

תכנית מתאר ומפורטת מס' ק/259 א - שכונת מגורים קליל
 דף מס' 1 מתוך 11



מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי קריות
 תכנית מתאר מס' ק/259 א - שכונת מגורים קליל

איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה

1. שם התכנית:
 תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' ק/259 א - שכונת מגורים קליל איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה.
2. מסמכי התכנית:
 א. תקנון הכולל 11 דפי הוראות.
 ב. תשריט, ערוך בקנה מידה 1:1250.
 ג. טבלת איזון והקצאות.
 ד. נספח בינוי ופיתוח, ערוך בקנה מידה 1:500 (מנחה, מחייב בנושא גובה מבנים מירבי ובמיקום וגובה הקיר והסוללה האקוסטית).
 ה. נספח תנועה, ערוך בקנה מידה 1:500 (מנחה, מחייב בנושא התחברויות).
 ו. נספח מערכת הספקת 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 ק/281 - "נוה גנים" שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3748 מיום 22.7.90.
 2. תכנית ק/408 - "כורדאני" שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 5427 מיום 17.8.05.
 3. תכנית ק/259 (ג/661) - שינוי יעוד של חלקה 27 בגוש 10421 לאזור תעשייה - שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 1616 מיום 9.4.70.
 4. תכנית ק/284 ב' - דרך מחברת בין קירית ים הצפונית לבין כביש חיפה עכו - שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3968 מיום 30.1.92.
 ג. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות הנ"ל להוראות תכנית זו, יקבע האמור בתכנית זו.
 ד. צפון קרית מוצקין בשטח מפעל קליל.
4. המקום:
5. שטח התכנית: 59.854 דונם.
6. תחולת התכנית:
 תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
7. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש	חלקות	חלקי חלקות:
10421	27	81, 65, 92, 32

8. **היוזם:** קליל תעשיות בע"מ
ת"ד 659, אזור תעשיה כרמיאל, 20100
9. **בעלי הקרקע:** שונים.
10. **מחבר התכנית:** ד. מורן – י. דיק אדריכלים ובוני ערים
מרח' היצירה 12 רמת-גן, טלפון: 03-6136030 פקס: 03-6136040
ע"י אדריכל דני מורן
יועץ תנועה: גל גרונר - ד.א.ל בע"מ
יועץ תשתיות – נתן גראור - בלשה-ילון מערכות תשתית בע"מ
יועץ פיתוח – ברוך גבינט
יועץ איכות סביבה: רוברטו צימרמן, ד"ר אדיב שפרינצק
יועץ אקוסטיקה: עוזי ליבני
11. **מטרת התכנית:** פינוי מפעל "קליל" והקמת שכונת מגורים שתכלול 500 יחידות דיור והפרשת שטחים לצרכי ציבור.
12. **עיקרי התכנית:** א. איחוד וחלוקה חדשה של השטח הכלול בגבולות התכנית ללא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה.
ב. שינוי יעוד קרקע מקרקע לתעשייה, דרך, שטח פרטי פתוח ושטח ציבורי פתוח, לקרקע המיועדת לאזור מגורים מיוחד, מבני ציבור, שבילים, שטחים ציבוריים פתוחים, חניה ציבורית, מגרשים למתקנים טכניים, ודרכים.
ג. קביעת הוראות, זכויות והנחיות לפיתוח השטח.

