

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מסי ק/374 א'

שם תוכנית: מסחר ומשרדים בשד' גושן 92 קרית מוצקין

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז חיפה  
14-02-2013  
נתקבל  
תיק מסי

מחוז: חיפה  
מרחב תכנון מקומי: קריות  
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה  |
|----------|--|
|          | <p>הועדה המוקדמת לתכנון ולבניה-קריות<br/>קרית מוצקין. קרית ביאליק. קרית ים</p> <p>תכנית ב. ע. מפורטת מסי ק/374/14</p> <p><b>הומלץ להפקדה</b></p> <p>בישיבה ה- 2011007 ביום 18/11</p> <p>יושב ראש הועדה</p> <p>מוחמדס הונדה</p> |

|   |  |
|---|--|
| <p>משרד הפנים מחוז חיפה<br/>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965<br/>אישור תכנית מסי. ק/374/14<br/>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה<br/>ביום 18.1.13 לאשר את התכנית.<br/>יו"ר הועדה המחוזית</p> | <p>הודעה על הפקדת תכנית מסי ק/374/14<br/>פורסמה בילקוט הפרסומים מסי 6486<br/>ביום 23.10.11</p> |
|---|--|

|   |  |
|---|--|
| <p>הודעה על אישור תכנית מסי</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מסי</p> <p>ביום</p> |  |
|---|--|

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית מציעה שינוי יעוד מאתר למוסד ציבורי בו היו משרדי עיריית קרית מוצקין ליעוד של מסחר ומשרדים.  
התכנית כוללת שתי חלופות בינוי:  
האחת היא עם שינויים ותוספות למבנה הקיים תוך הפיכתו למבנה עם קומה מסחרית גבוהה עם גלריות ומעליו תוספת 2 קומות משרדים חדשות. בחלופה זו לא מתוכננת חניה.  
השנייה הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש מעל חניון תת קרקעי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מסחר ומשרדים בשד' גושן 92 קריית מוצקין

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

ק / 374 אי

מספר התוכנית

3.433 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

3

מספר מהדורה בשלב

ינואר 2013

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי קריות

קואורדינטה X 207204 - 207367  
קואורדינטה Y 748625 - 748743

**1.5.2 תיאור מקום** שד' גושן פינת ויצמן בקריית מוצקין

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית עיריית קרית מוצקין

התייחסות לתחום הרשות נפה

• חלק מתחום הרשות חיפה קריית מוצקין

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יפורסם ברשומות

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

שד' גושן 92

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10428    | מוסדר   | חלק           |                     | 278, 7, 5         |
| 11564    | מוסדר   | חלק           |                     | 174, 171, 164, 85 |

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

| תאריך     | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס                                | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|-----------|--------------------|--|---------|--------------------|
| 12.1.99   | 4720               | שינוי יעוד                               | שינוי   | ק/374              |
| 25.8.66   | 1299               |  |         | ק/130              |
| 25.10.62  | 968                |  |         | ק/131              |
| 25.6.2001 | 4996               | הוראות בניה ועיצוב                       | כפיפות  | ק/130 א'           |
| 19.9.2000 | 4921               | חישוב שטחי שירות                         |         | ק/316 ח'           |
| 14.4.2003 |                    | רעידות אדמה                              |         | תמ"א 38            |
| 12.7.2007 |                    | תוכנית מתאר ארצית למשק המים-איגום והחדרה |         | תמ"א 4/ב/34        |

