



305297

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי קריות

שינוי תכנית מפורטת - "ק/281 ד' - מגורים במערב נוה גנים"

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית מס' ק/281 ד' - מגורים במערב נוה גנים" (להלן: "התכנית"), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריט"). התשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. מסמכי התכנית

- א. הוראות התכנית (תקנון) 9 עמודים.
- ב. תשריט, ערוך בקנה מידה 1:1250.
- ג. נספח בינוי, ערוך בקנה מידה 1:500 (מנחה, מחייב בנושא גובה המבנה במגרש מס' 1002).
- ד. נספח דרכים ותנועה, ערוך בקנה מידה 1:500 (מנחה, מחייב בנושא התחברויות).
- ה. נספח מערכת אספקת מים, מערכת ביוב ומערכת ניקוז ערוך בקנה מידה 1:1250 (מנחה).

3. יחס לתכניות אחרות

- א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של הקריות (ק/130) וכל התיקונים והשינויים שחלו בה במסגרת תכניות מתאריות נוספות.
- ב. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות:

1. תכנית מפורטת מס' ק/281 - "נוה גנים" שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3784 מיום 22.7.90.
2. תכנית מס' ק/258 (ג/581) - "אדמות צור שלום" שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 1875 מיום 9.11.72.
3. תכנית מס' ק/במ/385 - "מגורים בצפון קרית מוצקין" שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4378 מיום 1.2.96.

ג. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות הנ"ל להוראות תכנית זו, יקבע האמור בתכנית זו.

4. המקום

התכנית נמצאת במערב שכונת נוה גנים שבקרית מוצקין.

5. שטח התכנית

כ - 38.90 דונם (כמפורט בטבלת השטחים בתשריט).

.6 הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 10421 חלקות: 102, 99, 93, 80, 79, 77
 חלקי חלקות: 110, 100, 98, 91, 66, 12

.7 יוזם התכנית

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ.
 רח' הפרסים 24, חיפה 31996
 טל': 04-8552692 פקס: 04-8539445

.8 בעלי הקרקע

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ.
 רח' הפרסים 24, חיפה 31996
 טל': 04-8552692 פקס: 04-8539445

עיריית קרית מוצקין
 שדי גושן 92, קרית מוצקין
 טל': 04-8780222, פקס: 04-8780247

.9 עורכי התכנית

י.א. ישר אדריכלים
 רח' טשרניחובסקי 18, תל-אביב 63291
 טל': 03-6203220 פקס: 03-6209633

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים בע"מ.
 רח' יפו 145 א', חיפה 35251
 טל': 04-8514999 פקס: 04-8514455

דרכים ותנועה

ד.א.ל פיתוח והנדסה בע"מ
 רח' היוזמה 3, פארק עסקים, טירת כרמל
 טל. 04-8577355 פקס. 04-8577365

מים ביוב וניקוז

בלשה-ילון מערכות תשתית בע"מ
 דרך העצמאות 31, חיפה 33033
 טל. 04-8603600 פקס. 04-8603601

.10 מטרת התכנית

הקמת שכונת מגורים שתכלול 252 יחידות דיור והפרשת שטחים לצרכי ציבור.

.11 עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע משטח מסחרי מיוחד, משטח ציבורי פתוח, שביל להולכי רגל, אתר לבנין ציבורי ומשטח פרטי פתוח המיועד למרכז ספורט לאזור מגורים מיוחד, לדרכים, לשבילים, לשטח ציבורי פתוח, לאתר לבנין ציבורי, למתקנים הנדסיים וחניה ציבורית.
- ב. ביטול מגבלות בניה ממפעל קליל שנמצא בתהליך פינוי מהשטח.
- ג. קביעת תנאים לבניה ולפיתוח השטח.

