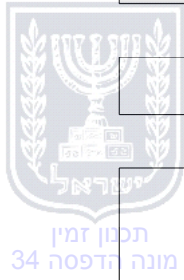


הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0414656

שער הרקפות - עדכון בינוי במגרשי מגורים בקרית ביאליק



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית
חיפה
קריות
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי בינוי בתאי שטח - 1001-1002, 2001-2002, 3001-3002. השינוי מתבטא באיחוד תאי שטח, שינוי בקו בניין, תוספת קומות, שינוי גובה הבניינים, תוספת יח"ד במרוכז לכל תאי השטח, העברת זכויות בנייה וכל מה שיפורט בנספח הבינוי. התכנית אינה כוללת שינוי יעודי קרקע, ואינה מבקשת תוספת זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שער הרקפות - עדכון בינוי במגרשי מגורים בקרית ביאליק

מספר התכנית 352-0414656

1.2 שטח התכנית 14.950 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 6, 62א (א) סעיף קטן 7, 62א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קריות
קואורדינאטה X	209907
קואורדינאטה Y	749191

1.5.2 תיאור מקום

בין דרך רבין לדרך בגין בצמוד לגבעת הרקפות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית ביאליק - חלק מתחום הרשות: קרית ביאליק

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

גבעת הרקפות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10236	מוסדר	חלק	45-46, 71	32-37, 39-44, 57-58, 63-66, 70, 72-74, 79-80, 88, 162-163, 166, 168, 174, 178, 182, 189

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
352-0121012	7001, 3002 - 3001, 2002 - 2001, 1002 - 1001

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/12/2015	1739	7163	תוכנית זו משנה את האמור ביחס למגרשים הכלולים בה וכל יתר ההוראות בתוכנית המאושרת ממשיכות לחול.	שינוי	352-0121012



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דינה אמר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דינה אמר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	07/10/2018	דינה אמר	07/10/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 500		07/10/2018	גל גרונר	07/10/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	30/04/2017	דינה אמר	30/04/2017		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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
חברה	פרטי			יובל אלון	קרית ביאליק	חרושת	4	04-8744234	04-8744549	oshri@yuvalalon.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יובל אלון	קרית ביאליק	חרושת	4	04-8744234	04-8744549	oshri@yuvalalon.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חברה			ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	נס ציונה	השייטת	4	08-9107030	08-9107040	ravit@selaw.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	דינה אמר		אמר קוריאל אדריכלים	חיפה	דרך הים	67	04-8371190		Curiel@inter.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תנועה וניקוז	יועץ תחבורה	גל גרונר	78717	גרונר ד.א.ל מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	(1)	2	04-8559111		gal@grdel.co .il
מודד	מודד	ויסאם דחבור	1127	ויסאם דחבור משרד הנדסה ומדידות	מעיליא	(2)	1	04-9572687	04-9572687	wisam181@g mail.com

(1) כתובת: רחוב היוזמה 2 טירת הכרמל.

(2) כתובת: ברחוב בית הספר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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 הוראות בינוי לתכנית מאושרת מספר 352-0121012

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד תא שטח: (3001-3002) - לתא שטח 300. על פי סעיף 62 א (א) 1 בחוק התכנון והבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

2. שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית בתאי שטח 1001, 1002 ו-300. השינוי מתייחס לאיחוד תא שטח 300 בהתאם למפורט בתשריט מצב מוצע, וכן לקו בניין בתאי שטח 1001 ו-1002 ולקו בניין תחתי בתאי שטח 1001 ו-1002. על פי סעיף 62 א (א) 4 בחוק התכנון והבנייה.

3. קביעת גובהם ושינוי גובה של בניינים ומספר הקומות שמותר להקים בבניין: תוספת 5 קומות מ-17 קומות ל-22 קומות מעל הכניסה הקובעת לבניינים בתאי שטח 1001 ו-1002 ותוספת 3 קומות מ-7 קומות ל-10 קומות מעל הכניסה הקובעת בתא שטח 300. על פי סעיף 62 א (א) 4 בחוק התכנון והבנייה.

4. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי: איחוד תאי שטח 3001 ו-3002, ביטול מבנה בתא שטח 3002 ואיחוד הזכויות במבנה אחד - ליצירת שער כניסה למתחם. קביעת הוראות חדשות בדבר דירות גן. על פי סעיף 62 א (א) 5 בחוק התכנון והבנייה.

5. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים לבניה: העברת זכויות בניה מתאי שטח 2001 ו-2002 ומתא שטח מאוחד 300 לתאי שטח 1001-1002 ללא שינוי בסה"כ השטחים המותרים. על פי סעיף 62 א (א) 6 בחוק התכנון והבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. קביעת גודל שטח מגרש: הגדלת/הקטנת שטחי מגרשים בתאי שטח 1001 ו-1002. קביעת גודל תא שטח 300 מאיחוד תאי שטח 3001-3002. על פי סעיף 62 א (א) 7 בחוק התכנון והבנייה.

7. הגדלת מספר יח"ד, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות: הגדלת מספר יחידות דיור במתחם הכולל תאי שטח מאושרים 1001-1002, 2001-2002, 3001-3002 ב-30%, בהתאם למותר - וחלוקתם בהתאם לבינוי המוצע: תוספת 29 יח"ד בכל אחד מתאי השטח 1001 ו-1002, תוספת 4 יח"ד בכל אחד מתאי השטח 2001 ו-2002 ותוספת 2 יח"ד בתא שטח 300 (תאי שטח 3001-3002 בתכנית מאושרת). על פי סעיף 62 א (א) 8 בחוק התכנון והבנייה.

8. שינוי מספר קומות מתחת לכניסה קובעת. בתאי שטח 1001-1002 שינוי מ-2 קומות ל-3 קומות ובתאי שטח 2001-2002 שינוי מ-2 קומות ל-1. לפי סעיף 62 א (א) 4 בחוק התכנון והבנייה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	400
מגורים ד'	2002, 2001, 1002, 1001, 300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	400
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	1002, 1001
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	400
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	2002, 2001, 1002, 1001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,870.78	12.51
מגורים ד'	13,079.87	87.49
סה"כ	14,950.65	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,870.78	12.51
מגורים ד'	13,079.87	87.49
סה"כ	14,950.65	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. מספר מבנים :</p> <p>א. בתאי שטח 1001-1002 ימוקם בנין אחד בכל תא שטח בהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט. לשני תאי השטח יהיה חניון משותף וחדר טרנספורמציה. בדרכי הגישה המשותפים תירשם זיקת הנאה לטובת הדיירים בשני תאי השטח.</p> <p>ב. בתאי שטח 2001,2002 ימוקמו 2 בניינים בהתאם להוראות. הגישה לחניון תהיה משותפת לשני הבניינים ותרשם זיקת הנאה.</p> <p>ג. בתא שטח 300 ימוקם בניין אחד, החנייה למבנה תבוצע ע"י חניון דו מפלסי.</p> <p>2. דירות קטנות :</p> <p>א. בכל אחד מתאי השטח 1001 ו-1002 יבוצעו 17 דירות קטנות בגודל של 68 מ"ר שטח עיקרי לא כולל ממ"ד ומרפסת.</p> <p>ב. בתא שטח 2001 יבוצעו 10 דירות קטנות בגודל של 68 מ"ר שטח עיקרי לא כולל ממ"ד ומרפסת.</p> <p>ג. בתא שטח 2002 יבוצעו 10 דירות קטנות בגודל של 68 מ"ר שטח עיקרי לא כולל ממ"ד ומרפסת.</p> <p>סה"כ דירות קטנות בפרוייקט : 54 דירות.</p> <p>3. דירות גן :</p> <p>תותר הקמת דירות גן הגובלות בדרכים ראשיות.</p> <p>4. דירות גג :</p> <p>קו מתווה דירות הגג יסוג מחזיתות קומות הבנין הטיפוסיות בהתאם למפורט בנספח בינוי. בשטח המרפסת הנוצרת ע"י הנסיגה תותר הקמת פרגולות. הוראות בדבר הנסיגה הן הוראות מחייבות.</p> <p>5. שטח גג מעל החניה בכל תאי השטח אשר אינו מיועד לבניה או חניה יוכשר לטובת גינון בערוגות מוגבהות ע"י מילוי באדמה גננית. גובה מינימלי לכיס שתילה לעצים יהיה 1.00 מטר ע"מ לאפשר שתילה.</p> <p>6. בתאי שטח 2001,2002 תרשם זכות מעבר לצמיחות לדיירים למעבר משותף במסעות של החניונים, במפלס הכניסה ובמפלס החניה התחתון ע"פ המסומן בתכנית הבינוי.</p> <p>7. הנחיות מיוחדות :</p> <p>שטח תאי שטח 1001 ו-1002 סומנו עם הנחיות מיוחדות. ההנחיות המיוחדות מתייחסות לחניון (במפלס קומת הכניסה ובתת הקרקע). החניון יתוכנן כיחידה תפקודית אחת עם כניסות שישרתו את שני תאי השטח. בכל הכניסות והמסעות הפנימיות של החניון תירשם זיקת הנאה לטובת כלל הדיירים בשני תאי השטח. יותר כי מיקום חניה לתא שטח אחד יהיה בתחום תא השטח הגובל יותר כי התשתיות (חדר הטרנספורמציה, מיכלי מים, חדרי משאבות, גנרטור וכדומה), ימוקמו בהתאם לדרישות הטכניות וישרתו את שני הבניינים.</p> <p>היתר בניה לחניון בשלמותו יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר הראשון שיוצא לתא שטח 1001 או 1002.</p>
ב	אקוסטיקה