## 1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך         | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחלה                    | סוג המסמך        |
|--------------|-----------|--------------------|-------------------|---------------|-------------|-------|-------------------------|------------------|
|              |           | עודד רוזנברג פנינה | ינואר 2013        |               | 20          |       | מחייב                   | הוראות התוכנית   |
|              |           | עודד רוזנברג פנינה | ינואר 2013        | 1             |             | 1:250 | מחייב                   | תשריט התוכנית    |
|              |           | עודד רוזנברג פנינה | ינואר 2013        | 1             |             | 1:250 | מנחה ומחייב בקווי הבנין | נספח בינוי       |
|              |           | עודד רוזנברג פנינה | ינואר 2013        | 1             |             | 1:250 | מחייב                   | נספח עצים בוגרים |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין 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

| מגיש התוכנית 1.8.1 |       |            |        |            |                          |           |                           |            |           |                |              |
|--------------------|-------|------------|--------|------------|--------------------------|-----------|---------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
| גוש/<br>חלקת(י)    | דוא"ל | מקס        | סלולרי | טלפון      | כתובת                    | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|                    |       | 04-8780275 |        | 04-8780202 | שד' גוש 92, קריית מוצקין |           | עיריית קריית מוצקין       |            |           |                |              |

| זום בפועל 1.8.2 |     |        |       |       |           |                           |            |           |                |              |
|-----------------|-----|--------|-------|-------|-----------|---------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
| דוא"ל           | מקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|                 |     |        |       |       |           |                           |            |           |                |              |

| בעלי עניין בקרקע 1.8.3 |            |        |            |                          |           |   |           |                |              |                           |
|------------------------|------------|--------|------------|--------------------------|-----------|---|-----------|----------------|--------------|---------------------------|
| דוא"ל                  | מקס        | סלולרי | טלפון      | כתובת                    | מס' תאגיד | שם תאגיד/ שם רשות מקומית                  | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | גוש 10428 חל' 7, 171      |
|                        | 04-8645537 |        | 04-8630855 | רח' פליים 15, חיפה       |           | קק"ל בחכירה לעיריית קריית מוצקין ולפרטיים |           |                |              |                           |
|                        | 04-8780275 |        | 04-8780202 | שד' גוש 92, קריית מוצקין |           | עיריית קריית מוצקין                       |           |                |              | גוש 10428 חל' 278         |
|                        | 04-8645537 |        | 04-8630855 | רח' פליים 15, חיפה       |           | מדינת ישראל בחכירה לעיריית קריית מוצקין   |           |                |              | גוש 10428 חל' 5, 174, 164 |

| עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4 |            |        |            |                        |           |                           |            |           |                |                   |
|-------------------------------------|------------|--------|------------|------------------------|-----------|---------------------------|------------|-----------|----------------|-------------------|
| דוא"ל                               | מקס        | סלולרי | טלפון      | כתובת                  | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר      |
| Pnina-ro@smile..net.il              | 04-8643132 |        | 04-8666950 | באליק 7, חיפה          |           |                           | 33168      | 5406058   | פנינה רוזנברג  | אדריכלית          |
| meteeb@levenberg.co.il              | 04-8643132 |        | 04-8666950 | שד' בן גוריון 32, חיפה |           |                           | 503        | 2404846   | אפריים לבנברג  | מנהלס גאודט ומודד |

**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 |
|------|------------|
| ל.ר. |            |
|      |            |

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****2.1 מטרת התוכנית**

הקמת מבנה למסחר ומשרדים בשד' גושן פינת שד' ויצמן בקריית מוצקין

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד קרקע מאתר למוסד ציבורי ליעוד של מסחר ומשרדים.
- הרחבת קטע של דרך להסדרת תוואי קיים.
- קביעת 2 חלופות בינוי ופרוט זכויות ונוראות הבניה לכל חלופה.
- קביעת הנחיות מיוחדות לסטוויין בחזית המבנה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 3.433 דונם

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית |                  | שינוי (+/-) למצב המאושר |                 | מצב מאושר | ערב | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|------------------|-------------------------|-----------------|-----------|-----|----------------|
|       | מתארי             | מפורט            | חלופה ב:                | חלופה א:        |           |     |                |
|       |                   | חלופה א'<br>1675 | חלופה ב:<br>600         | חלופה א:<br>939 | 0         | מ"ר | מסחר           |
|       |                   | חלופה ב'<br>2075 | 1475                    | 736             | 0         | מ"ר | ומשרדים        |

