

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

<p>מינהל התכנון הועדה המוזזת - מחוז חיפה 15-02-2017 נתקבל</p>	<p>תכנית מס' 352-0285726</p>
<p>מסחר משרדים ומגורים בשד' גושן 80</p>	

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי קריות  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
הועדה המחוזית החליטה ביום:  
31.10.16  
לאשר את התכנית  
תאריך 21.2.17  
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות

תכנית ב.ע. מס' 352-0285726

הומלצה להפקדה

בישיבה הועדה 2015009 ביום 06/09/15

מהנדס העדה

יושב ראש ועדה

הודעה על אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
ביום \_\_\_\_\_

## דברי הסבר לתכנית

לפי התכנית המאושרת יעוד החלקה הוא מגורים ג' עם חזית מסחרית.  
מטרת התביע היא לאפשר מעל קומת המסחר החלקית בחזית שדי גושן להקים מבנה של משרדים בן - 5 קומות עם כניסה נפרדת הכוללת פיר מדרגות ומעלית . בחלק האחורי של המבנה לאפשר אגף מגורים בן 7 קומות, דירה בקומה, מעל קומת כניסה הכוללת לובי וכן - 2 קומות מגורים מעל המשרדים . לאגף המגורים יש כניסה נפרדת הכוללת פיר מדרגות ומעלית.  
החניה הנדרשת מתוכננת ב - 2 מפלסים : במפלס הקרקע ובמפלס תת קרקעי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מסחר משרדים ומגורים בשד' גושן 80
		מספר התכנית	352-0285726
1.2	שטח התכנית		0.990 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קריות

207279 קואורדינאטה X

748512 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית מוצקין - חלק מתחום הרשות: קרית מוצקין

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית מוצקין	שד גושן משה	80	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11564	מוסדר	חלק	91	164

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
25/08/1966	2206	1299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 130. הוראות תכנית ק/ 130 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/ 130
25/06/2001	3071	4996	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 130 / א. הוראות תכנית ק/ 130 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/ 130 / א
21/01/1982	866	2781	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 290. הוראות תכנית ק/ 290 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/ 290
19/09/2000	4872	4921	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 316 / ח. הוראות תכנית ק/ 316 / ח תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/ 316 / ח
15/02/2005	1616	5367	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 130 / ב ממשיכות לחול.	שינוי	ק/ 130 / ב
25/10/1962	110	968	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 131. הוראות תכנית ק/ 131 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/ 131
24/03/2009	3056	5934	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ מק/ 130 / א / 2. הוראות תכנית ק/ מק/ 130 / א / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/ מק/ 130 / א / 2

### 1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פנינה רוזנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פנינה רוזנברג		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		29/01/2017	אבריל עמית	29/01/2017	1	1:250	מנחה	בינוי
לא	כולל מאזן חניה	27/01/2016	צבי נוח	27/01/2016	1	1:250	מנחה	חניה
לא	חות דעת	28/05/2015	אייל שפירא	28/05/2015	4	1:1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	על בסיס חות הדעת של הארגונים	28/05/2015	פנינה רוזנברג	28/05/2015	1	1:250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		06/03/2016	פנינה רוזנברג	06/03/2016	1	1:250	מנחה	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים 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 התכנית ובעלי מקצוע

### 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	מקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
hedy@shamshins.co.il		04-6300818	63	שד בן גוריון	קרית ביאליק	מ.ג. שמשינס בע"מ	מ.ג. שמשינס בע"מ	רשיון		פרטי	

### 1.8.2 יזם

דוא"ל	מקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
hedy@shamshins.co.il		04-6300818	63	שד בן גוריון	קרית ביאליק	מ.ג. שמשינס בע"מ			פרטי

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	04-8630855	04-8630855	15	שד הפליים	חיפה	רמ"י			בבעלות מדינה
	04-8780275	04-8780202	92	שד גושן משה	קרית מוצקין	עיריית מוצקין			חוכר
info@kkl.org.il		1-800-350-550	1	הקרן הקיימת	ירושלים	קק"ל			אחר

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בחלקה 91 שבבעלות קק"ל רשומה חכירה לפי חוק רכישת רכוש מדינה ת.ז. 1026481 ועליה יש הערת אזהרה לפי סעיף 126 למ.י. שמשינס בע"מ מס' חפ' 510355647

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
pnina-ro@smilc.net.il		04-8666950	7	ביאליק	חיפה	פנינה רוזנברג-אדריכלות ובינוי		פנינה רוזנברג	עורך ראשי	
bermanb@nervision.il	04-8529411	04-8523602	61	דרך העצמאות	חיפה		517	מאיר ברמן	מודד	
mail@zvi-naveh.com	04-8725002	04-8725001	177	שד הסתדרות	חיפה	צבי נוה - הנדסה אזרחית בע"מ	32139	צבי נוה	יועץ תחבורה	
lia@cbril-cbril.com		04-8718869	24	אושה	קרית מוצקין	אבריל את אבריל אדריכלות והנדסה (1988) בע"מ	25864	אבריל עמיחי	אדריכל	
cs-agr@zahav.net.il	04-8411517	04-8412733	23	מקלף מרדכי	חיפה			אייל שפירא	אגרונום	



