

קטן

3002683

הקריות

מרחב תיכנון מקומי:

הועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה
אושרה לפי חוקי הליכי תכנון
ובניה (הוראת שעה) תש"ן 1990
והוראות החוק חלות עליה.

מחוז - חיפה

ק/במ/364

תוכנית מתאר מקומית:

קרית ביאליק-אתר "ב" - הנבעה

שם הישוב/האתר:

מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים

בעל הקרקע:

משרד הבינוי והשיכון - מחוז חיפה

היוזם:

בנימין איזק אדריכל ומתכנן ערים

המתכנן:

אוגוסט 1992

תאריך:

משרד הפנים מחוז חיפה

חוס הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התע"ן 1572

אישור תכנית מס. 364 /מ/ק

הועדה לבניה למגורים (מס. 364)

החליטה ביום 21.6.92 לאשר את התכנית.

מנהל מנהל התכנון

יו"ר ד. הגנה

הודעה על אישור תכנית מס. 364/מ/ק

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 41259

מיום 7.4.92 עד 19.11.92

מרחב תיכנון מקומי	הקריות
תכנית מתאר מקומית	ק/במ/364 - קרית ביאליק אתר "ב" הגבעה
הרחבה ושינוי לתכנית מס'	ק/130 ק/316 - אופן חישוב שטחי בניה
מחוז	חיפה - הועדה לבניה ומגורים. התכנית אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990 והוראות חוק זה חלות עליה.
נפה	חיפה
מקום	קרית ביאליק
גושים וחלקות	גוש 10236 חלק מחלקה 84 גוש 11551 חלק מחלקה 2,1
קנה מידה	1:1250
בעל הקרקע	גוש 10236 חלק מחלקה 84 - מ.מ.י. גוש 11551 חלק מחלקה 2.1 - פרטיים
שטח התכנית	169.00 דונם (מדוד גרפית)
היוזם	משרד הבינוי והשכון - מחוז חיפה
המתכנן	בנימין איזק - אדריכל ומתכנן ערים.
תאריך	אוגוסט 1992

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא-תכנית מתאר מקומית מס' ק/במ/364 אתר "ב" - הגבעה להלן "התכנית"

2. תחולת התכנית

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט.

3. מסמכי התכנית

תכנית המתאר כוללת:

א. תקנון ותשריט.

ב. תכניות בינוי מחייבות לראש הגבעה. נספח 1 ו- 2.

4. התשריט

התשריט המצורף לתכנית זו, להלן "התשריט" הערוך בקנה מידה 1:1250 ונספחי בינוי 1, 2 בק. מ. 1:500 לגבי ראש הגבעה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתקנון ולתשריט כאחד.

5. יתס לתכניות אחרות

על שטח התכנית יחולו הוראות תכניות ק/130, ק/316 על תיקוניהן. התכנית מהווה הרחבה לתכנית ק/130. במקרה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות ק/130 על שטח התכנית, יחייבו הוראות תכנית זו.

6. מטרת התכנית

5.1 תכנון מפורט של שטח חקלאי על מנת ליעדו לשכונת מגורים בת 800 יח"ד על כל השרותים הנלווים תוך:

1. חלוקת השטח לאיזורי מגורים ולשטחים למטרות ציבור ומסחר.

2. התווית מערכת דרכים, חנויות ושבילים להולכי רגל.

3. קביעת הנחיות ותנאים לתכנון מפורט שיאפשרו הוצאת היתר בניה בשטח התכנית.

7. פרוט מונחים והגדרות

6.1 בתכנית זו תהיה לכל המונחים, המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 להלן "החוק" ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) תש"ל להלן "התקנות", ולמונחים הבאים המשמעויות הרשומות בצידן אלא אם יחייב הכתוב משמעות אחרת.

