

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' - ק' 440
שם תוכנית: מתחם יוספטל - קרית מוצקין

מחוז: חיפה
 מרחב תכנון מקומי: קרית
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' 440/7 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 1.12.10 לאשר את התכנית. יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה-קרית קרית מוצקין. קרית ביאליק. קרית ים תכנית ב. ע. מפורטת מס' 440/7 הומלץ להפקדה בישיבה ה-2007001 ביום 14/7/10 יושב ראש הועדה</p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 440/7 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6222 ביום 10.4.11</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' 440/7 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6142 ביום 21.10.10</p>

דברי הסבר לתוכנית

מתחם יוספטל בקרית מוצקין הוכרז ע"י הממשלה כמתחם להתחדשות עירונית במסלול פינוי בינוי. במסגרת התכנית לשיקום והתחדשות המתחם, יפונו ויהרסו 11 בניינים בני 2 קומות ו-8 יח"ד כ"א בצידו הצפוני של רח' יוספטל, ויוקמו במקומם 7 בנייני מגורים חדשים בני 14 עד 18 קומות ובהם 449 יח"ד.

במסגרת התכנית יפותח וישוקם גן גולדה, שטח ציבורי בו קיים מועדון נוער ומקלט ציבורי יוסדר תוך תגבור זכויות בניה, ובנוסף יוקצה מגרש נוסף לצרכי ציבור להקמת גני ילדים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מתחם יוספטל – קרית מוצקין
1.1	מספר התוכנית	440/ק
1.2	שטח התוכנית	35.256 דונם
1.3	מהדורות	מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	1.0
	תאריך עדכון המהדורה	15.01.2011
1.4	סיווג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית
	סוג איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום כל התוכנית.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק היתרים או הרשות	ועדה מחוזית
	היתרים או הרשות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קרית מוצקין
		קואורדינטה X קואורדינטה Y	207,600 749,300
1.5.2	תיאור מקום	בקריית מוצקין בין רחובות החשמונאים, הורד ויוספטל.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	קרית מוצקין
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	קרית מוצקין מרכז העיר רחוב יוספטל 1,3,5,7,9,11,13,15,17,19,21,23,27,29,31,33, 35,37,39,41,43,45

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10428	מוסדר	חלק מהגוש	393-397, 399-406 383	,414, 398, 391, 368 473
10447	מוסדר	חלק מהגוש	-	42

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ק/130	שינוי יעוד		1299	25.8.1966
ק/130/א	שינוי הוראות		4996	25.06.2001
ק/256	שינוי יעוד		2201	4.3.1976
ק/159	כפיפות		1453	30.5.1968
ק/316/א	שינוי הוראות		4117	3.6.1993
ק/316/ב	שינוי הוראות		4297	10.4.1995
ק/316/ח	שינוי הוראות		4921	19.9.2000
תרש"צ 2/42/55	שינוי יעוד			24.5.1972

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	גורדון אדריכלים	15.01.2011	ל"ר	33	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	גורדון אדריכלים	15.01.2011	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	גורדון אדריכלים	15.01.2011	1	ל"ר	1:500	מנחה מחייב בנושא גובה המבנים והמרחק ביניהם	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	לוי-שטרק	15.01.2011	1	ל"ר	1:500	מחייב באשר למיקום גישות לחניונים וכוונת נסיעה ומנחה באשר לתכנון הפנימי של החניונים.	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	מילר-בלום	15.01.2011	1	7	1:500	מנחה	נספח נופי
	ועדה מחוזית	א.ס. מהנדסים	15.01.2011	1	3	1:500	מנחה	נספח חשמל ותקשורת
	ועדה מחוזית	בלשה ילון	15.01.2011	2	6	1:1250	מנחה	נספח מים ובית
	ועדה מחוזית	לוי שטרק	15.01.2011	1	ל"ר	1:500	מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	דזון דרעי – אורן נס	15.01.2011	ל"ר	17	ל"ר	מנחה	לוח הקצאות וטבלת איזון

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המציינים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית														
גוש/ חלקת(')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה / ל"ר	שם פרטי ומשפחה / ל"ר	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
	www.kiriat-motzkin.muni.il	04-8780275		04-8780222	שד' משה גושן 92 ת.ד. 14 קרית מוצקין	-	עיריית קרית מוצקין	רשות מקומית	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	מגיש התוכנית	

1.8.2 יזם במועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה / ל"ר	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה / ל"ר	מקצוע / תואר	
	04-8645537		04-8630855	פל-ים 15 ת"ד 548 חיפה	-	תאגיד	רשות מקומית	-	-	-	בעלים
			1-800-380560	כנפי הנשרים 24, ירושלים	-	קרן קיימת לישראל	קרן קיימת לישראל	-	-	-	בעלים
	04-8780275		04-8780222	שד' משה גושן 92 ת.ד. 14 קריית מוצקין 26311	-	עיריית קרית מוצקין	עיריית קרית מוצקין	-	-	-	בעלים
					-	פרטיים אחרים	פרטיים אחרים	-	-	-	חוכרים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
office@gordon-ltd.co.il	048680086	0605473516	048680077	קרו היסוד 15 טירת כרמל	512222738	אדוויזורים גורדון בע"מ	00086661	6277214	עוזי גורדון	אדריכל	עורך התכנית
yossis@levyshtark.co.il	048553664	0606292293	048553665	יפו 145 חיפה	512719834	לוי שטרק מהנדסים יועצים בע"מ	23855	060462977	יוסי שטרק	אינ'ג'	מתכנ תנועה תיזה וניקוז
mb@miller-blum.co.il	048339980	0605277882	048339070	חתישבי 14 חיפה	510470313	מילר בלום	40289	55098651	אמיר בלום	אדריכל	אדריכל
natan-g@bal-jal-is.co.il	048600601	0628999613	048603613	העצמאות 31 חיפה	512736612	בלשה ילון א.ס	10042	042544486	נתן גראואר	אינ'ג'	יועץ מיס ובזב
as_ing@netvision.net.il	048121964	0522618592	048121961	שלוש שרעבי 7 חיפה	512567173	מתנדסים ויועצים בע"מ	047951	024343436	סער פרקס	אינ'ג'	יועץ חשמל
dn99@017.net.il	048668866	0523777160	048622223	חטיב 4 חיפה	513820282	דודן דרעי - אורן נס בע"מ	786	24657842	אורן נס	שמואי	שמואי
zaid@zaidormiv.co.il	037511551	0542274444	037511818	הרצל 69 חיפה	511639651	זייד אוריב בע"מ	596	51503852	קובי זייד	מורד מסמך	מורד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**21 מטרת התוכנית**

התחדשות עירונית במסלול פינוי בינוי, על ידי פינוי 88 יח"ד והקמת 449 יח"ד בחלקו הצפוני של רחוב יוספטל.

