

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי - "קריות"
עיריית קריית מוצקין

תכנית מפורטת מס' ק/238/ח
מתחם דיור לעולה
אזור צפוני

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
01-03-2009
נתקבל
תיק מס'

שינוי לתכנית מס' ק/238'א'

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. ק/238/7
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 6.1.09 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' ק/238/7
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5857
מיום 12.10.08

הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום

מס' מהדורה	סטטוס	תאריך עדכון הוראות התכנית	תשריט תואם
01	תכנית בהגשה	3 אפריל 2003 תקנון צפון.3 doc.	3 אפריל 2003 do-tab8
		3 אפריל 2003 תקנון צפון.3 doc.	3 אפריל 2003 do-tab9
		19 נובמבר 2004 תקנון צפון.5 doc.	3 אפריל 2003 do-tab10
		16 פברואר 2006 תקנון צפון.6 doc.	16 פברואר 2006 do-tab14-north-alt2
		10 נובמבר 2006 תקנון צפון.7 doc.	16 פברואר 2006 do-tab16-north-alt2
		6 פברואר 2007 תקנון צפון.8 doc.	13 פברואר 2007 do-tab16-north-alt2
		19 יולי 2007 תקנון צפון.9 doc.	18 ספטמבר 2007 do-tab16-north-alt2
02	הפקדה	10 אפריל 2008 תקנון צפון.10 doc.	10 אפריל 2008 do-tab19-north-alt2
		22 פברואר 2009 תקנון צפון.14 doc.	22 פברואר 2009 do-tab21-north-alt2
03	תוקף		

דברי רקע לתכנית:

מינהל מקרקעי ישראל העביר לחב' דיור לעולה בשנת 1973 זכויות בניה על קרקע בשטח של כ-110 דונם בקריית מוצקין, לשם פיתוח מגורים ושירותי ציבור ועל פי תב"עות שונות שהוכנו לאתר נבנו במקום עד כה כ-1,000 יח"ד.

במשך השנים בוצעה בחלקים שונים של האתר בנייה שאינה תואמת את התכנית החלה על השטח - תכנית מס' ק/238א, מה שמונע אפשרות לבצע חלוקה ורישום של מגרשים בספר הנכסים על שם בעלי הזכויות בהתאם למסומן בתכנית מאושרת.

מאחר והמתחם נחצה לשני חלקים (צפוני ודרומי) ע"י שדרות בן גוריון וגשר הקריות (המהווים עורק תנועה ראשי המחבר בין קרית מוצקין ממזרח וקרית ים ממערב), הוחלט בתאום עם לשכת התכנון המחוזית, לפצל את האתר לשתי תכניות נפרדות (מצפון ומדרום לדרך), בהיותן חטיבות קרקע נפרדות.

שטח התכנית במתחם הצפוני הינו כ-44 דונם.

מטרת התכנית הינה בין היתר להסדיר גבולות ייעודי קרקע, להסדיר את נושא הדרכים והחניות, להתאים את ייעודי קרקע לשימושים קיימים בייעוד אחר ולהתאים את הרקע הסטטוטורי למצב קיים בו הוצאו היתרי בנייה למבנים, שלא בהתאם לתכנית החלה על המקום.

כמו כן יוצרת התכנית מסגרת תכנונית לתוספת 54 יח"ד במבנה מוצע A1, בהתאם לחוזי פיתוח בין מינהל מקרקעי ישראל לבין מחזיקי הזכויות בקרקע.

המבנים שנבנו בתכנית, למעט מבנה מוצע A1 נבנו ע"פ תוכנית מאושרת משנת 1978 כאשר גובהם אינו תואם למגבלות הגובה שנקבעו מתוכנית חפ/1334 שהינה תוכנית מופקדת. המבנה המוצע בתוכנית A1 תואם לגובה של המבנה הגובל A.

פרק 1: זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית זו תקרא: "שנוי תכנית מתאר מס' ק/238 ח - מתחם דיור לעולה אזור צפוני", שינוי לתכנית מס' ק/238/א.

1.2 סוג התכנית:

תכנית מפורטת עם איחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים, בסמכות ועדה מחוזית.