13. **באור סימנים בתשריט:**

סימון בתשריט	באור
קו כחול עבה	גבול התכנית
קו כחול מרוסק	גבול תכנית אחרת.
שטח צבוע כתום מותחם בכתום כהה	אזור מגורים מיוחד (במצב מוצע)
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה	שטח פרטי פתוח (במצב מאושר)
שטח צבוע חום מותחם בחום כהה	שטח לבניני ציבור
שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע אפור	שטח למתקנים הנדסיים
שטח צבוע כתום	אזור מגורים מיוחד (במצב מאושר)
שטח צבוע צהוב מותחם בכתום	אזור מגורים ג' מיוחד (במצב מאושר - כוודני)
שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ג' (במצב מאושר)
שטח צבוע סגול	אזור תעשיה (במצב מאושר)
שטח צבוע בצבע סגול מותחם בחום	אזור למרכז תחבורה (במצב מאושר)
שטח צבוע אפור מותחם בחום כהה	שטח מסילת ברזל
שטח צבוע בז'י	דרך קיימת / מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת /או הרחבת דרך
שטח צבוע ירוק מטוייט קווים ירוקים	שביל להולכי רגל
שטח צבוע אדום ועליו רשת בצבע שחור	שטח לחניה ציבורית
שטח מטוייט קווים אדומים	דרך/שביל לביטול
מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך	מספר הדרך
מספר שחור ברביע הצדדי של עיגול בדרך	קו בנין קדמי, במטרים
מספר שחור ברביע התחתון של עיגול בדרך	רוחב הדרך, במטרים
קו דק בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה
קו דק מרוסק בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה לביטול
מספר מוקף בעיגול ירוק	מספר חלקה רשומה
מספר מוקף בעיגול ירוק מרוסק	מספר חלקה רשומה לביטול

קו שחור עבה	גבול מגרש מוצע
מספר בצבע שחור במסגרת ריבוע שחור	מספר מגרש מוצע
קו דק שחור ומשני צידיו משולשים לסירוגין	גבול גוש
שטח מותחם בקו שחור ובתוכו נקודות שחורות	מבנה קיים
שטח מותחם בצבע צהוב	מבנה להריסה
קו אדום רציף	קו בנין
קו נקודה קו בצבע אדום	קו בנין מציר המסילה

14. 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 15 להלן.

15. רשימת תכליות לפי אזורים:

א. מגורים מיוחד:

מיועד לבניני מגורים רב-משפחתיים בהתאם למפורט בטבלת זכויות הבניה ובסעיף הוראות הבניה שלהלן.

ב. שטח לבניני ציבור:

מיועד לבניני ציבור. מותר יהיה לבנות בו בניני ומוסדות ציבור, בהתאם למפורט בטבלת זכויות הבניה ובסעיף הוראות הבניה שלהלן ליעודים הבאים:

- 1) גני ילדים.
 - 2) מעונות יום.
 - 3) בית כנסת.
 - 4) מבנה לצרכי דת.
 - 5) מועדון נוער.
 - 6) מועדון גיל הזהב – מועדון מבוגרים.
- גני ילדים ומעונות יום ימוקמו בחלקו המזרחי של האיזור לבניני ציבור.

ג. שטח ציבורי פתוח:

מיועד לשמש כשטח ציבורי פתוח. באזור זה תיאסר כל בניה למעט בניה הכרוכה ב:

- 1) גנים ציבוריים ונטיעות, שבילים להולכי רגל ולאופניים, וכיכרות.
- 2) מתקני משחקים לילדים.
- 3) מיגון אקוסטי.

לא תאושר העברת תשתיות בשטח הציבורי הפתוח מלבד בקטע המחבר את המגרשים 9-11 ולאורך דרך מס' 2 בגבול בין הדרך לשטח הציבורי הפתוח.

בשטח הציבורי הפתוח הנמצא בקו בנין בין 51 מ' עד 60 מ' מציר מסילת הרכבת יאסרו התכליות המפורטות בסעיף זה למעט גינון.

ד. דרך מוצעת:

מיועד לשמש כדרך לשימוש הציבור וניתן יהיה לסלול בו דרכים, מדרכות, רחבות כיבוי אש, חנייה ציבורית ונטיעות. באזור זה תיאסר בניה למעט בניה הכרוכה במתקנים טכניים תת-קרקעיים לתשתיות ציבוריות של חשמל, ביוב, מים, תקשורת וכיו"ב.

ה. חנייה ציבורית:

מיועד לחנייה ציבורית. ניתן יהיה לסלול בו מדרכות, מסעות, רחבות, רחבות כיבוי אש, נטיעות ופיתוח גנני.

