

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0655324

שינוי בתכנית מתחם האיציטדיון - קריית ים.

חיפה

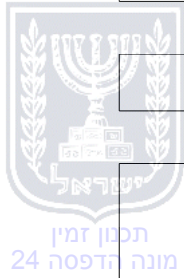
מחוז

מרחב תכנון מקומי קריות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התב"ע היא הגדלה של 25% במספר יח"ד לכל אחד מתאי השטח הכלולים בתכנית. על מנת שיהיו שטחים עיקריים לצורך הקמת מרפסות עבור יח"ד החדשות, בתב"ע המוצעת שהיא תב"ע בסמכות ועדה מקומית, מבוקשת תוספת של 500 מ"ר לכל תא שטח. כמו כן נקבע כי שטח מרפסת לא יפחת מ- 9 מ"ר. בתכנית זו כל מגרשי המגורים וכן המגרש ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה מקבלים תוספת של 500 מ"ר. כמו כן בתכנית זו מוצע איחוד של תאי שטח 102 ו- 104 לתא שטח חדש 2001 בתא שטח זה מוצעת תוספת של 500 מ"ר. התכנית מאפשרת ניווד של שטחי בניה בין 2 תאי השטח בתכנית זו בין 201 לבין 103. כמו כן התכנית מציעה שינוי בגובה הבנינים כך שחלקם מוגבהים ל- 25 קומות וחלקם מונמכים ל- 10 קומות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי בתכנית מתחם האינטרדיקציה - קריית ים.
------------------------	-----------	--

מספר התכנית	352-0655324
-------------	-------------

שטח התכנית	61.187 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 8

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	קריית
קואורדינאטה X	207731
קואורדינאטה Y	750455

1.5.2 תיאור מקום

ממערב לקריית מוצקין ומסילת הרכבת הכבדה, ממזרח לשד' ירושלים, ומדרום לרח' פלמ"ח

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קריית ים - חלק מתחום הרשות: קריית ים

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קריית ים	שד אלון יגאל		
קריית ים	שד הפלמ"ח		
קריית ים	שד ירושלים		

קריית ים - מתחם האינטרדיקציה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10450	חדש רשום	חלק		14
12756	חדש רשום	חלק		44
10425	מוסדר	חלק		257

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
352-0292433	101 - 107, 201

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
352-0292433	החלפה	תכנית זו מבטלת תכנית זו בתחומה. הוראות תכנית 352-0292433 ממשיכות לחול על מקרקעין שמחוץ לתחום הקו הכחול של תכנית זו.	7567	8517	15/08/2017



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				פנינה רוזנברג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		פנינה רוזנברג		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 1250	1	23/07/2018	פנינה רוזנברג	15: 22 23/07/2018		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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית קריות	קרית מוצקין	הגדוד העברי	4	04-8592105	04-8710655	shimon@vkrayot.co.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית קריית ים	קרית ים	שרת משה	8	04-8789715		yuvalb@k-yam.co.il

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

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
	מודד	יריב כסיף	954	אופק צילומי אור	נתניה	הבונים	22	09-8653065		yariv@ofek-air.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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**

תוספת יח"ד ותוספת שטחי בניה תוך שינויים בהוראות הבניה של התכנית המאושרת - "מתחם האיציטדיון - קריית ים" תכנית מס' 352-0292433