מגורים ד'	4.1
בתא שטח 2001 בלבד ימוגנו יחידות הדיור במיגון אקוסטי דירתי מקומה 5 בחזית מערבית ומקומה 7 בחזית צפונית בלבד.	
חניה	ג
<p>א. החניות הפרטיות תהינה בתחום תא השטח ובתקן שלא יפחת משתי חניות לדירה.</p> <p>ב. לתאי שטח 2001 ו-2002 רמפה גישה לחניון משותפת.</p> <p>ג. תאי שטח 1001 ו-1002 - ראה התייחסות סעיף 4.1.2 א/7 לעיל "הנחיות מיוחדות".</p>	
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
מעבר הולכי רגל, רכב ותשתיות.	
הוראות	4.2.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								ש"ח	עיקרי	ש"ח	עיקרי						
צידי- שנאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	78	32.96	87	40	574	15157.5	(1) 2000		3625	9532.5	2639.71	1001	מגורים ד'	מגורים ד'
(2)	(2)	3	22	78	32.96	87	40	574	15157.5	(1) 2000		3625	9532.5	2639.71	1001	מגורים ד'	מגורים ד'
(2)	(2)	3	22	78	25.42	87	40	443	15157.5	(1) 2000		3625	9532.5	3422.91	1002	מגורים ד'	מגורים ד'
(2)	(2)	3						198	(3) 12000	(1) 12000				6062.62	- 1001 1002	חניון	מגורים ד'
(2)	(2)	1	10	38	16.2	40	40	284	7000	(1) 1400		1350	4250	2468.36	2001	מגורים ד'	מגורים ד'
(2)	(2)	1	10	38	17.5	40	40	308	7000	(1) 1400		1350	4250	2275.91	2002	מגורים ד'	מגורים ד'
(2)	(2)	1	10	38	17.6	40	40	370	8400	(1) 2800		1350	4250	2272.98	300	מגורים ד'	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
(2)	(2)	1001	מגורים ד'	מגורים ד'
(2)	(2)	1002	מגורים ד'	מגורים ד'
(2)	(2)	1001 - 1002	חניון	מגורים ד'
(2)	(2)	2001	מגורים ד'	מגורים ד'
(2)	(2)	2002	מגורים ד'	מגורים ד'
(2)	(2)	300	מגורים ד'	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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. השטח העיקרי כולל שטח מרפסות ליחידות הדיור המפורטות בתוכנית.