22 עיקרי הוראות התוכנית

- פינוי בנייני מגורים קיימים במטרה לאפשר התחדשות עירונית תוך:
- איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמת בעלים.
 - שינוי יעוד מאזור מגורים שתי קומות לאזור מגורים ד', משצ"פ לאב"צ, מאב"צ לחניון ולשביל.
 - הקמת 7 בנייני מגורים במקום 11 בניינים קיימים, תוך תוספת 361 יח"ד על 88 יח"ד קיימות.
 - הרחבת שטח המיועד לאתר למבנים ומוסדות ציבור.
 - הרחבת רחוב יוספטל
 - קביעת זכויות בניה והוראות בניה ופיתוח השטחים הכלולים בתכנית.
 - קביעת הסדרי תנועה ופתרונות חניה בתחום התכנית
 - פיתוח, שיקום וחידוש פארק גולדה.

23 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	35.259
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	50,160		+50,160	0	מ"ר	מגורים ד
	449		+ 449	0	מס' יח"ד	
	1500		+ 1250	250	מ"ר	מבני ציבור
	0		- 6900	6900	מ"ר	אזור מגורים
	0		-88	88	יח"ד	2 קומות (עפ"י תכנית 2/42/5)

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	1,2,3	מגורים ד'
	50,51	מבנים ומוסדות ציבור
	30,31,32,33	שצ"פ
	10,11,12,13,14,15	דרך מאושרת
	20,21	דרך מוצעת
	60	חניון
	40,41,42	שביל הולכי רגל

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
31.6	11.127	31	10.906
8.8	3.105	7.3	2.576
32.7	11.525	37.3	13.156
23.6	8.337	23.6	8.337
0.3	0.114	0.8	0.281
1.5	0.538		
1.5	0.510		
100	35.256	100	35.256

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ד' – תאי שטח 1,2,3	4.1
--	------------

שימושים	4.1.1
----------------	--------------

מיועד להקמת בנייני מגורים כולל: חניונים, חדרי טרנספורמציה, קומת מבואה, שירותים נלווים לרווחת הדיירים, כגון: מועדון ספורט, מועדון דיירים.

הוראות	4.1.2
---------------	--------------

- | | | |
|-----------|--|--|
| א. | <p>מספר מבנים במגרש בתא שטח 1 יבנו שני בנינים.
בתא שטח 2 יבנו שני בנינים.
בתא שטח 3 יבנו שלושה בנינים.</p> | |
| ב. | <p>שטחי בניה ומספר יח"ד
זכויות והגבלות בנייה יחושבו לפי תקנות התכנון והבנייה וחישוב שטחים בתכניות ובהיתרים התשנ"ב (1992).</p> | |
| ג. | <p>גובה הבניינים
(1) גובה הבנינים המצויין בטבלה שבסעיף 5.0 לעיל, הינו גובה אבסולוטי מעל פני הים אשר ימדד עד מעקה הגג ו/או אלמנטים טכניים שיידרשו על הגג. בכל מקרה, גובה זה לא יחרוג מגובה הגבלות בניה המושתות על ידי שדה תעופה חיפה.
(2) הקומה הראשונה תשמש כמבואה ושטחי שרות נוספים ולא תותר בה בניית יחידות מגורים.
(3) מספר קומות החנייה יהיה לפי המתבקש עפ"י סעיף חניה להלן. תותר תוספת קומת חניה כלפי מטה, בכיוון תת-קרקעי.
(4) החניונים התת קרקעיים במגרשים יהיו עד ל-50 ס"מ מתחת למפלס הכביש</p> | |
| ד. | <p>קווי בניין
(1) קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט, ובנספח הבינוי וכאמור בסעיף 5.0 להלן. קווי הבניין למפלסים תת קרקעים יהיו אפס.
(2) תותר זכות חניה למגורים, ברוחב של עד 6 מ' בשתי קומות, מתחת לרחוב יוספטל, בתנאי שלא יחרגו מעבר לקו בניין תחתי המסומן בתשריט ובתנאי שיותר הפרש של 0.5 מ' בין מפלס גג החניון למפלס הדרך.
(3) תותר בניית מרתפים תת קרקעיים מעבר לגבולות המגרש בשטח השצ"פ שבתא שטח 31,32 ברוחב של עד 5 מ', ובשטח השצ"פ שבתא שטח 33 כמסומן בתשריט ובתנאי שהמרתפים לא יחרגו מעבר לקו בניין תחתי המסומן בתשריט.
(4) תותר בניית מרתפים תת קרקעיים מעבר לגבולות המגרש בשטח השבילים בתאי שטח 40, 41, כמסומן בתשריט ובתנאי שהמרתפים לא יחרגו מעבר לקו בניין תחתי המסומן בתשריט.</p> | |

