

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 352-0873133

מתחם גן חיות קרית מוצקין

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| מחוז             | חיפה              |
| מרחב תכנון מקומי | קרית              |
| סוג תכנית        | תכנית מתאר מקומית |

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/12/2021

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד 16/01/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

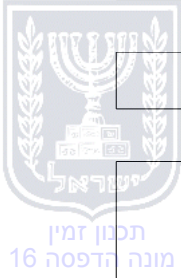
הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/01/2021

להפקיד את התוכנית

איתמר בן דוד 29/04/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

גן חיות קריית מוצקין הוא מתחם של פארק, בו משתכנים מאות בעלי חיים - גירפות, פילים, קופים, עופות שונים, זוחלים ועוד מגוון רחב של בעלי חיים.

בעלי החיים נמצאים בתצוגות המדמות את סביבת המחיה הטבעית שלהם.

במתחם גן החיות קיים אגם ברבורים בגודל כ-2 דונם המשלב מזרקות, צמחיית מים מעוצבת, צמחייה טרופית עם מרבדי דשא ופינות ישיבה המוצלים בצמחייה הטבעית, ניתן לרכוב על גמלים וסוסי פוני בשבילים הרחבים שבתוך גן החיות.

גן החיות מוערך כמרכז בילוי חינוכי הגדול בצפון המדינה, מארח עשרות אלפי תלמידים בשנה המגיעים לסיורי לימוד חווייתיים במסגרת תכניות אודות אורח חייהם של בעלי החיים.

מתחם האמפי-פארק הינו מתחם נוסף בתוך גן החיות ובו מתקיימים אירועים והופעות עבור עד 10,000 אנשים. במתחם ה'לונה-חי' מיני לונה פארק הכולל מתקנים חשמליים, קרוסלות, רכבות ומכוניות מתנגשות. כמו כן, במקום בית קפה, מסעדה חלבית ומזנונים שונים.

המקום מישורי ובעל גישה נוחה לבעלי מוגבלויות, לדוגמא, קיימת מערכת ייחודית של הסברה קולית מותקנת בשבעה מקומות מרכזיים בגן, לטובת ציבור לקויי הראייה, כמו כן, משתלבים בעבודה השגרתית ילדים בעלי מוגבלויות.

גן החיות מוכר כאתר תיירותי ע"י החברה הממשלתית לתיירות בישראל (חמ"ת) וחבר בעמותת התיירות גליל מערבי, חבר בארגון גני החיות הישראלי, האירופאי, האירו-אסיאתי והעולמי.

העירייה שמה לה למטרה להקים אתר תיירותי מהמובילים בישראל, אשר משמש לרווחת תושביו ולכלל המבקרים מהארץ ומהעולם המגיעים לסייר במקום.

גן החיות נועד לטובת יצירה של אפשרויות מגוונות לפעילות חינוכית, תיירותית וקהילתית בתחומי שמירת הטבע ואיכות הסביבה, תוך בילוי במתחם גדול ומגוון המציע מרחב פעילויות מטופח לבעלי החיים ולמבקרים כאחד.

קיימת תכנית שאושרה לאחרונה ומספרה 352-0713362 שעיקרה הקמת בית מלון במתחם גן החיות - שטח המגרש נותר ללא שינוי, ותכנית זו מציעה להגדיל את מס' יחידות האירוח ל-150, בתיאום עם משרד התיירות. גן החיות, שקיים משנת 2002, צמח לו אט-אט ליצירת מקום בילוי עשיר ומגוון בסביבה נאה ותרבותית, המדגישה ערכי טבע וסביבה.

התכנית העיקרית החלה במקום הינה ק/303/ב עם ייעוד קרקע של 'אזור פארק עירוני'.

תכנית זו מציעה לשנות את ייעוד הקרקע, בצירוף שטח למבני ציבור מתכנית ק/408, לאטרקציה תיירותית עבור גן חיות לשימושים אופייניים או רלוונטים בגן החיות לרבות אלמנטים בנויים, תצוגות לחיות וצמחייה, אמפי-פארק, מרכז מבקרים, מגרשים ומתקנים למשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות, שבילים, שטחי גינון ונטיעות, מתקני הצללה ועוד.

