

הוראות התכנית
תכנית מס' 352-0464669
מתחם מגורים במערב שכונת סביוני ים, קרית ים

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז חיפה
 12-05-2019
נ ת ק ב ל

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי קרית ים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון-מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
 הועדה המחוזית החליטה ביום:
14.1.19
לאשר את התכנית
איתמר בן דוד
 יו"ר הועדה המחוזית
 תאריך 12.6.19

הודעה על אישור תכנית מס'
8283
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
11.6.19
 ביום

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בקרית ים, מדרום לשדי ירושלים, ממערב לרח' אילנות ומצפון לרח' ארזים. גודל השטח הכלול בתכנית הוא כ- 31 דונם והוא אינו מפותח.

על שטח חלה תכנית מאושרת ק/292/א, המייעדת השטח למרכז ספורט ("קאנטרי קלאב"). שטח זה היה חלק משכונת מגורים גדולה שהוקמה ע"י חברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ, ואשר, כאמור, לא מומש. חברת אפריקה ישראל מכרה את הקרקע המיועדת ל"מרכז ספורט" ובעלת הקרקע הנוכחית, חברת "שיקום וספורט ק. ים בע"מ". הבעלים החדש מגיש תכנית לשינוי יעוד מרבית השטח המיועד למרכז ספורט, לשטח המיועד למגורים הכולל 112 יח"ד וכן דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים ושטח למרכז ספורט, בגודל של כ- 3.1 דונם.

בחלק הצפון מערבי של השטח עובר קו בניין אשר נדרש ע"י רפא"ל, אשר צפונה ממנו חל איסור בניה של מבנים קשיחים. כל בנייני המגורים המוצעים ממוקמים מדרום לקו בניין זה אשר נקבע עפ"י ק/292 א.

בחלק הכלול מצפון לקו בניין זה, התכנית מייעדת בו שטח ציבורי פתוח, דרך וייעוד בסימון של מגורים, אשר מותרים בו שימושים של חניה וגינון בלבד.

ברצועת הקרקע הסמוכה לשדי ירושלים שבצפון מערב התכנית, מתכננת העיריה מסלול לאופניים. בנייני המגורים המוצעים בתכנית הם ברובם בניינים בני שלוש קומות, ללא קומת עמודים. בנוסף מוצע בניין אחד של שלוש וחצי קומות ועוד בניין המרוחק מקו הבניין הצפוני, של חמש קומות.

סה"כ מוצעים בתחום התכנית 112 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם מגורים במערב שכונת סביוני ים, קרית ים
		מספר התכנית	352-0464669
1.2	שטח התכנית		31.395 דונם
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	לייר
		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	207930
	קואורדינאטה Y	751607

1.5.2 תיאור מקום החלק הצפון מערבי של שכונת סביוני ים, מדרום לשד' ירושלים ומצפון לרחוב ארזים.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית ים	ארזים		
קרית ים	שד ירושלים		

שכונה סביוני ים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10421	מוסדר	חלק		161, 195

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
45	ק/292 א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

גלילית מחוז 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
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3. הוראות תכנית תמא/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3
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
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/6
22/11/1993	873	4168	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/292/א ממשיכות לחול.	שינוי	ק/292/א

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: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	16: 05 18/10/2018	שוורץ גבי	24/07/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		15: 45 31/07/2018	יעקב מאור	24/07/2018		1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	16: 06 18/10/2018	צבי נווה	22/07/2018	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא		11: 36 03/10/2018	יעקב מאור	13/09/2016		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

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			מרכז ספורט ושיקום ק.י. בע"מ	קרית ים	שד ירושלים	1		04-8753462	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מרכז ספורט ושיקום ק.י. בע"מ	קרית ים	שד ירושלים	1		04-8753462	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חברה פרטית			מרכז ספורט ושיקום ק.י. בע"מ	קרית ים	(1)	1			
בעלים				אפריקה ישראל מגורים בע"מ	אור יהודה	נתניהו יהונתן	1	03-7402597		

(1) כתובת: שד' ירושלים 1, ק. ים.

