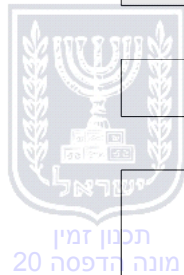


הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0577106

עיבוי בינוי - רח' אהבת ציון 6, קריית 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 :

11/03/2019

לאשר את התוכנית

07/04/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

עפ"י תוכנית המתאר המאושרת ק/130 החלה על שטח החלקה, היעוד שלה הוא אזור מגורים ג'- צפיפות גבוהה. במגרש קיים מבנה רכבת ישן בן 3 קומות. בכל קומה טיפוסית ישנן 8 דירות בנות 2.5 חדרים כל אחת בשטח של כ- 50 מ"ר. בסה"כ במבנה קיימות 24 דירות.

עפ"י התוכנית המתאר הכוללנית המופקדת לקרית ים - 352-0203034, מגרש זה נמצא בשטח המסומן כאזור התערבות בו מעוניינים לעודד התחדשות עירונית באמצעים שונים כגון עיבוי בינוי, פינוי בינוי ועוד. גובה בניה מותר באזור זה הוא עד 9 קומות.

מטרת תוכנית זו היא התחדשות עירונית במסלול עיבוי בינוי תוך שיפוץ וחיזוק המבנה הקיים והרחבת הדירות הקיימות וכן תוספת של 34 יח"ד חדשות ע"ג גג המבנה הקיים.

הרחבת הדירות הקיימות תכלול תוספת ממ"ד והגדלת חדר קיים במרווח האחורי של המגרש וכן תוספת מרפסת במרווח קדמי לכל דירה. הבניין הקיים יעבור שיפוץ יסודי שיכלול חיזוק קונסטרוקטיבי של המבנה וחדרי המדרגות הקיימים.

כמו כן בכל אחד מארבעת חדרי המדרגות תיבנה מעלית חיצונית ומבואה קומתית של המעלית. מעל הבניין הקיים מוצעת תוספת של 34 יח"ד חדשות בגדלים שונים ע"ג גג המבנה הקיים.

בחלק האחורי של המגרש מוצע פתרון חניה עבור הדירות החדשות. בסה"כ מוצעות 36 חניות (כולל חניות נכים) עבור 34 דירות הנוספות.

הגישה לחניה תהיה באמצעות הדרך המשולבת המוצעת בתוכנית זו, המאושרת כשביל, אבל כבר היום הוא סלול כדרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית עיבוי בינוי - רח' אהבת ציון 6, קריית ים

מספר התכנית 352-0577106

1.2 שטח התכנית 2.584 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 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	206174
קואורדינאטה Y	749168

1.5.2 תיאור מקום

רחוב אהבת ציון 6 בקריית ים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קריית ים - חלק מתחום הרשות: קריית ים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קריית ים	אהבת ציון	6	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10444	מוסדר	חלק	1331, 2014	44

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



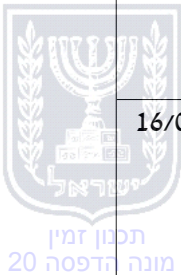
תכנון זמין
מונה הדפסה 20



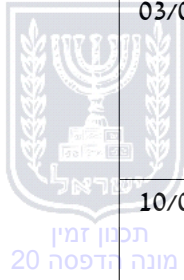
תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 1 א. הוראות תכנית תמא/ 38 / 1 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38 / 1 א
10/03/2010	2217	6069	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 2. הוראות תכנית תמא/ 38 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38 / 2
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
25/08/1966	2206	1299	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 130 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/ 130
25/06/2001	3071	4996	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 130 א. הוראות תכנית ק/ 130 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/ 130 א
21/01/1982	866	2781	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 290. הוראות תכנית ק/ 290 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/ 290
18/12/1986	351	3409	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 316. הוראות תכנית ק/ 316 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/ 316