- (5) תותר בניית מרתפים תת קרקעיים מעבר לגבולות המגרש בשטח החניון בתא שטח 60, כמסומן בתשריט ובתנאי שהמרתפים לא יחרגו מעבר לקו בניין תחתי המסומן בתשריט.
- ה. מרחק מינימאלי בין מבנים במגרש
- (1) תא שטח 2,1 - המרחק המינימאלי בין שני מבנים לא יפחת מ- 24 מ'.
 (2) תא שטח 3 - המרחק המינימאלי בין שני מבנים לא יפחת מ- 28 מ'.
- ו. התיחסות אדריכלית למבנים בצמתי הרחובות
- 1 מבנה המגורים בצומת הרחובות יוספטל החשמונאים בתא שטח 1 ומבנה המגורים בצומת הרחובות יוספטל והורד בתא שטח 3, יתוכננו באופן בו מבואת הכניסה והחזיתות הראשיות יופנו אל שני הרחובות הנ"ל.
- ז. עקרונות לשמירה על חזות המבנים והמגרשים
- (1) כל חזיתות מגרשי המגורים כלפי רחוב יוספטל יגוננו ברצועה ברוחב 5 מ' ולא יתוכננו חניות על פני הקרקע בתחום זה כולל מיסעות, למעט הכניסות לחניה.
 יגוננו גם חזיתות מגרשי המגורים לכיוון רחוב החשמונאים ולכיוון רחוב ורד .
- (2) בכל מגרש ישמר שטח לפיתוח גנני בשיעור שלא יפחת מ- 20% משטח המגרש. בחניות העיליות של תאי השטח המיועדים למגורים ד' ינטעו עצים בכמות של עץ אחד לפחות לכל 4 מקומות חניה.
- (3) חומרי הגמר של חזיתות הבניינים, חיפוי גגות, מעקות וסבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים.
- (4) הפיתוח הנופי, במגרשי המגורים, יתוכנן על ידי אדריכל נוף.
- (5) עומק המצע המינימאלי על גגות החניונים לא יפחת מ- 1.0 מ' לצורך שתילה. תכסית הקרקע ע"ג החניון תאפשר רצף בין מצעי הגידול השונים.
- (6) בתכנית הגשה להיתר בנייה ייקבע מקום התקנת מעבי המזגנים. לא תותר התקנת מעבי מזגנים במקומות אחרים מאלו שנקבעו בהיתר.
- (7) לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל צביעה, סידוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות ומעקות שלא על פי התוכנית שאושרה.
- (8) כל התשתיות תהינה תקניות ותת-קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית, כגון: חשמל, מים, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. ארונות חשמל, מים וגז יהיו פנימיים.

- (9) לא תותר התקנת זרועות למתלי כביסה ומסתורי כביסה על מרפסות וחלונות הבניין, מסתורי הכביסה ישולבו בבניין בגומחות ברצף לכל גובה הבניין. בתחום מסתור הכביסה תיבנה רצפה בין הקומות.
- (10) לא תותר התקנת צנרת חיצונית על גבי חזיתות הבניינים, אלא במסגרת טיפול אדריכלי של חזיתות.
- (11) מכלי גז ודלק יהיו תת קרקעיים ויוקנו בהתאם לתקנות הבטיחות ובהתאם לתוכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- (12) לכל בניין תותקן אנטנה מרכזית לטלוויזיה, תקשורת ורדיו מכל סוג שהוא עפ"י היתר הבניה. לא תותר התקנת אנטנות סלולריות.
- (13) לא תותר התקנת סורגים מסוגים שונים ובצורות שונות, אלא בחומר בצורה אחידה, על פי תכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.
- (14) מנועי המזגנים ימוקמו מאחורי מסתורים.

4.2	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור – תאי שטח 51,50
4.21	שימושים
א.	מבנים ציבוריים כגון: גני ילדים, מעונות יום, מועדון נוער ומקלט ציבורי.
4.22	הוראות
א.	טרם הגשת תכנית בקשה להיתר, תוגש לאישור מהנדס העיר תכנית בינוי של שני המגרשים המיועדים לאב"צ. בתכנית יסומנו המבנים הקיימים, המבנים המיועדים להריסה, המבנים החדשים והשטחים הפתוחים. הפיתוח הנופי במגרשי האב"צ יתוכנן על ידי אדריכל נוף.
ב.	מועדון הנוער והמקלט הקיימים בתא שטח 51, לא יהרסו ותפקודן יתאפשר במשך כל זמן ביצוע הפרויקט. גן הילדים הקיים בתא שטח 50 יהרס ובמקומו יבנה מבנה למעונות יום וגני ילדים. מועד ביצוע ההריסה ובנית המבנים החדשים תהיה כמפורט בסעיף 7.1 להלן.
ג.	גגות הבניינים יחופו בחומרים עמידים וקשיחים שיאושרו על ידי מהנדס העיר. גגות שטוחים יחופו בחלוקי נחל, חצץ, טוף או כל חומר גמר אחר באישור מהנדס העיר. מתקנים שיוקנו על הגגות יכוסו בסבכות או כל קרוי אחר, בעל חזות נאה ומעוצבת, יותר גינון על גגות הבניינים.

4.3	שם ייעוד: שצ"פ - תא שטח 30 (פארק גולדה), שצ"פ עם חניה תת קרקעית – תאי שטח 31,32,33.
4.3.1	שימושים
א.	תא שטח 30 מהווה פארק מרכזי לשכונה. ישמש לשטחים מגוונים, שבילי הולכי רגל, מתקני משחק.
ב.	תא שטח 31,32,33 – ישמש לשטחים מגוונים, שבילי הולכי רגל, וחניה פרטית תת קרקעית לרבות הכניסה אליה, בכפוף לאמור בסעיף 6.4 ו' להלן.
4.3.2	הוראות
	תכנון השצ"פים הכלולים בתכנית זו יעשה על ידי אדריכל נוף, בהתאם לעקרונות הנספח הנופי ועל פי ההוראות המפורטות להלן:
א.	הוראות לתא שטח 30.
(1)	פארק גולדה יתוכנן מחדש תוך התייחסות לכניסות החדשות שיפתחו אליו מרחוב יוספטל, רוחב השבילים בכניסות אלו לא יפחת מ-2.50 מ'.
	כל העצים הקיימים בתא שטח 30 מיועדים לשימור, כל שינוי בהוראה זו יהווה סטיה ניכרת.
(2)	הפיתוח בשצ"פ זה יהיה אינטנסיבי ויכלול: שבילים ורחבות, כיכרות, אזורי משחק, אזורי ישיבה, פרגולות, אלמנטי עיצוב ופיסול, גינון, תאורה וניקוז.
(3)	בפארק יפותח מערך שבילים ורחבות שיקשרו את חלקי הפארק, את הכניסות אליו מרחוב יוספטל ואת השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור. לאורך השבילים ימוקמו פינות ישיבה הכוללות: ספסלים, פרגולות, עצי צל מתאימים וטיפול אגרוטכני לעצים קיימים. רוחב השבילים בתחום הפארק יהיה בהתאם לנספח הנופי.
(6)	בפיתוח יעשה שימוש בחומרי גמר מאיכות גבוהה כגון: אבני ריצוף טרומיות, בטון צבעוני יצוק באתר, בטון בציפוי גרנוליט, אריחי אבן טבעית נסורה או מסותתת וכד' על פי אישור מהנדס העיר.
(7)	בשצ"פ יוקם גן משחקים שיתאים לילדים בגילאים שונים, הכל בתיאום עם מהנדס העיר.
(8)	הצמחייה שבה יעשה שימוש בפיתוח השצ"פ תהיה בעלת מופע וגבהים מגוונים תוך שילוב עצי צל ועצים נשירים ליצירת מיקרואקלים נוח בקיץ ובחורף. יש להעדיף שימוש בצמחיה חוסכת מים.
(9)	עבודות הפיתוח בשצ"פ תבוצענה בהתאם לשלבי ביצוע התכנית כמפורט בסעיף 7.1 להלן.
(10)	בשטח הפארק ימצאו פתרונות להחדרת מי נגר ע"י יצירת שקעים מקומיים או קידוחים.