שביל להולכי רגל:

מיועד לשמש כשביל הולכי רגל ציבורי. ניתן יהיה לסלול בו
מדרכות, רחבות, רחבות כיבוי אש, נטיעות ובניה הכרוכה בפיתוח
גנני.

מתקנים הנדסיים:

מיועד להקמת מתקנים הנדסיים כגון חדרי טרנספורמציה, מתקני
ביוב, מים תקשורת וכיו"ב.
הרשות המקומית תאפשר בניית חדרי טרנספורמציה במגרשים
אלה בהתאם לדרישות חברת החשמל.

איחוד, חלוקה ורישום:

16.

- א. השטח יאוחד ויחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים
המוצעים בתשריט וירשם בלשכת רישום המקרקעין.
תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקה לצורכי
רישום ע"י הועדה המקומית.
- ב. השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור ירשמו על שם
עיריית קרית מוצקין ע"פ סעיף 26 לחוק.
- ג. בתחום מגרש 1 תרשם זיקת הנאה הדדית (זכות מעבר) לטובת
דיירי מגרש 2.
בתחום מגרש 2 תרשם זיקת הנאה הדדית (זכות מעבר) לטובת
דיירי מגרש 1.
בתחום מגרש 6 תרשם זיקת הנאה הדדית (זכות מעבר) לטובת
דיירי מגרש 7.
בתחום מגרש 7 תרשם זיקת הנאה הדדית (זכות מעבר) לטובת
דיירי מגרש 6,8.
בתחום מגרש 8 תרשם זיקת הנאה הדדית (זכות מעבר) לטובת
דיירי מגרש 7.
בתחום מגרש 9 תרשם זיקת הנאה הדדית (זכות מעבר) לטובת
דיירי מגרש 10.
בתחום מגרש 10 תרשם זיקת הנאה הדדית (זכות מעבר) לטובת
דיירי מגרש 9,11.
בתחום מגרש 11 תרשם זיקת הנאה הדדית (זכות מעבר) לטובת
דיירי מגרש 10.

זיקות ההנאה הנ"ל יירשמו בלשכת רשם המקרקעין. הערת אזהרה על כך
תרשם בלשכת רשם המקרקעין כתנאי להוצאת היתר בניה.

תכנית מתאר ומפורטת מס' ק/259 / א – שכונת מגורים קליל
 דף מס' 5 מתוך 11

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע (ראה הערות בעמוד הבא)

הערות	תכנית בקומות הקרקע במ"ר	גובה במ"ר מעל בנייה קובעת לבנין עז תקרת מגורים אחרונה	מספר קומות מגורים מעל קומות מגורים	מספר יח"ד	קווי בנין			שטחי שירות		שטחים עיקריים		שטח המגרש במ"ר	מגרש מספר	אזור
					אחורי	צדדי	קדמי	מתחת למפלס הבנייה הקובעת לבנין במ"ר	מעל מפלס הבנייה הקובעת לבנין במ"ר	מתחת למפלס הבנייה הקובעת לבנין במ"ר	מעל מפלס הבנייה הקובעת לבנין במ"ר			
	לכל מגרש 640	51	ק' 15	58	כמסומן בוטשריט	כמסומן בוטשריט	כמסומן בוטשריט	1280	3190	6670	2938	1	מגורים מיוחד	
		48	ק' 14	54					2970	6210	2765	2		
		42	ק' 12	46					2530	5290	2660	3		
		39	ק' 11	42					2310	4830	2395	4		
		39	ק' 11	44					2420	5060	2760	6		
		42	ק' 12	48					2640	5520	2561	7		
		45	ק' 13	52					2860	5980	2949	8		
		48	ק' 14	56					3080	6440	3085	9		
		45	ק' 13	52					2860	5980	2551	10		
		42	ק' 12	48					2640	5520	2748	11		
		6400		500						12800	57500	27412		סרטיכ
4200 מי"ר	15	ק' 3	-	3	5	5	2300	3520	8800	5077	31	שטח לבנין ציבור		
50 מי"ר	4	ק' 1	-	0	0	0	50	-	50	58	52	מתקנים טכניים		

