

הועדה מקומית לתכנון ובניה קריות

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

17. 09. 2013

**הוראות התכנית**

נתקבל

תכנית מס' 352-0090852

מגורים בשד' ביאליק 19, בקרית ים

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז חיפה  
09. 10. 2013  
נתקבל  
תיק מס'

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי קריות  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' 352-0090852 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 22.9.13 לאשר את התכנית. יו"ר הועדה המחוזית</p> <p>חותמת הועדה המקומית</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות תכנית ב.נ. מס' 352-0090852 הומלצה להפקדה בישיבה הועדה 2012006 ביום 8/7/2012 יושב ראש ועדה מנהל הועדה</p> <p>חותמת הועדה המקומית</p>
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 352-0090852 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6679 ביום 24.10.13</p> <p>חותמת הועדה המחוזית</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' 352-0090852 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6584 ביום 30.9.13</p> <p>חותמת הועדה המחוזית</p>
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקשת לשנות את היעוד הקיים של מרכז אזרחי ליעוד מגורים ד'. מטרת התכנית היא לחדש מרקמים קיימים והעלאת הצפיפות תוך יצירת מרקמי בינוי איכותיים שיתרמו להעלאת איכות החיים בחלקים הותיקים של העיר

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגורים בשד' ביאליק 19, בקרית ים

מספר התכנית 352-0090852

1.2 שטח התכנית 1.542 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 28/07/2013

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא 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	206278
	קואורדינאטה Y	749266
1.5.2 תיאור מקום	שד ביאליק 19	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה  
קרית ים - חלק מתחום הרשות  
נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית ים	שד ביאליק	19	

שכונה קרית ים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10444	מוסדר	חלק	4, 45	44, 164

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מק/ק/316/ג	כפיפות		4724	1711	26/01/1999
ק/140	כפיפות		1024	1565	23/07/1963

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/1982	866	2781		כפיפות	ק/ 290
18/12/1986	351	3409		כפיפות	ק/ 316
03/06/1993	3141	4117		כפיפות	ק/ 316 א
10/04/1995	2767	4297		כפיפות	ק/ 316 ב
22/06/1999	3944	4770	התכנית משנה יעוד קרקע	שינוי	ק/ 380
02/04/2012	3310	6399		כפיפות	שד/ מק/ 290 / 59

## 1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גור גיורא				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		גור גיורא			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב	1:250		11/12/2012	גור גיורא		29/01/2013	תכנית העמדת מבנה	לא
חתכים	מחייב	1:125		11/12/2012	גור גיורא		29/01/2013	חתך 2-2	לא
חתכים	מחייב	1:125		11/12/2012	גור גיורא		29/01/2013	חתך 1-1	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:250		02/08/2012	אמיר בלוס		19/08/2013	נספח עצים מחייב	לא
תנועה	מחייב	1:250		23/12/2012	שרון לבנברג		20/08/2013	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	מחייב	1:250		18/04/2012	גיורא גור		10/02/2013		לא

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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	בוריס דוידוביץ			קרית ים	שד ביאליק (1)		04-8751212		d_rima@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח. לילך 1.

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בוריס דוידוביץ			קרית ים	שד ביאליק (1)		04-8751212		d_rima@walla.com

(1) כתובת: רח. לילך 1.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			חברת גב ים בע"מ	חיפה	סחרוב אנדרה	9	03-7533222		office@gav-yam.co.il
חוכר	בוריס דוידוביץ			קרית ים	שד ביאליק (1)	16	04-8751212		d_rima@walla.com
חוכר	רימה דוידוביץ			קרית ים	שד ביאליק (2)		04-8751212		d_rima@walla.com
חוכר			רשת מפעלי חב"ד ליובאוויטש הקריות	קרית מוצקין	יששכר	2	04-8711299	04-8711299	

(1) כתובת: רח. לילך 1.

