

יום ראשון טו' כסלו תשס"ח
יום ראשון 25 נובמבר 2007
מהדורה 6

3005972

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי קריות

תכנית בניין ערים מפורטת מס' ק / 281 / ח' 1

המהווה שינוי לתכנית בנין ערים מפורטת מס' ק/281

שינוי הוראות זכויות בנייה במגרשים : 6 , 11 , בשכונת נווה גנים,

קריית מוצקין

1. שם ותחולה:

תכנית זו תקרא תכנית מס' ק / 281 / ח' 1 - שינוי הוראות זכויות בנייה במגרשים 6 , 11 , בשכונת נווה גנים קריית מוצקין (להלן: "התכנית"). התכנית תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו (להלן: התשריט). התשריט בק"מ. 1250 : 1 , ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית:

- א. תקנון - 7 עמודים.
- ב. תשריט בק"מ 1250 : 1
- ג. נספח בינוי מנחה , מחייב בהעמדת המבנים המוצעים , בקנ"מ 500 : 1 .

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 - "נווה גנים" שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3784 מיום : 22.7.90 .
 2. תכנית מס' ק/מק/281 ב' - שכונת מגורים בצפון ק. מוצקין שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4686 מיום : 1.10.98 .
 - ג. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות הנ"ל להוראות תכנית זו, יקבע האמור בתכנית זו.

4. המקום:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת מדרום לכביש קליל, בצפון שכונת נווה גנים בצפון קרית מוצקין.

5. שטח התכנית:

שטח התכנית הינו כ- : 8,372 מ"ר

6. גבולות התכנית:

גבולות התכנית הם בהתאם למסומן בקו כחול עבה ע"ג התשריט.

7. הקרקע הכלולה בתכנית זו:

גוש : 10421 מגרשים: 6, 11 עפ"י תכנית ק/281.

חלקות: 111, 107 וח"ח 64.

8. יחמי התכנית:

חברת גב - ים לקרקעות בע"מ - חיפה, המושבה הגרמנית, רח' הפרסים 24 ת.ד. 99600, חיפה טל. 8530053 - 04.

9. בעלי הקרקע:

חברת גב - ים לקרקעות בע"מ - חיפה, המושבה הגרמנית, רח' הפרסים 24 ת.ד. 99600, חיפה טל. 8530053 - 04.

10. עורך התכנית:

אבנר שר אדריכלים בוני ערים בע"מ, טופז 22 קיסריה ת.ד. 4113 קיסריה טל. 6261466 - 04

11. מטרת התכנית:

- א. ביטול קו בנין אקוסטי 45 דציבל שנקבע בתוכנית ק/281, וקביעת קו בניין למגרשים 6 ו- 11.
- ב. ניווד זכויות בניה ע"פ סעיף 18 בתוכנית ק/281 ממגרשים 4 ו- 5 למגרשים 6 ו- 11, כדלהלן: ניווד כל זכויות הבניה ממגרש 4 וניוד חלק מזכויות הבניה ממגרש 5.
- ג. במגרש 6 - הוספת בנין מגורים בן 24 יח"ד לבניין קיים, סה"כ שני בניינים במגרש, וקביעת זכויות והוראות בניה במגרש.
- ד. תוספת שתי קומות ו- 8 יח"ד לבנין המאושר במגרש 11.
- ה. הזזת דרך כניסה למגרש 5 כך שדרך הכניסה תשמש גישה למגרשים 5 ו- 6.

12. באור סימני התשריט:

- | | |
|---|---|
| - קו כחול עבה. | גבול התכנית |
| - קו כחול עבה מקווקו. | גבול תכנית מאושרת |
| - פסים אפורים אלכסוניים. | שטח לתכנון מחדש |
| - צבע צהוב. | אזור מגורים ג' |
| - צבע כתום. | אזור מגורים מיוחד |
| - צבע חום. | דרך קיימת |
| - צבע אדום. | דרך מוצעת |
| - צבע ירוק | שטח ציבורי פתוח |
| - צבע חום עם רשת אלכסונית בשחור. | חניה ציבורית |
| - צבע כתום מוקף בכתום כהה. | אזור מגורים מיוחד בתכנית גובלת ק/259 א' |
| - צבע ירוק מטויט באדום. | שביל הולכי רגל |
| - קווקו אלכסוני באדום. | דרך לביטול |
| - ספרה ברבע העליון של העיגול. | מספר דרך |
| - ספרה ברבעים הצדדיים של העיגול. | מרווח קדמי |
| - ספרה ברבע התחתון של העיגול. | רוחב דרך |
| - ספרה בצבע שחור תחומה בעיגול שחור | מס' מגרש על פי ק/281 |
| - קו ירוק מרוסק וספרה ירוקה בעיגול מרוסק. | גבול חלקה רשומה לביטול ומספרה |
| - המילה חל' וספרה תחומה בעיגול בצבע ירוק | מס' חלקה רשומה |
| - קו ירוק רציף | גבול חלקה רשומה |
| - עיגול ובתוכו ספרה בשחור. | מס' מגרש מוצע |
| - עיגול ובתוכו ספרה בשחור מקווקו. | מס' מגרש מאושר לביטול |
| - קו שחור רציף. | גבול מגרש מוצע |
| - קו שחור מקווקו. | גבול מגרש מאושר לביטול |
| - קו מקווקו באדום | קו בניין |
| - קו נקודה קו בכחול. | קו בניין אקוסטי - 45 דציבל |
| - קו נקודה קו באדום. | קו בניין אקוסטי 45 דציבל לביטול |
| - קונטור מבנה מנוקד בשחור | מבנה קיים |

13. רשימת התכליות:

- 13.1 - אזור מגורים מיוחד - מיועד להקמת בנייני מגורים בני 9 קומות מעל קומת עמודים כפולה ו - 6 קומות מעל קומת עמודים.
- 13.2 - אזור מגורים ג' - מיועד להקמת בנייני מגורים בני 6 קומות מעל קומת עמודים.
- 13.3 - דרך - למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות.

14. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים על פי התכנית לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו - 189 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, וירשמו על שם עיריית ק. מוצקין.

15. חלוקה ורישום

- א. השטח יאוחד ויחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתשריט וירשם בלשכת רישום המקרקעין.
- ב. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור תשריט חלוקה לצורכי רישום ע"י הוועדה המקומית.
- ג. חלק מהדרך המבוטלת המיועד למגורים ג' בתכנית יצטרף למגרש 5 שמחוץ לקו הכחול של התכנית.

16. טבלת הוראות חכיות בניה :

קווי בניין	ת	ק	צ	א	גובה בניינים (הערה ב')		שטח שירות במ"ר (הערה א')		שטח עיקרי במ"ר		מס' יח"ד	מס' מגרש / חלקה	יעוד
					מס' קומות	גובה בנין	מפלס הכניסה הקובעת	מפלס הכניסה הקובעת	מפלס הכניסה הקובעת	מפלס הכניסה הקובעת			
5	3	10	40%		+ 9	35 מ'	-	1,980	-	3,870	36 יח"ד	111/6 בניין קיים א' (הערה ה'1-ג')	מגורים מיוחד
					+ 6	22.5 מ' (הערה ח')	-	1,440	-	2,521	24 יח"ד (הערה ח')	111/6 ב' (הערה ג')	
5	3	10	40%		+ 6	22.5 מ' (הערה ח')		1,320	-	2,318	24 יח"ד (הערה ח')	107/11	מגורים ג'
								4,740 מ"ר		8,709 מ"ר	84 יח"ד		סה"כ

הערות לטבלה:

- א. שטחי השירות יחושבו בהתאם לתוכנית ק/316 ח'.
- ב. הגובה המצוין בטבלה ימדד מהכניסה הקובעת לבניין ועד פני מעקה גג בנוי. מעל גג המגורים תותר הקמת מתקנים טכניים בגובה שלא יעלה על 3.5 מ'.
- ג. מרחק מינימלי בין שני המבנים במגרש 6 יהיה : 25 מ'.
- ד. במגרשי המגורים : 25% משטח המגרש ישאר פנוי מבינוי ואספלט.
- ה. כולל תוספת קומה ו - 4 יח"ד שאושרו בהקלה בוועדה המקומית.
- ו. שאר ההוראות יהיו ע"פ תוכנית ק/281.
- ז. המבנים המוצעים ימוקמו בצמוד לקו הבניין הקדמי. בנוסף, חזית המגרשים תגונן ולא תותר חנייה בתחום קו הבניין הקדמי.
- ח. מס' יח"ד וגובה המבנים המוצעים יהיו הוראה מחייבת עפ"י סעיף 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכניות) התשס"ב - 2002, שסטייה ממנה מהווה סטייה ניכרת.

17. טיפול בחזית חמישית:

יש לחפות את גגות המבנים המוצעים באגרנט ולרכז את קולטי השמש בצמוד למתקנים הטכניים. תנאי זה מהווה חלק בלתי נפרד מההיתר.

18. חנייה:

החנייה תהיה בתחום המגרש בתקן של 1.5 : 1 חנייה ליח"ד, ובנוסף 0.5 מסה"כ יח"ד עבור חניית אורחים בתחום המגרש. במגרש 11- חניית האורחים תמוקם במקביל לשביל התדהר. לא תותר חניה בתחום קו הבניין הקדמי של המגרשים.

19. מרחבים מוגנים:

לא ינתן היתר בניה אלא אם כן אושרו ע"י הג"א ממ"דים בהתאם להוראות התקפות של פיקוד העורף.

20. פיתוח המגרש:

על מבקשי היתרי הבניה לבצע ע"פ תכנית מאושרת ע"י מהנדס הועדה את עבודות הפיתוח בתחום מגרשיהם. תכנית הפיתוח תתואם עם מהנדס העיר.

21. מים, ביוב וניקוז:

יוזמי התכנית יבצעו את מערכות המים, הביוב והניקוז בתחומי המגרש ויתחברו לתשתיות הקיימות בתחום ת.ב.ע. ק/ 281 וזאת עפ"י הסכם הפיתוח שנחתם בין יזמי התכנית לבין עיריית קרית מוצקין.

22. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי 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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים 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 מטר)
21.0 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

הערה: במידה ובאזור 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- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

23. תנאים להוצאת היתר

- א. טרם הוצאת היתר בנייה תרשם הערה בלשכת רשם המקרקעין שמגרש 4 נותר ללא זכויות בניה ומגרש 5 נותר עם חלק מזכויות הבניה (955 מ"ר).
- ב. נספח הבינוי הינו מנחה, אך מחייב בהעמדת המבנים המוצעים. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור תכנית בינוי בקנ"מ 500 : 1 ע"י הוועדה המקומית.

24. היטל השבחה: - היטל השבחה יגבה כחוק.

25. חתימות:

חברת גב-ים להקמת בע"מ

יוזמי התכנית : חב' גב-ים בע"מ

חברת גב-ים להקמת בע"מ

בעלי הקרקע : חב' גב-ים בע"מ

אבנר שר אדריכלים בע"מ

עורכי התכנית : אבנר שר אדריכלים

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. 1/ר/481/7
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 28.11.06 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 1/ר/281/7
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5572
 מיום 19.6.06

הודעה על אישור תכנית מס. 1/ר/281/7
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5798
 מיום 30.4.08