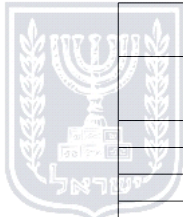
ב. שטח שרות מתחת לכניסה קובעת בתאי שטח 1001 ו-1002 (מגורים ד') לא כולל שטחי שירות עבור חניון ומבני תשתית המפורטים בטבלת הזכויות בשורה נפרדת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח השירות התת קרקעי יכלול: ו/או חניות, מחסנים, מתקנים טכניים ושטחים משותפים בלבד.

(2) על פי המסומן בתשריט מצב מוצע.

(3) שטח שירות חניון ומבני תשתית מתחת לקרקע עבור תאי שטח 1001-1002 יצורף להיתר הבניה הראשון שיוגש לאחד משני מגרשים אלו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חתכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצע היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978. תכנון זמין מונה הדפסה 34</p> <p>וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב השינויים אלא זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
6.2	חניה	
6.3	חלוקה ו/ או רישום	
	<p>א. החניות הפרטיות תהינה בתחום המגרש, במגרשים 1001-1002 יחולו בנוסף הנחיות מיוחדות, הכל בהתאם לתכנית התנועה והחניה המנחה, המהווה חלק ממסמכי תכנית זו, ובתקן שלא יופחת משתי חניות לדירה.</p> <p>ב. מסעות גישה לתאי חניה יהיו משותפות למגרשים 2001 ו 2002 ותרשם בהם זיקת הנאה. מסעות כניסה וגישה לתאי חניה יהיו משותפות למגרשים 1001 ו-1002 ותרשם בהם זיקת הנאה לטובת דיירי הבניינים.</p> <p>ג. מגרשי החניה יהיו מגרשים מגוננים בעצים ככל הניתן. בתאי שטח 1001 ו-1002 החניות במפלס הקרקע יהיו "חניות מטע". כלומר תחוייב שתילת עצים בערוגות לפחות בין כל 5 חניות עוקבות.</p> <p>ד. החניה הציבורית תהיה חלק ממערכת הדרכים המוצעת.</p>	
6.4	חשמל	
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה ו/או סלילה יהיה - תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות</p>	

6.4

חשמל

שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 חדר טרנספורמציה ימוקם בתא שטח 8001 כמוגדר בתכנית 0121012-352. וכן ימוקם חדר
 טרנספורמציה בתא שטח המגורים 1001.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.

לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, למרחקים המפורטים להלן:

סימון מתקן מהתיל הקיצוני/מציר הקו מהכבל/מהמתקן

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/המתקן.

ב. קו חשמל מתח נמוך-

תיל מבודד (תאם על עמוד) - 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/המתקן.

תיל מבודד צמוד למבנה - 0.30 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/המתקן.

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ' מהתיל

הקיצוני/מהכבל/המתקן.

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד - (כא"מ) - 2.00 מ' מהתיל

הקיצוני/מהכבל/המתקן.

ה. קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו.

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו.

ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.50 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/המתקן.

ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/המתקן.

ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת חשמל. מהתיל הקיצוני/מהכבל/המתקן.

י. ארון רשת - 1.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/המתקן.

על אף האמור לעיל התאפשרה הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
 ד. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק קטן מ-10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 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 בעניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על עליון יחולו הוראות תכנית המתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.5

איחוד וחלוקה

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.

ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.