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים |  | תאי שטח | יעוד         |
|----------------|--|---------|--------------|
|                |  | 2001    | מסחר ומשרדים |
|                |  | 1001    | דרך מאושרת   |
|                |  | 3001    | דרך מוצעת    |

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

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע |      | מצב מאושר |      |
|----------|------|-----------|------|
| אחוזים   | מ"ר  | אחוזים    | מ"ר  |
| 28.90    | 992  | 29.07     | 998  |
| 70.93    | 2435 | 70.93     | 2435 |
| 0.17     | 6    |           |      |
| 100      | 3433 | 100       | 3433 |
|          |      |           | סה"כ |
|          |      |           | סה"כ |

←

| מצב מאושר |  | יעוד             |
|-----------|--|------------------|
|           |  | אתר למוסד ציבורי |
|           |  | דרך מאושרת       |
|           |  | סה"כ             |

## 4 יעודי קרקע ושימושים

|              |   |  |
|--------------|---|--|
| <b>4.1</b>   | <b>שם ייעוד: מסחר ומשרדים</b>   |  |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>  |  |
| <b>א.</b>    | ישמש לשטחי מסחר ומשרדים. שטחים מסחריים יותרו בשתי הקומות הראשונות של המבנה והמשרדים יהיו בקומות העליונות. יותרו משרדים גם בקומות התחתונות.  |  |
| <b>ב.</b>    | השימושים המסחריים יהיו למסחר קמעונאי ושרותי אשנב ( בנק, דואר וכד' ). לא יותרו עסקי מזון כגון: מרכולים ופאבים למעט בתי קפה ומסעדות.  |  |
| <b>ג.</b>    | ההנחיות למבנה המוצע יהיו למצבים שונים:<br>חלופה א' – תוספת בניה למבנה קיים, תוך שינויים במבנה הקיים. קווי הבנין הוצמדו לבנין הקיים ולתוספת הבניה המוצעת בחזית הצפונית ובתוספת סטווין עד גבולות המגרש.<br>חלופה ב' – הריסה ובניה מחדש. קווי הבנין למבנה החדש הורחקו ממבנה המגורים בכל קומות הבנין, כך שיהיו תואמים לקווי הבנין של הקומות העליונות בחלופה א.  |  |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>   |  |
| <b>א.</b>    | עקרונות הבינוי<br><b>חלופה א':</b><br>החזית הדרומית של המבנה תאפשר כניסה למשרדים בלבד ולא תאפשר חזית לשימוש המסחרי.<br>במרפסת מעל המסחר, בחלק הדרומי של המגרש, הנוצרת מכך שקו הבנין של 2 הקומות העליונות הוא בנסיגה פנימה, לא יותר בו שימוש מסחרי, לא תותר בו הצבת מתקנים טכניים והגג יטופל כחזית חמישית.<br><b>חלופה ב':</b><br>הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש.<br>החזית הדרומית של המבנה תאפשר כניסה למשרדים בלבד ולא תאפשר חזית לשימוש המסחרי.                               |  |
| <b>ב.</b>    | גובה מבנים<br><b>חלופה א':</b><br>יותר עד 4 קומות למבנה.<br>2 הקומות הראשונות של הבנין הקיים יהפכו לקומה מסחרית גבוהה עם גלריות וישמשו למסחר. יתר הקומות למשרדים.<br>בחזית הדרומית, 2 הקומות העליונות יהיו בנסיגה פנימה עפ"י קו הבנין העילי.<br>תותר קומה מסחרית בגובה של כ - 6.00 מ' ( בהתאם לגובה המבנה הקיים ) המאפשרת קומת גלריה.<br>גובה הקומות העליונות למשרדים יהיה 4.00 מ'<br><b>חלופה ב':</b><br>יותר 5 קומות למבנה. קומה מסחרית גבוהה כולל גלריות מעליה 4 קומות משרדים. |  |
| <b>ג.</b>    | חומרי גמר<br>א. החומרים והציפויים של חזיתות וגגות המבנים וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנים וחומרי הפיתוח יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מהנדס העיר.<br>ב. המבנה יצופה בחומרים קשיחים ועמידים כגון: שיש, אבן וזכוכית.  |  |
| <b>ד.</b>    | גגות<br>הבנין יהיה עם גג שטוח. הגגות יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית הגגות תשקף את המערכות המתוכננות על הגגות, תהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר הבניה.   |  |
| <b>ה.</b>    | חזית המבנה<br>בחזית המבנה לכוון רח' גושן פינת שד' ויצמן יתוכנן סטווין כמסומן בהנחיות מיוחדות.   |  |