1.3 מקום התכנית:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במחוז חיפה, צפון קריית מוצקין, מרחב תכנון מקומי קריות, נקודת ציון מרכזית 207600/749600, לפי רשת ישראל החדשה. השטח מותחם ממערב - ע"י מסילת הרכבת, ממזרח - ע"י רחוב החשמונאים, מדרום - ע"י גשר רבין (הקריות) ומצפון - רח' יגאל אלון.

1.4 גבולות התכנית:

כפי שסומן בקו כחול בתשריט המצורף.

1.5 הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש	חלק מחלקות
10426	335, 333, 305, 310
10425	4

בשטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית זו.

1.6 שטח התכנית:

44.392 דונם.

1.7 יחס לתכניות אחרות:

1. תכנית זו מהווה שינוי ל"תכנית ק/238א", "שקום שטח המעברה בקרית מוצקין", שאישורה פורסם בתאריך 29.10.78 (י.פ. 2474).
2. על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית המתאר של הקריות ק/130 וכל התיקונים שחלו בה בתכניות מתאריות נוספות.
3. תכנית זו תואמת תכנית מס' חפאג/ד/1249 - "הרחבת רצועת מסילת הברזל מתחנת רכבת קרית מוצקין בדרום עד גבול תכנון מחוז חיפה בצפון" שאישורה פורסם בתאריך 13.5.07 (י.פ. 5663).
4. במקרה של סתירה בין תכנית זו ובין התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

1.8 מסמכי התכנית:

- 13 דפי הוראות בכתב מחייבים, למעט "דברי רקע לתכנית" שאינם מחייבים (להלן: הוראות התכנית).
- תשריט הערוך בקנ"מ 1:1,000, כולל תרשים אזור ותרשים סביבה בקנ"מ 1:20,000 (להלן: התשריט).
- נספח חנייה הערוך בקנ"מ 1:500 - מסמך מנחה.
- נספח בנוי ופיתוח הערוך בקנ"מ 1:500 - מסמך מנחה.
- נספח סביבתי - מסמך מנחה.
- מסמכים אלו מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.9 יוזם התכנית:

חברת דיור לעולה בע"מ.
רח' הכבאים 4 רמת גן, מיקוד 52255
טל': 03 6770979 פקס': 03 6745335

1.10 בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל.
שד' פל"ם 15 חיפה, מיקוד 33095
טל': 04 8630855

1.11 עורך התכנית:

אדר' אילן איזן. א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים
רח' זרובבל 5, חיפה מיקוד 34671.
טל' 04 8348705 פקס' 04 8343873.

1.11 באור סימני התשריט:

- ◇ גבול התכנית
- ◇ גבול תכנית אחרת
- ◇ גבול גוש
- ◇ גבול חלקה רשומה ומספרה
- ◇ גבול חלקה רשומה לביטול ומספרה
- ◇ קו בנין
- ◇ גבול מגרש מוצע ומספרו
- ◇ שטח רכבת ישראל
- ◇ שטח לתכנון עתידי
- ◇ שטח משותף למסילת ברזל ודרך מאושרת – מפגש דו מפלסי
- ◇ אזור מגורים ג'
- ◇ חניה פרטית
- ◇ אתר לבניין ציבורי לא מסחרי
- ◇ אתר מסחרי
- ◇ שטח ציבורי פתוח
- ◇ שטח ציבורי פתוח מרוצף
- ◇ דרך קיימת או מאושרת
- ◇ שביל להולכי רגל
- ◇ חניה ציבורית
- ◇ דרך מוצעת/הרחבת דרך
- ◇ זכות מעבר
- ◇ שטח בתחזוקת הרשות המקומית
- ◇ מבנה קיים
- ◇ קו מקורות
- ◇ ציר מסילת ברזל
- ◇ קו מגבלות גובה משדה תעופה
- ◇ קידוח ורדיוס מגן ג'
- ◇ מספר דרך
- ◇ רחב דרך
- ◇ קו בניין מדרך
- ◇ סימון מבנה מגורים
- ◇ סימון מבנה ציבור
- ◇ מבנה אשפה
- קו כחול עבה רציף
- קו כחול עבה מקוטע
- קו בצבע סגול ועליו משולשים סגולים
- קו ירוק עם מספר בצבע ירוק בעיגול ירוק
- קו ירוק מקוטע עם מספר בצבע ירוק בעיגול מקוטע ירוק
- קו מקוטע בצבע אדום
- קו שחור עם מספר מודגש בצבע שחור
- שטח צבוע באפור בהיר
- שטח צבוע בפסים אלכסוניים אפורים
- שטח צבוע פסים אלכסוניים אפור בהיר וחום בהיר לסרוגין
- שטח צבוע בצהוב
- שטח צבוע בצבע אדום
- שטח צבוע בחום בהיר, מותחם בקו חום כהה
- שטח צבוע באפור כהה
- שטח צבוע בירוק
- שטח צבוע בירוק עם רשת קווים ישרים בצבע שחור
- שטח צבוע בחום כהה
- קווים אלכסוניים בצבע כחול על רקע ורוד
- שטח צבוע בצבע ורוד
- שטח צבוע בצבע אדום עם רשת קווים אלכסוניים בצבע שחור
- קווים אלכסוניים בצבע ירוק
- קווים אלכסוניים בצבע אדום
- קונטור בצבע שחור עם נקודות שחורות
- קו עבה מקוטע בצבע תכלת
- קו נקודה בצבע אדום
- קו עבה מקוטע בצבע אדום עם מספר בצבע שחור
- נקודה בצבע סגול עם עיגול בצבע סגול
- מספר ברבע העליון של עיגול בדרך.
- מספר ברבע התחתון של העיגול בדרך.
- מספר ברבע הצדדי של העיגול בדרך.
- אות אנגלית בצבע כחול
- מספר רומי בצבע כחול
- מלבן עם שני קווים אלכסוניים בצבע שחור

