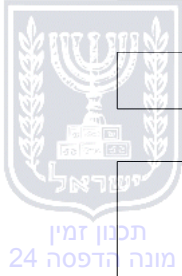


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 352-0798033

בניה רוויה בגוש 10421 חלקה 141 שכונת סביוני ים



מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי קריות  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/02/2021

להפקיד את התכנית לדוד

16/11/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית החלה במגרש, גוש 10421 חלק מחלקה 141, הינה תכנית לבניית דו-משפחתיים וחד-משפחתי. בצמוד למתחם אושרה תכנית לבניה רוויה במתחם לכיש.

התכנית ממוקמת בסמוך לפסי הרכבת וקיימות מגבלות בניה על שטח התכנית הנשמרים בתכנית זו, בהתאם לתכניות קודמות.

אי לכך, הוחלט לתכנן בינוי מחודש על מנת ליצור צפיפות מדורגת בין מתחם הבניה הנמוכה של סביוני ים למבני רבי הקומות במתחם לכיש.

התכנית מציעה במקום חמישה מבני מגורים של בניה לא רוויה ונמוכה, ארבעה מבנים עם זכויות בניה מדורגות. סך הכל מוצעות בתכנית 30 יח"ד בצפיפות ממוצעת של כ-6 יח"ד לדונם ובשטח כולל של 6,770 מ"ר כולל מרפסות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית

בניה רוויה בגוש 10421 חלקה 141 שכונת סביוני ים

שם התכנית

352-0798033

מספר התכנית

5.079 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קריות
קואורדינאטה X	208300
קואורדינאטה Y	751170

### 1.5.2 תיאור מקום

החלק הדרום מזרחי של שכונת סביוני ים בסמוך לתחנת הרכבת וכהמשך ישיר לרחוב לכיש

### 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		לכיש	קרית ים

שכונה סביוני ים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10421	מוסדר	חלק		141

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
105 - 101	352-0321109

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין מונה הדפסה 24



תכנון זמין מונה הדפסה 24

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/07/1986	2848	3366	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23. הוראות תכנית תמא/ 23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23
15/12/2014	1811	6942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 18
13/05/2007	2743	5663	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפאג/ ד/ 1249. הוראות תכנית חפאג/ ד/ 1249 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפאג/ ד/ 1249
08/04/2019	9851	8195	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 352-0203034. הוראות תכנית 352-0203034 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	352-0203034
18/04/2017	5106	7485	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 352-0321109.	החלפה	352-0321109
04/08/2020	7791	9022	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 352-0735951.	החלפה	352-0735951
21/01/1982	866	2781	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 290 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/ 290



## 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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	13: 17 17/06/2021	נמרוד גורפינקל	17/06/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	12: 19 07/10/2021	מיכאל אוטמוזגין	06/10/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	12: 19 07/10/2021	אלי אסיף	06/10/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	סקר אקוסטי	16: 23 21/06/2021	אלון עדי	21/06/2021	16		מנחה	אקוסטיקה
לא	דו"ח המשרד להגנת הסביבה	11: 42 14/10/2021	יונתן סטרול	05/10/2021	2		מנחה	אקוסטיקה
כן	טבלת הקצאה	12: 49 21/06/2021	אורן נס	20/06/2021	1		מנחה	טבלאות הקצאה

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	04-8789744	yuvalb@k-yam.co.il
	פרטי			י.א. גלבווע ושות', חברה לבנין בע"מ	קרית ביאליק	שד ירושלים	13	04-8426666	04-8425555	

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע****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		מיקומים א.ג. בע"מ	חיפה	בעלי מלאכה	26	077-4060242		Nimrod@mikumim.com
אדריכלות	אדריכל	מיכאל אוטמזגין	38151		קרית מוצקין	הברוש	4	077-5592543	077-5592543	mickey1122@walla.co.il
	יועץ תחבורה	אלי אסיף		א.ח.ר תכנון בע"מ	חיפה	(1)	2	077-9215555		office@mato.p.co.il



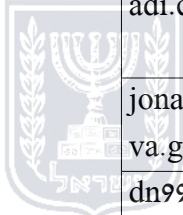
תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ אקוסטי	אלון עדי		א.עדי אקוסטיקה בע"מ	חדרה	האומן	7	04-8348350	04-8348351	info@a- adi.co.il
	יועץ סביבתי	יונתן סטרול		המשרד להגנת הסביבה	חיפה	שד הפלי"ם	15 א	04-8632274	04-8632288	jonathan@svi va.gov.il
	שמאי	אורן נס	786		חיפה	שד המגינים	25	04-8622223	04-8668865	dn99@017.ne t.il
	מודד	מאיר ברמן	517	ב.מ. ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	61 א	04-8523602	04-8523602	bermand@ne tvision.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 60.



