

279/2

19

מרחב תכנון מקומי - חיפה
ומרחב תכנון קריות

חועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה

שנוי תכנית מתאר מקומית, מס' חפ/במ/1768 א
"שכונת מגורים בשטח המחנות בקרית שמואל- גוש 10427"

הוגש לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990-הוראות
חוק זה חלות על התכנית.

מרחב תכנון מקומי, חיפה ומרחב תכנון מקומי קריות
הועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/במ/1768-א-שכונת מגורים בשטח המחנות בקרית
שמואל-גוש 10427.
הוגש לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990-הוראות חוק זה
חלות על התכנית.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "שינוי תכנית מיתאר מקומית, תכנית מס' חפ/במ/1768-א-שכונת
מגורים בשטח המחנות בקרית שמואל-גוש 10427 (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על
השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשרים המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן:
"התשרים"). התשרים הוא בקנ"מ 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

2.1 על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית המיתאר של העיר חיפה, וכל התיקונים
והשינויים שחלו בה מזמן לזמן במידה ואינם נוגדים את ההוראות המפורטות מטה
בתכנית זו.

2.2 תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

א. שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/222. "עמק זבולון - מפרץ חיפה",
שהודעה בדבר אישורה פורסמה בע"ר 782 מיום 12.5.1938
ב. תכנית מס' חפ/229- "תכנית מתאר של העיר חיפה", שהודעה בדבר אישורה
פורסמה בע"ר 422 מיום 15.2.1934.

ג. שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1335 א - "קרית שמואל", שהודעה

בדבר אישורה פורסמה בי"פ 2057 מיום 7.11.1974, עמ' 291 (כ"ב בחשון תשל"ה).

ד. שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1400 - "תכנית מתאר מקומית

למרחב התכנון של הועדה המקומית לתכנון ולבניה העיר חיפה", שהודעה

בדבר הפקדתה פורסמה בי"פ 2642 מיום 3.7.1980, עמ' 2032/3,

(י"ט בתמוז תשמ"ט).

ה. שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1688 א "הרחבת פרודור מסילת

הברזל במפרץ חיפה", שהודעה בדבר הפקדתה פורסמה בי"פ 3449 מיום

11.5.1987 עמ' 1957/8.

ו. שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית חפ/1342 ב "משחטה בקרית שמואל גוש 10427"

שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי"פ 2887 מיום 10.6.82 עמ' 2090 י"ט בסיון תשמ"ב

ז. שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית חפ/394-א "קרית שמואל-תיקון" ע.ר. 1632

11.12.47

ח. שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית חפ/1394-ב "בניני מגורים ברחוב האבות מס. 16,

14, 12 חל. 158-160 בגוש 11566."

ט. שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית חפ/1342 (מקודם ק/139) - "קרית שמואל ב,"

פורסמה ב.פ. 1037 מיום 18.9.63

י. שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית חפ/1699 "הרחבות בר אינן ריינס מצובה יחיעם

וק.ק.ל בקרית חיים," הומלץ להפקדה ב 5.6.80 בישיבה 61.

2.3 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל, ייקבע האמור בתכנית זו.

2.4 תכנית זו הוכנה בכפוף לאמור בסעיף 7 (ג) של תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל,

מס' ת/מ/א/23. שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי"פ 3420 מיום 22.1.1987,

עמ' 524 (כ"א בטבת תשמ"ז).

השטח בתחום תכנית זו יהיה כפוף לתכניות הנאות:

- חפ 1400/י"ב - פורסמה להפקדה בי.פ. 4252 מיום 13.10.94.
- חפ 229/י' - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3484 מיום 17.09.87.
- חפ 229/י' 1 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4201 מיום 14.03.94.
- חפ 1400/ש"ש - אושרה למתן תוקף בוועדה המחוזית בישיבתה מס. 14 מיום 17.12.96.
- חפ 1400/ת"ט - אושרה למתן תוקף בוועדה המקומית בישיבתה מס. 79 מיום 3.2.97.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בחלק הצפוני של קרית שמואל, צפון מערבית למסילת הברזל, בשטח מחנות צה"ל לשעבר.

4. שטח התכנית

- 4.1 שטח התכנית הוא 265.200 דונם.
- 4.2 חלוקת השטחים - מגורים, מסחר, צבורי פתוח, אתרים לבניני צבור, דרכים וכו' תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשרים.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על החשרים.