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הקמת מבנה של מסחר, משרדים ומגורים בשד' גושן 80 בקריית מוצקין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מיעוד של מגורים ג' עם חזית מסחרית ליעוד של מגורים ומשרדים עם חזית חניית.
- ב. קביעת הוראות וזכויות בניה לשימושים השונים
- ג. תוספת 2 קומות מעל המותר למגורים +6 קומות משרדים.
- ד. ביטול חובת 20% שטח מגוון במגרש.
- ה. שינוי בקווי בניין:
  - ה.1 שינוי קו בנין אחורי מ - 6.00 מ' ל - 5.00 מ'
  - ה.2 שינוי קו בנין ימני מ - 3.0 מ' ל - 2.7 מ'
- ו. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל בחזית המגרש.
- ז. קביעת הנחיות מיוחדות לשטח הסטווין בחזית המסחרית.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.99
------------------	------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפי ק/130/בי' מסי יח"ד הוא 11 לדונם. למגרש בשטח של 665 מ"ר מסי יח"ד המותר הוא 7 יח"ד.	9		+2	7	יח"ד	מגורים (יח"ד)
השטח כולל 120 מ"ר למרפסות. לפי ק/130 ב' שטח בניה עיקרי באזור מגורים ג' הוא 120%	1,141		+343	798	מ"ר	מגורים (מ"ר)
במצב המאושר היתה מאושרת חזית מסחרית	84		+84		מ"ר	מסחר (מ"ר)
מיועד למשרדים	396		+396		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
מגורים מסחר ותעסוקה	2001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	2001
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	2001
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1001
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	2001
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	2001
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	2001
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	2001
קו בנין תחתית תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	2001

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	329	33.23
מגורים עם חזית מסחרית	661	66.77
סה"כ	990	100

<b>מצב מוצע</b>		
<b>אחוזים מחושב</b>	<b>מ"ר מחושב</b>	<b>יעוד</b>
33.29	329.66	דרך מאושרת
66.71	660.63	מגורים מסחר ותעסוקה
100	990.28	סה"כ

<b>3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית</b>	
<b>שטח במ"ר</b>	<b>סוג ישות</b>
179.07	מבנה להריסה

<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>	
<b>4.1</b>	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למסחר, משרדים ומגורים. השטח המסחרי יהיה בקומת הקרקע בחזית רח' גושן והמשרדים יהיו בקומות העליונות. המגורים יהיו באגף האחורי של המבנה. השימושים המסחריים יהיו למסחר קמעונאי ושרותי אשנב ( בנק, דואר וכד' ). לא יותרו עסקי מזון כגון: מרכולים ופאבים למעט בית קפה ו/או ומסעדה. בתי האוכל יהיו בחזית הקדמית בלבד. 2 הקומות העליונות לכל הפחות מחזית הבנין ישמשו למגורים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> א. תהיינה כניסות נפרדות למגורים ולמשרדים. ב. יותר קשר בין הקומה המסחרית למרתף. ג. לא יידרש שטח של 20% פנוי מכל בינוי, ריצוף וחניה תת קרקעית לצורכי גינון. ד. השטח המסומן בהנחיות מיוחדות בתשריט ישמש כסטוויץ. השטח יהיה פתוח לציבור לצמיתות ולא תותר סגירתו. תרשם על כך הערה בלשכת רשם המקרקעין בדבר זיקת הנאה להולכי רגל לצמיתות. ה. החניון התת קרקעי לא יבלוט מפני המדרכה הגובלת.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטחי הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב, הולכי רגל וחניה ציבורית וכן להעברת קווי תשתית. קווי תשתית אלה יהיו תת קרקעיים. שטחים בתחום הדרך שלא משמשים למיסעות, למדרכות ולחניות, יפותחו כשטחים מגוננים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

מס' יחיד	מס' קומות	גובה מבנה- מעל הקובעות (מטר)	מספר יחיד	תכנית (% מותאם שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	יעד
						שטחי סה"כ	שטחי בניה			
5	3	2.7	9	55	440	651	637	661	2001	מגורים מסחר ותעסוקה
		(3) 25.22				(2) 2909		(1) 1501		
		(4) 8								
		(5) 1								

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מסגורם מסחר ותעסוקה	2001	תאי שטח	יעוד
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
120	5	קדמי	קו בנין (מטר)
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
120	5	קדמי	קו בנין (מטר)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערה ברמת הטבלה:

- הערה א: מפלס הכניסה הקובעת הוא מפלס הרחוב בחזית הבנין.
- הערה ב: שטחי השירות יחושבו לפי ק/316ח
- הערה ג: קווי הבנין המפורטים בטבלה הם של הבנין. למרפסות בחזית יש קו בנין עליו כמסומן בתשריט ולחזינו יש קו בנין תחתני / תת קרקעי כמסומן בתשריט

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) השטח כולל : 1021מ"ר למגורים, 396מ"ר למשרדים , 84 מ"ר למסחר. יותר ניד שטחים בין השימושים השונים בהיקף של עד 10%..
- (2) כולל שטחי מרפסות.
- (3) הגובה נמדד עד פני התקרה העליונה ואינו כולל מעקות ומבני מדרגות ומעלית ומתקנים טכניים..
- (4) כולל קומת מסחר ולובי כניסה.
- (5) לחניון ושטחי שירות. גובה פנימי של המרתף 2.20 מ'.

