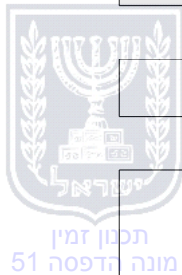


הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0332825

שכונת "נתיב ים" בקרית ים



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
קריות
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
21/06/2017

לאשר את התוכנית

29/06/2017

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת גובלת מצפון עם דרך שד' צה"ל וגשר הקריות וממזרח במסילת הרכבת. מדרום, גובלת התכנית בשכונת קרית שמואל, אשר בתחום שיפוט חיפה ובמערב בשכונת "פסגות-ים". מטרת התכנית הינה שינוי הבינוי לתכנית המאושרת ק/441, תגבור מספר יחידות הדיור בתחומה מ-172 יח"ד ל-288 יח"ד. הגדלת שטחי בניה בכ-13,000 מ"ר ותוספת 2 קומות. פועל יוצא הינו הגדלת הצפיפות מ-14 יח"ד לדונם ל-26 יח"ד לדונם. יש לציין שהחלק הצפוני של התכנית מתבסס על תכנית שאושרה בשנת 2015 (352-0219725) ומאפשר קו תכנוני ועיצובי זהה של בניה רוויה לגובה סביב שצ"פ מרכזי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונת "נתיב ים" בקרית ים

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

352-0332825

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

23.454 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

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	207314
קואורדינאטה Y	749655

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית גובל במסילת הברזל ממזרח, רח' צה"ל וגשר הקריות מכיוון צפון ושכונת פסגות ים, ממערב.

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

שכונה נתיב ים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10425	מוסדר	חלק		257
12693	מוסדר	חלק	1	2, 39

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

חיפה



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
15/12/2014	1811	6942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 18
19/10/2015	440	7126	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 352-0219725. הוראות תכנית 352-0219725 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	352-0219725
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
16/05/2012	3989	6416	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ק/ 441. הוראות תכנית ק/ 441 אשר אינן משתנות בתכנית זו-ימשיכו לחול	שינוי	ק/ 441



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב מאור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב מאור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		26/03/2017	גיורא גור	26/03/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		22/03/2017	צביקה נווה	22/03/2017	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		20/03/2017	יעקב מאור	20/03/2017	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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
	פרטי			חבר נתיבי חברה לבניין והשקעות (1987) בע"מ	ישוב	השילוח	9	03-5793834		Taba@taba. co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חבר נתיבי חברה לבניין והשקעות (1987) בע"מ	ישוב	השילוח	9	03-5793834		Taba@taba.co.il

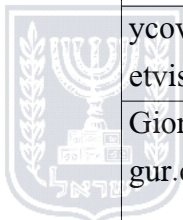
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			קרן קיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-5456136	02-5456136	
בבעלות רשות מקומית			עיריית חיפה	חיפה	חסן שוקרי	16	04-8356811	04-8656811	
חוכר			חבר נתיבי חברה לבניין והשקעות (1987) בע"מ	ישוב	השילוח	9	03-5793834		Taba@taba.co.il



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב מאור		ת.ב.ע יעקב מאור	קרית מוצקין	שד קרן קימת	55	04-8753836		ycovmaor@n etvision.net.il
אדריכל	אדריכל	סילבי גור	18253	גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	חיפה	הגפן	1	04-8510878	04-8510918	Giora@giora gur.com
הנדסה אזרחית	יועץ	צביקה נווה		צבי נווה - הנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	שד ההסתדרות	177	04-8725001		mail@zvi- naveh.com
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	ramzi883@ne tvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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**

שינוי בינוי, הגדלת מספר יחידות דיור, קביעת זכויות בנייה וקביעת שטח לתכנון בעתיד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים א' לשצ"פ ושצ"פ עם הנחיות מיוחדות, מגורים ד' ודרך.
2. שינוי ממגורים ד' למתקנים הנדסיים, לטובת הקמת תחנת טרנספורמציה בתא שטח 800.
3. הגדלת מספר יחיד במבנן הדרומי (ת"ש 100) מ- 34 יחיד ל-150 יחיד.
4. תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות למגורים ומרפסות.
5. קביעת חלק מתא שטח 400 לשצ"פ עם הנחיות מיוחדות לצורך פתרונות חניה של תא שטח 100.
6. קביעת הוראות וזכויות בניה ליעודי הקרקע השונים.
7. קביעת מספר קומות: 18+קומה טכנית (במקום 16 בתכנית ק/441).
8. קביעת מרחק מינימלי בין המבנים בתא שטח 100-33 מ'.
9. קביעת מרחקים מקווי החומ"ס, כמסומן בתשריט מצב מוצע.
10. צמצום רוחב רצועת השצ"פ לאורך המסילה.
11. ביטול הוראה בסעיף 4.2.2(ג) מתכנית ק/441, בכך שלא יתאפשר גינון ברצועה לאורך כביש מס' 2.