כמו כן, תכנית זו מציעה להסדיר את טיילת "המסילה" לאורך מסילת הברזל ומשנה את ייעודה לרצועת שצ"פ ברוחב של 10 מ'.

סה"כ שטח האטרקציה התיירותית, המלון ורצועת השצ"פ כ-108 דונם.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מתחם גן חיות קרית מוצקין

352-0873133

מספר התכנית

108.285 דונם

1.2 שטח התכנית

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

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    | 207906 |
| קואורדינאטה Y    | 750216 |

**1.5.2 תיאור מקום**

ממזרח למסילת הברזל, ממערב לרח' החשמונאים ומדרום לשכונת משכנות אמנים

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

קרית מוצקין - חלק מתחום הרשות: קרית מוצקין

נפה חיפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

| כניסה | מספר בית | רחוב      | ישוב        |
|-------|----------|-----------|-------------|
|       | 79       | החשמונאים | קרית מוצקין |

שכונה גן החיות

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10426    | מוסדר   | חלק           | 540, 651            | 681               |

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 12/02/2020 | 3740                    | 8688               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1.<br>הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.   | כפיפות  | תמא/ 1            |
| 21/09/2010 | 154                     | 6137               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 /1. הוראות תכנית תמא/ 12 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | תמא/ 12 /1        |
| 15/12/2014 | 1811                    | 6942               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.    | כפיפות  | תתל/ 18           |
| 12/06/2001 | 2946                    | 4993               | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מס' ק/ 303 ב בתחומה והוראותיה לא יחולו בתחום תכנית זו. | החלפה   | ק/ 303 /ב         |
| 17/08/2005 | 3835                    | 5427               | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מס' ק/ 408 בתחומה והוראותיה לא יחולו בתחום תכנית זו.   | החלפה   | ק/ 408            |
| 03/11/2020 | 874                     | 9191               | תכנית זו מחליפה את תכנית 352-0713362.  | החלפה   | 352-0713362       |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך     | תאריך יצירה      | עורך המסמך     | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|-----------------|------------------|----------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                 |                  | נמרוד גורפינקל |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע  |                  | נמרוד גורפינקל |             | 1                   | 1:1250   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | תשריט מצב מאושר | 08:50 27/04/2021 | נמרוד גורפינקל | 28/01/2021  | 1                   | 1:1250   | רקע   | מצב מאושר      |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                   | ישוב           | רחוב           | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                    |
|----------------|-------------|-------------|---------------|--|----------------|----------------|-----|------------|------------|--------------------------|
|                | ועדה מקומית | ועדה מקומית |               | הוועדה<br>המקומית<br>לתכנון ובניה<br>קריות | קרית<br>מוצקין | הגדוד<br>העברי | 4   | 04-8592107 | 04-8710655 | shimon@vk<br>rayot.co.il |

**1.8.2 יזם**

| סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                   | ישוב           | רחוב           | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                        |
|-------------|-------------|---------------|--|----------------|----------------|-----|------------|------------|------------------------------|
| ועדה מקומית | ועדה מקומית |               | הוועדה<br>המקומית<br>לתכנון ובניה<br>קריות | קרית<br>מוצקין | הגדוד<br>העברי | 4   | 04-8592107 | 04-8710655 | shimon@vk<br>rayot.co.<br>il |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: המקרקעין בתכנית בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם             | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב | רחוב               | בית  | טלפון       | פקס        | דוא"ל                     |
|----------------|-----------|----------------|---------------|----------------------|------|--------------------|------|-------------|------------|---------------------------|
|                | עורך ראשי | נמרוד גורפינקל |               | מיקומים א.ג.<br>בע"מ | חיפה | בעלי מלאכה         | 26   | 077-4060242 |            | Nimrod@mi<br>kumim.com    |
| מודד<br>מוסמך  | מודד      | בני שפירא      | 583           |                      | חיפה | הגדוד העברי<br>(1) | 17 א | 04-8420528  | 04-8410012 | bshapira@be<br>zeqint.net |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

שינוי ייעוד הקרקע במתחם גן החיות לאטרקציה תיירותית, תיירות ורצועת שצ"פ בקרית מוצקין