(2) כתובת: רח. לילך.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גור גיורא	18235	גיורא גור ושות' אדריכל בע"מ	חיפה	הגפן	1	04-8510878	04-8510918	giora@gioragur.com
יועץ נופי	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר בלום ושות' - תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	smait@miller-blum.co.il
מודד	מודד	רודי בלן	481	טכנומד	חיפה	שד מוריה	52	04-8372290	04-8107004	rudi@technomad.co.il
יועץ תנועה	יועץ תנועה	שרון לבנברג	105903		חיפה	שד בן גוריון	32	077-4110420	04-8512706	l.d.sharon@012net.il



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

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 מבנה מגורים בן 16 יח"ד בשד' ביאליק 19

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 2.2.1 שינוי ייעוד קרקע ממרכז אזרחי לאזור למגורים ד'.
- 2.2.2 קביעת הוראות וזכויות בניה למבנה המגורים.
- 2.2.3 קביעת פתרונות לחניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם		1.542	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
הערות	מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	1,010	-1,010
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+16
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+2,021.14
			+2,021.14
			4

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	201
דרך משולבת	301
מגורים ד'	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך משולבת	301
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	101
מבנה להריסה	דרך משולבת	301
מבנה להריסה	מגורים ד'	101
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ד'	101
קו חשמל מתח נמוך	דרך מאושרת	201

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	238.41	15.46
דרך משולבת	293.15	19.01
מרכז אזרחי	1,010.57	65.53
סה"כ	1,542.13	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	238.41	15.46
דרך משולבת	293.15	19.01
מגורים ד'	1,010.57	65.53

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,542.13	סה"כ

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבנה למגורים בן 16 יח"ד, קומה תת קרקעית לשטחי שירות + 9 קומות מגורים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	מבנים להריסה: הבניינים המסומנים בצבע צהוב בתשריט יהרסו לפני מתן היתר בניה למבני המגורים. בינוי ומגבלות בניה: יותרו 9 קומות מגורים כולל קומת קרקע. הקומה השמינית תהיה בנסיגה מהקומה השבעית והקומה התשיעית תהיה סה"כ שליש מתכסית הבניה. הקומה הטכנית תהיה על גג הקומה השמינית. בינוי: תותר כניסה אחת לבנין משד' ביאליק וכתובת הבית תהיה שד' ביאליק 19. יותרו כניסות פרטיות לדירות גן בקומת קרקע. שימושים מותרים: השימושים המותרים במפלס התת קרקעי הם חניה, מגורים ומחסנים. השימושים מותרים בקומת קרקע הם לובי כניסה, מחסנים ודירות גן.
<b>ב</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	תותר הקמת מבנה מגורים בן 16 יח"ד, מחסנים וחניון תת-קרקעי.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילות ברזל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	לא תותר כל בניה פרט למדרכות, חנייה, גינות וקווי תשתיות. לא תותר כל בניה פרט למדרכות, חנייה, גינות.
<b>4.3</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר להולכי רגל, כלי רכב ותשתיות
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	בשטח זה תהיה זכות מעבר לרכב פרטי לשירותי הובלה, ניקיון, הצלה ובטחון ולתשתיות עירוניות. לא תותר נגישות של רכב למגרש מרחוב מיכל.

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								ש"כ שטחי בניה	עיקרי	עיקרי	שרות					
5	4	1	9	27.4	16	16	40	380	3831.71	1010.57	0	800	2021.14	1010.57	101	מגורים ד'

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי		
5	5	101	מגורים ד'

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

הערה ברמת הטבלה:

(1) קומת הכניסה הקובעת היא קומת הכניסה של הולכי הרגל מהמדרכה למבנה.

(2) יותר להעביר חלק מהשטחים העל קרקעיים למפלס התת קרקעי כמרתף לדירות המגורים לדירות בקומה 0, באישור מהנדס העיר.

(3) גובה המבנה מתייחס לקומות המגורים בלבד, הגובה ימדוד ממפלס הכניסה לבנין ועד לפני תקרת קומה 9 כבנין.

