

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<b>הוראות התכנית</b>	
<b>מינהל התכנון</b> הועדה המחוזית - מחוז חיפה	
05-04-2017	<b>תכנית מס' 352-0278523</b>
<b>נתקל</b>	<b>שינוי ייעוד בצפון נווה גנים, קריית מוצקין</b>

מחוז **חיפה**  
מרחב תכנון מקומי **קריית**  
סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

**אישורים**

הועדה המקומית לתכנון ובניה קריית

**תכנית ב.ע. מס' 352-0278523**

**הומלצה/להפקדה**

בישיבה הועדה 2015004 ביום 29/3/15

יושב ראש ועדה **מהנדס הועדה**

<b>מינהל התכנון - מחוז חיפה</b> חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 הועדה המחוזית <b>החליטה ביום:</b> <u>6.3.17</u> <b>לאשר את התכנית</b> <u>7.5.17</u> <b>תאריך</b> <u>מ"י</u> <b>י"ר הועדה המחוזית</b>
--

הודעה על אישור תכנית מס' _____ פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ ביום _____
--

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בחלקה הצפוני של שכונת נווה גנים בצפון קריית מוצקין ובסמוך לצומת הדרכים שדי ירושלים ודרך מסי 4.  
התכנית מציעה להסדיר את היעוד למגורים תוך התאמה לסימון יעוד הקרקע בתכנית ק/281 במבנים שכבר נבנו בפועל ולתגבר את מסי יח"ד ואת זכויות הבנייה בחלק המערבי שטרם נבנה.  
בחלקה המערבי של התכנית מוצעים שני מבני מגורים בגובה של 15 קומות כ"א (14 קומות + קומת כניסה) בני 69 יח"ד בכל בניין, שה"כ 138 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי ייעוד בצפון נווה גנים, קריית מוצקין
		מספר התכנית	352-0278523
1.2	שטח התכנית		18.606 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	לי"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית
		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

קואורדינאטה X 209036

קואורדינאטה Y 751405

1.5.2 תיאור מקום שכונת נווה-גנים בצפון קריית מוצקין

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	בגין מנחם	38	

שכונה קרית מוצקין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10421	מוסדר	חלק		349

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
352-0085696	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 352-0085696. הוראות תכנית 352-0085696 תחולנה על תכנית זו.	6941	1803	14/12/2014
ק/284 ב	שינוי	תכנון מפורט לשטח המיועד "אזור לתכנון מחדש"	3968	1946	30/01/1992
ק/408	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/408 ממשיכות לחול.	5427	3835	17/08/2005
352-0108233	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 352-0108233. הוראות תכנית 352-0108233 תחולנה על תכנית זו.	6826	6416	26/06/2014
ק/281	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/408 ממשיכות לחול.	3784	3433	22/07/1990
ק/281 ח/1	שינוי	תכנון מפורט לשטח המיועד אזור לתכנון מחדש	5798	2908	30/04/2008

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך
כן	הוראות התכנית	מחייב				יעקב מאור		
לא	תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יעקב מאור		תשריט מצב מוצע
לא	בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	19/03/2017	עמיחי אבריל	19/03/2017	מחייב לעניין גובה המבנים וקו בניין צמוני למעט מרפסות זיזיות וחדרים טכניים במרווחים.
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע	1: 1		27/12/2015	צביקה מינץ	27/12/2015	
לא	שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	26/02/2015	יעקב מאור	19/03/2017	
לא	תנועה	מנחה	1: 250	1	19/03/2017	ישראל רשטיק	19/03/2017	
לא	מצב מאושר	רקע	1: 500	1	01/03/2015	יעקב מאור	19/03/2017	

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	פקס	טלפון	בית	רחוב	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
info@gav-yam.co.il	04-8539445	04-8530053	1	סחרוב	1	סחרוב	חיפה	חבי גבי ים	שם תאגיד	מספר רישון	שם <td>סוג</td> <td>מקצוע/ תואר</td>	סוג	מקצוע/ תואר
ziv@zahav.net.il	04-8721412	04-8721411	15	שד	15	ירושלים	קרית ביאליק	קרית ביאליק	שם תאגיד	מספר רישון	שם <td>סוג</td> <td>מקצוע/ תואר</td>	סוג	מקצוע/ תואר

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 15041.