12. באור סימני התשריט

א. קו כחול עבה	-	גבול התכנית.
ב. קו כחול מרוסק	-	גבול תכנית אחרת.
ג. שטח צבוע כתום מותחם בכתום כהה	-	שטח מגורים מיוחד.
ד. שטח צבוע אפור מותחם באפור כהה	-	שטח מסחרי מיוחד (במצב מאושר ק/281).
ה. שטח צבוע ירוק	-	שטח ציבורי פתוח.
ו. שטח צבוע ירוק מותחם בחום כהה	-	שטח פרטי פתוח המיועד למרכז ספורט (במצב מאושר ק/281).
ז. שטח צבוע חום מותחם בחום כהה	-	אתר לבנין ציבורי.
ח. שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע אפור	-	שטח למתקנים הנדסיים.
ט. שטח צבוע כתום	-	אזור מגורים מיוחד (במצב מאושר ק/281).
י. שטח צבוע תכלת	-	אזור מגורים ב' (במצב מאושר ק/במ/385).
יא. שטח צבוע צהוב	-	אזור מגורים ג' (במצב מאושר ק/281).
יב. שטח צבוע צהוב מותחם בצבע כתום	-	אזור מגורים ג' מיוחד (במצב מאושר ק/408).
יג. שטח צבוע סגול	-	אזור תעשייה (במצב מאושר).
יד. שטח צבוע בצבע סגול מותחם בחום	-	שטח למרכז תחבורה (במצב מאושר ק/408).
טו. שטח צבוע אפור מותחם בחום כהה	-	שטח מסילת ברזל (במצב מאושר).
טז. שטח צבוע חום בהיר	-	דרך מאושרת ו/או קיימת.
יז. שטח צבוע ורוד	-	דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך.
יח. שטח צבוע ירוק מטוייט קווים ירוקים	-	שביל להולכי רגל.
יט. שטח צבוע ורוד ועליו רשת בצבע שחור	-	שטח לחניה ציבורית.
כ. פסים אלכסוניים בצבעי ירוק וחום לסרוגין	-	שביל ציבורי להולכי רגל (במצב מאושר ק/281).
כא. שטח מטוייט קווים אדומים	-	דרך/שביל לביטול.
כב. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך	-	מספר הדרך.
כג. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך	-	קו בנין קדמי, במטרים.
כד. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך	-	רוחב הדרך, במטרים.
כה. קו דק בצבע ירוק	-	גבול חלקה רשומה.
כו. קו דק מרוסק בצבע ירוק	-	גבול חלקה רשומה לביטול.
כז. מספר מוקף בעיגול ירוק	-	מספר חלקה רשומה.
כח. מספר מוקף בעיגול ירוק מרוסק	-	מספר חלקה רשומה לביטול.
כט. קו שחור עבה	-	גבול מגרש מוצע.
ל. מספר בן 4 ספרות בצבע שחור	-	מספר מגרש מוצע.
לא. שטח מותחם בקו שחור ובתוכו נקודות שחורות	-	מבנה קיים.
לב. שטח מותחם בצבע צהוב	-	מבנה להריסה.

13. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין, ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצא באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות, לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, הכל כמפורט בסעיף 14 להלן.

14. רשימת התכליות לפי האזורים

א. אזור מגורים מיוחד	-	מיועד למבני מגורים בגובה של 9 ו-17 קומות.
ב. אתר לבנין ציבורי	-	מיועד למבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, כפי שתקבע עיריית קרית מוצקין.
ג. שטח למתקנים הנדסיים	-	מיועד לתחנת שאיבה ותחנת טרנספורמציה.

