חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

# הוראות התכנית

**תכנית מס' 352-0219725**

**לב הקריות - מרפסות**

| | |
|---|---|
| **מחוז** | **חיפה** |
| **מרחב תכנון מקומי** | **קריות** |
| **סוג תכנית** | **תכנית מתאר מקומית** |

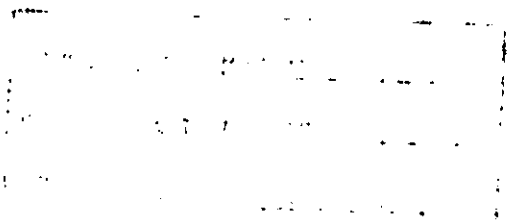
**אישורים**

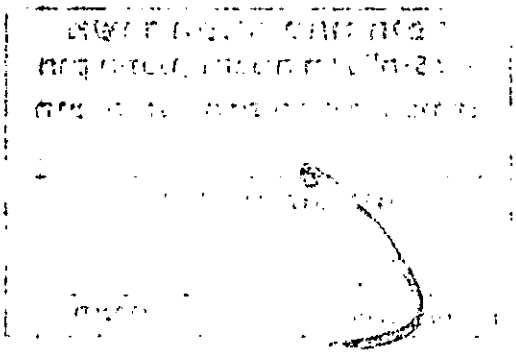
**משרד הפנים מחוז חיפה**
**חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965**
**הועדה המחוזית החליטה ביום:**
2.9.15
**לאשר את התכנית**
7.10.15 **תאריך**
**יוסף מ[illegible]לב**
**יו"ר הוועדה המחוזית**

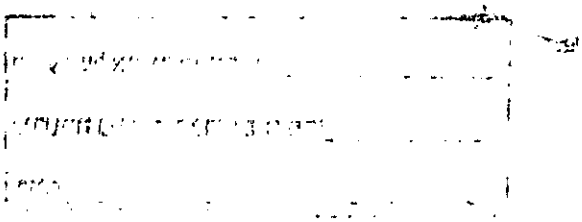
הודעה על הפקדת תכנית מס' 352-0219725
פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 7047
ביום 28.5.15

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
21-09-2015
**נתקבל**
תיק מס' _____

הודעה על אישור תכנית מס' _____
פרסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
ביום _____







## דברי הסבר לתכנית

1. זכויות הבניה במגרש 101 בגוש 10425 חלקה 257 נקבעו בתכנית ק/ 441 . בעת הכנת התכנית ואישורה, שטחי מרפסות זיזיות לא נחשבו בשטחי הבניה לצורך החישוב.
החוק בענין זה השתנה וכעת ניתן להוסיף שטחי מרפסות לשטחי הבניה המותרים,ובתנאי שהנושא יוסדר בתכנית בנין עיר נפרדת.
יוזמת התכנית ,"חבר נתיב חברה לבנין והשקעות (1987)בע"מ " מבקשת להוסיף לזכויות הבניה המותרות בתכנית, שטחים עיקריים נוספים עבור מרפסות בתא שטח 101, הכולל 138 יח"ד, כאשר השטח המבוקש לכל המרפסות הוא 3450 מ"ר.
2. התכנית מאפשרת ניוד של שטחי שרות מתחת לקרקע אל מעל הקרקע .

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | לב הקריות - מרפסות |
| | | מספר התכנית | 352-0219725 |
| 1.2 | שטח התכנית | | 6.96 דונם |
| 1.3 | מהדורות | שלב | מילוי תנאים למתן תוקף |
| 1.4 | סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מתאר מקומית |
| | | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | כן |
| | | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | מחוזית |
| | | לפי סעיף בחוק | ל"ר |
| | | 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*** | 207311 |
| ***קואורדינאטה Y*** | 749679 |