### 1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג
ziv@zahav.net.il	04-8721412	04-8721411	15	שד	15	ירושלים	קרית ביאליק	קרית ביאליק	שם תאגיד	מספר רישון	שם <td>סוג</td>	סוג
Dudi@homotor.co.il		03-5596880	10	הפלד	10	הפלד	חולון	רם מוצקין בע"מ	שם תאגיד	מספר רישון	שם <td>סוג</td>	סוג

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג
info@gav-yam.co.il	04-8530053	04-8530053	1	סחרוב אנדרה (1)	1	סחרוב אנדרה (1)	חיפה	חבי גבי ים	שם תאגיד	מספר רישון	שם <td>סוג</td>	סוג
Ziv@zahav.co.il	04-8721412	04-8721411	15	שד ירושלים	15	ירושלים	קרית ביאליק	קרית ביאליק	שם תאגיד	מספר רישון	שם <td>סוג</td>	סוג
Dudi@homotor.co.il		03-5596880	10	הפלד	10	הפלד	חולון	רם מוצקין בע"מ	שם תאגיד	מספר רישון	שם <td>סוג</td>	סוג

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
ycovmaor@n etvision.net.il		04-8753836	55	שד קרן קימת	קרית מוצקין	ת.ב.ג. יעקב מאור		יעקב מאור	עורך ראשי	
ebriil@012.net .il	04-8710088	04-8710069	24	אוושה	קרית מוצקין	אבריל את אבריל אדריכלות והנדסה (1988) בע"מ	25864	עמיחי אבריל	אדריכל	אדריכל
	04-8529411	04-8523802	61	דרך העמאות	חיפה		517	מאיר ברמן	מודד	מוסמך
zvika@geopl anning.co.il	09-7667477	09-7668379	10	הרקפת	כפר סבא	צביקה מינץ - תכנון פרוגרמתי במרחב		צביקה מינץ	יועץ	
traffice@grde l.co.il	04-8559000	04-8559111	2	(1)	טירת כרמל	תחבורה והנדסה דאל בע"מ	78171	ישראל רשטינק	יועץ תחבורה	

(1) כתובת: פארק עסקים.



## 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

תכנון מתחם מגורים חדש הכולל 138 יח"ד חדשות והסדרה סטטוטורית של שני בנייני מגורים גובלים שהם קיימים ומאוכלסים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד משטח לתכנון בעתיד למגורים ב' ו-ג'
- ב. הסדרת ייעוד הקרקע לשני בניינים קיימים בהתאם לקיים.
- ג. הקמת 2 בנייני מגורים חדשים בני 69 יח"ד כל אחד, סה"כ 138 יח"ד חדשות לבניה.
- ד. קביעת זכויות והוראות בניה לבניינים מוצעים וקיימים
- ה. ביטול קו בניין אקוסטי 45 דציבל אשר נקבע בתכנית ק/281
- ו. קביעת יח"ד קטנות במבנים המוצעים.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

		שטח התכנית בדונם		18.606		
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		28	+28		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
1. מספר יחדי מבוקשות במגרשים 4+5 הינו 138 בשני הבניינים המוצעים. 2. מספר יחדי במגרשים 2+3 הקיימים, נשאר כפי שהוא 72 יח"ד בשני הבניינים.		210	+106	104	יח"ד	מגורים (יח"ד)
1. יתרת השטחים שנותרו לניצול במגרשים 4+5 הם 955 מ"ר עפ"י תכנית ק/281/ח/1 2. במגרשים 2+3 הבנויים בפועל, זכויות הבניה נשאלות כפי שהן, דהיינו 8,048 מ"ר שטח עיקרי לשני הבניינים.		25,388	+16,385	9,003	מ"ר	מגורים (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	800
דרך מוצעת	302 - 300
מגורים ב'	102, 101
מגורים ג'	103, 100
שטח ציבורי פתוח	201, 200