6. הקרקע הכלולה בתכנית

<u>בעלות</u>	<u>חלק מחלקה</u>	<u>חלקה</u>	<u>גוש</u>
קרן קיימת לישראל	65,52,10,3,2,1	17,15,12	10427
קרן קיימת לישראל		43,37	
קרן קיימת לישראל		1,2,3,4,5,6,7	11569
מדינת ישראל	79,105		
קרן קיימת לישראל	190,196	108,109,110	11566
קרן קיימת לישראל		111,112	
קרן קיימת לישראל		114,115,116	
קרן קיימת לישראל		117,118.	
קרן קיימת לישראל		,185,186,187	
קרן קיימת לישראל		.202	
קרן קיימת לישראל		70,71,72,73	
קרן קיימת לישראל		,74,75,76,77	
קרן קיימת לישראל	1871,1202		10444
קרן קיימת לישראל	7		10425

7. יוזמי התכנית

יוזמי תכנית זו הם משרד הבינוי והשיכון.

8. מטרת התכנית

מטרת תכנית זו היא שינוי סיווג השטח הכלול בה מאזור מסחרי ברובו לאזור מגורים מיוחד, בצפיפות כוללת התואמת אזור מגורים א-3 לפי תכנית המתאר המופקדת חפ/1400, לשם פתוח שכונת מגורים בת 936 יח"ד, תוך תכנון והקצאת שטחים לדרכים, לצרכי צבור ותוך יצירת בינוי מגוון בגבהים שונים.

9. באור סימוני התשריט

גבול התכנית
גבול עירוני חדש מוצע
גבול עירוני מוצע לביטול
גבול תכנית מאושרת
אזור מגורים מיוחד
שטח צבורי פתוח
אתר לבנין צבורי
אתר מסחרי
דרך קיימת או מאושרת
דרך מוצעת או הרחבת דרך
שביל להולכי רגל מוצע
דרך לביטול
מספר הדרך
מרווח קדמי מינימלי
רוחב הדרך
קו רחוב
קו בנין
גבול גוש
גבול חלקה מוצעת
מספר חלקה מוצעת למגורים
מספר חלקה מוצעת לשצ"פ
מספר חלקה מוצעת לאב"צ
מספר חלקה מוצעת למסחר
גבול חלקה רשומה לבטול
מספר חלקה רשומה לבטול
קו חשמל
מספר קומות על קרקעיות
קומת עמודים או מסד על קרקעיות
מספר יחידות דיור מותר

קו כחול עבה.
קו שחור עבה מרוסק.
קו שחור עבה מרוסק ומנוקד.
קו כחול מרוסק.
שטח צבוע כתום ומותחם בקו כתום.
שטח צבוע ירוק.
שטח צבוע חום ומותחם בקו חום.
שטח צבוע אפור ומותחם בקו אפור.
שטח צבוע חום בהיר.
שטח צבוע אדום.
שטח צבוע אדום ומטויט ירוק.
קוים אדומים אלכסוניים מקבילים.
ספרה שחורה ברבע העליון של העגול.
ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול.
ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול.
קו אדום דק.
קו אדום מרוסק.
קו משונן בכוונים הפוכים בצבע התשריט.
קו שחור.
ספרה שחורה בעגול.
אות עברית ש' ומספר בעגול.
אות עברית צ' ומספר בעגול.
אות עברית מ' ומספר בעגול.
קו ירוק מרוסק.
ספרה בעיגול בצבע ירוק.
קו אדום מרוסק ומנוקד.
ספרה רומית.
אות ע' או מ'.
ספרה בצבע התשריט.

10. שמוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות

- א. אזור מגורים מיוחד - מיועד להקמת בניני מגורים כמפורט בסעיף 15 "שטח בניה".
- ב. מגרש מס' 40 מיועד להקמת בנין לדיור מוגן לקשישים על כל השרותים הנדרשים להפעלתו.
- א. אתר לבנין ציבורי - האתרים לבנינים צבוריים המסומנים בתשרים: 1צ - 2צ - 3צ - 4צ - 5צ - 6צ - 7צ - 8צ - 9צ - 10צ ייועדו לתכליות הבאות:
בית-ספר, גני ילדים, מעונות ילדים, מרפאה, בתי כנסת. מיקום הייעודים הנ"ל, או ייעודים ציבוריים אחרים לשמוש השכונה, באתרים השונים, ייעשה לפי קביעת הועדה המקומית.
- ב. בסמכות הועדה המקומית לקבוע או לשנות את היעוד של האתרים לבניני צבור לצרכים שכונתיים נדרשים.
- ג. אתר צ 7 - מיועד למרפאה
אתר צ 11 - מיועד לבית - ספר עירוני (עבור חב"ד).
אתר צ 12 - מיועד למוסד חינוכי.
- אתר מסחרי - מיועד להקמת חנויות על פי השמושים המותרים באזור מגורים א-3 בחפ/1400.
- שטח ציבורי פתוח - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה - כולל הקמת מגרשי משחק לילדים, מגרשי כדור סל ומגרש למשחקי כדור רב תכליתי.
במגרש ש6 תותר הקמת קיר אקוסטי וכן תחנת טרנספורמציה ושאיבה ע"י דרך ים התיכון.

12. הפקעה ורישום

- 12.1 כל השטחים המיועדים, בהתאם לתכנית זו, לדרכים, ושטחים ציבורים פתוחים, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה ללא תמורה.
- 12.2 כל השטחים המיועדים לאתרים למבני ציבור יוחזרו לעיריית חיפה במחיר סימלי. אם ישונה יעודו של אתר כנ"ל למטרה-סחירה, ישונה חוזה החכירה.

13. חלוקה חדשה

- 13.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים, החלקות והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- 13.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות, כמתואר בתשריט.
- 13.3 חלוקת משנה של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בקפרי האחוזת רק על יסוד תכנית חלוקה הסעונה אשור רשויות התכנון.
- 13.4 יותר איחוד המגרשים צ"8, צ"9, צ"10 או חלקם.
- 13.5 על יוזמי התכנית להכין תכנית חלוקה ולהגישה לאשור רשויות התכנון לפני הוצאת היתר בניה וכן ולהגישה לרישום בלשכת המקרקעין.

14. בטול דרכים מאושרות

שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למודאה בתשריט.

15. שטח בניה

- 15.1 שטח הבניה העיקרי המותר באיזור מגורים מיוחד לא יעלה על המפורט בטבלה הבאה:

טבלת שטחים עיקריים מותרים (שטח המגרשים לפי מדידה בשטח)

מספר המגרש	שטח המגרש במ"ר	מספר קומות מירבי	מספר יחידות דיור מירבי	שטח בניה עיקרי מותר	הערות
1	702	2	3	420	
2	729	2	3	420	
3	935	2	3	420	
4	854	2	3	420	
5	820	2	3	420	
6	885	2	3	420	
7	883	2	3	420	
8	894	2	3	420	
9	1572	2	7	980	
10	1632	2	7	980	
11	1636	2	7	980	
12	1535	2	7	980	
13	1518	2	7	980	
14	1616	2	7	980	
15	1618	2	7	980	
16	1517	2	7	980	
17	1485	2	7	980	
18	1584	2	7	980	
19	1581	2	7	980	
20	1636	2	7	980	
21	662	2	3	420	
22	680	2	3	420	
23	676	2	3	420	
24	806	2	3	420	
25	4677	6/ע	48	5000	יותר 2 בניינים על המגרש
26	4978	6/ע	48	5000	יותר 2 בניינים על המגרש
27	2041	4/ח	16	1600	
28	1795	4/ח	14	1400	
29	1793	4/ח	14	1400	
30	2194	4/ח	16	1600	
31	5187	6/ע	48	5000	יותר 2 בניינים על המגרש
32	4436	6/ע	48	5000	יותר 2 בניינים על המגרש
33	8018	6/ע	72	6600	יותר 2 בניינים על המגרש
34	4210	6/ע	48	5000	יותר 2 בניינים על המגרש
35	3987	6/ע	48	5000	יותר 2 בניינים על המגרש
36	4343	6/ע	48	5000	יותר 2 בניינים על המגרש
37	4442	6/ע	48	5000	יותר 2 בניינים על המגרש
37	4293	6/ע	48	5000	יותר 2 בניינים על המגרש
38	4517	6/ע	48	5000	יותר 2 בניינים על המגרש
39	4429	6/ע	48	5000	יותר 2 בניינים על המגרש
40	7873	9/ע	120	7200	
סה"כ			900		