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעודי קרקע משטח למבני ציבור, פארק/גן ציבורי לאטרקציה תיירותית ושצ"פ (הסדרת מצב קיים בשטח למבני ציבור)
2. קביעת זכויות, הוראות בניה ופיתוח לייעודי הקרקע
3. תוספת יחידות אירוח בשטח לתיירות
4. קביעת קו בניין למסילת הברזל



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד             | תאי שטח |
|------------------|---------|
| תיירות           | 101     |
| אטרקציה תיירותית | 100     |
| שטח ציבורי פתוח  | 102     |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד            | מ"ר               | אחוזים     |
|-----------------|-------------------|------------|
| שטח למבני ציבור | 13,602.22         | 12.56      |
| שטח פארק עירוני | 91,147.41         | 84.17      |
| תיירות          | 3,535.34          | 3.27       |
| <b>סה"כ</b>     | <b>108,284.97</b> | <b>100</b> |

**מצב מוצע**

| יעוד             | מ"ר מחושב         | אחוזים מחושב |
|------------------|-------------------|--------------|
| אטרקציה תיירותית | 99,978.03         | 92.33        |
| שטח ציבורי פתוח  | 4,771.6           | 4.41         |
| תיירות           | 3,535.34          | 3.26         |
| <b>סה"כ</b>      | <b>108,284.97</b> | <b>100</b>   |



## 4. יעודי קרקע ושימושים

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.1</b>   | <b>תיירות</b>   |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | <p>א. בית מלון, הכולל בין היתר את השימושים הבאים: חדרי אכסון, לובי וכל המרכיבים של בית מלון עפ"י הנחיות משרד התיירות.</p> <p>יותר שימושים נלווים נוספים לרבות: חנויות, חדרי ספא, חדר כושר, חדר הרצאות, אולם ארועים, שרותי ציבור וכד' שיהיו חלק בלתי נפרד מהמלון ויתוכננו על פי הסטנדרטים של משרד התיירות.</p> <p>ב. סטייה מהשימושים המצויינים לעיל תהווה "סטייה ניכרת" מתכנית.</p>                                  |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א            | <b>בינוי ו/או פיתוח</b>   |
|              | <p>בית המלון שיוקם יכלול עד 150 חדרים. מיקום בית המלון יהיה בתא שטח 101. גבולות תא השטח ניתנים לשינוי עפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p>   |
| ב            | <b>הנחיות מיוחדות</b>   |
|              | <p>א. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 12/1.</p> <p>ב. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.</p> <p>ג. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.</p> <p>ד. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון: חדר אוכל, בריכה, מועדון, ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.</p>                               |
| <b>4.2</b>   | <b>אטרקציה תיירותית</b>   |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | <p>שימושים עיקריים: גן חיות (שימושים אופייניים או רלוונטים לרבות אלמנטים בנויים, תצוגות לחיות וצמחיה), אמפי-פארק, מרכז מבקרים, מגרשים ומתקנים למשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות, שבילים, שטחי גינון ונטיעות, מתקני הצללה וכד'.</p> <p>שימושים משניים: מבני מנהלה, מרכז חינוכי, בתי קפה, קיוסקים, חנות מזכרות, מבני שירות לצרכי תחזוקה, מרפאה, מרפאה וטרנירית, אחסנה, מבני ציבור ובתנאי שימשו לצרכי תרבות, וכד'.</p> |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>4.3</b>   | <b>שטח ציבורי פתוח</b>  |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | <p>גינון, פיתוח, נטיעות עצים, עמודי תאורה, שביל לאופניים ולהולכי רגל המשכי לטיילת "המסילה" גינון, נטיעות עצים, עמודי תאורה, שביל לאופניים ולהולכי רגל המשכי לטיילת "המסילה" גינון, נטיעות עצים, עמודי תאורה, שביל לאופניים ולהולכי רגל המשכי לטיילת "המסילה"</p>  |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א            | <b>הנחיות מיוחדות</b>   |
|              | <p>תאסר כל בניה בתחום 10 מ' מגבול רצועת המסילה (בשל מגבלות אלמ"ג - תת"ל 18). נטיעת עצים תעשה בתיאום ועפ"י נוהל רכבת ישראל לנטיעות עצים בסמיכות למסילת רכבת. ניקוז לא יופנה לרצועת המסילה.</p>   |

