

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0919670

תוספת זכויות בניה ברח' לכיש קרית ים



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
קרית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה להוסיף שטחי בניה ולהגדיל מס' יח"ד המותרות לטובת שני מגרשי מגורים ברח' לכיש בקרית ים.

מגרש 100 :

לפי בקשה להיתר בניה מס' 20201500 אשר אושרה בתנאים, מכח תכנית מתאר 352-0427252 המאושרת, וכלל גם הקלות עבור תוספת 12 יח"ד, תוספת 3 קומות ללא הגבהת המבנה, הקטנת מרחק בין מבנים, שטחי מחסנים עולים על המותר, אי חובת הקמת מחסנים עבור כל יח"ד חדשה, הקמת מחסנים בקומות המגורים, ניווד של כ-1,100 מ"ר שטח שירות מתחת פני הקרקע אל מעל פני הקרקע, הקלה מאוורור חניון למרווח קדמי, ביטול נסיגת קיר חניון עילי, גובה קומת קרקע קטן מ-5 מ', הפניית חלונות ומרפסות לכיוון צפון בגובה עולה על 42 מ' (במבנה מס' 2 בלבד).
אנו מבקשים להוסיף 500 מ"ר לשטח העיקרי עבור תוספת 3 יח"ד.
שטחי המסחר נשארו כפי שאושר בתכנית המתאר המאושרת 352-0427252.
סך הזכויות המאושרות לבניה במגורים הם 15,076 מ"ר לעיקרי ושירות ו-888 מ"ר למרפסות מקורות עבור 89 יח"ד.

מגרש 101 :

לפי בקשה להיתר בניה מס' 20202880 אשר אושרה בתנאים, מכח תכנית מתאר 352-0427252 המאושרת וכלל גם הקלות עבור תוספת של 28 יח"ד, תוספת קומה בבניה המרקמית, תוספת 2 קומות במגדלים ללא הגבהת המבנה, הקטנת מרחק בין מבנים, שטחי מחסנים עולים על המותר, אי חובת הקמת מחסנים עבור כל יח"ד חדשה, הקמת מחסנים בקומות המגורים, ניווד של כ-2,200 מ"ר שטח שירות מתחת פני הקרקע אל מעל פני הקרקע, הקלה מאוורור חניון למרווח קדמי, ביטול נסיגת קיר חניון עילי, גובה קומת קרקע קטן מ-5 מ', הפניית חלונות ומרפסות לכיוון צפון בגובה עולה על 42 מ' (במבנה מס' 2 בלבד).
אנו מבקשים להוסיף 500 מ"ר לשטח העיקרי עבור תוספת 5 יח"ד.
שטחי המסחר נשארו כפי שאושר בתכנית המתאר המאושרת 352-0427252.
סך הזכויות המאושרות לבניה במגורים הם 30,659 מ"ר לעיקרי ושירות ו-1,968 מ"ר למרפסות מקורות עבור 197 יח"ד.

כמו כן,

יתאפשר ניווד שטחי בניה ממגרש 100 למגרש 101, ולהפך, בשיעור שלא יעלה על 50% מסך שטחי הבניה. והקטנת תקן החניה ליח"ד קטנות מ-1.25 ליח"ד ל-1 ליח"ד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|-------------------------------------|------------------------|-----|
| שם התכנית | שם התכנית | 1.1 |
| תוספת זכויות בניה ברח' לכיש קרית ים | שם התכנית ומספר התכנית | |

| | |
|-------------|-------------|
| מספר התכנית | 352-0919670 |
|-------------|-------------|

| | | |
|------------|-------------|-----|
| שטח התכנית | 16.201 דונם | 1.2 |
|------------|-------------|-----|

| | | |
|------------|-------------------|-----|
| סוג התכנית | תכנית מתאר מקומית | 1.4 |
|------------|-------------------|-----|

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (6), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

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 | 208209 |
| קואורדינאטה Y | 751067 |

1.5.2 תיאור מקום

רחק לכיש פינת רח' תבור, אזור תעשייה קרית ים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית ים - חלק מתחום הרשות: קרית ים

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|---------|------|----------|-------|
| קרית ים | לכיש | | |

שכונה

קרית ים ד'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10421 | מוסדר | חלק | 197-200, 203-204 | 141, 201 |
| 10424 | מוסדר | חלק | 38-43, 57-59 | 55 |

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

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| 352-0427252 | 101, 100 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 15/12/2014 | 1811 | 6942 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תתל/ 18 |
| 28/06/2018 | 9139 | 7857 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 352-0427252 ממשיכות לחול. | שינוי | 352-0427252 |
| 04/08/2020 | 7791 | 9022 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 352-0735951. הוראות תכנית 352-0735951 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 352-0735951 |
| 08/04/2019 | 9851 | 8195 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 352-0203034. הוראות תכנית 352-0203034 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 352-0203034 |



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: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח בינוי | 13: 17 13/12/2020 | לארי שטרנשטיין | 13/12/2020 | 1 | 1: 100 | מנחה | בינוי |
| לא | תשריט מצב מאושר | 11: 46 01/12/2020 | נמרוד גורפינקל | 19/11/2020 | 1 | 1: 250 | רקע | 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