- ד. שטח ציבורי פתוח - מיועד לגינון, אזורי מנוחה ומשחק, שבילים להולכי רגל ולאופניים (תאסר העברת תשתיות בשצ"פ).
- ה. שביל להולכי רגל - מיועד לשבילים להולכי רגל, גינון ומערכות תשתית תת-קרקעיות.
- ו. שטח לחניה ציבורית - מיועד לחנית כלי רכב.
- ז. דרך - שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

15. הפקעה ורישום

- א. השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על שם עיריית קרית מוצקין. השטחים הנ"ל יופקעו לא יאוחר ממועד סיום הבניה בשטח התכנית.
- ב. בתחום מגרש 1003 תרשם זיקת הנאה (זכות מעבר) לטובת דיירי מגרשים 1001 ו-1002. בתחום מגרש 1002 תרשם זיקת הנאה (זכות מעבר) לטובת דיירי מגרש 1001. בתחום מגרש 1005 תרשם זיקת הנאה (זכות מעבר) לטובת דיירי מגרש 1006. זיקות ההנאה הנ"ל יירשמו בלשכת רשם המקרקעין. הערת אזהרה על כך תרשם בלשכת רשם המקרקעין כתנאי להוצאת היתר בניה.

16. חלוקה ורישום

- א. השטח יאוחד ויחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתשריט ויירשם בלשכת רישום המקרקעין.
- ב. תותר חלוקה שונה של המגרשים, בתנאי שישמר מספרם ושמידות המגרשים יתאימו לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו ותובטח גישה לכל מגרש. הצעת החלוקה תערך לגבי איזור שלם המוגדר בתכנית זו, והיא תובא לאישור הועדה המקומית.
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקה לצורכי רישום ע"י הועדה המקומית.

17. תנאי הבניה לפי האזורים

מספר יחיד	תכנית הבנייה באחוז משטח המגרש	גובה בנינים		שטח בניה מקסימלי במ"ר מעל מפלס הכניסה		קווי בנין				מס' מגרש	שם האזור
		גובה בנין במטרים	מס' קומות	שטח שירות (1)	שטח עיקרי	בין הבנינים במגרשים השונים	אחורי	צדדי	קדמי		
36	40% (5)	עד 35 (4)	9 (6)	1,980	4,140	15	5	4	5	1001	מגורים מיוחד
72	40% (5)	עד 54 (4)	17 (3)	3,960	8,280		5	4	5	1002 (2)	
36	40% (5)	עד 35 (4)	9 (6)	1,980	4,140		5	4	5	1003	
36	40% (5)	עד 35 (4)	9 (6)	1,980	4,140		-	4	5	1004	
36	40% (5)	עד 35 (4)	9 (6)	1,980	4,140		5	4	5	1005	
36	40% (5)	עד 35 (4)	9 (6)	1,980	4,140		5	4	5	1006	
252				13,860	28,980						סה"כ מגורים מיוחד
-	50%	12	3	857	2,744	10	5	4	5	2001	אתר לבנין ציבורי

הערות לטבלה:

- (1) שטחי השירות יחושבו בהתאם לתכנית ק/316 ח' - הוראות חישוב שטחי שירות בתחום מרחב תכנון מקומי קריות.
- (2) במגרש 1002 שטחי שירות לצרכי חניה, מתחת למפלס הכניסה, הם 935 מ"ר. גובה מבנה החניה לא יעלה על 2.40 מ' (רצפה-תקרה) ובהתאם למגבלה שנקבעה בסעיף 19 ג' שלהלן.
- (3) עד 17 קומות מגורים מעל קומת עמודים, או לובי כניסה גבוה וקומה טכנית (בהתאם לתכנית הבינוי). מספר קומות המגורים יהיה 17, למעט האגף הצפוני (הפונה לכיוון רפא"ל), שמספר הקומות בו לא יעלה על 16 קומות מגורים. גובה המבנה במגרש 1002, כאמור בהערה 4 להלן, יהיה עד 54 מ', למעט האגף הצפוני (הפונה לכיוון רפא"ל) ובו הגובה לא יעלה על 51 מ'. הוראה זו היא מחייבת וסטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת כאמור בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002 סעיף 2 (19).
- (4) גובה הבנין ימדד מהכניסה הקובעת לבנין ועד פני גג בנוי. מעל גובה זה תותר הקמת מתקנים טכניים בגובה שלא יעלה על 4.0 מ'.
- (5) במגרשי המגורים ישמרו 20% משטח המגרש לפחות כשטח מגוון שאינו מכוסה ו/או מקורה ו/או מרוצף בכל צורה שהיא.
- (6) עד 9 קומות מגורים מעל קומת עמודים, או לובי כניסה גבוה וקומה טכנית (בהתאם לתכנית הבינוי) וכאמור בסעיף (4) שלעיל.