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 24

- א. איחוד חלקות 102 ו - 104 לתא שטח 2001 לפי סעיף 62 א (א) (1) בחוק התכנון והבניה.
- ב. תוספת 500 מ"ר בכל תא שטח בתכנית לפי סעיף 62א(א) 16 א (1) בחוק התכנון והבניה.
- ג. קביעת קו בנין לתא שטח 2001 לפי סעיף 62א(א) (4) בחוק התכנון והבניה.
- ד. שינוי גבהי הבנינים לתאי שטח 2001, 103, 105, 106, 107 לפי סעיף 62א(א) (4) בחוק התכנון והבניה.
- ה. הגדלת מספר יח"ד עד 25% בכל תא שטח הכלול בתכנית זו כפי שמפורט בטבלה 5 לפי סעיף 62א(א) (8) בחוק התכנון והבניה.
- ו. ניווד זכויות בניה מתא שטח 201 לתא שטח 103 לפי סעיף 62א(א) (6) בחוק התכנון והבניה.
- ז. קביעת גודל מינימלי של מרפסת לכל יח"ד לפי סעיף 62א(א) (5) בחוק התכנון והבניה.
- ח. קביעת הוראת בינוי לקומות העליונות בבנינים בהתאם להנחיות המרחביות לפי סעיף 62א(א) (5) בחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101, 103, 105 - 107, 2001
דרך מאושרת	700
מגורים מסחר ותעסוקה	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	201
חזית עם הוראות מיוחדות	מגורים ד'	101, 103, 105 - 107, 2001
חזית עם הוראות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	201
להריסה	דרך מאושרת	700
להריסה	מגורים ד'	101, 103, 105 - 107, 2001
מבנה להריסה	מגורים ד'	105, 106, 2001

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	16,836	27.52
מגורים ד'	39,096	63.90
מגורים מסחר ותעסוקה	5,255	8.59
סה"כ	61,187	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	16,837.09	27.52
מגורים ד'	39,095.33	63.89
מגורים מסחר ותעסוקה	5,254.58	8.59
סה"כ	61,187	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים מסחר ותעסוקה

4.1.1

שימושים

בתא שטח 201 המשמש לבניית בנין מגורים יותר שימוש של מסחר, תעסוקה ומשרדים בקומת הקרקע.

תישמר ההפרדה בין שימוש המגורים לבין שימוש התעסוקה והמסחר.

המסחר כולל את כל סוגי המסחר הקמעונאי והשירותים האישיים.

מעל קומת המסחר והתעסוקה יוקמו שני בניני מגורים .

בתא שטח 201 מסומנת זיקת הנאה, בשלב היתר הבניה ניתן יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית לשנות את מיקום זכות המעבר ובלבד שתמוקם בתחום המגרש.

4.1.2

הוראות

בינוי ו/או פיתוח

א

1. במגרש יהיו 2 בנינים. הבנין המזרחי יהיה קדמי יותר, יהיה בן 15 קומות מעל קומה מסחרית והבנין המערבי יהיה אחורי יותר ויהיה בן 14 קומות מעל קומה מסחרית.. החזיתות של השטחים המסחריים יופנו לכיוון הרחובות הראשיים והשטחים הפתוחים לעורף המגרש.
2. קווי הבנין, מספר הקומות, ומיקום הבנין במגרש (הפניית השטחים המסחריים לכיוון הרחובות הראשיים והפניית השטחים הפתוחים לעורף), מיקום החזיתות המסחריות לכיוון הרחובות הראשיים הם מחייבים.
3. גובהה הפנימי של קומת המסחר יהיה 5.0 מ'. תתאפשר בניית גלריה כמפלס ביניים. שטח קומת הגלריה לא יעלה על 30% משטח קומת המסחר.
4. כל השטח בחזית המסחרית יוכר כזיקת הנאה למעבר רגלי, שטח זה יהיה פתוח למעבר ציבורי להולכי רגל בכל עת ובכל תנאי. הגישה לשטח זה תהיה ישירות מהרחוב הצמוד לחזית המסחרית.
5. חומרי הגמר של המבנים יהיו מחומרים קשיחים בהתאם לתכניות פיתוח בינוי ועיצוב אדריכלי באישור מהנדס העיר.
6. לא יותרו מתקנים אלקטרו -מיכניים גלויים על גגות למעט קולטי שמש בלבד המותקנים ע"ג מסתור שעיצובם תואם את עיצוב המבנה.
7. יצוין פתרון ארכיטקטוני למסתור, להסתרת כל מכלולי השירות ויפורט עפ"י דרישות מהנדס העיר. המסתור יהיה מחומר יציב, בלתי שקוף ובצורה שתבטיח את עמידותו בפני מפגעים חיצוניים.
8. לא יאושרו מרזבים, צינורות אינסטלציה וגז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים, או חשופים ע"ג עמודים ו/או חזיתות פנימיות של קומות העמודים.
9. לובי כניסה לבניין המגורים ישמש לרווחת הדיירים ויכיל שימושים משותפים כמו חדרי עגלות, מחסנים וכיו"ב.
10. בקומת הקרקע יופרד חדר אשפה למסחר, מחדר האשפה של דיירי הבניין.
11. שטח מרפסת לכל יח"ד לא יפחת מ - 9 מ"ר.