תכנון זמין
מונה הדפסה 51תכנון זמין
מונה הדפסה 51

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

23.454

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
אחוז הדירות הקטנות מהווה 20% מסך הדירות בתא שטח 100	30		+30		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
סך יחידות הדיור המוצעות בתכנית כולל את יחידות הדיור הקטנות.	288		+116	172	יח"ד	מגורים (יח"ד)
עפ"י שתי התכניות המאושרות (352-0219725 ו-ק/441)	36,560		+13,850	22,710	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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
שטח לתכנון בעתיד	300
דרך מאושרת	700
דרך מוצעת	610, 600
מגורים ד'	110, 100
מתקנים הנדסיים	800
שטח ציבורי פתוח	420, 400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	700
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	600
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	110, 100
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	400
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח לתכנון בעתיד	300
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	600
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	420, 400
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	700
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	100
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	400
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	100
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	400
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	110, 100
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	420, 400

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
12.65	2,967	דרך מאושרת
28.76	6,746	מגורים א'
24.48	5,741	מגורים ד'
34.11	7,999	שטח ציבורי פתוח
100	23,453	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.78	1,589.22	שטח לתכנון בעתיד
9.12	2,138.37	דרך מאושרת
5.58	1,308.72	דרך מוצעת
46.34	10,869.26	מגורים ד'
0.27	63.23	מתקנים הנדסיים
31.91	7,484.63	שטח ציבורי פתוח
100	23,453.43	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מגורים, חניה
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתכנית זו 4 מבני מגורים בני 18 קומות וקומה טכנית. סה"כ גובה הבניינים הינו 73 מ' מעל פני הים, בהתאם להגבלות הגובה של רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. נסיגה ודירוג בשלוש הקומות העליונות בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>3. מרחק מינימאלי בין המבנים בתא שטח 100 יהיה 33 מ', כפי שמצוין בנספח הבינוי המצורף לתכנית.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. מתחת לתאי שטח 100 ו - 110 יהיה חניון תת-קרקעי משותף לכל שני בניינים שבאותו תא שטח.</p> <p>ב. בשטח שמתחת לשצ"פ, תא שטח 400, יותר שימוש לחניה תת-קרקעית לטובת מגרש המגורים בתא שטח 100, ובהתאם סעיף 6.1 בתכנית זו וסעיף ג' להלן.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תא שטח 100:</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה בדו"ח אקוסטי מפורט, המציג את האמצעים למיגון, אשר יאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>תנאי לקבלת טופס 4 למבנים אלה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות סביבה להשלמת המגוונים הנדרשים.</p> <p>2. היתר הבניה יכלול גם את החניון התת קרקעי שמשרת את תא שטח 100, כולל -חלק מתא שטח 400. תכנון החניון התת קרקעי מתחת לשטח הציבורי והיתר הבניה יבטיחו את הצורך בביצוע שטחי הציבור שמעליו.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה לחניון התת קרקעי הוא הבטחת השימוש בו כחניון לטובת דיירי המבנה הרלוונטי שאותו החניון נועד לשרת, באישור היועץ המשפטי של הרשות המקומית, ובכלל זה הסדרת כלל הסוגיות הכרוכות בהקמת החניון, תחזוקתו השוטפת, והנזקים שעלולים להיגרם לתשתיות הציבוריות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבניה של החניון, והכל בהתאם להוראות כל דין.</p> <p>4. מתן האפשרות לשימוש בשטחים שמתחת לשטח הציבורי, כפופה להסדרה קניינית של שימוש זה, באופן שניתן יהיה לרשום הצמדת חניות הנדרשות לפי תקן החניה ובכפוף לכל הדרישות והאישורים הנדרשים לפי כל דין.</p> <p>5. בניית החניון תעשה בהתאם לכל התקנים והסטנדרטים המתאימים, שיבטיחו את עמידות החניון וחוזקו בהתחשב בביצוע השצ"פ מעליו.</p> <p>6. מתן היתר בניה לחניון מותנה בתיאום תכנון התשתיות עם כל הגורמים האחראים הרלוונטים ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>7. תפעול ואחזקת החניון התת קרקעי תהיה באחריותם של הדיירים, ו/או חברת אחזקה אשר</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>מונתה מטעמם</p> <p>8. ביוב- מתן היתר בניה מותנה בהארכת קו הסניקה ברח' ליהמן או לחילופין החלפת הקו הגרביטציוני ברחוב זה, באישור משרד הבריאות.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>גינון ונטיעות, מתקני משחק והצללה. חניה תת קרקעית בחלק מתחום תא שטח 400. מיגון אקוסטי בתא שטח 420.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>באזור זה תיאסר כל בניה למעט נטיעות, שבילים להולכי רגל ואופניים, כיכרות, מתקני משחק לילדים ומתקנים אקוסטיים למסילת הברזל. תא שטח 400 : יפותח כגן מרכזי המשמש את השכונה, יוקמו מתקני הצללה וינטעו עצים, אשר ישמשו כהצללה וכריאה ירוקה לשכונה. האזור המסומן עג"ב תשריט מצב מוצע כ"הנחיות מיוחדות" ישמש כחניון פרטי תת קרקעי. תכנון חניון תת קרקעי שמעליו מתוכנן שצ"פ, ילווה באדריכל נוף, שיאשר שעומק האדמה מעל גג החניון מאפשר שתילת עצים מעליו, בהתאם לתכנית הפיתוח. תא שטח 420 : יפותח צפון דרום כטיילת להולכי רגל ואופניים בצמוד לרצועת המסילה, ימשיך צפונה מתחת ל"גשר הקריות" וישמש גם כמיגון אקוסטי. יפותח מזרח מערב כטיילת לאורך שד' צה"ל, בהמשך לטיילת הקיימת ממערב, בשכונת פסגות ים. הפיתוח מותנה בתיאום ואישור רכבת ישראל לתכנון מפורט לפני ביצוע.</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>א. מעבר לכלי רכב, הולכי רגל וחניה ציבורית. ב. העברת קווי תשתית כגון קווי חשמל, תאורה, מים, ביוב, ניקוז, גז ותקשורת. קווי תשתית אלה יהיו תת-קרקעיים.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>תוואי הדרכים ורוחבם יהיה כמצויין בתשריט.</p>
4.4	מתקנים הנדסיים
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>תחנת טרנספורמציה באישור חברת החשמל</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>חשמל</p> <p>תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בגבולות תא השטח 800</p>