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-------------|---------------|----------------|---------|---------|-----|------------|-----|-------------------|
| | רשות מקומית | רשות מקומית | | עיריית קרית ים | קרית ים | שרת משה | 8 | 04-8789804 | | edenb@k-yam.co.il |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------|---------------|----------------|---------|---------|-----|------------|-----|-------------------|
| רשות מקומית | רשות מקומית | | עיריית קרית ים | קרית ים | שרת משה | 8 | 04-8789804 | | edenb@k-yam.co.il |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: המקרקעין בתכנית בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|----------------|---------------|---------------------------|----------|--------------|-----|-------------|-------------|------------------------|
| | עורך ראשי | נמרוד גורפינקל | ה/40302 | מיקומים א.ג. בע"מ | פתח תקוה | גליס | 18 | 077-4060242 | 04-9975743 | Nimrod@mi-kumim.com |
| | אדריכל | לארי שטרנשטיין | 59289 | | הר אדר | (1) | | 02-5792044 | 077-4512520 | larry@ls-arch.co.il |
| | מודד | אפרים לבנברג | 503 | לבנברג ובניו 1979 בע"מ | חיפה | שד בן גוריון | 32 | 04-8536605 | 04-8512706 | alinor@levenberg.co.il |

(1) כתובת: ת.ד. 309.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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**

תוספת שטחי בניה ויחיד תוך שינוי הוראות בניה ומתן אפשרות לניוד שטחי בניה עיקריים

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 10

1. הוספת שטחי בניה לפי סעיף 62א (א) 16 (א) (1) לחוק התכנון והבניה

2. הוספת יחידות דיור לפי סעיף 62א (א) 8 לחוק התכנון והבניה

3. מתן אפשרות ניוד שטחי בניה ממגרש 100 למגרש 101, ולהפך, בשיעור שלא יעלה על 50% מסך שטחי הבניה

לפי סעיף 62א (א) 6 לחוק התכנון והבניה

4. איגום זכויות בניה, בהתאם לבקשה להיתר בניה מס' 20201500 ובקשה להיתר בניה מס' 20202880, אשר

אושרו בתנאים כולל הקלות:

א. הקלה של יחיד ממספר יחיד המותר.

ב. תוספת שטח של שטחי הבניה מעבר למותר עפ"י צו השעה.

ג. תוספת קומות מעבר למותר ללא הגבהת המבנה.

ד. צמצום המרחק בין הבניה הגבוהה למרקמית.

ה. שטחי מחסנים עולים על המותר.

ו. הקמת מחסנים בקומות המגורים.

ז. הקלה מתכנית ק/130 א/ סעיף 10 ג' חובת הקמת מחסנים עבור כל יחיד חדשה.

ח. ניוד של שטחי שירות מתחת לקרקע אל מעל לקרקע.

ט. הקלה מסעיף 6.1 ב' (2) - אוורור החניון למרווח הקדמי או לתחום שבין הבניינים.

י. הקלה מסעיף 6.2 ה' (2) - ביטול נסיגת קיר חניון עילי.

יא. גובה קומת הקרקע (בבנין הגבוה) קטן מ-5 מ'.

יב. הקלה לצמצום המרחק בין 2 המגדלים ל-11.5 מ' במקום 18 מ' בקירות ללא פתחים.

יג. הפניית חלונות ומרפסות לכיוון צפון מערב בגובה העולה על 42 מ'.

לפי סעיף 62א (א) 9 לחוק התכנון והבניה

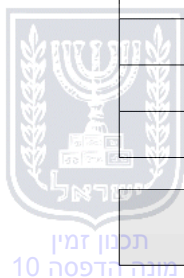
5. הקטנת תקן החניה ליחיד קטנות מ-1.25 ליחיד ל-1 ליחיד לפי סעיף 62א (א) 9 לחוק התכנון והבניה

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

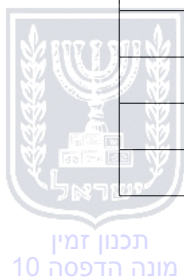
| יעוד | תאי שטח |
|-----------------|----------|
| מגורים ד' | 101, 100 |
| שטח ציבורי פתוח | 301, 300 |
| דרך מאושרת | 200 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-------------------|-----------------|----------------|
| גבול מגבלות בניה | מגורים ד' | 101, 100 |
| גבול מגבלות בניה | שטח ציבורי פתוח | 301, 300 |
| חזית מסחרית | מגורים ד' | 101, 100 |
| חניה | מגורים ד' | 101, 100 |
| מבנה להריסה | מגורים ד' | 101, 100 |
| מבנה להריסה | שטח ציבורי פתוח | 300 |
| קו ביוב | דרך מאושרת | 200 |
| קו ביוב | מגורים ד' | 101, 100 |
| קו ביוב | שטח ציבורי פתוח | 300 |
| קו חשמל מתח עליון | דרך מאושרת | 200 |
| קו חשמל מתח עליון | מגורים ד' | 100 |