מרתפים

ב

1. תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח תא השטח, על מנת לאפשר חילחול מי נגר במגרשים.
2. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיוורור מתאימים.
3. חלל המרתף יימצא כולו או ברובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.
4. גובה המילוי מעל תקרת החניונים יהא לפחות 1.0 מ' לצורכי גינון.



4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	5. במגרשים בהם קיימים עצים לשימור מעל המרתפים: ניתן יהיה לבנות מרתפים אלו בתנאי חילופי שיבוצעו כל הפעולות הנדרשות לשימור ולתחזוקת עצים.
ג	חניה 1. חניית רכב תהיה בתוך שטח המגרש ועפ"י התקנות הארציות שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. 2. יותרו מגרשי חניה תת קרקעיים. 3. הוראות נוספות לנושא החניה, ראה סעיף 6.3.
ד	הנחיות מיוחדות א. מספר יח"ד בתא שטח 201 גדל מ - 116 יח"ד ל - 145 יח"ד. ב. יותר ניוד של שטח בניה עיקרי מתא השטח 201 לתא שטח 103 ביעוד מגורים ד' בהיקף של עד 600 מ"ר. ג. יותר ניוד שטחי שרות ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת ולהיפך. ד. על שטח התכנית חלות הנחיות מרחביות.



4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. שטח הבניה המירבי, מספר יחידות הדור, מספר הקומות וקווי הבנין בכל תא שטח יהיו כמפורט בטבלה 5 להלן. 2. מספר הבנינים בכל תא שטח לא יעלה על שני בנינים פרט לתא שטח 2001 בו יותרו 3 בנינים. 3. גבהי הבנינים בתאי השטח יהיה כדלקמן: בתא שטח 2001 (מגרש מאוחד מגרשים 104+102), 2 בנינים בני 25 קומות ובנין בן 10 קומות. בתא שטח 103- בנין בן 25 קומות ובנין בן 10 קומות. בתא שטח 105- בנין בן 25 קומות ובנין בן 10 קומות. בתא שטח 106- בנין בן 25 קומות ובנין בן 10 קומות. בתא שטח 107- בנין בן 25 קומות ובנין בן 10 קומות. 4. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של 6 מ"ר ליח"ד, המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מהבנין. המחסנים יוקמו בקומת הקרקע או בקומת מרתף. 5. שטח לרווחת הדיירים: כגון חדרי עגלות, מועדון דיירים וכד'. שטח זה לא יעלה על 100 מ"ר. לא ניתן יהיה לנייד שטחים אלה לשימושים עיקריים אחרים. 6. שטח מרפסת לכל יח"ד לא יפחת מ - 9 מ"ר. 7. במגרשים הפינתיים יש להתייחס לפינת הרחוב בעיצוב המבנה. 8. הקומות האחרונות בכל בנין יזכו לטיפול מיוחד, בנסיגה או בהדגשה כך שלא ייוצר תחושה של חזרתיות קומה טיפוסית גם בקומות העליונות בהתאם להנחיות המרחביות.
ב	מרתפים 1. תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח תא השטח, על מנת לאפשר חילחול מי נגר במגרשים. 2. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.