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	302
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	100
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	201
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	103
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	300
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	103, 100

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
31.44	5,849	אזור לתכנון מחדש
2.48	462	דרך מאושרת
27.23	5,066	מגורים ג (עפ"י ק/281)
13.94	2,593	מגורים מיוחד (עפ"י ק/281)
24.92	4,636	שטח ציבורי פתוח
100	18,606	סה"כ

#### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.34	63.46	דרך מאושרת
4.63	861.3	דרך מוצעת
47.43	8,823.85	מגורים ב'
32.67	6,078.25	מגורים ג'
14.94	2,779.03	שטח ציבורי פתוח
100	18,605.89	סה"כ

<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>	
<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p style="text-align: center;"><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>רישום השטחים הציבוריים ומגרשי הבניה יהיה באחריות מגישי התכנית.</p>
<b>4.2</b>	<b>מגורים ג'</b>
4.2.1	שימושים
	מגורים, חניה מעל ומתחת לקרקע
4.2.2	הוראות
א	<p style="text-align: center;"><b>אדריכלות</b></p> <p>1. קומת הלובי והכניסה תהיה ככל הניתן במפלס המדרכה וכך שלא תעלה מעל 50 ס"מ ממפלס המדרכה (מדוד מאמצע חזית המבנה הפונה לרחוב). עיצוב הלובי יהיה משולב באלמנטים שקופים הנצפים מהרחוב. רלבנטי ל- 2 הרחובות בהם גובלת התכנית: שדי ירושלים ומנחם בגין.</p> <p>2. לא תותר הפניית חצרות שרות וכניסות תפעוליות לחזית המבנה הפונה לרח' הראשי.</p> <p>3. לא תותר הצמדת גינות לדירות בקומת קרקע במגרש לבית משותף.</p>
ב	<p style="text-align: center;"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. לתכנית מצורף נספח בינוי מנחה המציג את העמדת המבנים במגרש, גובהם והמרחק ביניהם.</p> <p>ב. המבנים יורחקו ככול האפשר משדרות ירושלים. המרחק המינימאלי בין המבנים יהיה 15 מ'. ג. המרחק המינימאלי בין מבני המגורים המוצעים לבין המבנים הקיימים בסביבה, לא יפחת מ-20 מטרים.</p>
ג	<p style="text-align: center;"><b>חניה</b></p> <p>1. לתכנית מצורף נספח תנועה וחניה מנחה. מספר החניות הסופי יקבע בהיתר הבניה והינו מחוייב לפי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. חניה כפולה תוצמד עבור יחידת דיור אחת בלבד.</p> <p>3. החנייה בבניינים הקיימים תשאר עפ"י הקיים.</p> <p>4. החנייה התת קרקעית לא תבלוט מפני המדרכה הגובלת.</p> <p>5. לפחות 50% מסה"כ החניות שיוקנו יהיו בתת הקרקע.</p> <p>6. בשטח החניה העילי ישולבו עצים בוגרים רחבי צל בשיעור של עץ אחד לכל 4 חניות, יש לתכנן עפ"י עומק כיס שתילה של 1 מ' לפחות. כמו כן ישולבו קטעי הפרדה מגוננים בין מקבצי החניה העילית של כל מבנה מגורים</p>
ד	<p style="text-align: center;"><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>רישום השטחים הציבוריים ושטחי המגרשים יהיה באחריות מגישי התכנית.</p>
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.3.1	שימושים