פרק 2: מטרות התכנית ועיקר הוראותיה

2.1 מטרות התכנית:

1. התאמת ייעודי קרקע לשימושים קיימים שלא על פי תכניות מאושרות.
2. התאמת רקע סטטוטורי למצב קיים בו הוצאו היתרי בנייה למבנים, שלא בהתאם לתכנית החלה על המקום.
3. הסדרת גבולות ייעודי קרקע שונים בתחום התכנית כרקע לרישום יחידות הדיור ברשם המקרקעין.
4. הסדרת נושא הגישות למגרשים השונים ותחזוקתן.
5. הסדרת נושא החניות בתחום התכנית, לרבות שיוך חניות פרטיות למגרשי המגורים השונים.
6. תוספת 54 יח"ד (במבנה מוצע A1), בהתאם לחוזי פיתוח בין מינהל מקרקעי ישראל לבין מחזיקי הזכויות בקרקע.
7. קביעת שימושים מותרים, זכויות והוראות בנייה בתחום התכנית.
8. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן: החוק).

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי ייעודי קרקע בתחום התכנית כמפורט להלן:
 - מאתר לבנין ציבורי לא מסחרי – לשטח ציבורי פתוח.
 - משטח ציבורי פתוח – לשטח למבנה ציבורי לא מסחרי, לאזור מגורים ג', להרחבת דרך ולחניה ציבורית.
 - מחניה פרטית – לאזור מגורים ג' ולחניה ציבורית.
 - מחניה ציבורית – לאזור מגורים ג', ולשטח ציבורי פתוח.
 - משביל להולכי רגל – לשטח ציבורי פתוח ולאזור מגורים ג'.
2. התאמת רקע סטטוטורי למצב קיים בו הוצא היתר בניה למבנה מגורים עם 72 יח"ד (המסומן באות A), בו 18 קומות ועוד 2 קומות שרות במקום מבנה מגורים עם 108 יח"ד ב 12 קומות ועוד קומת עמודים אחת כמאושר בתכנית מס' 238/ק'א.
3. שינוי גבולות מגרש מגורים קיים לשם הקמת מבנה מגורים נוסף בן 54 יח"ד (המסומן באות A1) בו תותר בניה של 18 קומות מגורים ועוד 2 קומות שרות, על חשבון יתרת 36 יח"ד מאושרות במגרש A שלא נבנו ועוד 18 יח"ד מאושרות שלא נבנו במבנה D.
4. התאמת רקע סטטוטורי למצב קיים בו הוצאו היתרי בנייה לשני מבני מגורים (המסומנים באותיות B ו-C) שנבנו עם 144 יח"ד ב 18 קומות מעל קומת שרות, במקום בנין אחד עם 108 יח"ד ב 18 קומות מעל קומת עמודים כמאושר בתב"ע מס' 238/ק'א. סה"כ נבנו 36 יח"ד מעבר למאושר בתכנית מאושרות.
5. התאמת רקע סטטוטורי למצב קיים בו הוצא היתר בניה למבנה מגורים עם 90 יח"ד (המסומן באות D), בו 15 קומות ועוד קומת שרות במקום מבנה מגורים עם 108 יח"ד ב 16 קומות ועוד קומת עמודים אחת כמאושר בתכנית מס' 238/ק'א.
6. התאמת רקע סטטוטורי למצב בו הוצאו היתרי בניה לשני מבני מגורים (המסומנים באותיות E ו-F) שנבנו עם 144 יח"ד ב 18 קומות מעל 2 קומות שרות, במקום מבנה אחד עם 108 יח"ד ב 18 קומות ללא קומת עמודים כמאושר בתב"ע מס' 238/ק'א. סה"כ נבנו 36 יח"ד מעבר למאושר בתכנית מאושרות.