הערות:

- א. מפלס הכניסה הקובעת לבנין יקבע בתכנית בינוי ופיתוח אך לא יעלה על 1.20 מ' מעל המפלס הגבוה ביותר בגבול חזית המגרש עם דרך ציבורית (כולל דרך או שביל להולכי רגל) במידה והמגרש גובל עם יותר מדרך אחת – הדרך הגבוהה יותר תהיה הדרך הקובעת לעניין זה.
- ב. מספר הקומות המצוין בטבלה אינו כולל את קומת העמודים ומתקנים טכניים על הגג.
גובה קומת העמודים לא יעלה על גובה 2 קומות טיפוסיות במבנה. במגרשים 11-6 מותר יהיה לבנות בחלקה האחורי של קומת הביניים 2 יחידות דיור מתוך סך כל יחידות הדיור המותרות במגרש. קומת העמודים כלפי החזית תשאר כפולה.
- ג. גובה במ"ר מעל כניסה קובעת לבנין עד תקרת מגורים אחרונה המצוין בטבלה אינו כולל מתקנים טכניים שיהיו מעל גובה זה.
- ד. במרתפים ובקומת העמודים ניתן יהיה לבנות בין היתר מחסני דיירים, מחסנים כלליים לדיירי הבית, מועדונים לדיירי הבית, מתקנים טכניים וחניה וכל שטח שירות אחר. *אשר ייתר תצרי אספה בק"א זנ"ס*.
- ה. ניתן יהיה לבנות מחסני דיירים מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת למבנה בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר נטו ליחידת דיור.
- ו. המרחק המינימלי בין בנייני המגורים יהיה - 17 מ' במתחם הצפוני ו- 20 מ' במתחם הדרומי.
- ז. מספר יחידות הדיור המירבי וגובה המבנים המירבי בתכנית יהיו הוראה מחייבת. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת כאמור בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002 סעיף 2 (19).
- ח. 20% משטח המגרשים יהיה פנוי מכל בינוי ואספלט.
- ט. שטחי השירות יחושבו ויהיו בהתאם לתכנית ק/316 ח' – הוראות הישוב שטחי שירות בתחום מרחב תכנון מקומי קריות, למעט גודל מחסן.
- י. גובה המרתף לא יפחת מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 3.50 מ'.

תוכן תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית בקנה מידה 1:500 שתאשר על ידי הועדה המקומית בטרם הוצאת היתרי הבניה, בכפוף לסעיף 24 ו-29 שלהלן, אשר תכלול בין היתר:

17. תכנית בינוי ופיתוח:

- א. קביעת מפלסי הכניסה הקובעת למבנים, הדרכים, התניות, השבילים והרחבות.
 - ב. הנחיות עקרוניות לעיצוב המבנים כך שכל מקבץ בנינים, בדרום ובצפון התכנית, יאופיינו כקבוצה אחת.
 - ג. הנחיות עקרוניות לעיצוב השטחים ציבוריים.
- תכנית זו תוגש יחד עם הבקשה הראשונה להיתר בניה או לפני.
הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שימוש זמני בתשתיות קיימות בשטח, עד להשלמת התשתיות שיאושרו בתכנית זו.

מבני מגורים:

18. אקוסטיקה

- א. היתרי הבניה למבני המגורים (מגרשים 1-4, 11) ילוו ביועץ אקוסטי ובנספח אקוסטי להבטחת קליטת רמת רעש מרבית של 40 dB(A) עם חלונות סגורים, באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.
- ב. יבוצע מיגון אקוסטי לכל הדירות, אשר ימצאו חשופים למקורות הרעש במגרשים 1-4, 11 בהתאם לסעיף קטן (א) לעיל.
- ג. תותקן מערכת מיזוג דירתי לכל הדירות לעיל.