|  |   |              |
|--|---|--------------|
|  | <b>דרכים</b>  | <b>4.2</b>   |
|  | <b>שימושים</b>  | <b>4.2.1</b> |
|  | שטחי הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב, הולכי רגל וחניה ציבורית וכן להעברת קווי תשתית קווי תשתית אלה יהיו תת קרקעיים.<br>שטחים בתחום הדרך שלא משמשים למיסעות, למדרכות ולחניות, יפותחו כשטחים מגוננים. | <b>א</b>     |
|  | <b>הוראות</b>   | <b>4.2.2</b> |
|  |   | <b>א</b>     |

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

| יעוד         | מס' תא שטח | גודל מגורש/ (מ"ר) | שטחי בניה מ"ר |              | שטחי בניה סה"כ | מתחת לכניסה הקובעת | עיקרי שירות  | עיקרי שירות  | עיקרי שירות  | שטחי בניה סה"כ | אחוזי בניה כוללים (%) | מספר יח"ד  | מספר ציפורת לדונם (יח"ד) | מספר קומות | גובה מבנה (מטר) | הכסית (%)  | משתטח תא (השטח) | מספר קומות | קווי בניה (מטר) |            |            |            |
|--------------|------------|-------------------|---------------|--------------|----------------|--------------------|--------------|--------------|--------------|----------------|-----------------------|------------|--------------------------|------------|-----------------|------------|-----------------|------------|-----------------|------------|------------|------------|
|              |            |                   | מספר קומות    | מספר קומות   |                |                    |              |              |              |                |                       |            |                          |            |                 |            |                 |            | מספר קומות      | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות |
|              |            |                   | מספר קומות    | מספר קומות   | מספר קומות     | מספר קומות         | מספר קומות   | מספר קומות   | מספר קומות   | מספר קומות     | מספר קומות            | מספר קומות | מספר קומות               | מספר קומות | מספר קומות      | מספר קומות | מספר קומות      | מספר קומות | מספר קומות      | מספר קומות | מספר קומות |            |
| מסחר ומשרדים | 2001       | 992               | מסחר: 939     | מסחר: 939    | מסחר: 939      | מסחר: 939          | מסחר: 939    | מסחר: 939    | מסחר: 939    | מסחר: 939      | 215                   | -----      | -----                    | -----      | -----           | 14.35      | -----           | -----      | 3               | -----      | -----      | -----      |
|              |            |                   | משרדים: 736   | משרדים: 736  | משרדים: 736    | משרדים: 736        | משרדים: 736  | משרדים: 736  | משרדים: 736  | משרדים: 736    | משרדים: 736           | -----      | -----                    | -----      | -----           | -----      | -----           | -----      | -----           | -----      | -----      | -----      |
|              | 2001       | 992               | סה"כ 1675     | סה"כ 1675    | סה"כ 1675      | סה"כ 1675          | סה"כ 1675    | סה"כ 1675    | סה"כ 1675    | סה"כ 1675      | -----                 | -----      | -----                    | -----      | -----           | -----      | -----           | -----      | -----           | -----      | -----      | -----      |
|              |            |                   | מסחר: 600     | מסחר: 600    | מסחר: 600      | מסחר: 600          | מסחר: 600    | מסחר: 600    | מסחר: 600    | מסחר: 600      | מסחר: 600             | 550        | -----                    | -----      | -----           | -----      | 22.00           | -----      | -----           | 5          | 3          | -----      |