- ב. הוראות לתא שטח 31,33,32**
- על שטחים אלו תחולנה ההוראות המפורטות לעיל בסעיפים (6) ו-(8) לעיל, ובנוסף:
- (1) שטחים אלה יבנו ויפותחו באופן שתתאפשר נטיעות ושתילה על גגות. עומק המצע המינימאלי על גגות החניונים לא יפחת מ-1.0 מ' לצורך שתילה. תכסית הקרקע ע"ג החניון תאפשר רצף בין מצעי הגידול השונים.
 - (2) תא שטח 33 יפותח ככניסה ראשית לפארק גולדה.
 - (3) החניה התת קרקעית בתא שטח 31,33 תיבנה כחלק מהחנין התת קרקעי שיבנה בתא שטח 1 ותשוך לו.
 - החניה התת קרקעית בתא שטח 32 תיבנה כחלק מהחנין התת קרקעי שיבנה בתא שטח 2 ותשוך לו.
 - (4) תאי שטח 31 ו-32 ישוקמו באמצעות נטיעת עצים בקוטר מינימאלי של 3" בהתאם לעקרונות הנספח הנופי המנחה.
 - (5) מבקש היתר הבניה לחניון התת קרקעי או הבא במקומו ישא בכל הוצאות התחזוקה התקינה של החניון ובין היתר בכל הוצאות תיקון הנוקים בגין נזילות ונוקים אחרים בגג החניון והכל בהתאם להוראות כל דין.

4.4	שם ייעוד: חניון תא שטח - 60
4.4.1	שימושים
א.	ישמש לחנייה ציבורית, גינון ותשתית וחניה פרטית תת קרקעית.

4.4.2	הוראות
א.	החניות העיליות יהיו חניות אורחים ולא תשויכנה לבעלי הדירות.
ב.	החניה התת קרקעית בתא שטח זה תיבנה כחלק מהחנין התת קרקעי שיבנה בתא שטח 2 ותשוך לו.
ג.	החניון יפותח כחלק בלתי נפרד עם שביל הולכי הרגל שלצידו.
ד.	מבקש היתר הבניה לחניון התת קרקעי, או הבא במקומו ישא בכל הוצאות התחזוקה התקינה של החניון ובין היתר בכל הוצאות תיקון הנוקים בגין נזילות ונוקים אחרים בגג החניון והכל בהתאם להוראות כל דין.

4.5	שם ייעוד: שבילים תאי שטח 40,41,42
4.5.1	שימושים
א.	ישמשו להולכי רגל וגינון.
ב.	בתאי שטח 40 ו-41 בנוסף לשימושים המפורטים בסעיף א' לעיל תותר חניה פרטית תת קרקעית.

4.5.2	הוראות
א.	בשטחים אלו יפותחו שבילים שיקשרו בין רחוב יוספטל, לשצ"פ גן גולדה ולמגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבוריים, הפיתוח יכלול ריצופים, גינון וכד'.
ב.	החניה התת קרקעית בתאי שטח 40,41 תיבנה כחלק מהחניון התת קרקעי שיבנה בתא שטח 2 ותשוך לו.

- ג. מבקש היתר הבניה לחניון התת קרקעי, או הבא במקומו ישא בכל הוצאות התחזוקה התקינה של החניון ובין היתר בכל הוצאות תיקון הנזקים בגין נזילות ונזקים אחרים בגג החניון והכל בהתאם להוראות כל דין.