גבול תכנית	7.1	קו כחול עבה רצוף
גבול מוניציפלי	7.2	קו כחול מרוסק
אזור מגורים ד,	7.3	שטח צבוע ורוד
אזור מגורים ד, מיוחד	7.4	שטח צבוע ורוד ומותחם ורוד
אזור מגורים ג,1	7.5	שטח צבוע צהוב
אזור מגורים ג,2	7.6	שטח צבוע צהוב ומותחם כתום
שטח לבניני ציבור	7.7	שטח צבוע חום ומותחם חום כהה
שטח למסחר	7.8	שטח צבוע אפור
שטח לבנין ציבורי או ש.צ.פ.	7.9	שטח צבוע ירוק ומותחם חום כהה
שטח ציבורי פתוח	7.10	שטח צבוע ירוק בהיר
ככר ציבורית	7.11	שטח צבוע ירוק מותחם סגול
דרך מוצעת או הרחבת דרך	7.12	שטח צבוע אדום
דרך משולבת	7.13	שטח צבוע אדום ירוק באלכסון לסרוגין
שדרה	7.14	שטח צבוע ירוק ומותחם בירוק כהה
שביל להולכי רגל	7.15	שטח צבוע ירוק כהה
מס דרך	7.16	ספרה שחורה ברבע עליון של העיגול
מרווח קידמי מינימלי	7.17	ספרה אדומה ברבעי הצדדים של העיגול
רוחב הדרך	7.18	ספרה ברבע תחתון של עיגול
קו בנין	7.19	קו מקוטע אדום
גבול גוש שומה	7.20	קו משונן בכוונים הפוכים בצבע התשריט
גבול חלקה לביטול ומספרה	7.21	קו ירוק מרוסק ומספר ירוק בעיגול
גבול מגרש מוצע ומספרו	7.22	קו בצבע התשריט ומספר בעיגול
בנין להריס	7.23	שטח מנוקד בצבע צהוב
אתור משוער של בנין	7.24	מלבן בצבע התשריט
גבול משבצת חקלאית	7.25	קו צבוע ירוק

8. שימוש בקרקע:

8.1 לא ינתן היתר להקמת בניין ולא יישמשו כל קרקע או בניין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

9. רשימת תכליות

האזור	תכלית
9.1 מגורים ד,	בניני מגורים בצפיפות ³⁰ 17.7 יח"ד לדונם
9.2 מגורים ג1,	בניני מגורים בצפיפות ³⁰ 9.7 יח"ד לדונם III-IV קומות.
9.3 מגורים ג2,	בניני מגורים בצפיפות ¹⁵ 7.2 יח"ד לדונם II-III קומות.
9.4 מגורים ד, מיוחד	דיוור מוגן לקשיש - 80 יח"ד
9.5 אתרים למוסדות ציבור	בניני ציבור למטרות חינוך, תרבות, דת, בריאות.
9.6 אתרים למסחר	מסחר.
9.7 אתרים לבניני ציבור או ש.צ.פ.	שטח ציבורי פתוח שניתן בחלקו ליעד לבניני ציבור
9.7 שטחים ציבוריים פתוחים	גנים ציבוריים, מגרשי משחקים לילדים, שבילים, נטיעות.
9.8 דרכים, שדרות, שבילים	שבילים, דרכים, שבילים להולכי רגל, מסלולים לרוכבי אופניים וחניות.

10. הפקעה ורישום:

10.1 כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית לצרכי ציבור נועדים לפקעה בהתאם לסעיף 188,189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, וירשמו על שם הרשות המקומית.

11. חלוקה חדשה:

11.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.

- 11.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קוי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים כמתואר בתשריט.
- 11.3 חלוקת משנה של המגרשים תותר לצרכי רישום במספרי האחווה על פי תכנית חלוקה שתאושר ע"י רשויות התכנון.
- היתר הבניה בתחום התכנית ינתנו לאחר שתוכן תכנית חלוקה בהתאם להוראות תכנית זו. תכנית החלוקה תהיה בהתאם לתכנית בינוי אשר תאושר ע"י הועדה המקומית.
- 11.4 יוזמי התוכנית ו/או הוכרי השטחים המיועדים למגורים יכינו תכנית חלוקה לצורכי רישום.

12. ביטול דרכים מאושרות:

- 12.1 שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למוראה בתשריט.