פרק 3: הגדרות, תכליות ושימושים

1. אזור מגורים ג':
שטח בו מותרת הקמת מבני מגורים מ 16 קומות עד 20 קומות בהיקף ובגובה כמפורט בתכנית זו. באזור זה תותר גם הקמת מתקני משחק, שטחי גינון, חניות ושטח המיועד למעבר כלי רכב והולכי רגל.
2. זיקת הנאה ("זכות מעבר"):
באזור מגורים ג' השטח המסומן זיקת הנאה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל לכלל האוכלוסיה וכן למעבר תשתיות תת קרקעיות.
3. אתר לבניין ציבורי לא מסחרי:
שטח המיועד להקמת בנינים לצורכי ציבור, עפ"י סעיף 188 ו 189 לחוק.
4. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ):
שטח המיועד להתקנת גינות, חורשות ומתקני משחקים, מגרשי ספורט, ומתקנים לבילוי שעות הפנאי, ושבילים.
5. חנייה ציבורית:
שטח המיועד לחניית כלי רכב.
6. דרכים:
שטח המיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות וגינון.
7. שטח בתחזוקת הרשות המקומית:
שטח המיועד למעבר כלי רכב והולכי רגל ולחניות ציבוריות, שיתוחזק ע"י הרשות המקומית (בכפוף למפורט בסעיף 5.4).
8. שטח רכבת ישראל:
שטח המיועד לשימוש רכבת ישראל.

פרק 4: זכויות והוראות בנייה
4.1 לוח זכויות והוראות הבנייה:

קווי בניין	גובה מבנים מרבי במסגרת (כולל מתקנים טכניים) (3)	מספר קומות מרבי		שטח סה"כ שטח בנייה מרבי	שטח בנייה שטח למפליס תמכית		שטח בנייה שטח מפליס תמכית		מספר יח"ד במגרש			מאזנות בתכנית מס' 238/א	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	שטח מאזן בתכנית (מ"ר)	כינוי מבנה	מס' מגרש	ייעוד האזור	
		קומות מרבי	שירות		שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	סה"כ מאזן (2)	תוספת מאזן	קיים							
נמפארט בתשריט (1)	65.50	20	2	18	9,394	-	1,192	8,202	72	0	72	108	1,200	6,193	A	1-מג	אזור מגורים ג'	
	65.50	20	2	18	7,100	-	900	6,200	54	54	0	108	1,200	6,193	1A	1-מג		
	58.50	20	1	18	9,649	-	2,208	7,441	72	0	72	108	1,500	6,812	B	2-מג		
	58.50	20	1	18	9,649	-	2,208	7,441	72	0	72	108	1,500	6,812	C	2-מג		
	50.50	16	1	15	8,955.6	-	590.6	8,365	90	0	90	108	3,700	6,029	D	3-מג		
	63.60	20	2	18	7,467.5	-	1,603.5	5,864	72	0	72	108	1,500	6,593	E	4-מג		
	63.60	20	2	18	7,467.5	-	1,603.5	5,864	72	0	72	108	1,500	6,593	F	4-מג		
	9.00				480	-	80	400	-	-	-	-	600	635	I	1-מג		
	9.00				300	-	50	250	-	-	-	-	1,000	1,065	II	1-מג		
																		סה"כ

תערת:

- (1) המרחק המינימלי בין בנין A לבין A1 יהיה 5 מ'.
- (2) חלק מתוספת יחידות היוור אושרו במסגרת הקלה שניתנה על ידי הועדה המקומית.
- (3) גובה מבני המגורים במטרים ומס' יח"ד יהיו הוראה ממנה שסטייה ממנה מהווה סטייה ניכרת ע"פ תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית) התשס"ב – 2002 סעיף 2(10) ו – סעיף 2(19).