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	שוורץ גבי	31239	שוורץ בסנסוף אדריכלים בע"מ	חיפה	(1)	145 א	04-8371844	04-8378813	
תנועה	מהנדס	צבי נווה	31239	צבי נווה מהנדסים יועצים	חיפה	שד ההסתדרות	177	04-8725001		
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583	000	חיפה	הגדוד העברי (2)	17	04-8726547	04-8410012	

(1) כתובת: דרך יפו 145 א חיפה.

(2) כתובת: הגדוד העברי 17 א, ק. חיים, חיפה.

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 שכונת מגורים בת 112 יח"ד בבניינים בני 3 קומות, 3.5 קומות ו- 5 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד השטח מ"מרכז ספורט" עפ"י תכנית ק/292 א', לשטח המיועד למגורים בבנייני דירות, למרכז ספורט, לשטחים ציבוריים פתוחים ולדרכים.
- ב. קביעת הוראות וזכויות בניה לבנייני המגורים ולמרכז הספורט.
- ג. חלוקת השטח לתאי שטח המיועדים לשימושים השונים תוך הצגת פתרון לנגישות ולחניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	700,207 - 200
מגורים ד'	300
שטח ציבורי פתוח	601,600
ספורט ונופש	401,400
דרך מוצעת	501,500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
זיקת הנאה	דרך מוצעת	500
זיקת הנאה	מגורים ב'	700,204 - 200
זיקת הנאה	ספורט ונופש	400
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	601
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	500
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	700,207 - 203
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	300
חניה	דרך מוצעת	500
חניה	מגורים ב'	700,204 - 200
חניה	ספורט ונופש	400
חניה	שטח ציבורי פתוח	601

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור למרכז ספורט	31,395	100
סה"כ	31,395	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	4,127	13.15
מגורים ב'	15,732.27	50.11
מגורים ד'	1,000.02	3.19
ספורט ונופש	3,088.34	9.84
שטח ציבורי פתוח	7,447.87	23.72
סה"כ	31,395.5	100

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	יותר שימוש של מגורים בתנאים הבאים: בתאי שטח 204-200, בשטחים שמעבר לקו הבניין הצפוני מערבי המסומן בתשריט יתאפשרו שימושים של חניה וגינון בלבד. חציו הצפוני של גג הקומה השלישית ישמש למתקנים טכניים וחדרי שרות בלבד ולא יותר בו מגורים. כל סטייה מההוראות לעיל תהייה בבחינת סטייה ניכרת מתכנית זו.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות אדריכלות: א. עיצוב המבנים, חומרי הגמר, גדרות וכד' יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה ויהיו טעונים אישור מהנדס העיר. ב. יותרו בניינים בני 3 קומות ללא קומת עמודים ובניין אחד בן 3.5 קומות ללא קומת עמודים, כמסומן בנספח הבינוי. ג. בתאי שטח 200-204, בשטחים שמעבר לקו הבניין הצפוני מערבי המסומן בתשריט, לא יותר בינוי כלל. ד. גובה נקודת ה 0.00 של הבניינים במגרשים השונים יהיה כמפורט להערות לטבלה 5, להלן. ה. חצי הקומה הרביעית המיועדת למגורים תיבנה בצדו הדרומי של גג הקומה השלישית. ו. סטייה מההוראות סעיפים ב-ה לעיל תהייה בבחינת סטייה ניכרת מתכנית זו.
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	מגורים.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות א. עיצוב המבנים, חומרי הגמר, גדרות וכד' יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה ויהיו טעונים אישור מהנדס העיר. ב. גובה נקודת ה 0.00 של הבניינים במגרשים השונים יהיה כמפורט להערות לטבלה 5, להלן.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	גינון, נוי, פיתוח נופי, שבילי אופניים.
4.3.2	הוראות
4.4	ספורט ונופש
4.4.1	שימושים
	מרכז ספורט הכולל שתי חטיבות קרקע: תא שטח 400 שיכלול: חדר כושר, מרכז ספא, חדר חוגים, מזנון, משרדים, בריכות שחייה ומתקני ספורט ונופש פתוחים. תא שטח 401: יכלול חניון לבאי מרכז הספורט.
4.4.2	הוראות