13. תנאים לבניית בניני ציבור (אתר א,ב,ג, ד1, ד2)

- 13.1 ייעוד: למוסדות ציבור - חינוך, תרבות, דת, בריאות או לכל מטרה אחרת לשימוש הקהילה באישור הועדה המקומית, על פי סעיף 189 לחוק.
- 13.2 אחוזי הבניה המירביים: 100% סה"כ ולא יותר מ 50% בקומת קרקע.
- 13.3 מספר הקומות המירבי: 3 קומות.
- 13.4 קוי בנין: 5.0 מ'.
- 13.5 החניה תיקבע על פי תכנית ק. 290.
- 13.6 הבניה באתר "א" ו- ד1, ד2 מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח כוללת לאישור הועדה המקומית.

14. תנאים לבניית בניני ציבור. (אתר "ה")

- 14.1 ייעוד: למוסדות ציבור - חינוך, תרבות, דת, בריאות, או לכל מטרה אחרת לשימוש הקהילה באישור הועדה המקומית על פי תשריט בינוי מחייב המצורף לתכנית זו.
- 14.2 אחוזי הבניה המירביים: 80%
- 14.3 מספר הקומות המירבי: קומה אחת.
- 14.4 קוי בניין קידמי אפס.
- 14.5 החניה תמוקם בקצה רחובות ללא מוצא על פי תכנית ק. 290.
- 14.6 היתר הבניה באתר "ה" ינתן ע"י הועדה המקומית על סמך תכנית בינוי ופיתוח בה משולבת הככר הציבורית והמעברים המקורים ההיקפים ועל פי תשריט בינוי מחייבת המצורפת לתוכנית זו.

15. תנאים לבנית מסחר (אתר "י")

- 15.1 יעוד: מסחר קימעונא, חנויות, עסקים, סניף דואר, בנק בתי קפה.
- 15.2 אחוזי הבניה המרביים 90%.
- 15.3 מספר הקומות המירבי: קומה אחת.
- 15.4 קוי בניין קידמיים - אפס.
- 15.5 החניה תמוקם בקצה רחובות ללא מוצא על פי תכנית ק. 290. דרכי גישה וכניסה ומתקני אשפה יהיו נפרדים מאילו המשמשים את מבני המגורים.
- 15.6 מתן היתר בניה באתר "י", מותנה באישור איגוד ערים לאכות הסביבה חיפה, בו ינתן פתרון לכלל המטרדים העשויים לנבוע מהמרכז המסחרי ובין היתר סידורי טעינה ופריקה, חניה לרכב מסחרי ופתרון למוקדי מפגעים אחרים.

16. תנאים לבניית בנייני ציבור או שטח ציבורי פתוח (אתרים נ, ז, ת, ט)

- 16.1 ייעוד: מוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות, משולב בשטח ציבורי פתוח או כשטח ציבורי פתוח.
- 16.2 ניתן להקים מבנים עד 200 מ"ר ובתנאי ש- 60% משטח המגרש ישמש כש.צ.פ.
- 16.3 מספר הקומות המירבי: קומה אחת
- 16.4 קוי בנין יקבע לפי תכנית פיתוח שטח לאישור הועדה המקומית.
- 16.5 החניה תקבע על פי תכנית ק. 290.
- 16.6 היתר הבניה ינתן על סמך תכנית בינוי ופיתוח כוללת לאישור הועדה המקומית. הבינוי צריך לאפשר הכשרת שטחים ציבוריים פתוחים משמעותיים, קשר בין מבני המגורים ושטחים ציבוריים סמוכים (כבישים, שבילים) תוך הקצאת שטחים מצומצמים למוסדות ציבור.

17. תנאים לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים

- 17.1 ייעוד: שטחי גינון, חורשות, מגרשי ספורט ומשחק, שבילים להולכי רגל, ומעבר למערכות תשתית.
- 17.2 מבני עזר עד 100 מ"ר משטח במגרש.

18. תנאים לבנית בנייני מגורים

- 18.1 באזור מגורים יבנו בניינים למגורים בלבד במסגרת תכנון כוללנית: האזור מחולק ל- 3 אזורים מוגדרים כאשר לכל אחד מהם נקבעו הוראות בנוי מפורטות על מנת להבטיח את אופיה המיוחד של השכונה ואת חזותה הארכיטקטונית, ראש הגבעה, טבעת אמצעית, טבעת תחתונה.
- 18.2 עקרונות בינוי. הבינוי מבוסס על בניה טורית לא רציפה סביב חצרות משותפות כאשר המבנים עוקבים את הכבישים, שדרות, והשבילים הסמוכים. בראש הגבעה הבינוי מבוסס על בניה גבוהה נקודתית, סביב כיכר מרכזית ציבורית כאשר המבנים צמודים לאתר מוסדות הציבור והמסחר.