- ד. תכנון מערכת המיזוג והאווורור ילוו ביועץ אקוסטי, להבטיח שלא יגרם רעש לשכנים באותו מבנה ולשכנים במבנים הסמוכים.
- ה. יש להתקין מסתור אקוסטי עבור כל המעבים שיהיו בכל מבנה.
- ו. יש להציע פתרונות פיזיים להבטחת רמת רעש מרבית של 65 dB(A) מסך כל מקורות הרעש בשטחים הציבוריים והפרטיים הפתוחים.

מבני ציבור:

- א. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בשטח למבני ציבור יהיה הקמת הקיר האקוסטי והסוללה האקוסטית למניעת מטרד רעש.
- היתר בניה לקיר האקוסטי ולסוללה האקוסטית ילווה על ידי אדריכל נוף. שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת על פי סעיף 112(1) בתקנות סטייה ניכרת.
- ב. היתר הבניה למבני הציבור ילווה ביועץ אקוסטי ובנספח אקוסטי להבטחת קליטת רמת רעש מירבית של 40 dB(A) עם חלונות סגורים, באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה, חיפה.
- ג. יבוצע מיגון אקוסטי, כולל התקנת מערכת מיזוג בכל הקומות אשר נמצאו חשופות למקורות רעש במבנה, בהתאם לסעיף ב' לעיל.
- ד. תכנון מערכת המיזוג והאווורור ילוו ביועץ אקוסטי להבטיח שלא יגרם רעש לשימושים השונים באותו מבנה, למבנים הסמוכים באותו מגרש, ולמגרשים הסמוכים.
- כל פתרון יעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.
- ה. הקיר והסוללה האקוסטיים ימוקמו ברצועת השטח הציבורי הפתוח המקיפה את דרך מס' 2 עד למפגש עם רחוב מנחם בגין, כך שתשאיר רצועה ירוקה משני צידי הקיר האקוסטי.
- הקיר האקוסטי ימשך לאורך חלק מהגבול המזרחי של מגרש 31 עם מגרש 22.
- הקיר האמור יגונן בחלקו המזרחי בתחום מגרש 22 ובחלקו המערבי בתחום קו הבניין של מגרש 31.
- גובה ומיקום הקיר והסוללה יהיו כמסומן בנספח הבינוי והפיתוח.

ניקוז ובניה משמרת נגר:

19.

מערכת הניקוז תתוכנן על ידי יועץ ניקוז בהתאם לנספח הניקוז המנחה ולהנחיות הבאות:

- א. הכניסה הקובעת לבניין תהיה גבוהה ב- 50 ס"מ לפחות מהנקודה הגבוהה ביותר לאורך הגבול שבין המגרש לדרך סמוכה.
- ב. בכל המגרשים תישמר תכסית פנויה, שנועדה לשמש לצורך החדרת מי נגר עילי, בשיעור של 20% משטח המגרש.
- ג. תכנון עבודות הפיתוח במגרשים ייעשה כך שיובטחו שיפועים מהשטחים המרוצפים אל השטחים שנועדו לחילחול והחדרה שטחים אלה יהיו נמוכים יותר מהשטחים המרוצפים.
- ד. בנספח הניקוז סומנו שטחים שנועדו לחילחול והחדרה ואת זרימת המים אליהם. סימון זה הינו מנחה בלבד וניתן יהיה לשנותו בהתאם להנחיות יועץ הניקוז.
- ה. פיתוח השטח בשטחים הציבוריים הפתוחים יאפשר איגום

ושיהוי של מי נגר עילי שינוקזו אליהם מחצרות המגרשים הסובבים. שטחי גינון יהיו נמוכים משטחי המגרשים הגובלים ומהשבילים.

ו. יועץ קרקע ומהנדס ביסוס ידאגו שלא תעורר יציבות המבנים ושלא ייגרם כל נזק ליסודותיהם כתוצאה מאיגום ושימור מי נגר עילי.