**1.5.2 תיאור מקום** שטח הגובל במסילת ברזל מצד מזרח, ברח' צה"ל וגשר הקריות מצד צפון ובשכונת פסגות ים ממערב.

**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 | צה"ל | | |

**שכונה**

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|---|---|---|---|---|
| 10425 | מוסדר | חלק | | 257 |
| 12579 | מוסדר | חלק | | 49 |

**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 |
|---|---|---|---|---|---|
| תמא/ 23 | אישור ע"פ תמ"א | הקלה בקו בניין - ולנת"ע. | 3366 | 2848 | 31/07/1986 |
| ק/ 130 | שינוי | שינוי ייעוד למגורים. | 1435 | 998 | 07/03/1968 |
| חפאג/ ד/ 1249 | שינוי | שינוי קו בניין. | 5663 | 2743 | 13/05/2007 |
| ק/ 441 | שינוי | תוספת אחוזי בניה. | 6416 | 3989 | 16/05/2012 |
| ק/ במ/ 353/ א | שינוי | הקטנת רוחב הדרך | 4413 | 3461 | 28/05/1996 |

## 1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | גורם מאשר | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | גיורא גור | | | | כן |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1:500 | | | גיורא גור | | | תשריט מצב מוצע גליון :1 | לא |
| תשריט התכנית | מנחה | 1:1250 | | 09/06/2014 | גיורא גור | | 19/02/2015 | תשריט מצב מאושר-חתום להפקדה | 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 | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| יזם | פרטי | | | חבר נתיב חברה לבנין והשקעות (1987)בע"מ | פתח תקוה | השילוח | 9 | 03-5793834 | 03-5793834 | |

### 1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| פרטי | | | חבר נתיב חברה לבנין והשקעות (1987)בע"מ | פתח תקוה | השילוח | 9 | 03-5793834 | 03-5793834 | |

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| תוכר | | | חבר נתיב חברה לבנין והשקעות (1987)בע"מ | פתח תקוה | השילוח | 9 | 03-5793834 | 03-5793834 | |

### 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 | גיורא גור | 18235 | גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ | חיפה | הגפן | 1 | 04-8510878 | 04-8510918 | giora@giorag ur.com |
| מודד | מודד | גטניו ברני | 570 | קבוצת דטהמפ | בני ברק | הירקון | 67 | 03-7541000 | 09-7516356 | lilach@datam ap.com |

## 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

א. הוספת שטח למרפסות והעברת שטחי שירות בתא שטח 101.

ב. העברת שטחי שרות מתחת לקרקע אל מעל הקרקע

## 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח בניה למרפסות לכל יח"ד בתא שטח 101 בלבד בסה"כ 3450 מ"ר
2. העברת שטח שרות של 800 מ"ר משטח שירות תת קרקעי לשטח שירות על קרקעי באזור מגורים ד' בלי לשנות את סה"כ שטחי השרות

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| | |
|---|---|
| שטח התכנית בדונם | 6.96 |

| סוג נתון כמותי | ערך | מצב מאושר* | שינוי (+/-) למצב המאושר * | סה"כ מוצע בתוכנית מפורט | מתארי | הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|
| מגורים (יח"ד) | יח"ד | 138 | | 138 | | |
| מגורים (מ"ר) | מ"ר | 15,180 | +3,450 | 18,630 | | תוספת שטחים עיקריים עבור מרפסות בלבד |

**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 | 2 |
| מגורים ד' | 101 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---|---|---|
| בלוק עץ/עצים לעקירה | דרך מאושרת | 2 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים ד' | 101 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ד' | 101 |
| קו בנין עילי | מגורים ד' | 101 |
| קו בנין תחתי/ תת קרקעי | מגורים ד' | 101 |

## 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|---|---|---|
| דרך מאושרת | 1,348.5 | 19.37 |
| מגורים ד' | 5,611.76 | 80.63 |
| **סה"כ** | **6,960.26** | **100** |

### מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---|---|---|
| דרך מאושרת | 1,348.5 | 19.37 |
| מגורים ד' | 5,611.76 | 80.63 |
| **סה"כ** | **6,960.26** | **100** |

# 4. יעודי קרקע ושימושים

## 4.1 מגורים ד'

**4.1.1 שימושים**

מגורים,חניה ,גינון,מחסנים,חדרים טכנים,שטחי שירות

**4.1.2 הוראות**

א **גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

גובה הבניה (כולל מתקנים טכניים) לא יעלה על+73 מ' מעפ"י , לפי הגבלות הגובה של רשות התעופה האזרחית.