18.3 תוראות בניה

הערה	צדדי	מרווחים במי אחוזי	קצמי	שטח בניה מותר במ"ר	מספר יח' דו"ר	שטח (דונם)	מספר קומות	יעד	מספר מגרשים	אזור
	0*	0*	20	24.000	200	11.2	VIII+ק.ע.	ד	1.1 - 1.6	ראש הגבעה
מיועדת להרחבה	5*	5	5	37.200	310	30.1	IV או III+ע	1.ג	2.1 - 2.7	טבעת אמצעית
מיועדת להרחבה	5*	5	5	32.400	210	29.3	II או III	2.ג	3.10-3.14;3.1-3.2	טבעת תחתונה
מיועד לדזור מוגן לקשיש.				4750	80	1.9	ק.ק. + IX	ד.מיוחד	1.7	ראש הגבעה

סה"כ 800

הערות:

- (1) שטח דירה באזורי ד - 70% מהדירות מעל 95 מ"ר. ועד 120 מ"ר.
באזור ג'1 - 55-מ
באזור ג'2 - 75-מ עד 120 מ"ר. שטח דירה מינימלי לאחר הרחבה 75 מ"ר במקסימום 10% מהדירות.
באזור ג'2 - 75-מ עד 120 מ"ר. שטח דירה מינימלי לאחר הרחבה 75 מ"ר במקסימום 15% מהדירות.
במניין הקומות לא נחשבת ההרחבה לגג של הדירות בקומה העליונה.
- (2) באזור ג'1, ג'2, ניתן להקים במרווח הקדמי פרגולות בעומק עד 2.4 מ' וקירות בין דירות עד גובה 1.5 מ'.
- (3) תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאזור שלם או מבני - (אתר התחום בשטח ציבורי) לאישור הועדה המקומית.
- (5) *קו בניין מחייב.

- 18.4 ניתן יהיה בתכנית הבינוי לשנות את חלוקת המגרשים ואת גודליהן כפוף להוראות התכנית ובתנאי שמספר יח"ד לא יגדל ובתנאי ששטח הבניה המותר של כל איזור לא ישתנה ביותר מ- 3%.
- 18.5 גובה הבניה המותר. גובה הבניה לא יעלה, בהתאם לאיזור, ל- 7 קומות על עמודים או 4 קומות עם אפשרות להוספת חדרים על גג (הצמוד במדרגות פנימיות לדירה).
גובה הכניסה הקובעת יקבע על פי תכנית בינוי לביצוע.
גובה מסד מירבי 1.50 מ' מפני קרקע סופיים.
- 18.6 הוראות בניה. זכויות הבניה יהיו בהתאם להוראות הבניה באיזור (סעיף 18.3).
- 18.7 קווי הבנין. קווי הבנין יהיו בהתאם להוראות הבניה באיזור (סעיף 18.3) והם מחייבים. מותרת נסיגה מקומית של כ- 1.5 מ'. באזור ג.1, ג.2 ניתן להקים במרווח הקדמי בקומת קרקע פרגולה בעומק עד 2.4 מ' וקירות מפרידים בין דירות עד גובה 1.5 מ'.
- 18.8 מבני עזר. לא תותר הקמת כל מבני עזר בתחומי המגרשים.
- 18.9 אלמנטי הפיתוח (גדרות, קירות חלוקה בין חצרות פרטיות, קירות תומכים, מתקני אשפה, גז, פינות משחק) יבוצעו על פי תכנית פיתוח באישור מהנדס העיר והועדה המקומית.
- 18.10 חישוב שטח דירות עפ"י תוכנית ק/316. בשטח הדירה לא כלולים:-
א. מרפסות גג שאינן מקורות בכל גובה שהוא ובתנאי שגובה המעקה לא יעלה על 1.10 מ' מבני ריצוף המרפסת.
ב. מרפסות עד 20% משטח הדירה שאינן מקורות בכל מפלס שהוא. אי קירו המרפסת הינה דרישה ארכיטקטונית ע"פ חוק התכנון והבניה.
ג. שטח מתחת לכרכובים ארכיטקטוניים ואלמנטי הצללה.
ד. שטח מתחת לפרגולות עד 15 מ"ר.
ה. שטח מבואות הכניסה מחוץ לדלת הכניסה עד 4.0 מ"ר.
ו. קומות עמודים פרטיות המיועדות להרחבה עד גובה 270 ס"מ.