מכון זמין  
מונה הדפסה 24



מכון זמין  
מונה הדפסה 24



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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 מבני מגורים בבניה רוויה במגרשי מגורים בשכונת סביוני ים בקרית ים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד קרקע ממגורים א למגורים ב
- ב. איחוד של תאי שטח
- ג. תוספת זכויות בניה
- ד. קביעת הוראות בניה
- ה. קביעת קווי בנין
- ו. קביעת הוראות למיגון אקוסטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	100
קו בנין עילי	מגורים ב'	100

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	5,079.25	100
סה"כ	5,079.25	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	5,079.25	100
סה"כ	5,079.25	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>במרווחים הקדמיים תישמר רצועת צמחייה רחבה ככל האפשר, למעט אזורי פיתוח שטח לטובת דרכי גישה מהמגרש ואליו לכלי רכב והולכי רגל.</p> <p>לאורך מגרש המגורים יינטעו עצי צל במרווחים קבועים ליצירת צל לאורך המדרכות הסמוכות עבור הולכי הרגל.</p> <p>במרווח האחורי של המגרש תישמר רצועת גינון וצמחייה בתכסית גדולה ככל האפשר כך שישמרו לפחות 15% משטח המגרש במשטחים המאפשרים חלחול למי נגר, שטחי גינון, שאינם מכוסים ו/או מקורים ו/או מרוצפים בכל צורה שהיא.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
						סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
360	5	19 (1)	30	55	6770	2050	4360	5079	100	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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:

- קווי הבניין עפ"י תשריט מצב מוצע.
- גובה המבנים, מספר הקומות ומס' יח"ד הינו מחייב. כל סטייה מהגובה המותר ו/או ממספר הקומות ו/או ממס' יח"ד תהווה סטייה ניכרת.
- על גג המבנה יותרו חדרים טכניים ומתקנים לא מאוכלסים בלבד.
- גובה הבניין לא כולל מתקנים טכניים על הגג.
- תקרת קומה תת-קרקעית, שמתחת למפלס הכניסה הקובעת, ככל שתיבנה, תוכל לבלוט עד 0.5 מטרים בלבד מעל פני מפלס החניית הצמוד למבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- לא כולל מעקה גג תקני, חדר יציאה לגג, חדר למעלית ומתקנים טכניים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	תכנית עיצוב אדריכלי - טרם הוצאת היתרי בנייה לבניינים, תוגש לאישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלית אשר תכלול עיצוב אחיד לקירות התוחמים את הרחוב, למיקום פחי האשפה, למסופי חשמל במגרשים (פילרים), לעמודי התאורה וכד'.
<b>6.2</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי ופיתוח של המרחב סביב לבנין ובכל תחום החלקה תשריט המרחב יכלול מיקום שטחי חניה, גינון, שטחים מרוצפים, התוויית שבילים או גשרים לכניסה בין הדרך הציבורית לבין כניסת הבנין, איתור פחי אשפה, מיכלי גז, מתקנים לתליית כביסה וכל מתקן אחר שאמור להימצא במרחב; גדרות, קירות תומכים, מדרגות וכד'. יהיה זה מסמכותה של הוועדה המקומית להנחות ולהבטיח תאום בין פיתוח המגרשים ובין הפיתוח הסביבתי של השטחים הציבוריים הסמוכים אליהם, וכן עיצוב אחיד של פרטי פיתוח המגרשים הסמוכים.
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת מסירת המידע להיתר. יוגדל תקן החניה לרכב דו-גלגלי, ככל הניתן, עפ"י שיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית.
<b>6.4</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	שטח התכנית מיועד לאיחוד וחלוקה בהתאם למסומן בתשריט התכנית. עם אישור תכנית זו תוגש תכנית לצרכי רישום החלוקה עפ"י המפורט בטבלת ההקצאה המצורפת לתכנית זו.
<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
	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. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: א. קו חשמל מתך נמוך - תיל חשוף --- 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד --- 2 מ' או תיל מבודד צמוד למבנה --- 0.3 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל חשוף או מצופה --- 5 מ'