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מ"רפסות-<br>בנוסף לשטח<br>העיקרי<br>(מ"ר) | קו בנין<br>(מטר) |       |                |            | מספר קומות | גובה מבנה-<br>מעל הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)   |                   | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | יעוד |                     |       |
|---|------------------|-------|----------------|------------|------------|---|-----------|-------------------------|----------------------|-------------------|--------------------|---------|------|---------------------|-------|
|   | קדמי             | אחורי | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני |            |   |           |                         | מעל הכניסה<br>הקובעת | סה"כ שטחי<br>בניה |                    |         |      | מעל הכניסה הקובעת   |       |
|   |                  |       |                |            |            |   |           |                         |                      |                   |                    |         |      | שרות                | עיקרי |
| (4) 1350                                  | 0                | 0     | 0              | 0          | 3          | (3) 15                                      | (2) 150   | 80                      | (1) 7300             | 2000              | 5300               | 3535    | 101  | תיירות              |       |
|   | (7)              | (7)   | (7)            | (7)        | 2          | (6) 8                                       |           | 50                      | 4000                 | 1200              | (5) 2800           | 104749  | 100  | אטרקציה<br>תיירותית |       |

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. הוועדה המקומית רשאית להוציא היתר בניה לכל מבנה בנפרד ובתנאי שהסך הכולל אינו עולה על סך שטחי הבניה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא כולל מרפסות מקורות.
- (2) חדרי מלון.
- (3) לא כולל מבני יציאה לגג ומבנים ומתקנים טכניים.
- (4) 9 מ"ר למרפסת.
- (5) מתוך 550 מ"ר למסחר (עפ"י היתרים). לשטחים אלו ניתן להוסיף עוד 150 מ"ר שטח עיקרי לקיוסקים במספר מוקדים.
- (6) לא כולל עמודי תאורה, תרנים וכיוצ"ב.
- (7) עפ"י תשריט מצב מוצע.






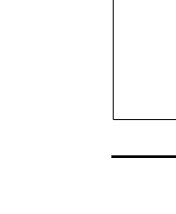
תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 6. הוראות נוספות

|                   |   |
|-------------------|---|
| <p><b>6.1</b></p> | <p><b>חניה</b></p> <p>החניה לאטרקציה התיירותית ולמבנה המלונאי תהיה בחנייה המשותפת לגן החיות ולתאטרון העירוני אשר בתחום האטרקציה התיירותית.</p>  |
| <p><b>6.2</b></p> | <p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל מרחוב יגאל אלון דרך החניון הציבורי שבתחום תא שטח 100 ועד למגרש המלונאי בתא שטח 101. רוחבה של זיקת ההנאה לא יפחת מ-6 מ'. מיקומה הסופי של זיקת ההנאה ייקבע במסגרת תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית כתנאי לקליטת הבקשה להיתר בניה.</p>  |
| <p><b>6.3</b></p> | <p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>תנאי להגשת בקשת היתר בניה יהיה הכנת סקר עצים שיאושר ע"י פקיד היערות:</p> <p>א. על תאי שטח בהם יסומנו העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", או "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</li> <li>+ תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור באישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</li> <li>+ תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. במידה ותוגש בקשה לכריתת העצים המסומנים לשימור במגרש, הדבר לא ייחשב כשינוי לתכנית ובכפוף לקבלת היתר כריתה כדן.</li> <li>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</li> <li>+ בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שיחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.</li> <li>+ בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</li> <li>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</li> <li>ה. ישמרו כל העצים הבוגרים בשטח התכנית. במידה ותידרש עקירה של עץ בוגר, מומלץ לנטוע עץ בוגר במקומו, כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית.</li> </ul> |
| <p><b>6.4</b></p> | <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי להיתר בניה לשימוש המלונאי יהיה -</p> <p>א. אישור תכנית בינוי אדריכלית, בקנ"מ 1:250 לפחות, שתאושר ע"י הוועדה המקומית אשכול תכלול: מיקום הבניין המוצע, תכניות המבנה, חזיתות וחתיכים, פיתוח השטח והשתלבותו בפארק, חיבור לתשתיות הנדסיות וכל פרט תכנוני אחר עפ"י דרישת מהנדס העיר.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבנייה תיבחן האפשרות להתאמת הבניין לתקן "בניה ירוקה".</p> <p>ג. הכנת דו"ח גיאוטכני בידי מהנדס מוסמך בתחום הקרקע והביסוס בהתאם להנחיות הסקר הסיסמי שנערך במסגרת הכנת תכנית כוללנית לקריית מוצקין, והצהרת המתכנן כי התכנון מבוסס על דו"ח זה.</p>   |