ז. אדריכל פיתוח ויועץ תשתית לנושא שימור נגר עילי ישולבו בצוות התכנון של המבנים בתכנית, ובתוכנית הפיתוח לשטחים הציבוריים.

ח. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת הביוב המתוכננת לאיסוף מי השפכים הסניטריים, לבין מערכת הניקוז שנועדה לאיסוף הולכת מי נגר עילי.

לתוכנית מצורף נספח מים.

20. מים:

אספקת המים לבניינים בשטח התכנית תהיה ממערכת אספקת המים של קריית מוצקין.

לתכנית מצורף נספח ביוב.

21. ביוב:

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 ביוב קיימת וכאמור בסעיף 24 ד' שלהלן.

התכניות ההנדסיות של מערכת הביוב הפנימית יוגשו לאישור משרד הבריאות, בהתאם לסעיף 13 ב"חוק רשויות מקומיות (ביוב)".

התרי בניה מעבר ל-100 יח"ד ינתנו לאחר סיום ביצוע המאסף המזרחי.

תנאי לאיכלוס בתים מעבר ל-100 יחידות דיור תהיה בדיקת יכולת קליטת מערכת הביוב ליחידות הדיור הנוספות, על ידי הועדה המקומית.

על חלק מתחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה הנובעות מקיומו של שי"ת חיפה, כמסומן בתשריט.

22. מגבלות שדה תעופה:

הגובה המירבי המותר לבניה מתקבל ממישור המחבר את קווי הגובה המסומנים.

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

23. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

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.

ב. 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.

ג. המרחק האנכי המינימלי של פני הכביש הסופיים מהתיל תחתון 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'

ד. מערכת מתח גבוה ומתח נמוך (לרבות תאורת כבישים, רחובות, מדרכות ושצ"פים) כולן תת-קרקעיות, בהתאם לחוק החשמל ובכפיפות לתקנים ולמפרט הכללי, באיזורים שייקבעו ו/או

ה. תחנות טרנספורמציה ימוקמו במגרש נפרד למתקנים טכניים, בתיאום עם חברת החשמל.

תנאים להוצאת היתרי בנייה:

24.

א. אישור הועדה המקומית לתשריט חלוקה ורישום שטחים ציבוריים על שם הרשות המקומית.

ב. אישור תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:500 לכל המתחם שתכלול הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני של המבנים כך שכל מקבץ בנינים, בדרום ובצפון התכנית, יאופיינו כקבוצה אחת ובהתאם לאמור בסעיף 17 ו-29.

ג. היתרי הבניה יותאמו לדרישות תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית בטרם הוצאת היתרי הבניה בשטח התכנית. מהנדס הועדה יוכל לאשר סטיות מתכנית הבינוי והפיתוח, אם ישוכנע כי הן דרושות לבניה מיטבית של המבנה נשוא ההיתר.

ד. היתר בניה מעבר ל-100 יח"ד ינתן לאחר סיום ביצוע מאסף הביוב המזרחי.

ה. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בשטח למבני ציבור יהיה הקמת הקיר האקוסטי והסוללה האקוסטית למניעת מטרד רעש.

היתר בניה לקיר האקוסטי והסוללה האקוסטית ילווה על ידי אדריכל נוף. שינוי מהוראה זו יהווה סטיה ניכרת על פי סעיף 2 (11) בתקנות סטיה ניכרת.

ו. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת כל המבנים שבתחום התכנית. בכל מקרה המבנים יהרסו לא מאוחר מששה חודשים מיום אישור התכנית.

שימושים חורגים:

25.

בשטח התכנית לא יותר המשך השימוש לצרכי תעשייה. בלי לגרוע מהוראה זו עד להריסת המבנים הקיימים שמשו לתעשייה, כאמור בסעיף 24 ו' לעיל, לא יותר בהם שימוש חורג לצרכי תעשייה, מלאכה ואחסנה. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת כאמור בסעיף 19(2) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.