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים :</p> <p>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.</p> <p>ב. כל התשתיות תהיינה תקניות 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 הבנינים.</p> <p>ג. התקנת מסתורי כביסה, מזגנים ו/או מעבים חיצוניים לא תותר בקירות החיצוניים של המבנים, רק בחזיתות צדדיות ו/או אחוריות של המבנים ולא בחזיתות קדמיות. דופן המסתור יהיה מבניה קשיחה כדוגמת המבנה. ניקוז המזגנים יהיה דרך הצנרת הסניטרית הפנימית של המבנה.</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן שיהיה תקף ביום הוצאת היתר הבניה.</p> <p>החניה תהיה בחלקה תת קרקעית.</p>
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
	<p>א. הוראות בנושא חשמל :</p> <p>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.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור , בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, לאל במרחקים המפורטים להלן :</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>א קו חשמל מתח נמוך -תיל חשוף 3.00 מ'</p> <p>ב קו חשמל מתח נמוך -תיל מבודד 2.00 מ'</p> <p>ג קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אוירי מבודד ( כא"מ ) 2.00 מ'</p> <p>ה קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.00 מ'</p> <p>ו קו חשמל מתח על -עליון 400 ק"ו 35.00 מ'</p> <p>ז כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ'</p> <p>ח כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ'</p> <p>ט כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י ארון רשת 1.00 מ'</p> <p>יא שנאי על עמוד 3.00 מ'</p> <p>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.</p>

<p><b>6.4</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>
	<p>עפ"י סעיף 24.2 בתמ"א 4/ב/34 החליטה הועדה המחוזית לתת פטור מדרישות התמ"א. מי הנגר יופנו למערכת הניקוז העירונית. בשטח הדרכים והחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</li> <li>2. 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, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</li> <li>3. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.</li> <li>4. בחפירה יש להתרחק מהעצים המיועדים לשימור 3 מ' מהגזע, והחפירה תלווה בליווי אגרונום.</li> <li>5. היתר לעקירת העצים המסומנים לעקירה בנספח העצים הבוגרים יוצא לאחר תשלום ערך חלופי.</li> <li>6. העצים 3, 4 המיועדים להעתקה יועתקו בחודשים אפריל עד אוגוסט</li> </ol>
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p>
	<p>א. על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>
	<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.</li> <li>ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</li> <li>ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</li> <li>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרוכו במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</li> <li>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדירי הבניינים בסביבה ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</li> </ol>
<p><b>6.8</b></p>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>
	<p>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.</p> <p>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</p>



<p><b>6.8</b></p>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>
	<p>העירייה. תכנית הפיתוח תוגש בקני"מ 100:1 על רקע מפת מזדה עדכנית.                  ג. במידת הצורך ולאור השימושים המבוקשים בשטח המיועד למסחר, היתר הבניה יכלול פתרונות של ארובות ומנדפים שיהוו חלק מהיתר הבניה.                  ד. כל היתר בניה שיכלול שימושים שאינם למגורים יועבר להתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה.                  ה. תנאי להיתר הבניה הריסת המבנה הקיים ופינוי הפסולת.</p>
<p><b>6.9</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p>
	<p>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 העיר.                  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 שייבטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה ויאושר ע"י מחלקת התברואה העירונית.</p>
<p><b>6.10</b></p>	<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>
	<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה ( היתר, תנאים ואגרות ), (טיפול בפסולת הבניה) התשס"ה-2005 וכמפורט להלן:                  1. לפני הוצאת היתר הבנייה, תתקבל הערכת כמות עודפי העפר המשוערת מביצוע פרויקט הבניה מבעל היתר לפני הוצאת היתר.                  2. בהיתר הבניה- הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי עודפי עפר ופסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר ), לאתר מוסדר ( אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר ).                  3. בגמר הבניה בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה ( פחות או יותר ) לאתר המוסדר, על שם בעל היתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.                  ב. חובת גריסה: היתר הבניה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.                  ג. חציבה ומילוי:                  היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.                  בהעדר איזון-</p>

<b>6.10</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	- בתנאי עודף, יועברו עודפי חציבה ומילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - בתנאי חוסר, מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
<b>6.11</b>	<b>מקלטים</b>
	לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט / 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 .
<b>6.12</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה ישולם כחוק
<b>6.13</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	המבנה הקיים בחלקה מיועד להריסה .

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

### **7.2 מימוש התכנית**

מימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מ.י. שמינס בע"מ 510355647		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מ.י. שמינס בע"מ 510355647		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רמ"י 500101761 בבעלות מדינה		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית מוצקין 500282009 חוכר		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קק"ל 520020314 אחר		
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: פנינה רוזנברג פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי עורך ראשי		