4.6	שם ייעוד: דרכים תאי שטח 10,11,12,13,14,15,20,21
4.6.1	שימושים
א.	ישמשו לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, גינון, חנייה, תחנות הסעה ותשתיות.
ב.	בתאי שטח 14,13,12,21,20 בנוסף לשימושים המפורטים בסעיף א' לעיל תותר חניה פרטית תת קרקעית.
4.6.2	הוראות
א.	בכל זמן ביצוע עבודת בנית החניונים התת קרקעיים ברחוב יוספטל, יותר מעבר שיאפשר גישה לבנייני המגורים שטרם פונו.
ב.	החניה התת קרקעית בתאי שטח 12,10- תיבנה כחלק מהחניון התת קרקעי שיבנה בתא שטח 1 ותשוך לו.
	החניה התת קרקעית בתאי שטח 13,21 תיבנה כחלק מהחניון התת קרקעי שיבנה בתא שטח 2 ותשוך לו.
	החניה התת קרקעית בתא שטח 14 תיבנה כחלק מהחניון התת קרקעי שיבנה בתא שטח 3 ותשוך לו.
ג.	מבקש היתר הבניה לחניון התת קרקעי, או הבא במקומו ישא בכל הוצאות התחזוקה התקינה של החניון ובין היתר בכל הוצאות תיקון הנזקים בגין נזילות ונזקים אחרים בגג החניון והכל בהתאם להוראות כל דין.
ד.	תכנון החניון התת-קרקעי יבטיח מעבר תשתיות עירוניות ואחרות, קיימות ועתידיות מתחת למפלס הדרך ומעל תקרת החניה או מתחתיה ובכפוף לאמור בסעיף 4.1.2 ג (3)
ה.	מתן היתרי בניה לחניונים התת קרקעיים מותנים בתיאום תכנון התשתיות עם כל הגורמים האחראים הרלוונטים ובאישור מהנדס העיר.
ו.	בנית החניונים תעשה בהתאם לכל התקנים והסטנדרטים המתאימים שיבטיחו עמידות החניון וחוזקו בהתחשב בביצוע הדרך ברוחבה המלא מעליו, תנועת כל סוגי כלי הרכב.
ז.	הפיתוח הנופי לאורך רחוב יוספטל יכלול נטיעת עצים. הנספח יערך על ידי אדריכל נופ.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (1)	צפיפות לזונם (נטו) (2)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר			שטח שטחי בניה	מפל לבנייה הקובעת	עיקרי שירות	גודל מגושי (מ"ר)	בניין	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- ימני- שמאלי	קדמי	מתחת לבנייה הקובעת (2)	מעל לבנייה הקובעת (3)						מתחת לבנייה הקובעת	שירות	עיקרי שירות							
	ע"פ תשריט		2	14	53.6	42	122	100%	851%	24,777	5,822	0	6,100	12,866	2,911	1-1	1	מגורים ד'	
	ע"פ תשריט		2	14	55.5	47	137	100%	962%	27,913	5,806	0	7,110	14,997	2,903	2-1 1-2 2-2	2	מגורים ד'	
	ע"פ תשריט		2	17	62.9	36	190	100%	819%	43,511	10,628	0	10,575	22,308	5,313	1-3 2-3 3-3	3	מגורים ד'	
	ע"פ תשריט		-	2	8	-	-	45%	62%	1,400	-	-	350	1,050	2,266	-	-	50	מגורים סה"כ
	ע"פ תשריט		-	2	8	-	-	60%	72%	600	-	-	150	450	839	-	-	51	מגורים ד'
	ע"פ תשריט		2	-	-	-	-	100%	200%	1,992	1,992	-	-	-	986	-	-	31,33	שע"פ
	ע"פ תשריט		2	-	-	-	-	100%	200%	632	632	-	-	-	316	-	-	32	מגורים ד'
	ע"פ תשריט		2	-	-	-	-	88%	177%	902	902	-	-	-	510	-	-	60	חניון
	ע"פ תשריט		2	-	-	-	-	100%	200%	726	726	-	-	-	363	-	-	40,41	שביל
	ע"פ תשריט		2	-	-	-	-	100%	200%	1,370	1,370	-	-	-	686	-	-	12,20	דרכים
	ע"פ תשריט		2	-	-	-	-	100%	200%	1,416	1,416	-	-	-	708	-	-	13,21	דרכים
	ע"פ תשריט		2	-	-	-	-	100%	200%	2,150	2,150	-	-	-	1075	-	-	14	דרכים

(1) גובה הבנינים במגרשים ביעוד מגורים ד', הינו גובה מוחלט מעל פני הים אשר ימדד עד מעקה הגג ו/או אלמנטים טכניים שיידרשו על הגג. בכל מקרה, גובה זה לא יחרוג מגובה הגבלות בניה המושתות על ידי שדה תעופה חיפה. גובה המבנים ביעוד אב"צ הינו גובה מעל פני הקרקע

(2) מספר קומות החנייה יהיה לפי המתבקש עפ"י סעיף חניה לחלו. תותר תוספת קומת חניה כלפי מטה, בכיוון תת-קרקעי.

(3) בתאי שטח ביעוד מגורים, מספר הקומות מעל לבנייה הקובעת כולל את קומת המבואה.

6. הוראות נוספות**6.1 תכנית בינוי**

מתן היתר בניה לתאי שטח 1-2, מותנה בהגשת תכנית בינוי לשני תאי שטח אלה ולשצ"פ בתאי שטח 30,31,32, לחניון שבתא שטח 60, לרחוב יוספטל בקטע הגובל במגרש, ולשבילים שבתאי שטח 40, 41, בקנ"מ 1:250 לאישור מהנדס העיר ומהנדס הוועדה המקומית.

מתן היתר בניה לתא שטח 3 מותנה בהגשת תכנית בינוי לתא שטח זה ולרחוב יוספטל הגובל במגרש זה, בקנ"מ 1:250 לאישור מהנדס העיר.

תכניות הבינוי תכלולנה:

- א. קביעת מיקום כל חלקי המבנים השונים במגרש.
- ב. תכנית פיתוח למגרשים שתכלול התאמה למפלסי הקרקע, קירות תומכים, ריהוט רחוב, נטיעות, מיקום גדרות ומעקות, פתרון לתנועת הולכי רגל, וכו'. הפיתוח במגרשים יהיה בכפוף להוראות הפיתוח בכל מגרש.
- ג. חתכים אופייניים, מפלסי המבנים, חומרי גמר, פריסת חזיתות כלליות וכל פרט נוסף שיידרש
- ד. מיקום שירותי הבית השונים כגון: מיקום צוברי גז מקום אצירת האשפה ואופן פינויה.
- ה. תוכנית פיתוח נוף לכל שטח השצ"פ ע"י אדריכל נוף, בה יקבעו המפלסים הסופיים של השצ"פ ומרכיבי התכנון המפורט. התוכנית תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
- ו. תכנית תנועה וחניה שתכלול פתרונות לגישת כלי רכב, ופתרונות חניה.
- ז. פתרונות חיבורי תשתיות כגון: מיקום מוני מים, אופן חיבור הניקוז למערכת העירונית, נקודות התחברות הביוב למערכת העירונית ומיקום חדרי טרנספורמציה וגישה לרכב תפעול אליו.
- ח. תכנית התארגנות במהלך ביצוע העבודות במגרש כולל תכנית לשיקום נופי של השטחים הציבוריים הגובלים במגרשי המגורים.
- התכנית תכלול את מקום הציוד, החניה הזמנית, נתיבי הנסיעה של המשאיות, מערך תנועה שי הולכי הרגל וכו'. ההסדרים הזמניים יבטיחו גישה לכל הבניינים, מעבר בטוח להולכי רגל וזרימת תנועה בלתי מופרעת במהלך ביצוע העבודות.
- ט. תכנית שלבי ביצוע העבודה והוראות בדבר העבודות השונות שיכללו בכל שלב ושלב.