26. טיפול בפסולת בנין:
- א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:
- קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט בניה הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
 - הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, ע"ש בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
- ב. פסולת הבנין תשמש לשימוש חוזר בתחום התכנית בהיקף של 50% או יותר אשר אופן השימוש בהם יפורטו כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
27. חניה:
- א. החניה למגורים תהיה בתחומי המגרש לפי תקן החנייה התקף בעת הוצאת היתר הבניה, אך לא פחות מ- 1.5 מקומות חניה ליחידת דיור.
- ב. החניה באיזור לבניני ציבור תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- ג. חנייה ציבורית תהיה בשיעור של 0.48 מקומות חניה ליחידת דיור. החניה הציבורית תמוקם לאורך הדרכים ובשטחים המיועדים לחניה ציבורית המהווים בחלקם השלמה לחניה הציבורית בתכנית ק/ 281 ד' - מגורים במערב נוה גנים.
- ד. לא תותר התקנת מקומות חניה מעבר לקו בנין אחורי של 5 מ' במתחם הצפוני.
28. היטל השבחה:
- הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.
29. שלבי ביצוע:
- א. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.
- ב. תאושר תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התוכנית בקנה מידה 1: 500 על ידי הועדה המקומית. תכנית פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים תוגש על ידי אדריכל נוף בתיאום עם תכנית הפיתוח בתכנית ק/ 281 ד'. התכנית האמורה תקבע את סוג הצמחיה שתנטע לאורך הדרכים ובשטחים הציבוריים הפתוחים. לא יוצא היתר בניה למבנה הראשון בתכנית טרם קביעת שלבי הביצוע לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים לפי המתחמים השונים ולפיתוח האזור לבניני ציבור. סטייה מהוראות סעיף זה מהווה סטייה ניכרת כאמור בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002 סעיף 2(19), ובהתאם לאמור בסעיף 17 ו- 24.

ד. מורן - י. דיק
אדריכלים וזכיי ערים
רח' הירוקה 12, ר"ג
טל': 052-6186030

חתימת עורך התכנית:

קליל תעשיות בע"מ
ת.ד. 659 גליליאל, 20100

חתימת יוזם התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית קרית מוצקין, קרית ביאליק, קרית ים	
תכנית ב. ע. מפורטת מס' <u>ק/259/7</u>	
הומלץ להפקדה	
ביטולה ה-20030005 ביום <u>6/8/05</u>	
יושב ראש הועדה	מנהל העדה

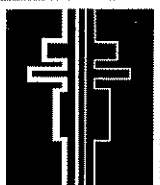
חתימת הועדה המקומית:

משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
אישור תכנית מס. <u>ק/259/7</u>	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום <u>13.11.05</u> לאשר את התכנית.	
סמנכ"ל לתכנון	יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' <u>ק/259/7</u>
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>5411</u>
מיום <u>29.9.05</u>

הודעה על אישור תכנית מס. <u>ק/259/7</u>
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>5553</u>
מיום <u>17.7.06</u>

חתימת הועדה המחוזית:



ד. מורן - י. דיק

אדריכלים ובני ערים

רמת גן 52521
טל: 6136030 - 03 פקס: 6136040

אתרנו: www.md-arch.com

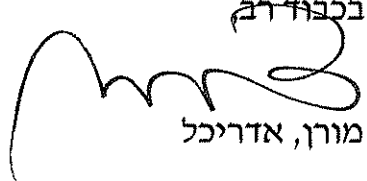
30.4.06
201-15

לכבוד
אדרי אדם קולמן
מתכנן מחוז חיפה

א.ג.,

הנדון: תוכנית ק/259/א

הריני להצהיר, בהתאם לבקשתכם, כי פסי הצבע האורכיים החוצים את התשריט בהעתקים לאישור של תכנית ק/259/א הינם תוצאה של ההדפסה ואין להם שום קשר לסימונים המופיעים בתוכנית.

בכבוד רב

דני מורן, אדריכל

העתק: אבי סומך - קליל תעשיות בע"מ
פיני וולך - א. דורי, חברה לבניה בע"מ