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ק/ 316 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 316 / א. הוראות תכנית ק/ 316 / א תחולנה על תכנית זו.	4117	3141	03/06/1993
ק/ 316 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 316 / ב. הוראות תכנית ק/ 316 / ב תחולנה על תכנית זו.	4297	2767	10/04/1995
ק/ 143	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 143 ממשיכות לחול.	1027	1657	08/08/1963



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פנינה רוזנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פנינה רוזנברג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	25/10/2018	פנינה רוזנברג	05/02/2018		1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה מחייב בנושא כניסה ויציאה לחניון	23/10/2018	שרון לבנברג - דנגור	22/10/2018	1	1: 250	מחייב חלקית	חניה
לא	מצב מאושר מנחה	10/05/2018	פנינה רוזנברג	10/05/2018		1: 250	מנחה	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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית קריית ים	קרית ים	שרת משה	8	04-8789715		sary@k- yam.co.il
	פרטי			ש.כ.א התחדשות עירונית ויזום פרוייקטים בע"מ	קרית אתא	שפרינצק	53			kalfon.emil @gmail.co m

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ש.כ.א התחדשות עירונית ויזום פרוייקטים בע"מ	קרית אתא	שפרינצק	53			kalfon.emil@gmail. com

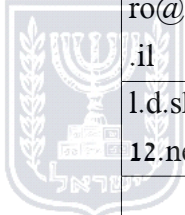
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina- ro@smile.net .il
	יועץ תחבורה	שרון לבנברג - דנגור	105903		בוסתן הגליל	(1)		077-4110420	077-4110421	l.d.sharon@0 12.net.il
מודד	מהנדס	בני שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי	17	04-8726547	04-8726547	

(1) כתובת: ת.ד. 1243, בוסתן הגלילמיקוד 25213.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מונח	הגדרת מונח
קו בניין עילי בצבע אדום	קו בניין עילי למרפסות
קו בניין עילי בצבע תכלת	קו בניין עילי לקומות 5-9

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

הגדלת הדיורות בבניין הקיים ותוספת 34 יח"ד חדשות על גג המבנה הקיים במסלול עיבוי בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



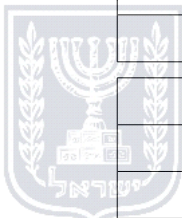
תכנון זמין
מונה הדפסה 20

- קביעת זכויות והוראות בנייה שיאפשרו את ההתחדשות העירונית.
- תוספת 34 יח"ד חדשות בנוסף ל-24 יח"ד קיימות. בסה"כ 58 יח"ד.
- תוספת 6 קומות (לא כולל קומה טכנית) מעל המבנה הקיים בן 3 קומות.
- שינוי קוי בניין לפי תשריט מצב מוצע.
- שינוי יעוד משביל הולכי רגל לדרך משולבת.
- הפקעה של 78 מ"ר משטח המגרש לצורך הרחבת הדרך המשולבת.
- הסדרת חניה ליח"ד החדשות בחלק אחורי של המגרש.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	1001, 1002
מגורים ג'	2001



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ג'	2001
קו בנין עילי	מגורים ג'	2001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' - צפיפות גבוהה	1,974.89	76.42
שביל הולכי רגל	609.51	23.58