4.2

מגורים ד'

3. חלל המרתף יימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.
4. גובה המילוי מעל תקרת החניונים יהא ככל הניתן 1 מ' לצורכי גינון.
5. במגרשים בהם קיימים עצים לשימור מעל המרתפים: ניתן יהיה לבנות מרתפים אלו בתנאי חילופי שיבוצעו כל הפעולות הנדרשות לשימור ולתחזוקת עצים.

ג

חניה

1. חניית רכב תהיה בתוך שטח המגרש עפ"י התקנות הארציות שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
2. פתרון החניה יהיה על ותת קרקעי.
3. יותר חניון תת קרקעי במשותף לכל תא שטח למגורים.
4. הוראות נוספות לנושא החניה, ראה סעיף 6.3

ד

עיצוב אדריכלי

חומרי גמר: חזיתות המבנים יחופו חומרים קשיחים דוגמת לוחות אבן נסורה, לוחות גרניט, קירות מסך, פנלים מפח/אלומיניום, טרה קוטה, לבנים ו/או כל חיפוי קשיח אחר באישור מהנדס העיר. יותר שימוש בטיח, לוחות עץ או בטון גלוי באישור מהנדס העיר.

ה

שמירה על עצים בוגרים

1. במגרשים בהם יש עצים לשימור יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.
2. עצים לשימור בתחום תאי השטח ישולבו בתכנית הפיתוח הן מבחינת מיקומם והן מבחינת מפלס הקרקע.

ו

הנחיות מיוחדות

- א. מספר יח"ד בתאי השטח ביעוד מגורים ד' השתנה כדלקמן:
בתאי שטח 101, 103, 105, 106, 107 מ - 136 יח"ד ל - 170 יח"ד ובתא שטח 2001 מ - 212 ל - 265 יח"ד.
- ב. יותר ניוד של שטחי בניה בין תא שטח 201 ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה לבין תא שטח 103 ביעוד מגורים ד'.
- ג. יותר ניוד שטחי שרות ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת ולהיפך.
- ד. על שטח התכנית חלות הנחיות מרחביות.

4.3

דרך מאושרת

4.3.1

שימושים

- א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה -1965 למעט מסילת ברזל.
- ב. יישמשו למיסעות, חניות, מדרכות, שבילי אופניים וכיו"ב
- ג. גינון, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה.
- ד. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות.
- ה. גישה ומעבר לתנועת רוכבי אופניים.

4.3.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. יינטעו עצי צל רבים. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב.
2. רוחב מדרכה לא יפחת מ - 3 מ'
3. רוחב שבילי האופניים לא יפחת מ - 2.5 מ'. פיתוח שבילי האופניים יבוצע בד בבד עם פיתוח

דרך מאושרת	4.3
מערך הדרכים. 4. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצורכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל והתחבורה הציבורית. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים : עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות תמך במידת הצורך, מדרכות, תאורת הכביש, עבודות נטיעות וגינון, השקייה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיו"ב. 5. במפגש בין דרכים לבין שצ"פ או בין דרכים לבין שב"צ, חתך הדרך יבחן על מנת לתת עדיפות להולכי רגל ורוכבי האופניים.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	מעל הכניסה הקובעת					עיקרי
(4) 1392	(3) 10	6	6	(3) 10	(2)	(2)	145	80	26745	9280		4060	(1) 13405	5255		201	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(3) 10	6	6	10	(2)	(2)		80	5000			1250	3750	5255		201	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(4) 1632	10	6	6	6	18	64	170	50	31270	10880		4760	(5) 15630	5532		101		מגורים ד'
(4) 1632	10	6	6	10	25	(7) 82	170	50	31270	10880		4760	(6) 15630	5710		103		מגורים ד'
(4) 1632	10	20	6	8	25	(7) 82	170	50	31270	10880		4760	(5) 15630	6181		105		מגורים ד'
(4) 1632	10	20	8	8	25	(7) 82	170	50	31270	10880		4760	(5) 15630	6256		106		מגורים ד'
(4) 1632	10	20	8	15	25	(7) 82	170	50	31270	10880		4760	(5) 15630	6977		107		מגורים ד'
(4) 2544	10	6	6	6	25	(7) 82	265	50	48465	16960		7420	(5) 24085	8441	תאי שטח 102+104	2001		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:

- בתאי שטח: 101, 103, 105, 106, 107, 2001 המיועדים למגורים ד', מוגדרת חזית מיוחדת ומשמעותה תכנון קירוי מלווה רחוב בקו בנין של 5 מטר, זאת על מנת לייצר דופן רחוב רציף גם במגרשים המיועדים למגדלים בהם קו הבנין הינו 15 מטר.
- כל המגרשים למגורים, מגורים ומסחר כוללים 2 קומות חנייה תת-קרקעיות.
- תמהיל: 25% מכלל יח"ד בבניין יהיו בגודל של עד 80 מ"ר מירבי כולל ממ"ד מסה"כ 1008 יח"ד המאושרות שהם 252 יח"ד קטנות.
- גובה המבנים ומספר הקומות בתא שטח 201 יהיו מחייב וכל סטייה מהגובה המותר ו/או ממספר הקומות תהווה סטייה ניכרת מתכנית ותחייב תיאום עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה.
- עמודת סה"כ שטחי הבניה אינה כוללת שטחי מרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל תוספת של 500 מ"ר.

יותר נידוד של שטחי בניה מתא שטח 201 לתא שטח 103 בהיקף של עד 600 מ"ר. במידה ויעשה נידוד זכויות ממגורים לתעסוקה תתאפשר תוספת של עד 2 קומות נוספות לשימוש תעסוקה במקום קומות המגורים על אף האמור בהערות (2), (3).

(2) גובהו של המבנה המערבי יהיה 45 מ' (קומה מסחרית + 14 קומות מגורים) וגובהו של המבנה המזרחי יהיה 48 מ' (קומה מסחרית + 15 קומות מגורים).

(3) מסחר בקו בנין 5 מ'.

(4) ניתן להסב שטח עיקרי לשטח עיקרי למרפסות.

שטח מרפסת לא יפחת מ - 9 מ"ר.

(5) כולל תוספת של 500 מ"ר.

(6) כולל תוספת של 500 מ"ר.

יותר ניווד של שטחי בניה מתא שטח 201 לתא שטח 103 בהיקף של עד 600 מ"ר.

(7) גובה המבנה אינו כולל מתקנים טכניים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

יערך נספח בינוי ועיצוב אדריכלי בקני"מ 500 : 1 לאישור ועדה מקומית כפי שכתוב בסעיף 6.2 (להלן תכנית הפיתוח) אשר תכלול בין היתר את הנושאים הבאים :

א. הנחיות להעמדת בניינים : אופי הבניינים וצורתם, העמדתם במגרש, מרחק מינימלי בין בניינים באותו תא שטח, אופן החיבור בין בניינים בעלי קירות משותפים, מספר הכניסות, הנחיות להתאמת מבנים למגרש פינתי, גובה המבנים בהתאם לתכנית זו.

ב. הנחיות לעיצוב חזיתות : פרטי גמר לכל חזיתות הבניינים, חומרי בניה צבעים וחומרי גמר, פרגולות, מתקנים, גגות וגדרות, הגדרת חזיתות עם הוראות מיוחדות הכוללות פרטים מיוחדים מחייבים.

יש לשלב תאורה במבנים מעל 10 קומות.

ג. הנחיות לעיצוב הרחוב : יש לציין מפלסי הכניסה הקובעת לבניינים ומפלסי הפיתוח, אופן עיצוב הכניסה והחיבור לרחוב, התייחסות לרחובות פעילים, לשצ"פים צמודים ולכיכרות עירוניות, יצירת רצף תנועת הולכי רגל ברחובות.