4.4	ספורט ונופש
א	<p>קווי בנין הבניין לא יחרוג מקו הבניין המסומן בתשריט. לא תותר בניה כל שהיא מצפון לקו הבניין. צפונית לקו הבניין הצפוני מותרים השימושים המותרים בשצ"פ וכן מגרשי ספורט פתוחים שאינם לצורך אירועים המוניים.</p>
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות הנדסיות.
4.5.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספרות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית מתא (שטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לקובעת	מעל הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
											מתחת לקובעת שרות	שרות					
	(1)	4	3	4		3	9	12	40	120		25%	95%	1420	200	מגורים	ב' מגורים
	(1)	4	3	3		3	9	12	40	120		25%	95%	2164	201	מגורים	ב' מגורים
	(1)	4	3	3		3	9	12	40	120		25%	95%	2202	202	מגורים	ב' מגורים
	(1)	4	3	3		3	9	12	40	120		25%	95%	2239	203	מגורים	ב' מגורים
	(1)	4	3	3		3	9	12	40	120		25%	95%	2379	204	מגורים	ב' מגורים
	(3) 3	3	3	3	(2) 1	3	9	9	55	165		30%	135%	931	205	מגורים	ב' מגורים
	(3) 3	3	3	3	(2) 1	3	9	9	55	165		30%	135%	1057	206	מגורים	ב' מגורים
	(3) 3	3	3	3		(4) 3.5	12	14	45	160		30%	120%	1732	207	מגורים	ב' מגורים
(8) 1720	(7) 3	(6) 3	3	3	(2) 1	5	15	20	70	620	(5) 270	70%	280%	1000	300	מגורים	ד' מגורים
	(1)	1	3	3		3	12		30	35		5%	30%	1835	400	ספורט	ספורט ונופש

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. גובה המבנים, מספר הקומות וקו הבניין הקדמי (צפוני מערבי) הינם מחייבים וכל סטייה מהגובה המותר ו/או ממספר הקומות ו/או מקו הבניין הקדמי (צפוני מערבי) תהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.

ב. גובה אבסולוטי של מפלסי קומות הכניסה הקובעות יהיה בפירוט הבא:

למגרש 200, הסמוך ביותר לרחי הארזים-- 7.80 מ'

למגרש 201 - 8.05 מ'

למגרש 202 - 8.35 מ'

למגרש 203 - 8.55 מ'

למגרש 204 - 8.80 מ'

למגרש 206 - 8.80 מ'

למגרש 207 - 8.80 מ'

למגרש 208 - 8.00 מ'

למגרש 300 - 8.80 מ'

כל הגבהה של מפלסים אלו טעונה אישור הוולמ"ב מחוז חיפה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י המסומן בתשריט. במקרה של סתירה בין סימון קו הבניין ברוזטה לבין סימון קו הבניין עצמו, יגבר סימון קו הבניין..

(2) לחניון תת קרקעי.

(3) כלפי צפון מערב.

(4) חצי הקומה הרביעית המיועדת למגורים תיבנה בצידו הדרומי של גג הקומה השלישית. חציו הצפוני של גג הקומה השלישית ישמש למתקנים טכניים וחדרי שרות של הבניין בלבד ולא יותרו בו מגורים.

סטייה מהוראה זו תהייה בבחינת סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו..

(5) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: כולל את שטחי החניון התת קרקעי שמתחת לתאי שטח 205, 206, 300.

(6) כלפי דרום.

(7) כלפי צפון.