<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	גינון, נטיעות, מתקני משחק ונוי ותשתיות ציבוריות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח סביבתי</b> פיתוח השטח יהיה עפ"י הנחיות מהנדס העיר ובאישורו.
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות ציבוריות.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים וחניות</b> פיתוח הדרך הציבורית ותחזוקתה יהיה עפ"י הנחיות מהנדס העיר ובאחריות הרשות המקומית.
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות ציבוריות.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים וחניות</b> פיתוח הדרך הציבורית ותחזוקתה יהיה עפ"י הנחיות מהנדס העיר ובאחריות הרשות המקומית.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	קו בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	מכסתית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגווש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות					עיקרי שרות							
(5)	(5)	(5)	(4) 15	1	(3) 45	138	48	(2) 5300	5526	(1) 17340	6307	1+2	100	מגורים ג'	
6	6	6	9	9	29	36	50	800	800	4024	4925		101	מגורים ב'	
6	6	6	9	9	29	36	50	800	800	4024	3898		102	מגורים ב'	

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:

1. בתא שטח 100, המרחק בין הבניינים לא יקטן מ- 15 מ'.
2. יותרו תחנות השטאה ומתקני שירות טכניים אחרים בתחום קווי הבניין באישור מהנדס העיר.
3. שטחי הבניה העיקריים בתאי שטח 101-102 כוללים את החקלות שניתנו בהיתר.
4. מספר יח"ד קטנות יהיה 28 יח"ד לכל הפחות. שטחן הכולל של יח"ד הקטנות לא יפחת מ- 2,100 מ"ר עיקרי+ שרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח למרפסות- מתוך השטח העיקרי המותר יוקצו 3,640 מ"ר למרפסות..
- (2) עבור חניון ומחסנים.
- (3) א. לא כולל מבנה יציאה לגג, מתקנים טכניים ומעקה.
- ב. הגובה המצוין של 45.0 מ' מתייחס לתחתית תקרת המגורים העליונה.
- ג. גובה המבנים הנ"ל הינו מחייב לפי סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה, סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב- 2002, שסטייה ממנה מהווה סטייה ניכרת..
- (4) 14 קומות מגורים מעל קומת כניסה..
- (5) כמסומן בתשריט..

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 בינוי ו/או פיתוח</b></p>	<p>6.1</p>
<p>טרם הוצאת היתר הבניה תוגש למהנדס העיר תכנית בינוי לבניינים ותכנית פיתוח השטח. יהיה זה בסמכותו של מהנדס העיר להתנות תנאים בנוגע לפיתוח השטח אשר יהיו חלק מתנאי ההיתר שיוצא ע"י הועדה.</p>	
<p><b>6.2 חניה</b></p>	<p>6.2</p>
<p>1. לתכנית מצורף נספח תנועה וחניה מנחה. מספר החניות הסופי יקבע בהיתר הבניה והינו מחוייב לפי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.                  2. חניה כפולה תוצמד עבור יחידת דיור אחת בלבד.                  3. החנייה בבניינים הקיימים תשאר עפ"י הקיים.                  4. החנייה התת קרקעית לא תבלוט מפני המדרכה הגובלת.                  5. לפחות 50% מסה"כ החניות כפי שנקבע בתקן החניה בתכנית זו (חניה אחת לדירות קטנות ו-1.5 חניות לדירות גדולות) יהיו בתת-קרקע. שינוי סעיף זה יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.                  6. בשטח החניה העילי ישולבו עצים בוגרים רחבי צל בשיעור של עץ אחד לכל 4 חניות, יש לתכנן עפ"י עומק כיס שתילה של 1 מ' לפחות. כמו כן ישולבו קטעי הפרדה מגוננים בין מקבצי החניה העילית של כל מבנה מגורים</p>	
<p><b>6.3 הפקעות ו/או רישום</b></p>	<p>6.3</p>
<p>כל שטחי הציבור הכלולים בתכנית מיועדים להפקעה ולרישום ע"ש עיריית ק. מוצקין עפ"י סעיפים 188, 189 לחוק.</p>	
<p><b>6.4 חלוקה ו/או רישום</b></p>	<p>6.4</p>
<p>שטחי המגרשים הכלולים בתכנית יירשמו בלשכת רשם המקרקעין עפ"י המסומן בתכנית, לאחר שהופרשו מהם השטחים המיועדים להפקעה לצרכי ציבור, הכל כאמור בתכניות המאושרות החלות במקום.                  ניתן יהיה לחלק את מגרש בחלוקת משנה באישור ועדה מקומית.</p>	
<p><b>6.5 זיקת הנאה</b> <b>סימון בתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</b></p>	<p>6.5</p>
<p>בתא שטח 103 תרשם "זיקת הנאה" למעבר כלי רכב, הולכי רגל וחניות ציבוריות, כמסומן בתשריט התכנית ובנספח התנועה.                  תא שטח 103 הינו חלק ממגרש המגורים המסומן כתא שטח 100.</p>	
<p><b>6.6 חשמל</b></p>	<p>6.6</p>
<p>א. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עילים.                  לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.                  א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף:                  מהתייל הקיצוני - 2.00 מ'                  מציר הקו - 2.25 מ'</p>	