|              |            |                   | משרדים: 1475  | משרדים: 1475 | משרדים: 1475   | משרדים: 1475       | משרדים: 1475 | משרדים: 1475 | משרדים: 1475 | משרדים: 1475   | -----                 | -----      | -----                    | -----      | -----           | -----      | -----           | -----      | -----           | -----      | -----      | -----      |
|              |            |                   | סה"כ 2075     | סה"כ 2075    | סה"כ 2075      | סה"כ 2075          | סה"כ 2075    | סה"כ 2075    | סה"כ 2075    | סה"כ 2075      | -----                 | -----      | -----                    | -----      | -----           | -----      | -----           | -----      | -----           | -----      | -----      | -----      |
|              |            |                   | מסחר: 460     | מסחר: 460    | מסחר: 460      | מסחר: 460          | מסחר: 460    | מסחר: 460    | מסחר: 460    | מסחר: 460      | -----                 | -----      | -----                    | -----      | -----           | -----      | -----           | -----      | -----           | -----      | -----      | -----      |
|              |            |                   | משרדים: 825   | משרדים: 825  | משרדים: 825    | משרדים: 825        | משרדים: 825  | משרדים: 825  | משרדים: 825  | משרדים: 825    | -----                 | -----      | -----                    | -----      | -----           | -----      | -----           | -----      | -----           | -----      | -----      | -----      |
|              |            |                   | סה"כ 2550     | סה"כ 2550    | סה"כ 2550      | סה"כ 2550          | סה"כ 2550    | סה"כ 2550    | סה"כ 2550    | סה"כ 2550      | -----                 | -----      | -----                    | -----      | -----           | -----      | -----           | -----      | -----           | -----      | -----      | -----      |
|              |            |                   | מסחר: 5450    | מסחר: 5450   | מסחר: 5450     | מסחר: 5450         | מסחר: 5450   | מסחר: 5450   | מסחר: 5450   | מסחר: 5450     | -----                 | -----      | -----                    | -----      | -----           | -----      | -----           | -----      | -----           | -----      | -----      | -----      |
|              |            |                   | משרדים: 825   | משרדים: 825  | משרדים: 825    | משרדים: 825        | משרדים: 825  | משרדים: 825  | משרדים: 825  | משרדים: 825    | -----                 | -----      | -----                    | -----      | -----           | -----      | -----           | -----      | -----           | -----      | -----      | -----      |
|              |            |                   | סה"כ 2075     | סה"כ 2075    | סה"כ 2075      | סה"כ 2075          | סה"כ 2075    | סה"כ 2075    | סה"כ 2075    | סה"כ 2075      | -----                 | -----      | -----                    | -----      | -----           | -----      | -----           | -----      | -----           | -----      | -----      | -----      |

הערה 1: חישוב שטחי השירות יהיה עפ"י תכנית ק/316 ח'  
 הערה 2: גובה המבנה לא כולל מבנים על הגג. מעל מפלס הגג יותר חדר מכונות, מעליות, חדרי מדרגות יציאה לגג, חדרים טכניים ומעקות, במידות המינימליות הנדרשות.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. לפני הוצאת היתר בניה תוגש תכנית בינוי בקני"מ 1:100 שתכלול פרוט חזיתות המבנה וחומרי הגמר וכן הדמיות לשביעות רצון מהנדס הועדה ומהנדס העיר.
- ב. על מבקשי היתר הבניה לכלול בבקשתם להיתר הבניה תכנית פיתוח שטח בה יפורטו פתרון לניקוז, תאורה, קו מים, ביוב, חיבור למערכות קיימות ו/או מתוכננות בהתאם להנחיות העירייה. תכנית הפיתוח תוגש בקני"מ 1:100 על רקע מפת מדידה עדכנית.
- ג. במידת הצורך ולאור השימושים המבוקשים בשטח המיועד למסחר, היתר הבניה יכלול פתרונות של ארובות ומנדפים שיהוו חלק מהיתר הבניה.
- ד. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה.