4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	א. מעבר לכלי רכב, הולכי רגל וחניה ציבורית. ב. העברת קווי תשתית כגון קווי חשמל, תאורה, מים, ביוב, ניקוז, גז ותקשורת. קווי תשתית אלה יהיו תת-קרקעיים.
4.5.2	הוראות
4.6	שטח לתכנון בעתיד
4.6.1	שימושים
	לשטח זה יש להגיש תכנית מפורטת בהתאם לחוק התכנון והבניה
4.6.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
							קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שירות
(3)	(3)	(3)	(3)	1	18 (2)	73	138	28593	3850	6113	(1) 18630	6006	110	מגורים ד'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	18 (2)	73	(5) 150	28800	4670	6200	(4) 17930	4863	100	מגורים ד'
					1	3		35			35	60	800	מתקנים הנדסיים
(3)	(3)	(3)	(3)	1 (6)				1580	(6) 1580			4820	400	שטח ציבורי פתוח

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

הערה ברמת הטבלה:

יהא זה בסמכותה של הועדה המקומית להעביר שטחי שירות ממתחת לפני הקרקע, אל מעל לפני הקרקע ולהיפך ובתנאי שלא יגדילו את סך זכויות הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 15,180 מ"ר שטח עיקרי ועוד 3,450 מ"ר שטח עיקרי נוסף למרפסות.

(2) +קומה טכנית.

(3) 1. קו בניין ע"פ תשריט.

2. קו בניין תת-קרקעי ע"פ תשריט.

(4) 14,850 מ"ר ועוד 3,080 מ"ר שטח עיקרי למרפסות.

(5) 20% מיחיד בתא שטח 100 יהיו דירות קטנות.

(6) עבור חניון תת-קרקעי.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p> <p>א. מתחת לתאי שטח 100 ו-110 יהיה חניון תת-קרקעי משותף לכל שני בניינים שבאותו תא שטח. החניה תהיה בהתאם לתקן בעת מתן היתרי הבניה, אך לא פחות מהמוצע בתכנית זו, קרי 1:1.6</p> <p>ב. בשטח שמתחת לשצ"פ תא שטח 400 יהיה שימוש לחניה תת-קרקעית לטובת מגרש המגורים בתא שטח 100, ובהתאם להוראות תכנית זו. (סעיפים 4.1.2 ו-4.2.2)</p> <p>ג. מקומות החניה בחניות הכפולות יוצמדו לדירה אחת.</p> <p>ד. חניה ציבורית בשיעור של 0.2 מסך יחידות הדיור תמוקם לאורך כל הדרכים, בהתאם לנספח התנועה של התכנית.</p>
<p>6.2</p>	<p>קווי בנין</p> <p>מסילת רכבת:</p> <p>א. קו בניין לרצועת הרכבת בהתאם לתת"ל 18 הינו 10 מ' מגבול רצועת מסילת הברזל.</p> <p>ב. הגנה מפני קרינה - תכנית זו תהייה כפופה לכל הנחיות המיגון מפני קרינת אלמ"ג והשימושים המותרים בקרבת מסילת ברזל מחושמלת על פי תת"ל 18 (סעיף 4.1.1 א' בהוראות תת"ל 18).</p> <p>ג. נטיעות בקרבת מסילת הברזל - חובת תיאום תכנון נטיעות עצים (גם בתחום השצ"פ שמוחוץ לרצועת מסילת הברזל) עם רכבת ישראל בכפוף למסמך של רכבת ישראל "הנחיות לצמחיה ברצועת הרכבת ובקרבתה".</p>
<p>6.3</p>	<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי תכנית זו, יופקעו בהתאם להוראות סעיף 188 לחוק ויירשמו ע"ש הרשות המקומית.</p>
<p>6.4</p>	<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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 לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>(א). קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף. 2.00 מ' מציר הקו 2.25</p> <p>(ב). קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד. מהתיל הקיצוני 1.50 מ' מציר הקו 1.75</p> <p>(ג). קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי</p>