18. תכנית בינוי ופיתוח

לפני הוצאת היתרי בניה בתחום אזור המגורים, תוגש תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית, שתאושר ע"י הועדה המקומית ומנהל התעופה האזרחית ובכפוף לסעיף 23 שלהלן. תכנית הבינוי והפיתוח תערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, נגישות לבנינים (לרבות זכויות המעבר), הסדרי החניה, מתקני תשתית, גדרות (חומרים ועיצוב בהתאם לפרטים שיאושרו ע"י מהנדס העיר), חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, מתקני אשפה וגינון. הפיתוח בתחום התכנית יתבסס על הפיתוח של שכונת נוה-גנים הקיימת (מבחינת סוגי עצים שינטעו, פיתוח שבילים וכד'). לאורך המדרכות ינטעו עצים שיאושרו ע"י מהנדס העיר. תכנית הבינוי והפיתוח תערך על רקע מפה מצבית, שתערך ע"י מודד מוסמך.

19. חניה

- א. החניה תהיה בתחום המגרשים ביחס של 1.5 מקומות חניה לכל יחידת דיור ו/או בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983 והעידכונים שיהיו תקפים בעת הגשת בקשה להיתר בניה, לפי מספר החניות הגדול מבין השניים.
- ב. חניה ציבורית וחנית אורחים תהיה בשיעור של 0.48 ליחיד. החניה הציבורית תמוקם לאורך הדרכים ובשטח שמיועד לחניה ציבורית, המהווה השלמה לחניה הציבורית בתכנית קליל - ק/259 א'. חניית האורחים בתחום המגרשים תמוקם לאורך דרכי הגישה ולא תחסם.
- ג. החניה בתחום מגרש 1002 תבלוט 1.5 מ' מעל פני הקרקע, כאשר הקומה השניה תהיה פתוחה.

20. עיצוב ארכיטקטוני של הבנינים

- א. חומרי גמר - בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר ורתיצים. ההוראות בדבר חומרי גמר יהיו בהתאם לתכנית ק/130 א'.

- ב. דודי שמש - בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.
בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.
- ג. גגות - בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות. התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר מעלית ויציאה לגג, תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.
- ד. צנרת - לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אוויר וארובות אחרות. כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים יעודיים.
- ה. מתלי כביסה - מתקן לתליית כביסה צמוד לבנין יהיה חלק מהפתרון העיצובי של הבנין ויתואר בבקשה להיתר בניה.
- ו. מיכלי גז ודלק - מיכלי גז ודלק יעמדו בכל הוראה סביבתית על פי כל דין.
מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.