**6.2 הפקעות לצרכי ציבור**

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם עיריית קיריית מוצקין בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

**6.3 חלוקה ורישום**

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143 לחוק התכנון והבניה, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- ד. תנאי להיתר בניה במקום יהיה הגשת תכנית חלוקה לאישור רשויות התכנון.
- ה. השטח המסומן כהנחיות מיוחדות בתשריט הוא שטח אשר יותר בו סטווין. בשטח תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות בלשכת רשם המקרקעין. הערת אזהרה על כך תרשם בלשכת רשם המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה.

**6.4 פיתוח המגרש**

על מבקשי ההיתר לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום מגרשם בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. בעלי הקרקע או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנין במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

**6.5 שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים**

- א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.
- ב. כל התשתיות תהיינה תיקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנה המוצע בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנין המוצע.
- ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.

**6.6 פיקוד העורף**

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, או שינתן על ידו פטור.

## 6.7 חשמל ותחנות טרנספורמציה (השנאה)

א. הוראות בנושא חשמל:

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.

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, לאל במרחקים המפורטים להלן:

| מציר הקו | מהתיל הקיצוני/<br>מהכבל/ מהמתקן |  |    |
|----------|---------------------------------|--|----|
|          | 3.00 מ'                         | קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף                            | א  |
|          | 2.00 מ'                         | קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד                           | ב  |
|          | 5.00 מ'                         | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה         | ג  |
|          | 2.00 מ'                         | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אורירי מבודד ( כא"מ ) | ד  |
| 20.00 מ' |                                 | קו חשמל מתח עליון 110 – 160 ק"ו                        | ה  |
| 35.00 מ' |                                 | קו חשמל מתח על – עליון 400 ק"ו                         | ו  |
|          | 0.50 מ'                         | כבלי חשמל מתח נמוך                                     | ז  |
|          | 3.00 מ'                         | כבלי חשמל מתח גבוה                                     | ח  |
|          | בתאום עם חברת החשמל             | כבלי חשמל מתח עליון                                    | ט  |
|          | 1.00 מ'                         | ארון רשת   | י  |
|          | 3.00 מ'                         | שנאי על עמוד   | יא |

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

**6.8 תשתיות**

כל תשתיות החשמל, התאורה העירונית, הטלפון, הטלוויזיה ותקשורת בכבלים בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיים לרבות קווי מתח גבוה ומתח נמוך.

**א. מים.**

אספקת המים לבנין בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית קריית מוצקין. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

**א. ביוב**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של עיריית קריית מוצקין באישור מהנדס העיר ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**ב. ניקוז**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח שבתחום התכנית, בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

**ג. כיבוי אש**

לא תותר כל בניה אלא אם תוכננו כל המערכות לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ובאישורם.

**ד. אשפה**

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יהיו לפי הוראות עיריית קריית מוצקין. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה ויאושר ע"י מחלקת התברואה העירונית.

**6.9 חניה**

בחלופה א':

יינתן פטור מחניה בתחום המגרש.

בחלופה ב' ( הריסת המבנה הקיים ובניה מחדש ) :

החניה תהיה בתחום המגרש וע"פ התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה. יוקם חניון תת קרקעי. החניון לא יכלוט מעל לפני הקרקע וגבולותיו יהיו עד לגבולות המגרש.

בשתי החלופות :

החניה התפעולית הנדרשת תהיה לאורך רח' גושן כמסומן בנספח הבינוי.