**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מאושר | | |
|------------|------------------|-----------------|
| אחוזים | מ"ר | יעוד |
| 18.58 | 3,010.25 | דרך מאושרת |
| 71.78 | 11,629.08 | מגורים ד' |
| 9.64 | 1,562.39 | שטח ציבורי פתוח |
| 100 | 16,201.72 | סה"כ |

| מצב מוצע | | |
|--------------|------------------|-----------------|
| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
| 18.58 | 3,010.25 | דרך מאושרת |
| 71.78 | 11,629.08 | מגורים ד' |
| 9.64 | 1,562.39 | שטח ציבורי פתוח |
| 100 | 16,201.71 | סה"כ |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ד' |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>1. מגורים</p> <p>2. בקומת הקרקע בלבד יותר מסחר קמעונאי, קיוסק/בית קפה, מרפאות, וכן שירותים לציבור ושימושים בעלי אופי ציבורי.</p> <p>3. בקומת הקרקע ובקומות שמתחת לקרקע יותרו שטחים לחדרים טכניים ומתקני אשפה ושטחים משותפים כגון לובי וכדומה, וחניה בתת הקרקע ובמבנה עילי.</p> <p>4. שטחים פתוחים - חניה ודרכי גישה.</p> <p>5. מתרס אוקוסטי.</p> <p>6. יותרו מיקום מחסנים בקומות המגורים.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתא שטח 100 וב-101 מוצעים שני סוגי בינוי - בניין טורי ובניין גבוה.</p> <p>2. מרחק בין המבנים הגבוהים (כולל המרפסות) לא יפחת מ-11 מטר, והמרחק בין בניה גבוהה למרקמית לא יפחת מ-9 מטר.</p> <p>3. גובה הבניה המרבי הינו 60 מטרים כאשר מעל לגובה 42 מטרים מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יהיו דירות צפוניות ולא יופנו חזיתות לכיוון המתקן הביטחוני (בצפון מערב). אין להפנות חלונות, מרפסות ו/או פתחים לכיוון צפון מערב מעל לגובה 42 מטרים מעל מפלס הכניסה הקובעת, אלא באישור מערכת בטחון (רפאל).</p> <p>4. גובה קומת מגורים לא יפחת מ-3.0 מ' ברוטו.</p> <p>5. יתאפשר גובה קומת קרקע בבנין הגבוה פחות מ-5 מ'.</p> <p>6. לדירות גן שבקומת הקרקע יוצמדו גינות פרטיות כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>7. על גג המבנה יותרו חדרים ומתקנים טכניים לא מאוכלסים בלבד ומעבר לגובה המותר.</p> <p>8. בחזית מגרשי המגורים בתאיי שטח 100 ו-101 ובתחומם תוקם אדנית ברוחב 1 מטר, פרטי האדנית יותאמו עם מהנדס העיר.</p> |
| ב | <p>חניה</p> <p>1. החניה למגורים בתחומי המגרשים בלבד. התכנית מציעה מבנה חניה עילי בסמוך לפסי הרכבת.</p> <p>2. גובה מבנה החניה לא יעלה על 6.0 מ'. לא יותר קירווי מלא של החניון.</p> <p>3. ניתן לקרות עד 40% משטח החניה בהצללות מחומרים קלים.</p> <p>4. ניתן להציע חניה תת קרקעית בתכסית שלא תעלה על 70% משטח המגרש.</p> <p>5. גג החניון יתוכנן כחזית חמישית.</p> |
| ג | <p>גגות</p> <p>א. גגות שטוחים.</p> <p>ב. יש להתייחס לגגון כחזית חמישית לרבות הסתרת מערכות.</p> <p>ג. לא יהיו מערכות טכניות גלויות על הגג. אלמנטים הנדסיים כגון: מזגנים, חדרי מכונות, מפוחים וכדומה יוסתרו על ידי מסתורים בנויים, המצופים בדומה לחזיתות הבניין תוך הקפדה בהשתלבותם בעיצוב המבנה.</p> <p>ד. על גג המבנה יותרו חדרים ומתקנים טכניים לא מאוכלסים בלבד ומעבר לגובה המותר.</p> |
| ד | הוראות פיתוח |