6.5

## חשמל

- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) --- 2 מ'  
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו --- 20 מ'  
ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----- 35 מ'  
ז. כבלי חשמל מתח נמוך --- 0.5 מ'  
ח. כבלי חשמל מתח גבוה --- 3 מ'  
ט. כבלי חשמל מתח עליון --- בתאום עם חב' החשמל  
י. ארון רשת --- 1 מ'  
י"א. שנאי על עמוד --- 3 מ'

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.

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.

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.

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.

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.

6.6

## ניהול מי נגר

השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

- א. בתחום התכנית לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.  
ב. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.  
ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.  
ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.  
ה. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.  
ו. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.  
ניקוז ותיעול:

<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בנייה משמרת מים) בנספח הסניטרי ע"י הוועדה המקומית ו/או מי שמינתה לכך.                  ב. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים/ ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור הוועדה המקומית ו/או מי שמינתה לכך.</p>	
<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>מבקש היתר הבניה לעבודות פיתוח השטח הכלול בתכנית יהיה אחראי לסילוק עודפי עפר ופסולת לאתר סילוק מרכזי המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה :                  א. גמר ביצוע מערכות התשתית העירונית.                  ב. אישור תכנית לצרכי רישום.                  ג. אישור לתכנית עיצוב הגדרות, חניונים וריהוט רחוב בהתאם להנחיות המרחביות.                  ד. העברת הבקשה להיתר לאיגוד ערים לאיכ"ס וקבלת התייחסותם.                  ה. הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:100 שתכלול העמדת מבנים, חניות, מסעות, שטחים מגוננים, חומות, גדרות עם הוראות מפורטת בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וגמר, פיתוח שטח, שיפועי ניקוז ותעלות ניקוז לאישור הוועדה המקומית.</p>	
<p><b>תנאים למתן תעודת גמר</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה רישום תכנית לצרכי הרישום בלשכת רשם המקרקעין.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>כל הבניינים יחוברו למערכות התשתיות העירוניות בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישורו.                  אספקת מים :                  א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים.                  ב. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד המים, לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר, אם יידרש הדבר.                  ג. כל שינוי בתוואי קווי מים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד המים.                  ד. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד פלגי מוצקין בהתאם לדרישות מחלקת הנדסה בעירייה.                  ה. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של אגף הנדסה בעירייה. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבור מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד המים בהתאם להוראות תכנית זו.                  ביוב :                  מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד המים ושהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

תשתיות	6.10
<p>פתרון הביוב לתכנית זו הינו חיבור למערכת ההולכה המאספת העירונית המעבירה את שפכי העיר לפתרון קצה במט"ש חיפה.</p> <p>קווי טלפון ותקשורת:</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת-קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנים ולמתקנים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנה.</p> <p>אצירה והרחקת אשפה:</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה. עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבנייה ויאושרו ע"י מחלקת התברואה בעירייה.</p>	



אקוסטיקה	6.11
<p>א. המיגון האקוסטי הנמצא בגבול שבין תחום מסילת הברזל ומגרשי המגורים יוארך עד קצה חלקה 141. המיגון האקוסטי ילווה בנטיעות לכל אורכו.</p> <p>ב. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה עריכת דו"ח אקוסטי מפורט ומעודכן ע"י יועץ אקוסטי לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה מפרץ חיפה. הדו"ח יכלול מאפייני תנועת הרכבות העדכנית לעת עריכתו ויוכן על פי ההנחיות של המשרד לאיכות הסביבה, "מדריך לחישוב רעש מרכבת" התש"ס 2002, על עדכוניהן מעת לעת.</p> <p>הדוח המפורט יתייחס לאמצעים הנדרשים למיגון הדירתי עבור הדירות המופיעות בנספח המצורף לתכנית שתואם עם המשרד להגנת הסביבה. הדו"ח המפורט לא יוכל להפחית או להסיר דירות החייבות במיגון כמפורט בטבלה אלא להוסיף דירות הנדרשות במיגון.</p> <p>ג. תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה ביצוע מדגם מייצג של בדיקות לאחר המיגון ב-10% מיחידות הדיוור שנעשה בהן מיגון ע"י יועץ אקוסטי מוסמך לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה מפרץ חיפה.</p>	