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,584.4	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
26.60	687.44	דרך משולבת
73.40	1,896.95	מגורים ג'
100	2,584.4	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	ישמש למגורים בבניין בן 9 קומות
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. חומרי גמר:</p> <p>1.1 גימור החוץ של המבנה יהיה במערכת של חיפוי קשיח ויעשה לשביעות רצון מהנדס הועדה</p> <p>1.2 חומרי בניה אחרים, חיפוי גגות, מעקות וכד' יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מהנדס הועדה.</p> <p>1.3 מערכת החיפוי הקשיח וכן כל חומרי הגמר לרבות התכן, החומרים, המוצרים, האביזרים, הפרטים, שיטות היישום תהיה בכפוף לתקנים הישראליים המתאימים.</p> <p>1.4 הכניסות למבנה (מעלית ומבואת המעלית) יודגשו בחומר גמר שונה משאר הבניין ויעוצבו באופן בולט.</p> <p>2. קומות:</p> <p>תותר תוספת של 6 קומות ע"ג המבנה הקיים בן 3 קומות.</p> <p>בין המבנה הקיים לקומות החדשות תהיה קומה טכנית שגובה לא יעלה על 1.80 מ' בסה"כ המבנה יהיה בן 9 קומות (לא כולל את הקומה הטכנית)</p> <p>הקומה התשיעית תהיה קומה חלקית ובה יותרו לבניה רק 4 יח"ד. לחלקן תהיה יציאה למרפסות גג.</p> <p>3. גגות:</p> <p>3.1 יותר קירוי חלקי של מרפסת גג ובתנאי שלא יותר מ-35% ממנה ייקורה. שטחים מקורים אלה לא יחושבו בשטחי הבניה. על הקירוי להיות משולב בעיצוב הכללי של המבנה.</p> <p>3.2 גג המבנה יעוצב ויטופל כחזית חמישית. תוכנית הגג תכלול את המערכות הטכניות המתוכננות ותהיה חלק בלתי נפרד מתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>3.3 יותרו על גגות אלמנטים עיצוביים של חזית המבנה שישולבו גם עם הפתרון להסתרת האלמנטים הטכניים על הגג.</p> <p>4. תותר הקמה של פרגולות בנויות על מרפסות הגג ובתנאי שישולבו בעיצוב הכללי של המבנה.</p> <p>5. תותר הבלטה של עד 0.5 מטר מעבר לקו בניין אחורי לצורך הסתרת מתקנים טכניים דירתיים.</p> <p>6. תנאים למתן היתר בניה: תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה ביצוע סקר קונסטרוקטיבי של יציבות המבנה הקיים וקביעת הנחיות לאופן תכנון וביצוע ההרחבות של יח"ד הקיימות ותוספת הקומות החדשות ע"ג המבנה הקיים.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>פיתוח ונוף:</p> <p>1. לא יהיה ניתן להצמיד גינות ליח"ד בקומת הקרקע כלפי רחוב אהבת ציון.</p> <p>2. תותר בנייה של גדר עד גובה של 40 ס"מ בלבד בקו המגרש.</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>3. לפחות מחצית משטח החנייה האחורית יהיה ממצע מחלחל.</p> <p>4. היתר בנייה יכלול פיתוח השטח הציבורי המשותף במגרש כולל גינון כלפי רחוב אהבת ציון.</p> <p>5. ינטעו עצי צל בחניון האחורי בלשונות המגוננים ולאורך החזית האחורית של הבניין ככל הניתן.</p>
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	<p>ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	<p>ינטעו עצי צל בדרך המשולבת בלשונות המגוננים ככל הניתן.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה (2) 6268	מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(6) 732	(5) 9	(4) 28.8	(3) 58	35	330	(2) 6268	(1) 1321	4215	1897	2001	מגורים ג'

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:

הערה א: קווי הבנין יהיו עפ"י המסומן ע"ג התשריט. יותר קירוי מתקני אופניים בלבד מחוץ לקו הבנין ובגבולות המגרש, כמסומן בנספח הבינוי ונספח התנועה המצורפים לתוכנית.

הערה ב: מפלס הכניסה הקובעת הוא מפלס הכניסה לדירות בקומת הקרקע של הבנין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי שירות כוללים ממ"דים חדרי מדרגות ומבואות.

(2) שטח זה כולל 732 מ"ר למרפסות.

(3) 24 יח"ד קיימות ו-34 יח"ד נוספות.

(4) גובה המבנה הוא 28.8 מ'.

מעל גובה זה יותרו חדרי מדרגות ומתקני הגג. גובה מתקני הגג יהיה הגובה המינימלי הנדרש בכפוף לדרישות טכניות.

(5) קומה 9 היא קומה חלקית.




(6) 192 מ"ר למרפסות עבור הדירות הקיימות

540 מ"ר למרפסות עבור הדירות החדשות.