| 4.1 | מגורים ד' |
|-------|---|
| | <p>1. כל הקירות, גדרות והמעקות בין המגרשים ובתחומם יבוצעו ע"פ תכנית ופרטי פיתוח ובאישור מהנדס העיר</p> <p>2. יש לשתול עצים בקוטר מינימלי של 4" על כל 40 מ"ר מגרש לא בנוי.</p> <p>3. במפלס החניה העליון תובטח שתילה במיכלים שנפחם לא יפחת מ-1.5X1.5 X1.5 מ'.</p> |
| ה | <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. תכנית הבינוי למגרש תציג פתרונות מתואמים עם הרשות לאגירה ולסילוק אשפה.</p> <p>2. יש להכין פרטי פיתוח להסתרת מתקני האשפה שיאושרו ע"י מהנדס העיר.</p> <p>3. יש להבטיח חדר נפרד לפסולת ומתקני מיחזור של השטח המסחרי.</p> |
| ו | <p>מסחר</p> <p>1. הכניסה למסחר תופרד מהכניסה למבנה המגורים. הכניסה למסחר תהיה במפלס המדרכה הגובלת.</p> <p>2. יישמר רצף של שטח פתוח בין מפלס הכביש לחזית המסחרית והכניסות לבניינים ללא גדרות ומכשולים. לא תותר הקמת גדר במרווח בין המסחר לקו המגרש.</p> <p>3. שילוט המסחר יבוצע בתחום החזית המסחרית בלבד.</p> |
| ז | <p>קווי תשתית</p> <p>א. לא תותר, התקנה גלויה של כל סוגי המערכות בבנין.</p> <p>ב. פתרון למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות ושעוני מים, חדרי מכונות ומתקנים טכניים מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, צינורות ניקוז, מרזבים וכד' יהיו מוסתרים ולא יראו</p> |
| 4.2 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.2.1 | <p>שימושים</p> |
| | <p>גינון ונטיעות, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, אזורי ישיבה, מתקני הצללה, מתקני משחק לילדים, מתקנים הנדסיים: תחנות השנאה, חדר טראפו, מתקני מים וביוב, מתרס אקוסטי.</p> |
| 4.2.2 | <p>הוראות</p> |
| א | <p>הוראות פיתוח</p> <p>א. בתחום המגרשים תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות בלבד.</p> <p>ב. תותר הסדרה של מעבר על/תת קרקעי על מנת לאפשר מעבר מזרחה אל קריית מוצקין. המעבר יכול להיות גשר או מנהרה.</p> <p>יותר עבודות בניה וביסוס למעבר העתידי, בתחום השצ"פ ובלבד שהשטח כולו ישוקם לאחר ביצוע עבודות הבניה</p> <p>תובטח גישה נאותה אל מגרשי המגורים במהלך העבודות.</p> <p>ג. כאשר השצ"פ גובל ברחוב/ ברחבה מסחרית/ חזית מסחרית/ כניסות למבני מגורים, ישמר רצף של שטח פתוח. רצף זה יקבל ביטוי בתוכנית הפיתוח ויאושר ע"י מהנדס העיר.</p> |
| ב | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>מאפייני השצ"פ ומפלסי הביצוע יקבעו בשלב היתר הבניה ובתאום עם רשות המקומית עם הנחיות תכנית המתאר</p> |



| 4.3 דרך מאושרת | 4.3 |
|--|-------|
| שימושים | 4.3.1 |
| דרך ציבורית קיימת, מסעות, מדרכות, חניה ציבורית, נטיעות, תעלות ניקוז, מעבר מערכות תשתית ציבורית וכיו"ב. | |
| הוראות | 4.3.2 |
| <p>דרכים וחניות</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. רוחב הדרכים וקווי הבניין על פי המסומן בתשריט. 2. שבילי אופניים יבוצעו בד ובד עם סלילת הדרכים ופיתוח תשתיות אחרות. 3. המתחם גובל ברחוב לכיש הקיים. גישה למתחמי מגורים מתוכננים מתוכננת מרחוב לכיש. 4. יתוכנן קשר תנועתי בין רחוב לכיש ורחוב שיקמים (שכונת סביוני ים). 5. בגבול עם המתחם לכיש וסביוני ים מתוכננת כניסה משותפת לחניון המתחם ומגרשים מתוכננים בחלקה 141 גוש 10421 6. רחבות כיבוי אש לא יסומנו בצבע אלא באמצעות שילוט בלבד, אלא אם יידרש אחרת ע"י כיבוי אש. 7. בקטע המדרכה שבכניסה לחניונים פרטיים תמשך מדרכה רציפה, בהיבט של מפלס וחומרי גמר, עם אבן עליה מותאמת לרכבים. 8. במדרכות יינטעו עצי צל כל 8-10 מטרים או ע"פ הנחיות מהנדס העיר. 9. המדרכות יאפשרו רצועת הליכה תקנית וחופשיה ממכשולים. | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יה"ד לדונם | מספר יה"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|------------------|------------|-------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|-----------------------|----------|----------------------|----------|-----------------------|---------|-------|--------|----|
| | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | |
| | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | |
| 0 | 3 | 3 (6) | (4) | 22 | 89 (3) | 70 (1) | 15964 | (2) 2896 | | (1) 4440 | 7740 | 4140 | 100 | מגורים | ד' |
| (7) | (7) | 3 (6) | 6.8 | | | | 155 | | | 45 | 110 | 4140 | 100 | מסחר | ד' |
| 0 | (7) | 3 | (10) | 26 | 197 (9) | 71 (1) | 32627 | (2) 5159 | | (1) 8800 | 16700 | 7703 | 101 | מגורים | ד' |
| (7) 3 | (7) | (7) | 6.8 | | | | 155 | | | 45 | 110 | 7703 | 101 | מסחר | ד' |



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

| יעוד | שימוש | תאי שטח | קו בנין (מטר) | מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) |
|-----------|--------|---------|---------------|--------------------------------|
| מגורים ד' | מגורים | 100 | קדמי 3 (7) | 888 (8) |
| מגורים ד' | מסחר | 100 | (7) | |
| מגורים ד' | מגורים | 101 | (7) | 1968 (8) |
| מגורים ד' | מסחר | 101 | (7) | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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:

- 20% מסך יחיד בפרויקט (טרם אישור תכנית זו) יהיו בשטח כ-80 מ"ר ברוטו ויוגדרו כדירות קטנות.
- קווי בניין יהיו עפ"י תשריט מצב מוצע (תתאפשר הקמת חדר שנאים בגבולות קווי המגרש ומוחזק לקווי הבניין).
- תותר הקמת מחסנים בקומות מגורים.
- שטחי שירות כוללים: ממ"דים/ממ"קים עפ"י תקן, קומת עמודים, פיר מעליות, חדר מדרגות, מבואות כניסה לדירות, לובי, חדר אשפה, חדרי מעליות וחדרים טכניים ומחסנים. בנוסף, שטחי שירות יכללו חניה דו-מפלסית על קרקעית.
- הגבהים יימדדו ממפלס הכניסה הקובעת, קומת הקרקע.
- תותר בניית מרפסות גוזזות בשטח של עד 12 מ"ר ליחידה במוצע ועד מקסימום 14 מ"ר ע"ח שטח עיקרי או מעל 14 מ"ר ע"ח שטח עיקרי.
- בבינוי המרקמי - תותר בניית דגם: דופלקסים בקומת קרקע, דירת גג מעל, ללא שינוי סך יחיד בכל המתחם וללא תוספת קומות עפ"י תכנית זו.
- יתאפשר ניווד שטחי בניה ממגרש 100 למגרש 101, ולהפך, בשיעור שלא יעלה על 50% מסך שטחי הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- כולל מבנה חניה עילי.
- חניה תת קרקעית. תתאפשר העברת שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת עבור שטח חניה מקורה, שטחי שירות משותפים, מרחבים מוגנים ומחסנים.
- 74 יחיד בתכנית מאושרת+12 יחיד בהקלה+3 יחיד בתכנית זו.
- א. המגדלים המזרחיים יהיו בגובה של עד 60 מטר, 19 קומות מעל פני הקרקע. לא יהיו דירות צפוניות ולא יופנו חזיתות לכיוון המתקן הבטחוני (בצפון מערב). אין להפנות חלונות, מרפסות ו/או פתחים לכיוון צפון מערב מעבר ל-42 מטר (13 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת), אלא באישור מערכת בטחון (רפאל). ב. הבניינים המרקמיים המערביים יהיו בגובה של עד 30 מטר, 8 קומות מעל קומת הקרקע. תתאפשר בניית קומה טכנית מעבר למספר הקומות והגובה המותר.
- א. המגדלים המזרחיים יהיו בגובה 19 קומות מעל קומת הקרקע. לא יהיו דירות צפוניות ולא יפנו חזיתות לכיוון המתקן הבטחוני (בצפון מערב). אין להפנות חלונות, מרפסות ו/או פתחים לכיוון צפון מערב מעבר קומה 13 (42 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת), אלא באישור מערכת בטחון (רפאל). ב. הבניינים מרקמיים המערבים יהיו בגובה של עד 8 קומות מעל קומת הקרקע.
- לכיוון השצ"פ עפ"י תשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

(7) עפ"י תשריט מצב מוצע.

(8) כולל שטחי גזוזטראות ומרפסות גג מקורות. גזוזטראות ומרפסות לא מקורות לא יבואו במניין השטחים.

(9) 164 יח"ד בתכנית מאושרת+28 יח"ד בהקלה+5 יח"ד בתכנית זו.

(10) א. המגדלים המזרחיים יהיו בגובה של עד 60 מטר, 18 קומות מעל פני הקרקע. לא יהיו דירות צפוניות ולא יפנו חזיתות לכיוון המתקן הבטחוני (בצפון מערב). אין להפנות חלונות, מרפסות ו/או

פתחים לכיוון צפון מערב מעבר ל-42 מטר (13 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת). ב. הבניינים המרקמיים המערביים יהיו בגובה של עד 30 מטר, 8 קומות מעל קומת הקרקע. תתאפשר בניית קומה טכנית

מעבר למספר הקומות והגובה המותר.

(11) א. המגדלים המזרחיים יהיו בגובה 18 קומות מעל קומת הקרקע. לא יהיו דירות צפוניות ולא יפנו חזיתות לכיוון המתקן הבטחוני (בצפון מערב). אין להפנות חלונות, מרפסות ו/או פתחים לכיוון צפון

מערב מעבר קומה 13 (42 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת). ב. הבניינים מרקמיים המערבים יהיו בגובה של עד 8 קומות מעל קומת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות




| | |
|---|-------------------------|
| 6.1 | בינוי ו/או פיתוח |
| <p>בינוי ו/או פיתוח בשטחים הציבוריים:</p> <p>א. מגיש התכנית יאשר בוועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח מחייבת לכלל שטח המגרש בקני"מ 1:500 ותכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> קביעת מפלסי פני קרקע סופיים בכל תחום התכנית, וכניסה קובעת למגרשי בנייה. הוראות לעניין שפת רחוב, שערים, כניסות, פילרים, טיפול באשפה, שילוט התמצאות וכדומה. קביעת פרטים אופייניים מחייבים הוראות לגבי חומרי גמר בשטחים ציבוריים, מדרכות וכדומה. הנחיות לפיתוח שצ"פים, פרוט אזורי נטיעה ופיתוח. הוראות למעבר הציבורי במגרש 300 <p>כל התשתיות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות. התכנית תכלול נספח תיאום מערכות שיתואם עם חברת החשמל, תאגיד המים חברות התקשורת, גז והרשות המקומית.</p> <p>בינוי ו/או פיתוח במגרשי מגורים:</p> <ol style="list-style-type: none"> הבינוי בהתאם לנספח הבינוי לעניין קווי בניין וגובה הבניינים. בתאי שטח 100 ו-101: <ol style="list-style-type: none"> מוצע בינוי המשלב בניה מרקמית עם מגדלים. יתאפשר אוורור חניון למרווח הקדמי או לתחום שבין הבניינים. יובטח מעבר רצוף ללא מדרגות בין מתחם החניה לגרעינים של המבנים למגורים. בכניסה לכל גרעין מגורים תוסדר מבואה ראוייה. | |
| 6.2 | חניה |
| <ol style="list-style-type: none"> החניה עבור המגורים תהיה בתחום המגרשים. תקן החניה יהיה לפי 1:1 חניה לדירות קטנות, 1:1.25 חניות לדירות בינוניות וגדולות ו-0.25 חניה לאורחים או לפי דרישות הוועדה המקומית ולא פחות מתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה תקפים בדבר מקומות החניה, לרבות הקצאת מיקום חניה לנכים עפ"י תקן חניה. חניה ציבורית תתוכנן בתחום המגרש ומחוץ למגרש, כולל חניה ניצבת לאורך הרחוב לכיש. מספר מקומות החניה לאופניים ומיקומן יקבע בתאום עם מהנדס העיר לרבות סוג המתקן ותהיה במתקן מאובטח. הנחיות למבנה חניה: <ol style="list-style-type: none"> תותר חניה במבנה בשתי קומות לפחות, מעל הקרקע. | |
| 6.3 | פיתוח סביבתי |
| <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח ע"י אדריכל נוף שתאושר ע"י מהנדס העיר. התכנית תערך על רקע מדידה עדכנית ותכלול העמדת מבנים, הסדרי חניה, מתקני אשפה ומיחזור, גדרות וקירות תומכים, פרטי פיתוח אופייניים, פיתוח המדרכה הגובלת, תחנות טרנספורמציה, מפלסי קרקע מתוכננים, הסדרי ניקוז נגר עילי, גינון ונטיעות עצים בוגרים.</p> | |
| 6.4 | ניהול מי נגר |
| <p>א. בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגוס מים עיליים, החדרה, העשרה</p> | |

| ניהול מי נגר | 6.4 |
|--|-----|
| <p>והגנה על מי תהום באזור זה יוותרו 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 וכד').</p> <p>ב. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> | |
| פיתוח תשתית | 6.5 |
| <p>1. שמירה על תשתיות מים:</p> <p>א. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר.</p> <p>ג. תנאי לתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים- תיאום ואישור חברת מקורות, ו/או העתקת הקו באחריות יזם התכנית בתיאום עם חברת מקורות, ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"י מקורות ינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, תיאום עם מקורות באחריות יזם התכנית.</p> <p>2. קווי ביוב:</p> <p>א. קווי ביוב יתוכננו בתיאום עם חברת מקורות.</p> <p>ב. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונם מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת מקורות ואישור משרד הבריאות.</p> <p>ג. פתרון ביוב: שפכי התכנית יועברו למערכת הביוב העירונית ע"פ עקרונות נספח המים והביוב ומשם למט"ש חיפה.</p> <p>3. כל התשתיות בתכנית, למעט מתקנים סולריים, תהיינה בתת הקרקע.</p> <p>4. קביעת המקום המתאים להעתקת תשתיות קיימות תיקבע בתיאום עם בעלי התשתיות הקיימות ועל דעת מהנדס העיר.</p> | |
| תנאים למתן היתרי בניה | 6.6 |
| <p>א. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בכל תא שטח בתחום התכנית הינו אישור תכנית פיתוח לשטחים והתשתיות הציבוריות על ידי הועדה המקומית ראה הוראות סעיף 6.1.</p> <p>ב. תנאים להוצאת היתרי בניה במגרשי מגורים:</p> <p>1. תכנית בינוי מפורטת ותכנית פיתוח של המתחם על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, בקני"מ 1:100 לפחות ותכלול את המרכבים הבאים.</p> <p>2. העמדת הבניינים, מפלסי הבינוי והפיתוח, קירות תומכים, מעברים ציבוריים, מפלסים, חתכים, פיתוח השטח, חניות ודרכי גישה.</p> <p>3. פיתוח המדרכה הגובלת ופרטי שפת רחוב מנחים, תוך פרוט חומרים.</p> <p>4. פרטי גידור ותיחום מגרשים מנחים, פתרונות לפינוי אשפה, מחזור וכיוב'.</p> <p>5. חתכים טיפוסיים הכוללים את הרחובות והמגרשים הגובלים במתחם השיווק.</p> <p>6. פירוט השטחים המגוננים כולל נטיעת עצי צל בוגרים.</p> <p>7. פתרונות לחניה לרבות פרטי קרוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה.</p> <p>8. הצגת 20% שטחי גינון בתחום המגרש.</p> <p>9. מתן פתרון לאיגום מי נגר בהתאם לתמ"א 1 יהיה חלק בלתי נפרדת מתוכנית פיתוח. עבור תכנית שינויים לא יהיה צורך בהכנת תכנית בינוי ותכנית פיתוח נוספת.</p> | |