היטל השבחה	6.12
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם עליו היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	



הנחיות מיוחדות	6.13
<p>מטרדים עקב הסמיכות למסילת הברזל:</p> <p>כל מטרד שינבע מן הקרבה למסילת הברזל, הכולל לרבות ומבלי למעט, מטרדי רעש, רעידות, קרינה אלקטרומגנטית עקב חשמול הרכבת וכיוצ"ב, לא יהוו עילה לתביעה כנגד רכבת ישראל. הרכבת לא תישא בכלל ההוצאות שתנבענה מן הקרבה האמורה למסילת. כל המיגון שיידרש יבוצע ע"י היזם וחשבונו.</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.14
<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזם למנוע מטרדים בעת הבנייה כלהלן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל עת הבנייה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.</p>	



**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.14**

- ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
- ג. לצרכי עבודות הבנייה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
- ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרוללים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסות הבניין.
- ה. עבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים בסביבה ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 10 שנים מיום אישור תכנית זו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

עמוד 1 מתוך 1  
תאריך 20.6.2021  
מספרנו 37173 - טבלת הקצאה

**תת**  
דומודרעי - אורונ  
כלכלה ושמואות מקרקעין

טופס 2 (תקנה 5): טבלת הקצאה בהסכמת בעלים  
לחניית מס' 352-0798033 - "בניה רוויה בגוש 10421 חלקה 141 שכונת סביוני ים"

מזב יוצא	מזב יוצא				מזב נכנס				נחיתו המקרקעין				סידורי
	תאריך חתימת בעלים	תחמת בעלים	חלקים	שטח	מספר	מס' חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	
תאריך חתימת בעלים	תחמת בעלים	חלקים	שטח	מספר	מס' חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
20/6/2021	התחמת בעלים	במגרש	במגרש	המגרש	מס' חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
מספרים ב'	מספרים ב'	100%	5.079	100	510640915	יא גלבע ושות	יא גלבע ושות	1033	102	103	141	10421	1
מספרים ב'	מספרים ב'	100%	5.079	100	510640915	ברכה לבין בעמ	ברכה לבין בעמ	1078	104	104	141	10421	2
מספרים ב'	מספרים ב'	100%	5.079	100	510640915	ברכה לבין בעמ	ברכה לבין בעמ	1078	104	104	141	10421	3
מספרים ב'	מספרים ב'	100%	5.079	100	510640915	ברכה לבין בעמ	ברכה לבין בעמ	1078	104	104	141	10421	4
מספרים ב'	מספרים ב'	100%	5.079	100	510640915	ברכה לבין בעמ	ברכה לבין בעמ	1078	104	104	141	10421	5
מספרים ב'	מספרים ב'	100%	5.079	100	510640915	ברכה לבין בעמ	ברכה לבין בעמ	1078	104	104	141	10421	5

החברות הבעלות בחלקה/מגרש מלה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, יראו את הבעלים שאליו הועברו החלקים/המגרשים הרשום בפנקסי המקרקעין כחילו הוא השום בטבלה זו, אף אם נרשם בפנקסי המקרקעין לאחר עריכת הטבלה

מספרנו/סימונרין 37173  
תאריך 20.06.2021  
מספר רישיון 786  
תחנית שמאי המקרקעין  
שם שמאי המקרקעין אורן נס



דוח דרעי - כלכלן (B.A) ושמואות מקרקעין  
אורן נס - גיאוגרף (B.A) ושמואות מקרקעין  
חן ליבא - גיאוגרף (B.A) ושמואות מקרקעין  
חן קרא - שמאי מקרקעין  
שמואל צור - שמאי מקרקעין (M.A)  
יגאל חוסרנין - כלכלן (B.A) ושמואות מקרקעין  
רוני שמואל - כלכלן

שמואות מקרקעין  
כראות כלכלית | ליווי פרויקטים  
בתי משפט  
שרות המוניעים 25 - חתופה 173 3309173 | טל. 04-8622223 | נקס. 04-8668865 | Email: dn99@017.net