6.2 תנאים להיתר בניה

- א. הגשת תכנית בינוי כאמור בסעיף 6.1 לעיל.
- ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון של מערך הדרכים בתכנית והסדרי החניה לרבות הסדרי התנועה בהן והבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות בשלב הבניה של הבנין נשוא ההיתר להנחת דעת מהנדס הוועדה.
- ג. אישור מנהל התעופה האזרחית.
- ד. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה אישור תשריט איחוד וחלוקה לפי כל דין.

- ה. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתחום התוכנית יהיה הבטחת ביצוע התשתיות הנדרשות ותיאום תכנון התשתיות עם כל הגורמים האחראיים הרלוונטיים לפתרון תשתיות מים, ביוב, ניקוז, תאורה, אצירה והרחקה של אשפה בתחום התוכנית ובאישור מהנדס העיר.
- ו. תנאי להיתר לחניונים התת קרקעיים יהיה הגשת נספח איכות אוויר שיאושר על ידי היועץ הסביבתי לוועדה המקומית, באופן שיתייחס לכל הנושאים הבאים:
- מספר החלפות אוויר בשעה.
 - מקום גלאי CO וחיסורם למרכזות אוטומטית להחלפת אוויר.
 - מיקום פתחי יציאת אוויר החניון המזוהם באופן שלא יהוו מפגע סביבתי לציבור.
 - מיקום המפוחים לאורור החניון וההתנאות האקוסטיות לבנייתם.
- ז. היתר בניה לתוספת בניה למבנה קיים, בתא שטח 51, אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413, יהיה כפוף לאמור בסעיף 6.15 להלן.
- ח. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה התייעצות עם פקיד היערות בהתאם ל סעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה.

6.3 חלוקה ורישום

- א. גבולות החלקות, שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו, עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים כמתואר בתשריט על יוזמי התכנית וכל הבאים במקומם להכין תשריט איחוד וחלוקה כאמור לעיל לאשרו במוסדות התכנון ולרשמו בלשכת רשם המקרקעין.
- ד. מתן היתר בנייה בתחום התכנית מותנה באישור מפת חלוקה לצורכי רישום ע"י רשויות התכנון.
- ה. כל שטחי הציבור הכלולים בתכנית ירשמו על שם עיריית קריית מוצקין בהתאם ללוחות ההקצאה ולטבלאות האיזון.
- ו. תותר חלוקת משנה של תאי שטח 1,2,3 המיועדים למגורים. חלוקה זו תיקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח כאמור בסעיף 6.1 לעיל. בתכנית הבינוי יקבעו זיקות הנאה בין מגרשי המשנה לגישה לחניה. תותר הוצאת היתרי בניה למגרש משנה ללא תלות במגרש השני.
- ז. רישום מגרשים ציבוריים עם חניה פרטית תת קרקעית:
- (1) בשטחים המיועדים לדרכים ולחניון עם חניה פרטית תת קרקעית, כמסומן בתשריט, מפלס החניה עד פני תקרת החניון יוחכר לבעלי הזכויות באותו מגרש כחטיבה תכנונית אחת. השטח שבין תקרת החניון לבין פני הדרך יירשם על שם עיריית קריית מוצקין. העיריה תהיה רשאית להעביר תשתיות בתחום הדרכים.
- (3) בשטחים המיועדים לשצ"פ עם חניה פרטית תת קרקעית, כמסומן בתשריט, מפלס החניה עד פני תקרת החניון יוחכר לבעלי הזכויות באותו מגרש כחטיבה תכנונית אחת. השטח מעל לתקרת החניון יירשם על שם עיריית קריית מוצקין.

- (4) באזור המיועד לשביל הולכי רגל עם חניה פרטית תת קרקעית, כמסומן בתשריט, מפלס החניה עד פני תקרת החניון יוחזר לבעלי הזכויות באותו מגרש כחטיבה תכנונית אחת. השטח מעל תקרת החניון יירשם על שם עיריית קריית מוצקין.

6.4 חניה

על יוזמי התכנית ו/או הבאים במקומו או מטעמו או בשמו ו/או בעלי היתר הבנייה בתכנית זו לפתור בעיית החנייה בתחומי מגרשיהם ובכפוף לאמור בסעיפים 4.3.2 ב' (3), 4.4.2 ב', 4.5.2 ב' ו- 4.6.2 ב'.

- א מספר מקומות החנייה למגורים בתחום המגרש, שצ"פ, דרך, שבילים וחניון, ייקבע ל- 1.3 מקומות לכל יחידת דיור. בנוסף יוקצו 0.3 מקום חניה לכל יח"ד עבור אורחים בתחום הדרכים הגובלות, בתחום שטח החניון, ובחניות העיליות שבמגרשי המגורים.
- ב מספר מקומות החניה למבני ציבור יהיה על פי התקן התקף ביום הוצאת היתרי הבניה. החניה תוקצה בתא שטח 60 – ביעוד חניון.
- ג הבקשה להיתר בנייה למבנה החניון תכלול תכנית חנייה מפורטת, הכוללת: כניסות, יציאות, פירוט כל החניות, נתיבי המתנה, עיצוב המבנה ועיבוד חזיתותיו הגלויות ופתרונות אוורור החניות מאושרים ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ד מיקום כניסות ויציאות לחניונים וכיווני נסיעה בכל המגרשים כמוראה בנספח התנועה הינו מחייב. גישות ונתיבי המתנה, יבוצעו עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר כחלק מתכנית הבינוי ותהיה חלק מהבקשה להיתר בנייה.

6.5 פיתוח המגרשים

- א. על מבקשי היתר הבניה לבצע את עבודות הפיתוח בתחום מגרשיהם בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי משרד מהנדס העיר כאמור בסעיף 6.1 לעיל, ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. בעלי הקרקע או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניין.