תנאים למתן היתרי בניה

- ג. תכניות אלה יקבעו שישמר הרצף בין הרחובות ותאום מפלס רחוב לניש והשצ"פ המוצע.
- ד. תאום הבקשה עם הגורמים הבאים:
1. אגף התברואה לדבר פתרונות איסוף/פינוי אשפה.
 2. תאום ואישור רשות כבאות.
 3. תאום עם תאגיד המים העירוני לעניין פתרון ביוב וניקוז.
 4. אישור נספח סניטרי.
 5. אישור "איגוד ערים להגנת הסביבה מפרץ חיפה".
- עבור תכנית שינויים לא יהיה צורך בחידוש התנאים הנ"ל.
- ה. העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ו. הריסה בפועל של המבנים המסומנים בתשריט להריסה וסילוק הפסולת ע"י בעל הקרקע לאתרי פינוי פסולת לפי החוק.
- ז. תנאי לכל עבודה בשטח, פיתוח השטח ותנאי להיתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה עריכת סקר קרקע וסקר גז קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה וכן קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה כי הניטור והטיפול/פינוי קרקע הסתיים.
- ח. תנאי למתן היתר בניה ופיתוח השטח יהיה ביצוע העתקת קו מקורות בכפוף לתיאום עם בעל הקו.
- ט. גובה בניין ובטיחות טיסה:
1. גובה הבניה (כולל מתקנים טכניים) מעל, לא יעלה על 60 מטר וטעון אישור של רשות התעופה האזרחית.
 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה אזרחית.
 3. תנאי להיתר בניה מעל לגובה 42 מטרים מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיה אישור מערכת הביטחון (רפאל) לבקשה להיתר לנושא כיוון ואופן הפניית הפתחים.
- י. כתנאי להיתר בניה יהיה קביעת שלביות העתקת או הטמנת הקווים תת קרקעיים ועיליים בתאום עם חח"י.
- יא. תנאי למתן היתרי בניה בתאי שטח בהם מצויים מתקני תשתית או לביצוע עבודות בסמיכות למתקני תשתית יהיה תאום עם בעל התשתית הרלוונטית.
- יב. מיקום תחנת השנאה/חשמל יתואם עם איגוד ערים לסביבה מפרץ חיפה.
- יג. תנאי להיתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה עריכת דו"ח אקוסטי מפורט על פי המפורט בסעיף האקוסטיקה.
- יד. היתר בניה ראשון למבני המגורים בשטח התכנית יכלול את הקיר האקוסטי בשלמותו לכל אורך מסילת הברזל, לרבות בייעוד השצ"פ. סטיה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת מהוראות התכנית.
- טו. בקשה למתן היתר בניה למבני מגורים תלווה בדו"ח אקוסטי מפורט שיבחן את מפלסי הרעש הצפויים במבנה על פי ההנחיות של המשרד לאיכות הסביבה, "מדריך לחישוב רעש מרכבת", התש"ס-2002 על עדכוניהן מעת לעת, הדו"ח יקבע את אמצעי המיגון נדרשים.
- טז. במידה וטרם אושרו היתרי בניה לשורת המגרשים הנמצאת בחזית המזרחית (הקרובה למסילת הרכבת) ו/או בהתאם להתקדמות הפיתוח בתאי השטח אשר חוצצים בין מקורות הרעש לשורות המבנים המערביים ולאחר התייעצות עם איגוד ערים להגנת הסביבה חיפה. הדוח יקבע את אמצעי המיגון האקוסטיים הנדרשים ויוגש לאישור איגוד ערים חיפה.
- יז. בקשה להיתר עבור פעילות מסחרית תוגש בליווי יועץ אקוסטי ויועץ אוורור למניעת מטרדי רעש וריחות.



| | |
|--|--|
|  | <p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>יח. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור איגוד ערים להגנת הסביבה מפרץ חיפה. יט. בהיתר הבניה ייקבע כי תנאי להתחלת ביצוע מבני המגורים יהיה התחלת ביצוע הקיר האקוסטי.</p> |
|  | <p>6.7 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הוועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) תשע"ו-2016</p> |
|  | <p>6.8 חשמל</p> <p>א. מיקומו הסמוך של הסימבול לתחמ"ש, המסומן בתכנית המתאר העירונית, לייעוד המגורים המוצע, מחייב את בחינת מרחקי הבטיחות ממתקן החשמל העתידי. לא תתאפשר בעתיד הקמה של תחנת משנה במרחק הקטן מהמרחק המינימאלי הנדרש ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה ושמירה על בריאות הציבור ובכפוף לתכנית מפורטת המלווה בדוחות סביבתיים נדרשים. ב. על התכנית יחולו מגבלות הבניה מתוקף תכנית תת"ל 18 סעיף 4 (יעודים ושימושים) וסעיף 6 (הוראות נוספות). ג. 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 מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. תתאפשר הקמת חדר שנאים בגבולות קווי המגרש ומחוץ לקווי הבניין. תתאפשר הקמת חדר שנאים בדרך המאושרת. גודל החדר, מיקומו וחומרי יהיה עפ"י הנחיות חח"י. שטחי הבניה עבור חדר השנאים יהיו בנוסף על המצויין בטבלת זכויות הבניה, בהתאם לדרישות חח"י. ד. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ה. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ו. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים: לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף: מרחק מהתיל הקיצוני מקצה הכבל מקצה המתק-2.00 מטר מרחק מציר הקו-2.25 מטר קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד: מרחק מהתיל הקיצוני מקצה הכבל מקצה המתק-1.50 מטר מרחק מציר הקו-1.75 מטר קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי-מרחק מהתיל הקיצוני מקצה הכבל מקצה המתק-5.00 מטר בשטח בנוי-מרחק מציר הקו-6.50 מטר</p> |