21. תשתיות

- א. ביוב - לתכנית מצורף נספח ביוב.
1. אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב של עיריית קרית מוצקין - יהווה תנאי להוצאת היתר בניה. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת בלאב קיימת וכאמור בסעיף 22 א' שלהלן.
 2. תכנית מערכת הביוב תתואם עם תכנית מערכת הביוב של מתחם כורדני.
 3. התכניות ההנדסיות של מערכת הביוב הפנימית יוגשו לאישור משרד הבריאות, בהתאם לסעיף 13 ב"חוק רשויות מקומיות (ביוב)".
 4. התרי בניה מעבר ל-150 יח"ד ינתנו לאחר תחילת ביצוע המאספים האזוריים לביוב, באישור משרד הבריאות.
 5. סטייה מהוראות סעיף 21.א.4 שלעיל, תהווה סטייה ניכרת כאמור בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002 סעיף 2 (19).
 6. תנאי לאיכלוס בתים מעבר ל-150 יח"ד יהיה בדיקת יכולת קליטת מערכת הביוב ליחידות הדיור הנוספות, ע"י הועדה המקומית.
- ב. מים - אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של קרית מוצקין.
- ג. ניקוז - לתכנית מצורף נספח ניקוז.
הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי מהנדס העיר תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ד. בניה משמרת נגר - בעת הכנת תכנית פיתוח למגרשים ולשטח הפארק, התכנית תלווה ע"י יועץ תשתיות לנושא שימור נגר.
במגרשים המיועדים לבניה
- גודל תכנית פנוייה בכל מגרש עליו יוקם מבנה תהיה לפחות 20% מהשטח, במיקום מתאים ובלבד שאין מתחתיה מרתף או חניון, לצורך החדרה של מי גשם ונגר עילי ממרזבי גגות וממשטחים מרוצפים בתחום המגרש.
 - אגירת מים בשטחי מגורים והחדרתם תתבצע על ידי סגירת שטח המגרש בגדר, כאשר השטח יהיה בשיפוע מהבנין כלפי חוץ. גובה המבנה יהיה מעל מפלס גובה גדר הבטון בנקודה הנמוכה שלה.
 - הנקודה הנמוכה של הגדר תהיה לכיוון הכביש או שטח ציבורי ובשום אופן לא לכיוון המגרשים הסמוכים.
 - למקרה של עוצמת גשם מעל למתוכנן, יש לדאוג לגלישת מים מסודרת לאזורים ציבוריים (גינות, פארקים וכבישים).
 - יש להקפיד כי הנגר ינותב לאזורים הנמצאים במרחק סביר מהמבנה עצמו, למניעת החלשות מערכת הביסוס של המבנה. בדיקה זו תלווה באישור מהנדס מוסמך.

- תעשה הפרדה מלאה בין תכנית הניקוז לתכנית הביוב.

בשטחים הציבוריים הפתוחים

- בתכנית הפיתוח ישולבו פתרונות אפשריים לאיגום ושיהוי מי נגר של השצ"פ ומניקוז החצרות של המגרשים הסובבים.
- שטחי הגינון יתוכננו כך שיהיו נמוכים יותר מהשבילים על מנת לאפשר איגום ולמנוע מטרד או סיכון כלשהוא.

ה. הידרנטים - קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם - תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ו. תיקשורת - מערכת קווי התיקשורת בתחום התכנית תהיה בהתאם לדרישות חברות התקשורת.

ז. מקלטים ומרחב מוגן - כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

ח. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא יינתן היתר בניה להקמת בנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'

הערה

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

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 5.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ - 3.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ - 1.0 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

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

3. המרחק האנכי המינימלי של פני הכביש הסופיים מהתיל התחתון של קו החשמל הינו:

במתח גבוה	22 ק"ו - 7.0 מ'
במתח עליון	110 ק"ו - 7.0 מ'
במתח עליון	161 ק"ו - 7.5 מ'
במתח על	400 ק"ו - 9.0 מ'

4. מערכת מתח גבוה ומתח נמוך (לרבות תאורת כבישים, רחובות, מדרכות ושצ"פים) כולן תת-קרקעיות, בהתאם לחוק החשמל ובכפיפות לתקנים ולמפרט הכללי, באיזורים שייקבעו. תחנות ההשנאה יותקנו במקומות שייקבעו לכך, במבנים, לפי חוק החשמל וכללי חברת החשמל לתחנות טרנספורמציה פנימיות.

5. תחנות טרנספורמציה ימוקמו כחלק מהמבנה או במגרש נפרד למתקנים הנדסיים, בתיאום עם חברת החשמל.