**6.10 . ניקוז משמר נגר**

- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
1. במגרשי הבניה לפי חלופה א' יבטיח לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
  2. 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.
  3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
  4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
  5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לשטחים ציבוריים.
  6. בחלופה ב' של הריסה ובנית מבנה חדש בו מוצע חניון תת קרקעי על כל שטח המגרש מי הנגר יופנו למערכת הניקוז.
  7. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.11 עצים בוגרים**

- א. בשטח התכנית יישמרו 8 עצים בוגרים ויועקו 8 עצים בוגרים לפי נספח עצים בוגרים המהווה מסמך מחייב כחלק ממסמכי התב"ע.
- ב. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ להעתקה", או "עץ לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
  - א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
  - ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית.
  - ג. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.
  - ד. ביצוע כריתה / העתקה יהיה לאחר קבלת היתר בניה ורישיונות כריתה כדין.

**6.12 עמידה נגד רעידות אדמה.**

1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה בהתאם לדרישות ת"י 413, וזאת במילוי התנאים הבאים:

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/38. (נספח אי לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008)

2. היתר לשינוי יעוד או שמוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות ססמיים כפי שנקבע בחוק הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

**6.13 מניעת מטרדים בעת הבניה וסילוק פסולת.**

א. מניעת מטרדים בעת הבניה.

1. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בכל שלבי הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.

2. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.

3. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.

4. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה. מיקום המכוונות יסומן בבקשה להיתר ואישורו ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה יהווה תנאי למתן היתר בניה.

**ג. סילוק פסולת יבשה ממבנים להריסה.**

כל המבנים בתחום התכנית שיוחלט על הריסתם, ייהרסו ויפוננו לאתר מוסדר ע"י וע"ח מבקשי היתרי הבניה. התכנית להריסה תכלול תכנית פינוי הפסולת להשארת השטח נקי ממטרדים, אופן הוצאת פסולת ההריסה, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת בנייה, הובלת חומרי בנייה וכד'.

תנאים למתן היתר בנייה: "לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:

**בהיתר הבנייה** - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שייעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

**בגמר הבנייה** - לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר. במידה והבניינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי מאסבסט, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק ע"פ הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.

פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרול מתאים. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.

**ג. עבודות עפר חציבה ומילוי:**

עודפי עפר יפוננו על חשבון מבקשי ההיתר הבניה לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר. תנאים לקבלת היתר בניה:

1. **חובת איזון** בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.

2. **חובת מחזור** פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.

3. **חובת סילוק פסולת** הבנין לאתר מוסדר.

מתן היתר אכלוס למבנים מותנה בבדיקת ביצוע סילוק עודפי העפר ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.

ד. לצרכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.

ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הגובלים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

**6.14 היטל השבחה**

היטל השבחה ישולם כחוק.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
|          |          |        |
|          |          |        |

**7.2 מימוש התוכנית**

**8. חתימות**

|             |   |                           |                 |
|-------------|---|---------------------------|-----------------|
| תאריך:      | חתימה:  | שם:                       | מגיש התוכנית    |
| מספר תאגיד: | אינג' רוני טובי<br>עיריית קרית מוצקין               | תאגיד/שם רשות מקומית:     |                 |
| תאריך:      | חתימה:  | שם: רוזנברג פנינה         | עורך התוכנית    |
| מספר תאגיד: | רוזנברג פנינה<br>אדריכלות ובנוי ערים                | תאגיד:                    |                 |
| תאריך:      | חתימה:  | שם:                       | יזם בפועל       |
| מספר תאגיד: |   | תאגיד:                    |                 |
| תאריך:      | חתימה:  | שם:                       | בעל עניין בקרקע |
| מספר תאגיד: | אינג' רוני טובי<br>מהנדס העיר<br>עיריית קרית מוצקין | תאגיד: עיריית קרית מוצקין |                 |
| תאריך:      | חתימה:  | שם:                       | בעל עניין בקרקע |
| מספר תאגיד: |   | תאגיד: קק"ל               |                 |
| תאריך:      | חתימה:  | שם:                       | בעל עניין בקרקע |
| מספר תאגיד: |   | תאגיד: מדינת ישראל        |                 |