ז. מרתפים ומקלטים.

ת. חדר על הגג עד שטח של 25 מ"ר נטו שהגישה אליו מתוך הדירה.

ט. מחסנים שגובהם הפנימי לא יעבור על 2.2 מ' ושטחם לא יעלה על 5.0 מ"ר לדירה.

18.11 חניה. תהייה בהתאם לתכנית ק. 290 החניה תהיה בתחום המגרשים. משולבת עם שטחים ירוקים ופינות משחק. גמר החניות מאבן משתלבת.

18.12 הרחבת דירות. המבנים יתוכננו בשלמותם כולל ההרחבות גם אם הכוונה להקים אותם בשלבים. תוך כדי הקמת השלב הראשון יבוצעו הכנות הכרחיות ליתר השלבים באישור מהנדס העיר ומהנדס הועדה המקומית.

הדירות תתרחבנה לפי אחד מהחלופות הבאות:

- בגמלונים (בחלק הפונה לחצר המשותפת ולא לכוון השטחים הציבוריים).

- דירות בקומה עליון לכוון הגג תוך נסיגה מקו החזיתות.

- דירות בקומה תחתונה לכוון קומת עמודים תוך נסיגה מקו החזיתות.

גמר ואופי ההרחבה כגמר ואופי המבנה המקורי.

תוספת חדרים על הגג תאפשר גישה לשטח המשותף לכל שאר הדיירים. בתכנית הגג יצויין דרך הגישה בלתי מופרעת אל השטח המשותף והמתקנים על הגג כמו: דודי שמש, אנטנות, מזגנים.

השטח הנג"ל ירשם כשטח משותף.

18.13 עיצוב ארכיטקטוני

א. אורך מבנה מקסימלי לכל כוון כ-40 מ'. (שני חדרי מדרגות). באישור מהנדס העיר והועדה המקומית ניתן להגדיל את אורך המבנה על סמך תכנית בינוי כוללת.

ב. מרווח מינמלי בין מבנים תוך שימוש באלמנט מחבר (פרגולה, קורות, כדומה) - 4.0 מ'. מרווח מינמלי (ללא אלמנט מחבר) - 8.0 מ'.

ג. ניתן ליצור נסיגה מקומית במבנה ברוחב 3.0 מ' ובעומק 1.5 מ'.

ד. גגות המבנים יהיו שטוחים עם גמר אנרגט. לא יורשה גג רעפים.

ה. גמר קירות חוץ - הגמר יהיה טיח אקרילי או טיח תרמי בהיר. יותר שימוש בחומר נוסף בתנאי ששטחו אינו עולה על 20% מסך כל החזיתות. במבנים הגבוהים יחופו הקירות בפסיפס שיש או קרמיקה.

- ו. דודי שמש - הקולטים והדודים ישולבו במבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה תוך מתן אפשרות להרחבה מסודרת על הדירות לגג המבנה.
- ז. אנטנת טלוויזיה - תותקן אנטנת טלוויזיה מרכזית לכל מבנה.
- ח. חיבורי מערכות - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו במקומות ועפ"י ההוראות המפורטות של הרשויות השונות לשביעות רצונו של מהנדס העיר.
- ט. תליית כביסה - מתקן לתליית כביסה ישולב באופן אורגני במבנה. לא תורשה התקנה של זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות.
- י. צנרת מיכלי גז ודלק - מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מהכביש. לא תורשה התקנת צנרת גז על הקירות החיצוניים של הבניינים, כולל פתחי המרפסות, החלונות וקירות מנוקבים וכו'.
- לא תורשה התקנת ארובות לתנורי חימום בחזית הבניינים.
- יא. מזגני אויר - התקנת המתקנים תותר ע"פ תוכנית מאושרת עם מהנדס העיר ועונה על הדרישות האקוסטיות ע"פ התקנות ומניעת מפגעים ומטרדים נוספים.
- יב. תחנות טרנספורמציה - לא תורשנה תחנות טרנס. על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות להתרי בנייה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנס. פנימיות, מסוג תחנות בנויות בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובתאום עם הועדה המקומית ומהנדס העיר.