ב **בינוי ו/או פיתוח**

2 מבנים בני 15 קומות מגורים , מעל קומת לובי גבוהה.

הדירוג בשלוש הקומות העליונות בהתאם לנספח הבינוי (כמפורט בהערה מס' (2)בטבלת הזכויות סעיף 5.

ניתן לבנות מרפסות עד 30מ"ר בתנאי שסה"כ שטח המרפסות לא עובר את השטח המותר למרפסות בטבלה 5.שטחים עיקרים למרפסות בתכנית מיועדים למרפסות זיזיות בלבד סטיה מהוראה זו מהווה סטיה ניכרת לפי תקנות התכנון והבניה סעיף 2(10)(תקנות סטיה ניכרת מתכנית תשס"ב 2002).

ג **שימושים חורגים**

תותר חניה עילית ותת קרקעית בתחום המגרש.

גבולות מרתף החניה התת קרקעית יהיו כמסומן בתשריט,כך שרצועה ברחוב 5 מ',לאורך קו הבניין הקדמי הפונה לכביש מס' 5 וכן 5מטר במקביל לכביש מס'2 תהינה מגוננות על קרקע טבעית . תותר חלוקת מישנה של המגרש,באישור הוועדה המקומית. במידה והמגרש יחולק, תירשם זיקת הנאת הדדית למעבר משותף בקומת מרתף החניה.

## 4.2 דרך מאושרת

**4.2.1 שימושים**

מעבר לכלי רכב, הולכי רגל וחניה ציבורית.

העברת קווי תשתית כגון קווי חשמל, תאורה, מים, ביוב, ניקוז, גז ותקשורת. קווי תשתית אלה יהיו תת קרקעיים.

**4.2.2 הוראות**

א **הוראות בינוי**

תוואי הדרכים ורוחבן יהי כמצויין בתשריט ובנספחים.

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

| יעוד | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | | | אחוזי בניה כוללים (%) | תכסית (% מתא שטח) | מספר יח"ד | צפיפות יח"ד לדונם | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות | | קו בנין (מטר) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | | | | | | |
| | | גודל מגרש כללי | סה"כ שטחי בניה | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | צידי- ימני | צידי- שמאלי |
| מגורים ד' | 101 | 5612 | 28593 | 18630 (1) | 6113 | | 3850 | | 509.5 | | 138 | 24.6 | 73 (2) | 15 (3) | 1 | (4) | (4) |

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

| יעוד | תאי שטח | קו בנין (מטר) | | מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) |
|---|---|---|---|---|
| | | אחורי | קדמי | |
| מגורים ד' | 101 | (5) | (5) | |

**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**

**הערת ברמת הטבלה:**

(*1)גובה המבנים כגובה מוחלט המטרים ומסי יח"ד יהיו הוראה מחייבת ע"פ סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב-2002 שסטיה ממנה מהווה סטיה ניכרת.

(*2) מספר הקומות באזור מגורים ד' יהיה 15 קומות מגורים,מעל קומת לובי גובהה ומתקנים טכניים על הגג,"ובתנאי שזה עומד בדרישות שתגובה לא יעלה על + 73 מ' מעפ"י ".

(*3)שלוש קומות המגורים העליונות באזור מגורים ד' יהיו בנסיגה. הוראה זו הינה מחייבת ע"פ סעיף 2 (10) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002 שסטיה ממנה מהווה סטיה ניכרת.

(*4)המרחק בין המבנים באזור מגורים ד' לא יפחת מ- 24 מטר.