<p>6.5 איחוד וחלוקה</p> <p>ג. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצרכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, לרשום את מפת איחוד וחלוקה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 ניהול מי נגר</p> <p>1. מגורים: השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חילחול לתת קרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שההיתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת-הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו-כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>2. דרכים וחניות: בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 אקוסטיקה</p> <p>לאורך הקיר האקוסטי המתוכנן ע"י מע"צ לגבעת הרקפות, ולאחר חישוב מפלסי הרעש בשער הרקפות נמצאו חריגות קלות ממפלס הרעש המרבי במגרש 2001 - בניין מערבי, מעל קומה 5 בחזית המערבית ומעל קומה 7 בחזית הצפונית. הדירות בהן נמצאו חריגות ממפלסי הרעש המרביים יתוכננו עם מיגון דירתי.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 פסולת בניין</p> <p>א. פסולת הבניין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוולים, תרכוז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניין.</p>	<p>6.9</p>

פסולת בניין	6.9
<p>ב. לא יאושר היתר בניה אלא לפני נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניה) התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין כמשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>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.</p> <p>4. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי:</p> <p>היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון יעברו עודפי המילוי לפרויקט אחר.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפתור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. הבניין יכוסה במשך כל עת הבנייה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידם למנוע פיזור אבק ומטרדים שונים.</p>	

פיקוד העורף	6.10
<p>לא ינתן כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית המקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של פיקוד העורף.</p>	

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.11
<p>1. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה המושתתות ע"י שדה התעופה חיפה (ע"ש א.מיכאלי) וע"י נתיבי התעבורה האווירית.</p> <p>2. מתן היתר בניה או הרשאה כלשהי מכח תכנית זו מותנה באישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. הקמת מתקני עזר הנדרשים לבנייה בתחומי התכנית מותנים באישור רשות התעופה האזרחית ובמילוי הוראות לסימון והארה.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.12
<p>1. תנאי להגשת בקשת היתר בניה לועדה המקומית:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתיערך בקני"מ 1: 500 לכל שטח התכנית.</p> <p>ב. אישור תכנית בינוי לכל המגרש שתציג ותתייחס למיצוי מלוא הפוטנציאל הבניה ויח"ד במגרש.</p> <p>ג. אישור תשריט לצרכי רישום על ידי הועדה המקומית.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה

ד. זיקות המעבר בתאי השטח 1001-1002 ובתאי השטח 2001 ו-2002 יסומנו בנספח הבינוי שיוגש טרם הוצאת היתר הבנייה.

2. חזות המבנים :

א. החומרים והציפויים וצבע חזיתות מבני המגורים ומבני הציבור, חומרי הגמר שבתוך ומחוץ למבנים וחומרי הגמר של פיתוח המגרש יהיו באישור מהנדס העיר. כל החומרים יהיו קשיחים ועמידים כדוגמא, אבן, שיש. כתנאי למתן היתר, תציג התכנית חיפוי חיצוני קשיח לשביעות מהנדס העיר ומהנדס הועדה המקומית, של המבנה.

ב. לא תותקן צנרת כלשהי (מערכות חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וכבלים וכיו"ב) על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.

ג. תותר התקנת אנטנה מרכזית אחת לטלוויזיה ו/או צלחת לקליטת שידורי לוויין אחת בלבד לצרכי דיירי הבניין. לא תותר התקנת אנטנות שלא לצרכי הבניין ו/או מתקני סלולרי למינהם. ד. הקמת המתקנים טכניים על הגג (דודי שמש, קולטים, וכו') תהיה אך ורק בהתאם לתכניות טכניות ולתכניות לעיצוב חזיתות שיאושרו ע"י מהנדס העיר. בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות וכן של פתרונות המסתור השונים. התקנת מתקנים על הגג, תותר רק אם שילובם והסתרתם לשביעות מהנדס העיר.

ה. מסתורי הכביסה והמזגנים ייכללו במסגרת תכנית הבקשה להיתר. פתרון המסתור יהיה אחיד. יתוכננו בתוך גומחה בחזיתות צידיות ואחוריות בלבד. ניקוז המזגנים יהיה דרך צנרת פנימית במבנה.

ו. תותר הקמת פרגולות בחצרות הפרטיות, בשטח של עד 20 מ"ר לכל יחיד. חומרי גמר הפרגולה יהיו קלים. הפרגולות תהיה זהות לכל מבנה.

ז. תותר התקנת פרגולה במרפסות גג ובמרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה. לשם הבטחת אחידות הבניה בסמכות מהנדס הבניה בסמכות מהנדס העיר יהיה לדרוש את בניית הפרגולות יחד עם בניית המבנה/ים.