6.6	חשמל
	<p>ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף: מהתייל הקיצוני -1.50 מ' מציר הקו- 1.76 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי: מהתייל הקיצוני -25.00 מ' מציר הקו- 6.50 מ' בשטח פתוח: מהתייל הקיצוני - מציר הקו- 8.50 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי: מהתייל הקיצוני - 9.50 מ' מציר הקו- 13.00 מ' בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ'): מהתייל הקיצוני - מציר הקו- 20.00 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח על ? עליון 400 ק"ו: מהתייל הקיצוני - מציר הקו- 35.00 מ'</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>ב. בניה מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים -</p> <p>אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מטר מכבלי מתח גבוה ו- 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים המזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>ג. תחנת השנאה- תותר הקמת תחנת השנאה בתחום המגרש בתנאי שתעמוד בערכי הסף לחשיפה מקרינה המומלצים ע"י המשרד להגני"ס. הבקשה להיתר תוגש לאישור איגוד ערים להגני"ס חיפה.</p>
6.7	ניהול מי נגר
	<p>א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי כמפורט להלן: 1. במגרשים לבניה למגורים 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</p>



6.7	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>3. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה תת קרקעית ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים- בתכנון השטחים הציבוריים הפתוחים שבתחום התכנית תובטח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים או מתקני החדרה.</p> <p>השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. תכנון דרכים וחניית- בתכנון דרכים וחניית ישולבו, ככול הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככול הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.8	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>א. עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>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.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>3. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה</p> <p>2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>
6.9	<b>פיתוח תשתית</b>
	<p>עבודות הפיתוח שיהיו בתא שטח 100 יחולו על בעלי הקרקע של תא שטח זה, ולא ע"י בעלי הקרקע של תאי שטח 101-102.</p>
6.10	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. דו"ח אקוסטי: הגשת דו"ח אקוסטי מפורט למבנים המוצעים, עפ"י הנחיות הועדה הבין משרדית, שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה, לרבות האמצעים הנדרשים בדירות למניעת מטרדי רעש ועמידה בקריטריון המקובל. הדו"ח יועבר לקבלת חו"ד איגוד ערים להגני"ס חיפה.</p> <p>2. מתקנים טכניים: בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה</p>

<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.10</b>
כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'. המתקנים הטכניים ומתקני האורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.	
<b>תשתיות</b>	<b>6.11</b>
כל הבניינים יחוברו לתשתיות העירוניות של קרית מוצקין עפ"י הנחיות מהנדס העיר ק. מוצקין.	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.12</b>
היטל השבחה ייגבה כחוק.	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

תוך עשר שנים מיום אישור התכנית.