(*5)קו הבניין מציר המסילה למגורים ד' יהיה 59 מטר מהציר. למגורים א' יהיה 49 מטר מהציר. הוראה זו הינה מחייבת ע"פ סעיף 2 (10) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002 שסטייה ממנה מהווה סטיה ניכרת.

(*6)ניתן לבלוט במרפסות לקו בניין קדמי , הנמצאות במפלס התקרה של קומת הקרקע (לובי)" הסופיים ושאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ- 2 מ' או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש הכל לפי הבליטה הקטנה.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) 15,180 עיקרי + 3,450 מ"ר למרפסות..

(2) 73 מטר מפ"י (*3),(*4),(*6).

(3) (*2)(*3).

(4) לפי התשריט (*5).

(5) לפי התשריט.

# 6. הוראות נוספות

## 6.1 מיגון אקוסטי

א.הקיר האקוסטי לאורך המסילה יהיה מסוג בולע רעש ויטופל נופית גם בצד הפונה אל המסילה. פרטי תכנון המתרס האקוסטי יועבר לאישור רכבת ישראל לפני ביצוע.

ב. הנחיות למיגון אקוסטי באזור מגורים ד' בהתאם לנספח "סקר רעש סביבתי".

הדירות בקומות העליונות, החל מקומה רביעית, בבניין המזרחי הגובל עם פסי הרכבת, יקבלו מיגון אקוסטי דירתי בשלוש החזיתות הפונות למסילה: הצפונית, המזרחית והדרומית, בהתאם להנחיות הדו"ח האקוסטי. המיגון האקוסטי הדירתי יבוצע בחדרי שינה ומגורים בלבד.

ביצוע הדו"ח והמגונים הנדרשים יכללו את האמצעים הבאים:

1. החלונות בחדרי השינה וחדרי המגורים יהיו חלונות ציר או חלונות הזזה אטומים.
2. לא יותקנו חלונות כיס.

4 מ"מ שתורכבנה בפרופילי גומי רך.

3. השמשות בחלונות תהיינה שמשות "בטחון" 4 "עפ"י דרישות תכנית ק/441"
4. ארגזי תריס יטופלו אקוסטית לפי הפרט בגליון מס' 4 המצורף לדו"ח האקוסטי.
5. יותקן מיזוג אוויר בחדרי השינה ובחדרי מגורים שבהם יתבצע מיגון אקוסטי.

## 6.2 בניה ירוקה

תוכניות הבינוי והיתרי הבניה יתוכננו לפי עקרונות הבניה הירוקה וילוו במסמך המפרט את האמצעים שינקטו בנושא זה בהתבסס על התקן שיהיה תקף במועד הרלוונטי

## 6.3 שמירה על עצים בוגרים

א. בפרוייקט יישמרו 32 עצי אקליפטוס בוגרים לפי נספח נוף ועצים בוגרים. תכנון מפורט על השצ"פים יתחשב בעצים לשימור.

ב. התכנון המפורט של השצ"פים ייעשה בליווי אגרונום מומחה לעצים ויכלול הנחיות מפורטות בגין גיזום , בטיחות מרחק מוגן לבית השורשים, אדניות בטון וכד'.

ג. בפרוייקט יכרתו 101 עצי איקליפטוס לפי נספח נוף ועצים בוגרים,"של תכנית ק/441".

הכריתה תבוצע לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת נטיעת עצים בתחום עיריית קריית ים, לפי הנחיות מהנדס העיר ופקיד היערות.

ד. בשצפ"ים ובמגרשי המגורים יתוכננו להשהיית נגר עילי. פני הקרקע והצמחיה יגרמו לשימור הנגר בתחום המגרש"של התכניות המאושרות ק/441"

ה. שטחי שצ"פ גדולים יתוכננו עם שקע אבסלוטי של כ 20- ס"מ כחלק מעיצוב הטופוגרפיה להשהיה והחדרה של הנגר.

ו. תנאים להיתר בניה כפופים להתניות 7.1 של שלביות הביצוע".