6.6 תשתיות

- המבנים יחוברו למערכת התשתיות העירוניות. בכלל זה יחוברו המבנים למערכת הביוב העירונית בעלת פתרון קצה, ולמערכת המים העירונית.
- ביוב לתכנית מצורף נספח ביוב מנחה. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה מתן צו עבודה ותחילת הנחת קו הביוב המזרחי וסיום ביצוע שדרוג תחנת ציגל, באישור משרד הבריאות.
- מים לתכנית מצורף נספח מים מנחה בבנייני המגורים תיבנה על ידי בעלי היתר הבניה מערכת הגברת לחץ (תחנת שאיבה) נפרדת בכל בניין. תחנה זו תספק גם מים בלחץ ובספיקה הדרושים לצורכי כיבוי אש, על פי הנדרש בחוק התכנון והבניה ועל פי דרישות איגוד ערים לשירותי הכבאות. קווי המים המתוכננים יהיו ציבוריים בלבד ויונחו לאורך כבישים ובשטחים ציבוריים. הקווים המתוכננים יחוברו אל קווי מים קיימים. מהקווים החדשים יותקנו חיבורים למגרשי המגורים ביעוד מגורים ד'.

ניקוז שימור וניצול מי נגר עילי

לתכנית מצורף נספח ניקוז מנחה.

תכנון פני השטח ומערכת הניקוז בתאי שטח 31 ו-32 יעשה באופן בו מי הנגר העילי יופנו לשצ"פ – פארק גולדה. תכנון פני השטח ומערכת הניקוז בתאי שטח 1, 2, ו-3 יעשה באופן בו מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז העירונית.

השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית, שאינם על מבנים תת קרקעיים יבטיחו בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים.

השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.

בתכנון דרכים וחניות, שלא מעל לקירוי חניה תת קרקעית, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

שטחים למבני ציבור – תאי שטח 50,51.

השטחים יפתחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:

- לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
- ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
- מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

6.7 הרחקת אשפה

תכניות הבקשה להיתר תכלולנה פתרון לפינוי אשפה ומתקנים לאצירת אשפה והרחקתה, וזאת על פי האמור בנספח הנופי המנחה המצורף לתכנית זו להיתר ובאישור מהנדס העיר.

6.8 הוראות בנושא חשמל

א תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים, וכן הטמנת קו מ.ג. ברחוב ורד בקטע המסומן בנספח החשמל המנחה המצורף לתכנית זו.

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

(1) לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני /מהכבל / מהמתקן	
	3.0 מ'	א. רשת מחת נמוך עם תילים חשופים
	2.0 מ'	ב. רשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלי אווירים
	0.5 מ'	ג. כבלי חשמל מתח נמוך
	5.0 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')
	1.0 מ'	ז. מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת
	3.0 מ'	ח. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד
	3.0 מ'	ט. תחנת טרנספורמציה/ מיתוג ומנייה פנימית

(2) על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

(3) בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

(4) במידה ותידרש העתקתם / ביטולם/הטמנתם של רשתות החשמל בתחום התכנית בגין מימוש התכנית יעשה הדבר ע"ח יוזמי ו/או מבצעי התכנית וזאת ע"מ שישמרו מרחקי הבטיחות המינימאליים כמתחייב מההוראות בנושא החשמל עפ"י הכתוב לעיל.

6.9. תחנות טרנספורמציה

כל תחנות הטרנספורמציה של חברת חשמל תמוקמנה בתוך מגרשים ביעוד מגורים, ובמגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, משולבים בחניונים העיליים, תוך שמירה על מרחקי הביטחון הנדרשים. לא ימוקמו תחנות טרנספורמציה ע"ג עמודים. בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה. על מגישי בקשות להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל והעירייה, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה.

6.10 מקלטים

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/ או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.

6.11 היטל השבחה

פטור מתשלום היטל ההשבחה ינתן בהתאם לנוהלי פרויקט ההתחדשות העירונית, ובהתאם להוראות סעיף 19 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.12 הריסת מבנים וגדרות

תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו צוין מבנה להריסה יהיה פינוי והריסת המבנה. היתר בניה לתא שטח יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים המסומנים בו בתשריט להריסה ע"י מבקש הבקשה להיתר.

6.13 סילוק פסולת עפר ובניה

לא יינתן היתר לבנייה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:
א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר

ב. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.

ג. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

ד. מיחזור

כל היתר להריסה של מבנה מגורים בהיקף העולה על 1250 מ"ר או בבנייה אחרת של בנייה שכמות פסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה על 250 טון או בהריסה של מבנה או מבנים ששטח הרצפה עולה על 500 מ"ר יכלול הנחיות בדבר מיחזור בהיקף של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת. רשות הרישוי תהא רשאית לפטור מחובת מיחזור פסולת הבניין כולה או מקצתה מנימוקים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד לאיכות הסביבה.

ה. חציבה ומילוי

(1) היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

(2) בהעדר איזון :

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.

- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית..

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.14 הגבלות בניה בגין שדה תעופה חיפה

- א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין שדה התעופה חיפה. הגובה המרבי המותר לבניה לרבות מעקה הגג, מתקנים טכניים, אנטנות שיוצבו על הגג, תרנים, עגורנים וכו' יהיה ע"פ הגבלות הבניה של שדה התעופה.
- ב. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית כאמור בסעיף 6.2 לעיל.