6.4	חשמל
	<p>בשטח פתוח</p> <p>מהתיל הקיצוני 5.00 מ' מציר הקו 6.50 מ' 8.50 מ' מ' (ד). קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>מהתיל הקיצוני 9.50 מ' מציר הקו 13.0 מ' 20.0 מ' מ' (ה). קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>* 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. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>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' מקווי 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' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קוון מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>

6.5	הוראות פיתוח
	<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינות ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. פיתוח החניונים - לתכנית הבינוי/התכנון המפורט של החניונים יצורף נספח תנועה וחניה אשר יראה את השיוך ושלביות ביצוע החניונים התת-קרקעיים של כל מבנה מגורים, כנדרש על פי תקן החניה.</p>

6.6	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה המושטות ע"י שדה התעופה חיפה (א.מיכאלי).</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל עולה על 45 מ' מעל פני הקרקע ומעלה, הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות סימון ותאורה.</p> <p>ג. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה שגובהם הכולל עולה על 45 מ' מעל פני הקרקע ומעלה, הינו אישור רשות התעופה אזרחית.</p>

6.7	תשתיות
	<p>רשתות התשתית הציבורית כגון: אספקת מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת יהיו תת-קרקעיות</p>

מיגון אקוסטי	6.8
<p>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.</p> <p>ב. הנחיות למיגון אקוסטי באזור מגורים ד' בהתאם לנספח "סקר רעש סביבתי" בתכנית ק/441. 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 והמגוונים הנדרשים יכללו את האמצעים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החלונות בחדרי השינה וחדרי המגורים יהיו חלונות ציר או חלונות הזזה אטומים. 2. לא יותקנו "חלונות כיס". 3. השמשות בחלונות תהיינה שמשות "בטחון" עפ"י דרישות תכנית ק/441. 4. ארגזי תריס יטופלו אקוסטית לפי הפרט בגליון מס' 4 המצורף לדו"ח האקוסטי בתכנית ק/441. 5. יותקן מיזוג אוויר בחדרי השינה ובחדרי מגורים שבהם יתבצע מיגון אקוסטי. 	



היטל השבחה	6.9
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

חלוקה ו/ או רישום	6.10
<p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה 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. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו.</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.</p> <p>ג. תותר חלוקת מישנה של תא שטח 110 ו 110, באישור הוועדה המקומית. במידה ותבוצע חלוקת מישנה כאמור לעיל תירשם זיקת הנאה החדית בקומת המרתף.</p>	



ניהול מי נגר	6.11
<p>א. שטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 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. 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. <p>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.</p>	





ניהול מי נגר	6.11
<p>ג. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ד. מגרשי החניה באזורי המגורים - ירוצפו בחומר מחלחל שאינו דורש אחזקה רבה דוגמת אבני 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.</p> <p>ה. ניקוז בשטחי התכנית הצמודים לרצועת מסילת הברזל יבוצע כך שהנגר העילי ייקלט במערכת ניקוז עירונית סגורה ותת קרקעית ולא תורשה שפיכת נגר עילי ו/או הולכתו לתעלות הניקוז של רכבת ישראל.</p> <p>ו. בתא שטח 100 לא יתאפשר לשמור על לפחות 15% שטח פנוי מביני וריצוף, לכן מי הנגר יופנו למערכת הניקוז העירונית או לשצ"פ הגובל (תא שטח 400), או לחילופין כל פתרון אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר, זאת בשל פריסת החניון התת-קרקעי.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.12
<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. 2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שיחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה 2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה בתא שטח 100 מגורים ד'	<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי לקבלת היתר בניה באזור תא שטח 100 יהיה הבטחת ביצוע השצ"פ - בתא שטח 400 2. תנאי לתעודת גמר בתא שטח 100 יהיה ביצוע בפועל של השצ"פ - בתא שטח 400

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51