"ט  
 ת.ד. 1451 תל אביב  
 טל 04-8554616