6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.1</p>
<p>שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים:</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנה המוצע בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים.</p> <p>ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות. תותר התקנת מעבים באמצעות מתקן טכני מיוחד שיוקם באיזור המרפסת של הדירות.</p>	
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>6.2</p>
<p>כתנאי למתן היתר תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה כחלק מהבקשה להיתר הבניה. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנה כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון נטיעת עצים וכד'. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה לאורך הרחוב.</p> <p>גדרות ומעקות:</p> <p>גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר הבניה.</p>	
<p>6.3 חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>עבור יח"ד הקיימות לא יינתן פתרון חניה. החניות המוצעות תהיינה עבור יח"ד החדשות עפ"י התקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>מקומות חנייה לאופניים יהיו לפי התקן.</p>	
<p>6.4 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.4</p>
<p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה בהתאם לדרישות ת"י 413, וזאת במילוי התנאים הבאים:</p> <p>1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/ 38 על כל שינוייה (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 על כל שינוייה).</p>	
<p>6.5 ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
<p>לפי תמא/34/ב/4 המגרש באיזור א.</p> <p>התוכנית ממוקמת באזור עירוני ובתחום שבנוי מזה עשרות שנים.</p>	

	<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
<p>על כן בהתאם לסעיף 24 בהוראות התמ"א יופנו מי הנגר העילי למערכת הניקוז המקומית.</p>		
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>	<p>חשמל</p> <p>6.6</p> <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 תחנת 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>על אף האמור בסעיף 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 מגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן</p> <p>.....מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן..... מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף.....3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד.....2 מ'</p> <p>תיל מבודד צמוד למבנה0.3 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ותיל חשוף או מצופה.....5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו וכבל אוירי מבודד (כא"מ) ..2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו.....20 מ' (מציר הקו)</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו35 מ' (מציר הקו)</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליוןבתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת.....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 תיכלל 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 עבודת 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</p>	

	חשמל	6.6
	למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.	
	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.7
	<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>ו. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>ז. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'</p> <p>ח. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.</p>	
	תשתיות	6.8
	<p>כל תשתיות החשמל, התאורה העירונית, הטלפון, הטלוויזיה ותקשורת בכבלים בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיים לרבות קווי מתח גבוה ומתח נמוך.</p> <p>א. מים.</p> <p>אספקת המים לבנין בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית קריית ים.</p> <p>ב. ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של עיריית קריית ים באישור מהנדס העיר ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ג. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח שבתחום התכנית, בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ד. כיבוי אש</p> <p>לא תותר כל בניה אלא אם תוכננו כל המערכות לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ובאישורם.</p> <p>ה. אשפה.</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יהיו לפי הוראות עיריית קריית ים. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה ויאושר ע"י מחלקת התברואה העירונית.</p>	
	הריסות ופינויים	6.9
	חלקי מבנה המסומנים בתשריט מצב מוצע להריסה יבוצעו לפי מועדים והנחיות שיקבעו ע"י מהנדס הועדה ומהנדס העיר.	



6.10	מקלטים
לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/ או מרחב מוגן ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.	

6.11	תנאים למתן היתרי איכלוס
תנאי למתן היתר איכלוס לדירות החדשות יהיה סיום כל עבודות השיקום והשיפוץ של כל המבנה כולל הדירות הקיימות וכל השטחים המשותפים במבנה וכן שטחי החוץ והגינון והסדרת שטחי החניה במגרש.	

6.12	חלוקה ו/ או רישום
<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.</p> <p>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 מצב מוצע.</p> <p>ג. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	

6.13	הפקעות לצרכי ציבור
כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לתכנית, בתא שטח: 1002, יופקעו בהתאם לסעיף 188, 189 ו 190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית קריית ים כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.	

6.14	היטל השבחה
יינתן פטור מתשלום היטל השבחה במסגרת פרויקט התחדשות עירונית, בהתאם לסעיף 19 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התוכנית תוך 10 שנים