(8) סה"כ שטח מרפסות לכל בנייני המגורים יחד.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
<p>א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מקומות החניה למגורים יהיו בתחומי המגרשים הפרטיים.</p> <p>ג. החניה תהיה מגוננת, מספר ומיקום העצים ייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח באישור הוועדה המקומית.</p>	

6.2	הפקעות ו/או רישום
<p>א. שטחים הציבוריים הפתוחים ושטחי הדרכים הציבוריות מיועדים להפקעה ולרישום ע"ש עיריית קרית ים. שטח מרכז הספורט אינו מיועד להפקעה.</p> <p>ב. בתחום התכנית ישנם שטחים הנמצאים מחוץ למרחב התכנון של הוועדה המקומית ומחוץ לתחום השיפוט של עיריית קרית ים.</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה שינוי בפועל של תחום השיפוט ומרחב התכנון, בכל תחום התכנית, משטח גלילי לתחום שיפוט קרית ים ומרחב תכנון קרית ים. זכויות הבניה בתכנית יותנו בתנאי זה.</p> <p>ג. רישום השטחים הציבוריים ע"ש הרשות המקומית יכול להתבצע רק לאחר העברת תחום השיפוט ומרחב התכנון, כאמור.</p> <p>ד. תוסף הערת אזהרה שתירשם לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין, היות והתכנית יוצרת מגבלה קניינית ותכנונית על הקרקע.</p> <p>ה. במידת הצורך, יידרש לקבל את אישור שר הפנים לפי סעיף 188 בגין עשייה במקרקעין.</p>	

6.3	חשמל
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי 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. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.</p> <p>ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן,</p>	
מציור	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן
הקו	
א.	קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ'
ב.	קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד (תאם על עמוד) 2 מ'
ג.	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תייל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'
	5.00 מ'

6.3	חשמל
<p>תיל חשוף או מצופה</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורירי מבודד (כא"מ) ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: 20.00 מ' ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך ח. כבלי חשמל מתח גבוה ט. כבלי חשמל מתח עליון י. ארון רשת</p> <p>2 מ' 0.5 מ' 3 מ' בתאום עם חברת החשמל 1 מ'</p>	
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</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 בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>	
6.4	ניהול מי נגר
<p>יוותרו לפחות 15% שטחים פנויים מבינוי על ותת קרקעי מתוך שטח המגרש, ויהיו חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככול הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים, וכד').</p>	
6.5	שמירה על עצים בוגרים
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"</p> <p>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</p>	

<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.5</p>	
<p>לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>		
<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.6</p>	
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה שינוי בפועל של תחום השיפוט ומרחב התכנון, בכל תחום התכנית, משטח גלילי לתחום שיפוט קריית ים ומרחב תכנון קריות. זכויות הבניה בתכנית יותנו בתנאי זה. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון הביוב בהתאם להנחיות מהנדס העיר והטמעתו בהיתר הבניה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לביוב.</p>		
<p>6.7 תשתיות</p>	<p>6.7</p>	
<p>כל הבניינים יחוברו לתשתיות עפ"י הנחיות מהנדס העיר.</p>		
<p>6.8 זיקת הנאה</p>	<p>6.8</p>	
<p>בתחום התכנית קיימות שלוש רצועות של "זיקת הנאה": א. זיקת הנאה למעבר כלי רכב- נמצאת בחזית שורת הבניינים הקדמית, תאי שטח 200 עד 204 והיא תשמש כחניונים לדיירים. ב. זיקת הנאה למעבר כלי רכב- בתא שטח 700 והיא תשמש לכניסה ויציאה מהחניון התת קרקעי ג. זיקת הנאה למעבר הולכי רגל- תשרת את הבניינים האחוריים בתאי שטח 205, 206, 300, כמעבר רגלי אל החניונים והדרכים ההקפיות.</p>		
<p>6.9 חלוקה לתאי שטח</p>	<p>6.9</p>	
<p>א. יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר בתשריט חלוקה, חלוקת משנה במגרשי המגורים. ב. תנאי למתן היתרי בנייה במגרשי המגורים יהיה אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית לכל תחום התכנית..</p>		
<p>6.10 גגות</p>	<p>6.10</p>	
<p>המתקנים הטכניים על הגג יהיו לשימוש טכני בלבד בתכנית שלא תעלה על 50% משטח הגג ובגובה מינימאלי נדרש.</p>		
<p>6.11 היטל השבחה</p>	<p>6.11</p>	
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>		
<p>7. ביצוע התכנית</p>		
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>		
<p>מספר שלב</p>	<p>תאור שלב</p>	<p>התנייה</p>
<p>1</p>	<p>התכנית תבוצע בשלבים</p>	<p></p>