5 הוראות נוספות:

5.1 מבנים קיימים:

הגדרת הוראות הבנייה בתקנון לא תבוא במקום הוראות שנקבעו בהיתר בנייה למבנים קיימים, או עבודות פיתוח, שאושרו בעבר ע"י הועדה המקומית.

5.2 חניה:

החניה למגורים עבור מבנים קיימים תהיה בתחום המגרש, יחס כמות יח"ד לכמות מקומות החניה יהיה 1:1. לבנין מגורים שטרם הוגשה עבורו בקשה להיתר (המסומן באות A1), יחס כמות יח"ד לכמות מקומות החניה יהיה 1:1.3. ל 16 יח"ד (מתוך 72 יח"ד) בבנין מגורים (המסומן באות F), יחס כמות יח"ד לכמות מקומות החניה יהיה 1:1.3 ובהתאם לנספח החנייה המצורף כחלק בלתי נפרד מתכנית זו.

חניה לשימושים אחרים תהיה לפי התקן ותמוקם בשטחים המיועדים לחניה ציבורית.

5.3 זיקת הנאה ("זכות מעבר"):

השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה ("זכות מעבר") ישמש את כלל הציבור לצורך מעבר בלבד, של הולכי רגל וכלי רכב וכן לצורך העברת תשתיות תת-קרקעיות כגון קווי חשמל, טלפון, כבלים, מים, ביוב וכו'.

5.4 שטח בתחזוקת הרשות המקומית:

השטח המסומן בתשריט כ"שטח בתחזוקת הרשות המקומית" הכולל את זכות המעבר ואת שטח החניות הציבוריות הגובלות יתוחזק באופן מלא וינהל ע"י הרשות המקומית ולא ניתן יהיה לחסום ולגדר את השטח האמור. עד לרישום מגרשי המגורים והחניות הצמודות להם ברשם המקרקעין האחריות על תחזוקת החניות תהיה על הרשות. לאחר הרישום תחזוקת החניות תהיה באחריות הדיירים. לצד זאת, יש להניח כי שירותים עירוניים כלליים, הניתנים ממילא בדרך הפנימית במתחם, כדוגמת תאורה, ימשיכו להינתן גם לגבי שטח החניות הפרטיות.

5.5 הגבלות בניה בגין בטיחות בטיסה:

על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה הנובעות מקיומו של שדה תעופה חיפה.

תנאי למתן היתר בניה למבנה חדש או היתר לתוספת קומות ע"ג מבנה קיים הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

5.6 מיגון אקוסטי עבור מבנה מוצע A1:

1. יבוצע מיגון אקוסטי דירתי לכל הדירות (בשלמותן או בחלקן) הפונות לכיוון דרום, מערב וצפון.
2. מיגון אקוסטי דירתי בדירות על פי סעיף 1 לעיל יכלול התקנת מערכות מיזוג, התקנת חלונות צירים ושימוש בזגוגית בידודית בחדרי המגורים, כאשר כושר הבידוד לא יפחת מ – 30DB(A).
3. היתר הבניה ילווה ביועץ אקוסטי אשר יציג את הפתרונות האקוסטיים בכל דירה כך שיבטיח קליטת רמת רעש מרבית של 40DB(A) עם חלונות סגורים.
4. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.
5. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור איגוד ערים חיפה לגמר ביצוע המיגון הדירתי ולעמידה בתנאי ההיתר.
6. סטייה מהוראות בנושא מיגון אקוסטי שלעיל תהיה סטייה ניכרת על פי סעיף 2.(11) כאמור בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב 2002.

5.7 קרבה למסילת הרכבת:

מיגון אקוסטי ומיגון מפני רעידות למבנים השונים, במידה ויידרשו, יהיו באחריות ועל חשבון מבקש ההיתר.

במקרה של מגבלות שתיצור התוכנית על תנועת הרכבות הדבר יובא לידיעת רכבת ישראל.