טבלת שטחים עקריים מותרים - בנה ביתך (שטח המגרשים לפי מדידה בשטח)

מספר המגרש	שטח המגרש במ"ר	מספר קומות מירבית	מספר יחידות דיור מירבית	שטח בניה עיקרי מותר	הערות
41	556	2	2	300	
42	655	2	2	300	
43	776	2	2	300	
44	767	2	2	300	
45	574	2	2	300	
46	612	2	2	300	
47	624	2	2	300	
48	580	2	2	300	
49	595	2	2	300	
50	666	2	2	300	
51	604	2	2	300	
52	580	2	2	300	
53	658	2	2	300	
54	634	2	2	300	
55	800	2	2	300	
56	571	2	2	300	
57	548	2	2	300	
58	611	2	2	300	
סה"כ			36		

- 15.1.1 אופן חישוב שטח הבניה בבנייני המגורים ייעשה עפ"י תכנית חפ/ 229' וכן השלמותיה ושינוייה.
- 15.1.2 בבנין לדיור מוגן לא יעלה שטח הדירה העיקרי הממוצע על 45 מ"ר. יתרת השטח תשמש לפונקציות ציבוריות לצורכי דיירי הבנין.
- 15.1.3 גודל דירות סופי בבניינים שגובהם עד 6 קומות בתחום התכנית יהיה לא פחות מ 90 מ"ר שטח עיקרי. בהיתרי בניה בהם תבוקשנה דירות שגודלן פחות מ 90 מ"ר תוראה אפשרות הגדלה עתידית לגודל סופי.
- 15.2 שטח הבניה העקרי המותר באתרים לבנייני ציבור לא יעלה על 100% משטח האתר.
- 15.3 שטח הבניה העקרי המותר באתר למסחר לא יעלה על 60% משטח האתר המיועד.
- 15.4 אופן חישוב שטחי השירות בבניינים שאינם למגורים יהיה בהתאם לתכנית חפ/ 1400 שש.

16. בניה באתר לבנייני צבור

- הבניה באתרים לבנייני ציבור צ-1, צ-12, תהיה כפופה לאישוך התכנית העקרונית של הבינוי ע"י הועדה המקומית, לפני הוצאת היתר הבניה.
17. מספר יחידות דיור
- מספר יחידות הדיור לא יעלה על 936 ויחולק כמצויין בטבלה בסעיף 15.1.
18. גובה הבניינים:
- 18.1 מספר הקומות לא יעלה על המוראה בתשרים.
- 18.2 תותרנה קומות תת קרקעיות בנוסף לקומות המצויינות בתשרים, למטרות חניה ושרותים טכניים, לפי הצורך.
- 18.3 יותרו חריגות מגבהים אלה לגופי מעליות, חדרי מכונות, פירי איורור, אנטנות, לפי מפרטים טכניים שיוגשו בעת הבקשה להיתר בניה ויאושרו ע"י משרד מהנדס העיר.
- 18.4 גובה הבניינים לא יעלה על קו גובה הנובע מן המגבלות האקוסטיות הנגרמות מקרבת מסילת הרכבת, הכל בהתאם ליעוץ אקוסטי.
- 18.5 גובה מסד לא יעלה על 1.2 מ'.
- 18.6 גובה הבנין המסחרי לא יעלה על 8 מטר.
- גובה הבניינים באתרים לבנייני ציבור לא יעלה על: 6 קומות באתרים מס. צ 1, צ 2, 4 קומות בשאר האתרים.
19. קוי בנין ומרווחים:
- 19.1 קווי הבנין יהיו כמסומן בתשרים.
- 19.2 אם לא סומנו יהיו קווי הבנין כדלקמן:
מרווח צדדי 4 מ'.
מרווח אחורי 4 מ'.
- 19.3 בחלקות שבהן הדרך משיקה לגבול המגרש בקטע חלקי בלבד, יקבע קו הבנין לאורך צלע זו, כאילו היתה כולה לאורך דרך.
- 19.4 רוחב המרווח הפונה אל השטחים הציבוריים הפתוחים ש1 ו ש2 יהווה הוראת מצוב ארביטקטוני ואין להפחית ממנו.
- 19.5 הוראות הבניה במרווחים יהיו בהתאם להוראות תכנית חפ/ 1400 י"ב.
- 19.6 הועדה המקומית רשאית לאשר יותר מבנין אחד על מגרש בהתאם לתכנית בינוי שתוגש ותאושר, בתנאי שישמר מרחק של 8 מ' בין הבניינים באותו מגרש. הועדה המקומית רשאית לאשר הקלה להקטנת מרווח זה עד 6 מ'.