19. מערכות תשתית

כללי

לפני הוצאת היתרי הבניה תאושר ע"י הועדה המקומית והעיריה תכנית למערכת הכבישים והתשתיות. כל המערכות תהיינה תת קרקעית (חשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים, מים, ביוב, ניקוז).

19.1 סלילת דרכים - חוכרי ו/או יוזמי התכנית חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת ניקוז למי גשם נטיעות ותאורת רחוב. חוכרי ו/או יוזמי התכנית חייבים לבצע פיתוח גם בחזית האתרים שיועברו על ידם על שם הרשות המקומית. כביש מס. 1 ינותק עם סלילת עוקף קריות ותוכשר רחבת הסבה בקצה.

תנאי למתן היתרי בניה יהיה סלילת כביש הגישה המחבר את השכונה עם רחוב "הערמונים" ברוחב שנקבע ע"י משרד התחבורה.

19.2 תאורה - חוכרי ו/או יוזמי התכנית חייבים להתקין על חשבונם תאורת רחובות, ככרות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים.

19.3 הדרגטים - חוכרי ו/או יוזמי התכנית חייבים להתקין על חשבונם הדרגטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונו.

- 19.4 מים - אספקת המים תהיה ממקור מים מאושר ע"י משרד הבריאות.
- 19.5 ביוב - כל בית יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית של היישוב בהתאם להנחיות מהנדס הועדה. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
- 19.6 ניקוז - פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית עפ"י תכנית ניקוז. היתר בניה מותנה בתכנית ניקוז מאושרת.
- תכנית הניקוז תקבל את אישור רשות הניקוז העירונית ובאישור הועדה המחוזית
- 19.7 תקשורת - מערכת תקשורת תבוצע בהתאם לתכנית פתוח באישור משרד התקשורת. החיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים.
- 19.8 הרחקת אשפה - מתקנים להרחקת אשפה יותקנו בהתאם לתכנית הפיתוח במספר ובצורה שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- 19.9 חשמל - אספקת חשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

- א. לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו לקוי חשמל עליים. עליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:
- | | |
|---------------------------|---------|
| ברשת מתח נמוך | 2.00 מ' |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5.00 מ' |
| בקו מתח עליון 100-150 ק"ו | 9.50 מ' |
- ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. החיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים.
- 19.10 תיאום - החברה המפתחת תתאם מראש עם הרשויות ותקבל את אישור כל הרשויות הנוגעות בענין תכנון ובצוע מערכות התשתית בהתאם לשלבי פיתוח האתר. היתר בניה יהיה מותנה בהצגת האישורים הנ"ל. יבוצעו הכנות מתאימות למניעת פתיחת כבישים לצורך הנחת קוי תשתית לאחר הסלילה.

20. היטל השבחה

היטל השבחה - ייגבה בהתאם לחוק.

21. שלב ביצוע

"תחילת ביצוע בתוכנית עפ"י חוק הוראת שעה תש"ן תחשב בצוץ כל התשתיות (פריצת דרכים, ביוב, מים וחשמל) ובנית 30% מיסודות המבנים. יוזמי התוכנית יחלו בביצוע התוכנית תוך שנתיים מיום אישורה".

שלבי ביצוע:

שלב ראשון - ראש הגבעה

שלב שני - טבעת אמצעית

שלב שלישי - טבעת תחתונה

במקביל יבוצעו פתוח השטחים הצבוריים הפתוחים ויוקמו מוסדות הצבור הגלויים "בהתאם לקצב התקדמות הבניה".

22 תתימות

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להסמכות או תלויים התוכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בזה כדי להסמכות או תלויים התוכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

19/12 30.0.82

מחוז חיפה
שדה העצמאות 21, חיפה
טל. 272 272 0961

בנימין איזק אדריסקט
שמונת הברסק 21, חיפה 1056 סכ. 1970

המתכנן

יוזם התכנית

בעל הקרקע

1.12.91

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התוכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרח או תראה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגין הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכל הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

האריך