## 6.4 חניה

א. החניה תהיה בתחום המגרש וע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית, קרי: 1:1.6 לאזור מגורים ד', 1:2 באזור מגורים א'. מרבית החניה בתא שטח 101 אזור מגורים ד', תהיה תת קרקעית, בהתאם לנספח התנועה.

ב. שני מקומות החניה בחניה כפולה יוצמדו לדירה אחת.

ג. חניה ציבורית בשעור של 0.2 מסך יח"ד תמוקם לאורך הדרכים, בהתאם לנספח התנועה של התכנית המאושרת ק/441.

| | |
|---|---|
| 6.5 | **היטל השבחה** |
| | הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. |

| | |
|---|---|
| 6.6 | **הפקעות לצרכי ציבור** |
| | השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965. |

| | |
|---|---|
| 6.7 | **חלוקה ו/ או רישום** |
| | א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית. לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח ! 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות, וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.<br>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.<br>ג. תותר חלוקת מישנה של תא שטח 101 , באישור הוועדה המקומית. במידה ותבוצע חלוקת מישנה כאמור לעיל תירשם זיקת הנאה הדדית בקומת המרתף. |

| | |
|---|---|
| 6.8 | **תשתיות** |
| | רשתות התשתית הציבורית כגון: אספקת מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת יהיו תת-קרקעיות |

| | |
|---|---|
| 6.9 | **ביוב, ניקוז, מים, תברואה** |
| | א. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה סיום ביצוע קו הביוב המערבי והמזרחי, באישור משרד הבריאות. , 19 בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב- 2002 ( הוראה זו מחייבת ע"פי סעיף 2) שסטיה ממנה מהווה סטיה ניכרת.<br>ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הרחבת תחנת השאיבה "בנה ביתך" ליכולתה המקסימלית, כך שתכיל לכל הפחות, 3 משאבות בספיקה של 75 מק"ש כל אחת, כמפורט בנספח הביוב. 19 ) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב ( הוראה זו הינה מחייבת ע"פ סעיף 2) 2002 שסטיה ממנה מהווה סטיה ניכרת.<br>ג. תותקן מערכת מדידת מים (צרכנים פרטיים) לקריאה ממוחשבת אלחוטית מחוברת לפיקוד העירוני (מח' הגביה). |

| | |
|---|---|
| 6.10 | **חשמל** |
| | א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עילים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.<br>ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.<br>ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים<br>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 לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.<br>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף. מהתיל הקיצוני 2.00 מ' מציר הקו 2.25 מ'<br>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד. מהתיל הקיצוני 1.50 מ' מציר הקו 1.75 מ' |

| | |
|---|---|
| 6.10 | **חשמל** |
| | ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:<br>בשטח בנוי<br>בשטח פתוח<br>מהתיל הקיצוני 5.00 מ' מציר הקו 6.50 מ' 8.50 מ'<br>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 60 ק"ו:<br>בשטח בנוי<br>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')<br>מהתיל הקיצוני 9.50 מ' מציר הקו 13.00 מ' 20.00 מ'<br>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו<br>מהתיל הקיצוני -- מציר הקו 35.00 מ'<br>* 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.<br>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי 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' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה/ מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.<br>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 דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.<br>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו. |

| | |
|---|---|
| 6.11 | **ניהול מי נגר** |
| | א. שטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי, כמפורט להלן:<br>1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.<br>2. ינקטו 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.<br>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.<br>4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.<br>5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.<br>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התוכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.<br>ג. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.<br>ד. מגרשי החניה באזורי המגורים - ירוצפו בחומר מחלחל שאינו דורש אחזקה רבה דוגמת אבני |