|  |  |
|--|--|
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 16</p>   | <p><b>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>ד. אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה למתחם האטקרציה התיירותית יהיה -<br/>א. אישור תכנית בינוי ופיתוח, בקני"מ 1:250 לפחות, שתאושר ע"י הוועדה המקומית אשר תכלול: מיקום המבנה, חזיתות, חתכים, וחיבור לתשתיות הנדסיות וכל פרט תכנוני אחר עפ"י דרישת מהנדס העיר.<br/>ב. אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>   |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 16</p>  | <p><b>6.5 פיקוד העורף</b></p> <p>לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם נכלל מרחב מוגן, בתכנית שצורפה לבקשה להיתר בניה, בהתאם לאישור פיקוד העורף.</p>  |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 16</p> | <p><b>6.6 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>נגישות: אמצעי הנגישות במתחם יהיו עפ"י תקנות הנגישות ותקן נגישות ת"י 1918 על כל חלקיו ותיקונו.</p>   |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 16</p> | <p><b>6.7 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי 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. תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</li> <li>תנאי להוצאת היתר בניה להקמת תחנת טרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להיתר והתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה לעניין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.</li> </ol> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל -</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>קו חשמל מתך נמוך - תיל חשוף --- 3 מ'</li> <li>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד --- 2 מ'</li> <li>או</li> <li>תיל מבודד צמוד למבנה --- 0.3 מ'</li> <li>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל חשוף או מצופה --- 5 מ'</li> <li>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) --- 2 מ'</li> <li>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו --- 20 מ'</li> <li>קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו --- 35 מ'</li> <li>כבלי חשמל מתח נמוך --- 0.5 מ'</li> <li>כבלי חשמל מתח גבוה --- 3 מ'</li> <li>כבלי חשמל מתח עליון --- בתאום עם חב' החשמל</li> <li>ארון רשת --- 1 מ'</li> <li>שנאי על עמוד --- 3 מ'</li> </ol> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

|   |             |
|---|-------------|
| <b>חשמל</b>   | <b>6.7</b>  |
| <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו 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>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.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p> |             |
| <b>ניהול מי נגר</b>   | <b>6.8</b>  |
| <p>בתחום תא שטח 101 (תיירות) יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').</p> <p>תכנון שטחים פתוחים בתא שטח 100 (אטרקציה תיירותית) בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה.</p>  |             |
| <b>תשתיות</b>   | <b>6.9</b>  |
| <p>המבנים בתכנית יחוברו לתשתיות העירוניות עפ"י הנחיות מהנדס העיר ובאישורו. ביוב - פתרון הביוב לתכנית הינו חיבור למערכת ההולכה המאספת העירונית המעבירה את שפכי העיר לפתרון קצה במט"ש חיפה.</p>   |             |
| <b>מיגון אקוסטי</b>   | <b>6.10</b> |
| <p>במידה ויהיה צורך במיגון אקוסטי ו/או מיגון נגד רעידות הוא יבוצע ע"י מבקש היתר הבניה</p>   |             |
| <b>הנחיות מיוחדות</b>   | <b>6.11</b> |
| <p>תכנית זו תהיה כפופה לכל הנחיות המיגון מפני קרינת אלמ"ג והשימושים המותרים בקרבת מסילה מחושלמת, עפ"י תת"ל 18. כל מיגון שיידרש - יבוצע על חשבון יזם התכנית.</p>   |             |

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16