19.7 בשטח צ-11 המרחקים המיזעריים מצינורות האודור של המיכלים התת-קרקעיים ואי המשאבות של תחנת הדלק ישמרו בכפוף לשמירת המרחקים הנדרשים בתמ"א 18 סעיף 22 (א).

20. גגות הבנינים

גגות הבנינים שיוקמו על חלקות 1-24 ו 41-58 יהיו משופעים ויכוסו רעפים או כל חומר כיסוי אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר.

21. גדרות

הגדרות בתחום תכנית זו יבנו בדלקמן:

לצד הדרכים הצבוריות גדר אבן בגובה של 0.50 מ'.

הגדרות הגובלות בשטחים הציבוריים הפתוחים תהינה גדרות בגובה עד 1.20 מ' או כפי שייקבע ע"י המחלקה לתכנון גנים.

האבן והבנייה יהיו מהסוג שיאושר ע"י מהנדס העיר.

בין חלקות בניה באזור מגורים - גדר רשת וגדר חיה.

22. קוי חומרים מסוכנים:

22.1 יערך סקר סיכונים לגבי קוי החמ"ס העוברים בגבול התוכנית ובתחום רצועת הרכבת.

הסקר יבחן את ההשלכות על שורת הבנינים הראשונה וכל הקטע שבין

שורת הבנינים ובין רצועת הרכבת (מרחב זה כולל כביש, גינות,

מסילת הרכבת, קירות אקוסטיים משני צידי המסילה וצנרת חמ"ס).

הסקר יקבע את אופן צמצום הסיכונים מהצנרת על שימושי הקרקע

במקום וכן את נושא חידוש ומיגון הצנרת.

22.2 סקר הסיכונים יועבר לבדיקת המשרד לאיכות הסביבה.

23. מיגון אקוסטי

23.1 "מתן היתרי הבניה למגרשי המגורים שלאורך שד' ים-תיכון יותנה בהתאמת

המפרטים לדרישות הסקר האקוסטי. הסקר יוכן ע"י יוזם התכנית".

23.2 יוכן דו"ח אקוסטי לקביעת האמצעים שיש לנקוט למניעת מטרדי רעש קיימים

וצפויים מפעילות הרכבת הפרברית עד שנת 2010.

23.3 הדו"ח יכלול תכנון מפורט של האמצעים לטיפול במטרדי הרעש כולל חתכים מתאימים

בקנה מידה המראה את רצועת הרכבת, מיקום קוי החמ"ס, המיגון האקוסטי ופרטיו,

גובה ומיקום המבנים המתוכננים בשתי השורות המזרחיות של התכנית.

בתיכנון המיגון ילקח בחשבון מיקום קוי החמ"ס.

23.4 הדו"ח יועבר לבדיקת המשרד לאיכות הסביבה.

24. ביצוע מיגון צנרת חומרים מסוכנים חמ"ס ומיגון אקוסטי

24.1 תכנון מפורט לבצוע של כל הרצועה המזרחית של התוכנית הכוללת את כביש

מס. 2, השצ"פ ורצועת צנרת החמ"ס (כולל בתוך רצועת הרכבת) יערך בתכנית

אחת ויוגש לבדיקת המשרד לאיכות הסביבה.

- 24.2 בתכנון המפורט ילקחו בחשבון חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה לסקר הסיכונים לצנרת החמ"ס ולדו"ח האקוסטי כמפורט בסעיפים 22 ו-23 בהתאמה.
- 24.3 תכנון הרצועה יכלול פירוט האמצעים למניעת תוספת סיכון לשימושי הקרקע הקיימים והעתידיים שינקטו בזמן עבודות הפיתוח בשטח הרצועה.

פירוט האמצעים יהיה בהיבט התנדסי, בהוראות ומגבלות ובקביעת לוח זמנים מתואם לביצוע כל הפרויקטים. בכל מקרה ביצוע המיגון של צנרת החמ"ס יהיה ראשון לכל פעילות פיתוח פיזי בשטח.