| | |
|---|---|
| 6.11 | **ניהול מי נגר** |
| | דשא או כיו"ב. בנוסף יוקפו מגרשי החניה בתא שטח 101 אזור מגורים ד', ב"רצועה ירוקה" להשהיית הנגר העילי, בקו בניין קדמי וצידי-מערבי. |
| 6.12 | **ביוב, ניקוז, מים, תברואה** |
| | סידורי ריכוז וסילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח פיתרון ריכוז האשפה ויסומן בהיתר הבניה. |
| 6.13 | **תנאים למתן היתרי בניה** |
| | א. היתר בניה למבנה המזרחי בתא שטח 101 ילווה בדוח אקוסטי מפורט, המציג את האמצעים למיגון ויאושר ע"י איגוד ערים לאיכ"ס.<br>ב. תנאי להוצאת היתר בניה למבנה המזרחי במגרש 101 , יהיה תחילת ביצוע המיגון האקוסטי.<br>ג. תנאי לאכלוס המבנה המזרחי במגרש 101 , יהיה גמר ביצוע המיגון האקוסטי.<br>ד. תנאי להוצאת היתר בניה של בניין אחד באזור מגורים ד', יהיה אישור תכנית בנוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית, בקנ"מ 1:250 לתא שטח 101 בשלמותו. תכנית הבנוי תכלול:<br>1. העמדת הבנינים, מפלסי קרקע ומפלסי הכניסה לבניין.<br>2. פיתרון לחניה למגרש כולו.<br>3. חתכים אופיניים של הבניין ביחס לרחוב, לחניה ולשצ"פ.<br>4. עיצוב החזיתות כולל פירוט חומרי הגמר.<br>5. פירוט מסתורי כביסה, פתרון למתקני מיזוג אויר ומיקום מתקני אשפה וכיו"ב.<br>ה. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם רכבת ישראל ואישור מסמכי התכנון המפורט לפני ביצוע תכניות ניקוז, תכניות בנוי, מיגונים אקוסטיים ונספח נוף.<br>ו. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.<br>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת נטיעת עצים בתחום עיריית קריית ים, לפי הנחיות מהנדס העיר ופקיד היערות.<br>ח.תנאים להיתר בניה כפופים להנחיות שבסעיף 7.1 של שלביות הביצוע. |
| 6.14 | **פסולת בניין** |
| | א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 , וכמפורט להלן:<br>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.<br>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).<br>3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.<br>ב. חובה גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.<br>ג. חציבה ומילוי<br>1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. |

| 6.14 | פסולת בניין |
|---|---|
| | 2. בהעדר איזון -<br>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.<br>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר מאוגר ביניים.<br>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.<br>הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים, שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.<br>ד. עבודות שאינן טעונות היתר<br>1. נוהל כאמור בסעיף ( 1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות. |

| 6.15 | גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה |
|---|---|
| | א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה המושתות ע"י שדה התעופה חיפה (א.מיכאלי).<br>ב. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית<br>ג. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה אזרחית. |

# 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|---|---|---|
| 1 | היתר בניה לבניינים באזור מגורים ד' | לפי תכנית ק/441 |
| 2 | היתר בניה ליח"ד המאה ואחת | לפי תכנית ק/441 |
| 3 | היתר בניה ליח"ד ה 165 | לפי תכנית ק/441 |

## 7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

## 8. חתימות

| | | | |
|---|---|---|---|
| מגיש התכנית | שם: | סוג: | תאריך: |
| | שם ומספר תאגיד: חבר נתיב חברה לבנין והשקעות (1987)בע"מ 51243081 | | חתימה: |
| יזם | שם: | סוג: | תאריך: |
| | שם ומספר תאגיד: חבר נתיב חברה לבנין והשקעות (1987)בע"מ 51243081 | | חתימה: |
| בעל עניין בקרקע | שם: | סוג: חוכר | תאריך: |
| | שם ומספר תאגיד: חבר נתיב חברה לבנין והשקעות (1987)בע"מ 51243081 | | חתימה: |
| עורך התכנית | שם: גיורא גור | סוג: עורך ראשי | תאריך: |
| | שם ומספר תאגיד: גיורא גור ושותי אדריכלים בע"מ 510470313 | | חתימה: |