6.15 היתר בניה לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם**לת"י 413 - תא שטח 51**

- היתר בניה לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413 יותנה בהבטחת עמידתו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, בהתאם לת"י 413 וזאת במילוי התנאים הבאים:
- א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזה מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מבני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008)

6.16 חברת ניהול

- על מבקשי היתר הבניה חלה חובת התקשרות עם חברת ניהול למבני המגורים שתפקידה יהיה ניהול משותף ותחזוקה של החניונים והשטחים הפרטים המשותפים.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע לבנייני המגורים ולשצ"פים**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בניה לבניינים בתאי שטח 1 ו-2	<ul style="list-style-type: none"> • תנאי להיתר בניה לבניין ראשון בכל תא שטח יהיה בצוע רמפת הכניסה לחניון התת קרקעי והחניון למבנה עצמו. • תנאי להיתר בניה לבניין הראשון שיבנה בתא שטח 1 יהיה תכנון פיתוח תאי השטח 12, 20, 31, 33. • תנאי להיתר איכלוס לבניין השני שיבנה בתא שטח 1 יהיה השלמת פיתוח תאי השטח 12, 20, 31, 33. • תנאי להיתר בניה לבניין הראשון שיבנה בתא שטח 2 יהיה תכנון פיתוח תאי השטח 13, 21, 32, 40, 41, 60. • תנאי להיתר איכלוס לבניין השני שיבנה בתא שטח 2 יהיה השלמת פיתוח תאי השטח 13, 21, 32, 40, 41, 60. • תנאי להיתר בניה לבנין הרביעי שיבנה בתאי השטח 1 ו-2, יהיה השלמת פיתוח פארק גולדה ושיקומו בהתאם לתכנית הפיתוח כאמור בסעיף 6.1 לעיל. • תנאי להיתר איכלוס למבנים בתאי שטח אלה יהיה הסדרת רחוב יוספטל בחזית הבניינים.
2	מתן היתר בניה לבניינים בתא 3	<ul style="list-style-type: none"> • תנאי להיתר בניה לבניין הראשון שיבנה בתא שטח 3 יהיה תכנון החניון התת קרקעי בשלמותו, תכנון פיתוח תא שטח 14, בצוע רמפת הכניסה לחניון התת קרקעי ובצוע החניון למבנה עצמו. • תנאי להיתר איכלוס לבניין השלישי שיבנה בתא שטח 3 יהיה השלמת פיתוח תא שטח 14. • תנאי להיתר איכלוס למבנים בתא שטח זה יהיה הסדרת רחוב יוספטל בחזית הבניינים.

7.2 שלבי ביצוע למבני הציבור ועבודות התשתית

שלבי ביצוע למבני הציבור:

המקלט הציבורי ומועדון הנוער הקיימים בתא שטח 51, יוותרו במקומם וימשיכו לשרת בייעודם הקיים.

הקמת גני ילדים ומעונות יום בתא שטח 50 תתבצע בשלבים בהתאם לדרישה. הריסת גן הילדים הקיים תתבצע בהתאם לנדרש בתכניות הבינוי לגני הילדים ומעונות היום שייבנו בתא שטח 50.

שלבי ביצוע לעבודות התשתית:

בצוע עבודות התשתית הכוללות את סלילתו מחדש של רחוב יוספטל והחניות, בצוע מערכות המים, הביוב והניקוז, החשמל, התקשורת והתאורה - תבוצענה בשלבים במקביל ובהתאם לשלביות בצוע הבניינים.

8. מימוש התוכנית

לא החל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

בסמכות הועדה המחוזית להאריך תקופה זו לאחר שיוצגו בפניה נתונים בדבר מימוש התכנית. עם ביטול התכנית, כל התכניות הקודמות החלות על השטח יחזרו לתוקפן.

9. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
עיריית קרית מוצקין	אינג' ארנון טובי		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
עוזי גורדון אדריכלים	עוזי גורדון		15/01/11
תאגיד:	מספר תאגיד:	תאריך:	מספר תאגיד:
עוזי גורדון אדריכלים	טל 04-8580077 פקס 04-8580066	15/01/11	מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
עיריית קרית מוצקין	אינג' ארנון טובי		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
מנהל מקרקעי ישראל	תאגיד:	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
קרן קיימת לישראל	תאגיד:	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
עיריית קרית מוצקין	תאגיד:	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
קרן קיימת לישראל	תאגיד:	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:
חברה מנהלת	שם:	חתימה:	תאריך:
א. הורוביץ מהנדסים בע"מ	תאגיד:	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עוזי גורדון בע"מ חתימה: קרן היסוד 15 תאריך: 15.1.2011 עוזי גורדון

טירת הכרמל 39026
 סל 04-8580077 פקס 04-8580066

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"י?		
	✓	אם כן, פרט: בינוי, תנועה, ניקוז, נופיף חשמל ותקשורת, מים וביוב, לוח הקצאות וטבלת איזון		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (1)
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	✓	צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
	✓	האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
	✓	במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי? - צורף בעיף בתקנון הדן בנושא זה		
	✓	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
✓		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
✓		האם התכנית כוללת מעגון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
✓		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

(3) עפ"י תקנת התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת ההנחיית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק הת"ב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: _____ ק/440 שם התוכנית: _____ מתחם יוספטל – קרית מוצקין

עוזי גורדון בע"מ

ק"מ היסוד 15
טירת הכרמל 39026
טל 04-8580072 פקס 04-8580066

עורך התוכנית: _____ עוזי גורדון תאריך: _____ 15.1.2011 חתימה: _____

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
---	---	---	---

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.	---	---
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	---	---
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.	---	---

אישור על-פי סעיף 109 לחוק

סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)	לייר	---
סעיף 109 (ב)	לייר	---

ערר על התוכנית

שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.	לייר	---	---
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	לייר	---	---
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	לייר	---	---

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה עוזי גורדון (שם), מספר זהות 627721, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ק-440 ששמה מתחם יוספטל – קרית מוצקין (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 6661.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. אמיר בלום	אדריכל נוף	נספח נופי
ב. יוסי שטרק	מהנדס	נספח תנועה ונספח ניקוז
ג. נתן גראואר	מהנדס	נספח מים וביוב
ד. סער פוקס	מהנדס	נספח חשמל ותקשורת
ה. אורן נס	שמאי	טבלאות איוון והקצאה

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

עוזי גורדון בע"מ
כ. היסוד 15
טירוף: 39026
טל. 830077 פקס 04-8580068
חתימת המצהיר

15.1.2011

תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: _____ ק/440

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור:

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 1.6.2010 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

19.1.2011

תאריך



חתימה

893

מספר רשיון

צ. פיק אגון

שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

תאריך

חתימה

מספר רשיון

שם המודד