22. תנאים למתן היתר בניה

- א. עם אישור תכנית זו ניתן יהיה להוציא התרי בניה להקמת 150 יח"ד. התרי בניה מעבר ל-150 יח"ד ינתנו לאחר תחילת ביצוע המאספים האזוריים לביוב, באישור משרד הבריאות. סטייה מהוראות סעיף זה, תהווה סטייה ניכרת כאמור בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002 סעיף 2 (19).
- ב. מתן היתר בניה מותנה באישור תשריט חלוקה לרישום השטחים הציבוריים ע"ש הרשות המקומית.
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה למבנה במגרש 1002 יהיה קבלת אישור מנהל התעופה האזרחית.

23. שלבי ביצוע

- תאושר תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית, לכל שטח התכנית (כאמור בסעיף 18 לעיל). תכנית פיתוח השטח הציבורי הפתוח תוגש ע"י אדריכל נוף בתאום עם תכנית הפיתוח בתכנית ק/259 א. התכנית האמורה תקבע סוג הצמחיה שתנטע לאורך הדרכים ובשטח הציבורי הפתוח. לא יוצא היתר בניה למבנה הראשון בתכנית בטרם קביעת שלבי ביצוע לפיתוח השטח הציבורי הפתוח והאתר לבנין ציבורי. סטייה מהוראות סעיף זה מהווה סטייה ניכרת כאמור בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002 סעיף 2 (19).

24. בטיחות הטיסה

- על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה הנובעות מקיומו של שדה תעופה חיפה ומתכנית להרחבתו.

25. מבנה להריסה

- המבנה המסומן בתשריט להריסה יועתק או יהרס לפני תחילת ביצוע סלילת הדרך, על חשבון יוזם התכנית ו/או בעל הקרקע.

26. חברת ניהול

- תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הוא הגשת התחייבות מצד מבקש ההיתר, להתקשר בהסכם עם חברת אחזקה וניהול לתקופה של שלוש שנים לפחות, ממועד מתן היתר האכלוס. נוסח ההתחייבות יאושר ע"י יועמ"ש הועדה המקומית. כתנאי למתן היתר אכלוס למבנים בשטח התכנית, על מבקש ההיתר לחתום בפועל על הסכם עם חברת אחזקה וניהול, לתקופה של שלוש שנים לפחות. חברת הניהול תהיה אחראית, בין היתר, לאחזקה שוטפת של הרכוש המשותף, שטחי החניה, הגינות ומערכות התשתית. בהסכם עם רוכשי הדירות ובתקנון המשותף יצויין כי מתחם המגורים יתוחזק ויתופעל על ידי ניהול, כאמור לעיל.

27. היטל השבחה

- היטל השבחה יגבה כחוק.

~~חברת גב-ים לקרקעות בע"מ~~

יוזם התכנית

~~חברת גב-ים לקרקעות בע"מ~~

בעלי הקרקע

- עיריית קרית מוצקין

~~מ.א.א. ישראל אדוויזורים~~

עורכי התכנית

- יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים בע"מ

~~יצחק פרוינד~~

מספרינו : 45 /D/62
תאריך : 2.9.03 , 26.8.03 , 8.4.03
עדכון להפקדה : 6.7.04 , 13.10.04 , 17.10.04 , 21.12.04 , 16.1.05 , 9.2.05 , 24.2.05
עדכון למתן תוקף : 25.7.05

הועדה הנוקומית לתכנון ולבניה מקריות
 קרית מוצקין. קרית ביאליק. קרית ים

תכנית ב. ע. מפורטת מס' 3/281/7

הומלץ להפקדה

בישיבה ה-2030005 ביום 3/9/03

מנהלס ועדה [Signature]

יושב ראש הועדה [Signature]

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 3/281/7

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 21.6.05 לאשר את התכנית.

[Signature]

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 3/281/7

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5391

מיום 17.4.05

הודעה על אישור תכנית מס. 3/281/7

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5442

מיום 29.9.05