24.4 מתן היתרי בניה למגרשי המגורים בתחום 100 מטר מצנרת החמ"ס יותנה בהשלמת סקר סיכונים והדו"ח האקוסטי עדוכים ע"י יוזמי התכנית ומאושרים ע"י משרד איכות הסביבה.

סקר הסיכונים יביא בחשבון את עובדת קיומה של "מנהרת" יששכר על סיכונים והשלכותיה לגבי התכנית והעובדה שלאורך צנרת החמ"ס יותקן מיגון אקוסטי שעשויות להיות לו השלכות על עוצמת סיכוני החמ"ס.

חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה על התכנון המפורט לביצוע יהיה תנאי למתן היתרי בניה למגרשי המגורים בתחום ה-100 מטר.

24.5 גמר ביצוע מיגון צנרת החמ"ס והמיגון האקוסטי הינו תנאי לאכלוס המגורים הסמוכים לרכבת.

25. פתוח שטחים צבוריים ותשתיות
כל הפיתוח הצבורי בתחום התכנית, כולל דרכים, תשתיות ושטחים צבוריים פתוחים, מיגון אקוסטי ומיגון קוי חמ"ס, יבוצע באמצעות ועל חשבון יוזמי התכנית. השלמת הפיתוח תהווה תנאי לאיכלוס הבניינים.

26. שטח צבורי פתוח
פתוח השטחים הצבוריים הפתוחים יעשה בהתאם לתכניות אדריכל נוף שיאושרו ע"י משרד מהנדס העיר.
הפתוח יכלול, גנים, שבילים, ספסלים, גדרות, פינות משחק לילדים, מגרש למשחקי כדור רב תכליתי, מערכת תאורה כולל עמודים ופנסים וניקוז לפי דרישות מה"ע. תותר העברת שבילי אופניים בשטח ציבורי פתוח באופן שלא יסכן הולכי רגל.

27. תכנית פיתוח:
27.1 היוזמים יגישו תכנית פיתוח לשטח התכנית הכוללת שלבי ביצוע והצמדתם להקמת הבניינים.
הקמת הגנים וביצוע הדרכים יהוו תנאי בהיתרי הבניה השונים, עפ"י שלבי ביצוע אלה.
27.2 בתכנית הפיתוח יוראו עצים קיימים ויצוינו עצים ששימורם נדרש.

28. סלילת דרכים
28.1 על יוזמי התכנית להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בה ברוחבם המלא, או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר. בסלילה נכללות המדרכות באבנים משתלבות, שבילים להולכי רגל ואופניים, מעקות, התקנת הנקוז למי גשם ושתילה והעתקת עמודי חשמל. יוזמי התכנית יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בניינים על המגרשים ובין שלא הוקמו.

- 28.2 יוזמי התכנית יהיו חייבים לבצע את הפתוח הנ"ל גם בחזית האתרים שיועברו על ידם על שם העירייה.
- 28.3 על יוזמי התכנית יהיה לטעת עצי רחוב לאורך מדרכות בהתאם לתכנית הכוללת של השטחים הציבוריים אשר תוכן לפי המתחייב בהוראות תכנית זו.
- 28.4 תוואי הדרכים הנפגשות עם דרכים שמחוץ לגבולות התכנית, יותאמו כדי להגיע לתואי רציף של הדרך.
- 28.5 לא תנתן גישה למגרשים מס' 43 ו-44 מרחוב בר - אילן.

29. תאורה

יוזמי התכנית חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, כברות, שנילים ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים.

30. חניה

על מבקשי היתרי בניה לפתור את בעיית החנייה בתחומי מגרשיהם, בהתאם לתקן. לא תותר יותר מכניסה ויציאה אחת לחנייה בתחום המגרשים. במקרים מיוחדים יהיה זה בסמכות מהנדס העיר לאשר כניסה ויציאה נוספת. בתכניות החנייה יובטחו שטחים פתוחים בתחום המגרשים, שמירת עצים קיימים ונטיעת עצי צל נוספים בכמות של עץ אחד לכל 7-8 מטרים אורך חזית.

31. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר. בגגות משופעים ישולבו הדוודים בתוך הגג.
- ג. יותקנו מיתלי כביסה מוסתרים בכל הדירות.
- ד. היוזמים יתקינו מערכת צנרת עבור כבלי טלפון, טלוויזיה וכדו'.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנודי חסום בחזיתות הבנינים. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא תורשה הקמת אנטנה לסלויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
- ז. לא יורשה חיבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת קרקעי.
- ח. התקנת פרסומת וחלונות דואה בבנין המסחרי תהיה טעונה אישור מיוחד של מהנדס העיר.
- ט. בבנינים גבוהים, החזיתות יצופו באבן או בחומר עמיד אחר, לשביעות רצון מהנדס העיר.

32. פתוח המגרש

- 32.1 על יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, נקוז, שתילה תאורה וכו'.
- 32.2 באתר המסחרי שטחי הסעינה, הפריקה והאיחסון יופרדו בקיר בגובה של 2.0 מ' לפחות מן השטח הציבורי הפתוח.
- 32.3 בתכנית הפיתוח של המגרש יוראו עצים קיימים ויידרש אישור מיוחד לעקירתם.

33. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק.

34.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקוי חשמל עליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיב הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>סוג קו חשמל</u>	<u>מרחק</u>
ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו	8 מטרים
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו	10 מטרים

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 2 מטרים מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והכמה מחברת החשמל.
ג. אספקת החשמל בתחום תכנית זו תיעשה אך ורק בכבלים תת קרקעיים. על היוזם להעביר את הקווים העליים הנימצאים בשטח לתת קרקעיים.

35.

תחנות טרנספורמציה בתחום המגורים

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

36.

מקלטים

לא יוצא כל רשיון בנייה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

37.

שרותים

א. נקוז מי-גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח בצוע נקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף תחבורה ושיבוצעו לשביעת רצונו. הניקוז בתחום תכנית זו ייעשה בתאום מלא עם מפעל המים של קרית חיים.

ב. ביוב

לא תנתן תעודה לשמוש בבנין לפני שיחובר לביוב הצבורי הקיים, ולפני שתן אשור מנהל אגף התברואה כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

ד. הידרנטים

על מבקש היתר הבניה להתקין על אדמתו הידרנטים לכבוי אש, לפי דרישת מכבי-אש ולשביעת רצונו.

38

תחילת ביצוע

התחלת סליבת הדרכים והקמת התשתית, תחשב כ"תחילת ביצוע" כנדרש בסעיף 6 (א) בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990.

היוזם

משרד הבינוי והשבון
משרד הבינוי והשבון

בעל הקרקע

סינחל מקרקעי ישראל

מחבר התכנית

אדר. ש. גלעד

הסודר

מר א. לבנונגר

תאריך

10.2.97

ש. גלעד אורכימקם

לבינברג

תיכנון ומדידות

מהנדסה אזרחית-בע"מ

מחוז הירושלם

ת"ד 272

תל אביב

19.3.97

הנהלת המשרד הבינוי והשבון, תל אביב, מודיעת על תחילת ביצוע התוכנית.

התוכנית הישנה (ש"מ 100/1) נמצאת בתוקף, אך בהתאם לסעיף 10(א) לחוק התכנון והשבון, תש"ן 1990, נדרש להגיש תוכנית חדשה. תוכנית זו היא תוכנית ביצוע, המפרטת את כל פרטי התוכנית, ובהם: מיקום, גודל, צורה, צבע, חומרים, וכו'. תוכנית זו תישלח לרשות המוסמכת להחליט על תחילת ביצוע התוכנית.

לשם כך, נדרש להגיש תוכנית ביצוע, אשר תפרט את כל פרטי התוכנית, ובהם: מיקום, גודל, צורה, צבע, חומרים, וכו'. תוכנית זו תישלח לרשות המוסמכת להחליט על תחילת ביצוע התוכנית.

מנהל המשרד הבינוי והשבון

20.3.97

משרד הפנים מחוז חיפה
 הוסף הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ז סל"ג
 אישור תכנית מס. חפ/כמ/101768
 הועדה לבניה למגורים (מס. 96)
 החליטה ביום 23.12.96 לאשר את התוכנית.

 י"ר הועדה לבניה
 למגורים

הודעה על הפקדת תכנית מס. חפ/כמ/101768
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4378
 מיום 8.2.96

הודעה על אישור תכנית מס. חפ/כמ/101768
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4511
 מיום 12.4.97