(4) תותר העברת שטחים עיקריים אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת. לא תותר חצר אנגלית בקומה התת קרקעית ויובטח שטח למחסנים לכל הדירות.

(5) באם המחסנים ימוקמו בקומת מגורים לא יהיה קיר משותף בין המחסנים לדירות.

(6) מעל הגובה המותר, תותר בניה של מעקה תקני ומסתורים לקולטי שמש.

גובה הקומה הטכנית המנוקמת על גג הקומה השמינית תהיה לפי דרישות תכניות.

(7) קווי בנין לחניה תת קרקעית 0 מ' לכל הכוונים.

(8) מספר יח"ד וגובה המבנה ב-מ' הינה הוראה מחייבת עפ"י סעיף 2 (19) בתקנון התכנון והבניה (סטייה ניכרת מהתכנית) התשס"ב - 2002, שסטייה ממנה מהווה סטייה ניכרת.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
<p>א. ציפוי חזיתות הבניינים יהיו מגרניט או שיש או אבן וזכוכית ואלומיניום . וכן ריצופי וחיפויי הגגות יהיו מחומרים קשיחים ועמידים באישור מהנדס העיר. חזות המבנים :</p> <p>א. התקנת המיתקנים המפורטים להלן בקירות החיצוניים של המבנים או על הגגות תותר אך ורק עפ"י תכנית בינוי שתהיה חלק מהבקשה להיתר בניה ותאושר ע"י מהנדס העיר : * מסתורי כביסה, אשר ישולבו בחזיתות ובחומרי הגמר של הבניין. * דודי שמש יהיו פנימיים למבנים או מוסתרים פרט לקולטים אשר ישולבו בתכנון גג המבנים. * מיכל גז ודלק, יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות, ובאישורים הנדרשים על פי חוק.</p> <p>ב. לא תותר התקנת זרועות למתלי כביסה, מעבי מזגנים, ארובות ותנורי חימום ללא מסתור.</p> <p>ג. לא תותר התקנת אנטנות טלוויזיה, תקשורת ורדיו מכל סוג שהוא לכל דירה ודירה, אלא אנטנה מרכזית אחת למבנה על פי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.</p>	
<b>6.2</b>	<b>בינוי ופיתוח</b>
<p>א. תנאי להיתר בניה - אישור על ידי ועדה מקומית של תכנית בינוי ופיתוח של כל המגרש שתציג ותתייחס למיצוי מלוא הפוטנציאל הבניה והיחיד במגרש.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה זה קיום כל ההנחיות לפי התייחסות של פקיד היערות.</p>	
<b>6.3</b>	<b>דרכים וחניות</b>
<p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקו התקף בעת מתן היתר בניה אך לא פחות מ 30 חניות.</p> <p>ב. החניה תהיה עפ"י המוצע בנספחי התכנית.</p>	
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר למבנה.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : מהתיל הקיצוני/מהקבל/מהמתקן : 3 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד : מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן : 2מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן : 5 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) מציר הקו 20 מ'.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו. מציר הקו 35 מ'.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך . מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן : 0.5 מ'.</p>	

<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
	<p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה .  מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן : 3מ'  ט. כבלי חשמל מתח עליון .  מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן : בהתאם לחברת חשמל.  י. ארון רשת  מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן : 1מ'.  יא. שנאי על עמוד  מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן : 3מ'.  הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.  המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ 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 חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ 3מ' מכבלי החשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10מ' מהמסד של עמוד חשמל  במתח עליון/על עליון או 3מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברתה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש. או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה</b></p>
	<p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה יאותרו במסגרת תכנית הבינוי בתחום תא השטח המיועד לבניה, בתיאום משרד מהנדס העיר ובאישור מחלקת התברואה העירונית. המתקנים ישולבו בפיתוח או בקיר גדר המגרש.  מתקני ביוב, ניקוז, אספקת מים, וסידורי תברואה יחוברו לרשת העירונית של קרית ים.</p>
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>תקשורת</b></p>
	<p>קווי טלפון, טלוויזיה בכבלים וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים לבנינים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>
	<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחלו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות או ההוראות כפי שיקבעו ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן אן חלקן):  ב. עצים לשימור:  לא תותר כרייתה אן פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בטשריט.  תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון</p>