7.2 מימוש התכנית

תוך עשר שנים מיום אישורה.





מהדורה: 02	שם הנוהל: נוהל מבאי"ת	
עדכון: 30.3.15	תחום משני: חתימות ותצהירים	תחום ראשי: מסמכים נלווים

חתימת עורך ראשי

מספר התכנית: **352:0464669**

57 גרסת הוראות:

28 גרסת תשריט:

(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם יעקב מאור ת.ז. **5698832** מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. התכנית הרשומה לעיל כולל ההוראות והתשריט נערכה על ידי.
2. מסמכי התכנית הרשומים בסעיף 1.7 בעריכתי, נערכו על ידי.
3. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה

אמת.

10.5.19

תאריך

[Signature]

חתימה

יעקב מאור

שם העורך

¹ יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור לשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת עורך התכנית על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידי. דף חתימות אחד תקף עבור כל עותקי המסמכים אשר מונה התדפיס שלהם וזהה לגרסאות הרשומות בו.



שם הנוהל: נוהל מבאי"ת	מהדורה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
עדכון: 30.3.15	

חתימות מקדמי התכנית¹

אנו החתומים מטה² חותמים בזאת על גרסת הוראות מס' 57 וגרסת תשריט מס' 28

של תכנית מס' 352-0464669- מתחם מגורים במערב שכונת סביוני ים, ק. ים

שם:	סוג:	תאריך:	מגיש ³ התוכנית
-----	חברה פרטית	10.05.19 מרכז ספורט ושיקום ק.י. בע"מ	
שם ומספר תאגיד:	מרכז ספורט ושיקום ק. ים בע"מ ח.פ. 514456490		
		חתימה: ח.פ. 514456490	

שם:	סוג:	תאריך:	יזם
-----	חברה פרטית	10.05.19 מרכז ספורט ושיקום ק.י. בע"מ	
שם ומספר תאגיד:	מרכז ספורט ושיקום ק. ים בע"מ ח.פ. 514456490		
		חתימה: ח.פ. 514456490	

שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
-----	חברה פרטית	10.05.19 מרכז ספורט ושיקום ק.י. בע"מ	
שם ומספר תאגיד:	מרכז ספורט ושיקום ק. ים בע"מ ח.פ. 514456490		
		חתימה: ח.פ. 514456490	
עיריית קרית ים			

¹ יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור לשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת מסמך זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעלי העניין על תדפיסי מסמכי התכנית. דף חתימות אחד תקף עבור כל עותקי המסמכים אשר מונה התדפיס שלהם וזה לגרסאות הרשומות בו.

² ניתן להגיש את מסמך החתימות עבור כל בעל עניין, או מספר בעלי עניין בנפרד ובלבד שכל דף חתימות יכיל את מספר התכנית ואת מספרן של הגרסאות עליהן חותמים בעלי העניין הרשומים בו.

³ במקרה בו מגישי התכנית הם בעל עניין בקרקע ויש יותר משלושה מהם, הם חייבים למנות יזם מטעמם וליפות את כוחו. במקרה כזה, הם ייפו גם את כוחו לחתום בשמם בסעיף "בעל עניין בקרקע".