5.8 תכנון שצ"פים:

התכנון יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השצ"פים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

פרק 6: שירותים ופיתוח

6.1 שירותים כלליים:

1. **ניקוז:** ע"י תיעול ו/או ע"י חלחול ו/או צנרת, לרבות חיבור התשתית למערכת הניקוז העירונית.
2. **ביוב:** כל הבניינים בשטח תכנית זו יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית, לפי דרישות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
3. **אספקת מים:** לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטריוולוגית.
4. **תברואה:** אגירה וסילוק אשפה בכפוף להוראות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהוו מטרה לסביבה.
5. **תקשורת:** קווי "בזק" וכבלים שיוותקנו החל ממועד אישור התכנית יהיו בתחום התכנית תת-קרקעיים.

6.2 חשמל:

1. הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שימוש ופעילות - בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.
 2. הבניה בקרבת קווי חשמל תעשה עפ"י תקנות חברת החשמל כדלקמן:
 - א. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 161 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח על עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 450 מ')	25.0 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח-על הבנויים 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 של מתח עליון עד 160 ק"ו, מ-1.0 מ' מכבלים של מתח גבוה עד 33 ק"ו, מ-0.5 מ' מכבלים של מתח נמוך עד 1,000 וולט, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
 - ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל וקבלת הנחיותיה.
 3. תחנות טרנספורמציה ככל שתידרשנה לאחר מועד אישור תכנית זו, תהינה בתוך מבנה וכן רשת מתח נמוך, כולל חיבורים מהרשת אל המבנים, תהינה תת-קרקעית.

6.3 פיתוח המגרש:

לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח המגרש בקנ"מ 1:100. התכנית תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות בתחום המגרש, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים, גדרות ומעקות בגבול מגרש, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר ושיפועי ניקוז. בתכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לשעון מים, מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת. חפוי חניות ומסעות יתוכנן כך שיודגש ההבדל בין שטחים המיועדים לנסיעה לבין שטחים המיועדים לחניה.

פרק 7: שונות

7.1 היטל השבחה:

היטל השבחה יחול עפ"י חוק.

7.2 חלוקה ורישום:

לאחר אישור התכנית תוכן תוכנית לצרכי רישום על ידי יזם התכנית, שתהיה תואמת את גבולות המגרשים המוצעים בתשריט. התכנית תאושר בועדה המקומית וכתנאי למתן היתר בניה למבנה A1 יהיה רישום תוכנית החלוקה בלשכת רשם המקרקעין.

7.3 מטלות יזם:

תנאי למתן היתר בניה למבנה A1 יהיה הבטחת ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים, בתיאום עם מהנדס העיר.

7.4 הפקעה ורישום:

א. השטחים המיועדים על פי התכנית לצורכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו 189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 וירשמו על שם עיריית קרית מוצקין.

ב. עם אישור התכנית ירשמו ברשם המקרקעין זיקות הנאה הדדיות (זכות מעבר) במגרשים שבתוכנית לטובת הדיירים ולכלל האוכלוסיה. הערת אזהרה על כך תרשם בלשכת המקרקעין כתנאי להוצאת היתר בניה. סטייה מהוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת כאמור בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002 סעיף 2 (19).

אילן איזן-אדריכל והנדסה ערים
 רשיון מס' 33622
 רח' הרובל 5, חיפה 34671
 טל 04-8348703 פקס 04-8348703

ב.מ. ברמן,
 מודדים מוסמכים בע"מ
 רח' העצמאות 61, חיפה
 טל 04-8523802

ד"ר לעולה בע"מ

הועדה הנוקומית לתכנון ולבניה קריות
 קרית מוצקין, קרית ביאליק, קרית ים

תכנית ב. ע. מפורטת מס' 238/ה

הובלע להפקדה

ביטוי ה- 2003000/ ביום 9/2/03

יושב ראש הועדה _____
 מנהלש הועדה _____

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. התימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח ותכנית כל עוד לא תוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות-בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

למשן הסר טפס מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בזה חתימתנו על התכנית. הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לזן מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק במקומה מכל חכונה.

קסין פלדסמן
 אדריכל מח' תכנון
 מינהל מקרקעי ישראל
 מח' חיפה

1/3/09