6.7	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.  קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיות פקיד היערות.  תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורים.  ג. העתקת ועקירת עצים תותר כפוף לתנאים להלן:  בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שיחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.  בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.  ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירה או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.  ה. בשטח התכנית יועתק עץ אחד ויכרתו שלושה עצים לפי הנספח לעצים בוגרים.  העתקת עצים בליווי אגרונום מומחה בתחום.  ו. היזם יחוייב בנטיעת עצים חלופיים עבור העצים המיועדים לכריתה.  ז. ביצוע כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורשיונות כריתה כדין.</p>
6.8	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	התכנית תתאים לדרישות החוק והתקנים הרלוונטים.
6.9	<b>פסולת בניין</b>
	<p>היתר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p>
6.10	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.11	<b>פיתוח סביבתי</b>
	<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.  ב. נגר עילי:  לא יתאפשר חלחול בתחום מגרש המגורים. מי הנגר ממגרש המגורים יפוננו למערכת הניקוז העירונית.  בתחום דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבובים וחדירים.</p>
6.12	<b>קולטי שמש על הגג</b>
	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
6.13	<b>שרותי כבאות</b>
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
6.14	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>במסגרת מתן היתר בניה הועדה המקומית תתייחס לסוגית המבנים בחלקה 5, הנמצאים בגבול עם החלקה נושא התכנית.</p>

<b>6.14</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	טרם הוצאת ההיתר תינתן אפשרות לבעלי הזכויות בחלקה 5 להתייחס לנושא הבקשה להיתר תוך 3 שבועות מקבלת הבקשה להיתר.
<b>6.15</b>	<b>אנטנות</b>
	לא תותר התקנות אנטנות טלוויזיה מכל סוג שהוא לכל דירה ודירה, אלא אנטנה מרכזית אחת עפ"י הוראות מהנדס העיר.
<b>6.16</b>	<b>מעליות</b>
	תנאי למתן היתר בניה. אישור יועץ מעליות למספר המעליות בתא שטח ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התשי"ל 1970.
<b>6.17</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.
<b>6.18</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	השטחים המיועדים על פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו 189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ירשמו על שם הרשות המקומית.
<b>6.19</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	א. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. אישור להריסת המבנה יהיה במסגרת בקשה להיתר בניה או חפירה ראשון בתחום תא השטח. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה. ג. במסגרת היתרי הבנייה שיוגשו, יסומנו המבנים והגדרות להריסה.

## **7. ביצוע התכנית**

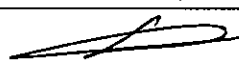

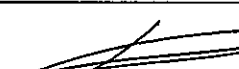
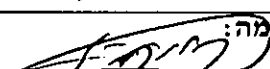

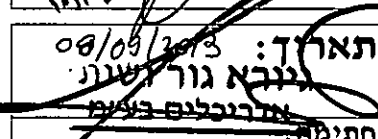
### **7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בשלב אחד	

### **7.2 מימוש התכנית**

תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: בוריס דוידוביץ שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 9/9/13 חתימה: 
יזם	שם: בוריס דוידוביץ שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 9/9/13 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: חברת גב ים בע"מ 513790220	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: בוריס דוידוביץ שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 9/9/13 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: רימה דוידוביץ	סוג: חוכר	תאריך: 9/9/13 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: רשת מפעלי חבי"ד ליובאוויטש הקריות 880014637	סוג: חוכר	תאריך: חתימה: 
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: גיורא גיורא	סוג: עורך ראשי	תאריך: 08/09/2013 חתימה: 
	שם ומספר תאגיד: גיורא גור ושות' אדריכל בע"מ 512206111		חתימה: ח.פ. 1-220611-51