ח. בתאי שטח 1001-1002 תותר הקמת עד 3 קומות מרתף ובתאי שטח 2001-2002 ותא שטח 300 תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד, בתחום קו בניין תחתון כפי שמסומן בתשריט מצב מוצע, עבור שימושי שרות. שטח המרתף יהיה חלק מהרכוש המשותף. יותרו בו מחסנים פרטיים, חניה, ושטחים אחרים לשימוש כל הדיירים.

ט. המרפסות בכל המבנים יכולות לחרוג 2 מ' מקווי הבניין. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת לפי סעיף 2 (10) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית תשס"ב)-2002.

3. היתרי הבניה בשטח התכנית יכללו התיחסות לפרגולות.

4. תכנית הפיתוח תכלול :

א. גבהים סופיים, סימון כניסה, תוואי וחומרי גמר תומכים, גבהים וחתכים אופייניים שלהם, תוואי מעקות, מסלעות עם גובהם, גומחות עצים, מדי מים, מיכלי דלק להסקה, מיכלי גז, מיסתורים למתקני תליית כביסה, סימון מתקני תשתית חשמל, טל"כ, טלפונים, מים, ביוב וחומרי ריצוף.

ב. במסגרת תכנית הפיתוח יש לפרט את שוחות הביוב במגרשים, הצנרת, גבהים והגדלים וההתחברויות עד המערכת העירונית.

ג. מיקום המיתקן לאצירת אשפה, מידותיו, מבנהו, חומרי הגמר מהם ייבנה וצבעם. התכנית תאושר ע"י מהנדס העיר.

6.12

תנאים למתן היתרי בניה

ד. תכנון לגינון ונטיעות כולל סוגי הצמחיה, גבהים ושיפועים ופתרון הניקוז שיובאו לאישור מהנדס העיר. התכנון יכלול גם תכנון הגדרות המוצע, פרט הגדר וחומרי הגמר בהתאם לאישור מהנדס העיר. התכנון הפרטני שיוגש למהנדס העיר יכלול מיקום הגדר, אורך, גובה, חתך אופייני, חומרי גמר וצבע משני צידי הגדר.

ה. תאורת הרחובות, השבילים והשטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים ותהיה בהתאם להחלטת משרד מהנדס.

5. תנאי להוצאת היתר בניה בתאי שטח 1001-1002 ובתאי שטח 2001-2002 יהיה סימון בנספח הבינוי של זכות מעבר לצמיתות במסעות של החניונים לדיירי הבניינים בתאי שטח אלו, כולל כניסה לרכב שירות וחירום.

6.13

תשתיות

כל תשתיות החשמל, התאורה העירונית, הטלפון, הטלוויזיה והתקשורת בכבלים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים לרבות קווי מתח גבוה ומתח נמוך.

א. מים

אספקת המים תהיה מרשת מים העירונית.

ב. ניקוז מי גשם

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון המהנדס העיר ומהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת ומאושרת ע"י מהנדס העיר.

ג. תאורה

כל מתקני התאורה לשטח הציבורי הפתוח, לשטח לספורט ונופש ולשביל הולכי רגל יבוצעו בכבלים תת-קרקעיים, עמודי פלדה או אלומיניום עם גופי תאורה מתאימים.

ד. אצירה והרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

ה. קווי טלפון ותקשורת

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים.

ו. קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות.

6.14

דרכים

א. תחול חובת נטיעת עצים בתחום הדרכים הפנימיות.

ב. ביצוע הדרכים והמדרכות יעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מהנדס העיר.

ג. בסלילה נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים בתחום המדרכות, תאורה כולל עמודים ופנסים, בתאום עם מהנדס העיר.

6.15 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה השלמת התכנון של השצ"פים 6001 ו-6004 ע"י הרשות המקומית - על פי תב"ע מאושרת 352-0121012. פיתוח שצ"פים אלה יהיה לאחר השלמת הבניה בתאי שטח 1001-1002.	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34