6.8

חשמל

בשטח פתוח-מרחק מציר הקו-8.50 מטר
 קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:
 בשטח בנוי-מרחק מהתיל הקיצוני מקצה הכבל מקצה המתק-9.50 מטר
 בשטח בנוי-מרחק מציר הקו-13.00 מטר
 בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מטר)- מרחק מציר הקו-20.00 מטר
 קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו:
 מרחק מציר הקו-35.00 מטר.

ז. 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. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה ו לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

ח. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה/מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

ט. 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.

י. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים=קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.

6.9

אקוסטיקה

א. המיגון האקוסטי למגרשי המגורים יהיה קיר לאורך מסילת הרכבת ומיגון דירתי, כפי שמופיע בנספח האקוסטי המצורף לתכנית מאושרת מס' 352-0427252. המיגון האקוסטי יבוצע כך שתהיה רציפות וחיבור עם המיגון הקיים.

ב. להלן סעיפים מחייבים, כל שינוי יהוו סטיה ניכרת מתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשס"ב 2002, סעיף 2:

ב.1. כל הדירות בפרויקט ימוגנו במיגון דירתי.

ב.2. מיקום הקיר, גובהו ואורכו כולל חיבורו לקיר האקוסטי מצפון יהיו בהתאם לנספח האקוסטי.

ג. טרם תחילת ביצוע מיגון אקוסטי לאורך מסילת הרכבת יוכן דו"ח אקוסטי מפורט ומעודכן ע"י יועץ אקוסטי. הדו"ח יכלול מאפייני תנועת הרכבות לפחות לשנת 2030 לפחות ויוכן על פי ההנחיות של המשרד לאיכות הסביבה, "מדריך לחישוב רעש מרכבת", התש"ס-2002 על עדכוניהן מעת לעת.

הדוח יתייחס לנתוני גובה פני הקרקע הסופיים של מיקום הקיר ומגרשי המגורים, גובה הקיר האקוסטי הקיים מצפון לתכנית, אורך הקיר המוצע, חומר הקיר וכד'.

| | |
|------------|--|
| 6.9 | אקוסטיקה |
| | <p>ד. למגרשי המגורים יוכן דו"ח אקוסטי מפורט ומעודכן, על ידי יועץ אקוסטי, לקביעת האמצעים המשלימים הנדרשים בדירות למניעת מטרדי רעש ועמידה בקריטריון המקובל. אמצעי המיגון יקבעו בהתחשב בנתוני הקיר האקוסטי המוצע. הדו"ח יערך על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה מ"מדריך לחישוב רעש מרכבות", התש"ס (2002) על עדכוניהן מעת לעת. ה. לגבי שורת המבנים המערביים, הדו"ח והאמצעים למיגון דירתי יתייחסו גם להתקדמות הבניה של שורת המבנים המזרחית אשר חוצצת בין מקור הרעש (הרכבת) לשורת מבנים אלו. ו. הדו"חות האקוסטיים המפורטים יוגשו לאישור איגוד ערים לאיכות סביבה מפרץ חיפה. ז. התכנון המפורט של הקיר האקוסטי ילווה באדריכל נוף. ח. כל המבנים בתחום התכנית יתוכננו כך שיינתן מענה לרעידות מתנועת הרכבות על המסילות.</p> |



| | |
|-------------|---|
| 6.10 | סטיה ניכרת |
| | <p>התכנית תהיה מחייבת לגבי גובה המבנים וקווי הבניין. כל סטייה מהגובה המותר ו/או קווי הבניין יהוו סטייה ניכרת מתכנית זו. ויחייבו תאום מול נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה.</p> |

| | |
|-------------|---|
| 6.11 | בניה ירוקה |
| | <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה. הקמת מבני המגורים ומבני הציבור תהיה ברמה של כוכב אחד לפחות בהתאם לתקן בניה ירוקה 5281 ובהתאם לגרסתו העדכנית. ב. יותר שימוש בגגות המבנים למתקנים סולאריים וגגות ירוקים.</p> |



| | |
|-------------|--|
| 6.12 | רישום שטחים ציבוריים |
| | <p>1. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. 2. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943</p> |

| | |
|-------------|---|
| 6.13 | תנאים למתן היתרי איכלוס |
| | <p>תנאי לאכלוס המבנים הינו הגשת אישור של יועץ אקוסטי, לוועדה המקומית, כי אמצעי המיגון הנדרשים לפי הדו"ח האקוסטי הותקנו בפועל לרבות השלמת הקיר האקוסטי במלואו.</p> |



| | |
|----------|---------------------|
| 7 | ביצוע התכנית |
|----------|---------------------|

| | |
|------------|-------------------|
| 7.1 | שלבי ביצוע |
|------------|-------------------|

| | |
|------------|---------------------|
| 7.2 | מימוש התכנית |
|------------|---------------------|



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10