ד. הנחיות לפיתוח המגרשים : מיקום ואופי כניסת הולכי רגל למגרשים, הגדרת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל במגרשים, בניה סביב חצר פנימית לרבות זיקות הנאה, שטח משותף פתוח, פיתוח ואחזקת השטחים המשותפים, הגדרת אחוז שטחי הגינון במגרשים, הנחיות לגבי אופן הפיתוח של חצרות בחזית המגרש ובעורף המגרש ושל שטחים בהיקפו. מיקום ואופי כניסות לכלי רכב, מעבר כלי רכב בתוך המגרשים, כניסות לחניונים תת קרקעיים ופירוט שילוב חניה מעל פני הקרקע.

ה. הנחיות למיקום מתקנים : מיקום הסתרה ושילוב של מתקנים טכניים כגון קולטי שמש, מערכות מיזוג אויר תאים פוטו וולטאים, מתקני אשפה, פילרים של חברת חשמל ונקודות חיבור למערכות וכו'.

ו. הנחיות מפורטות לשילוט למסחר ולמבנים.

ז. הנחיות לתאורת מבנים.

ח. מערך השבילים לרבות שבילי אופניים, מדרכות.

ט. תכנון השטחים פתוחים.

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

א. פיתוח הקירות התוחמים את תאי השטח והפונים לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים ייבנו על פי פרטי חומרי גמר אחידים.

יותר שימוש באלמנטים עיצוביים שונים כגון : מעקות, אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות, מסתורי כביסה, מסתורי קולטי שמש ודודי שמש.

ב. אסורה התקנת צנרת גלויה על גבי חזיתות הבניינים, לרבות צנרת ניקוז גגות, צנרת מים וביוב, צנרת למוליכי חשמל ותקשורת, קופסאות חיבור לחשמל ותקשורת, צנרת ומתקנים למיזוג אויר.

ג. לא תותר פתיחת חלונות בחזית בניין ו/או חלקי בניין הפונה ליח"ד אחרת אלא אם נשמר מרחק בין שתי חזיתות שלא יפחת מ- 6.0 מטר.

ד. יותרו מרפסות מקורות וקונזוליות. במרפסת בשטח מעל 10 מ"ר תותר פרגולה מעץ או מתכת ללא קירות, בשטח מינימלי של 6 מ"ר. חומר הפרגולות ופרטי הביצוע שלהן, יקבעו בהיתר הבניה באופן אחיד לכל מבנה, או קבוצת מבנים, ויבוצעו יחד עם בניית המבנה, כתנאי לטופס 4.

ה. חלונות ממ"דים : אסורה הפניית חלון ממ"ד לחזית רחוב או שטח פתוח ציבורי ובחזית הניצבת במרחק של עד 4.0 מטר מן החזיתות האמורות, אלא אם נבנה החלון כחלון נגרר לתוך

6.2

בינוי ו/או פיתוח

כיס ע"פ הוראות הג"א ובאופן אשר יבטיח כי מראה החלון לא יהא שונה באופן מהותי מכל חלון אחר בחזיתות אלו.

- ו. גגות מבנים שישמשו כשטחים למתקנים טכניים עבור קולטי שמש, מתקני אוורור, אנטנות וכדומה ימוקמו בגג הגבוה ביותר באותו בנין ונגישות לאזור הטכני תהיה דרך מדרגה ציבורית נגישה וברת נעילה. האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור וכן מעיני דיירי יחידות הדירור הסמוכות, או הגבוהות יותר במבנים סמוכים. האזור הטכני יוקף בקיר בגובה מספיק להסתרה, מצופה בחומר חיצוני זהה לגימור הבניין. לא יותר חיפוי גגות, גגונים ו/או מרפסות ברעפים מכל סוג, חומר או גוון כלשהוא. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט, כגון מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אויר גלויים, אלא באישור הועדה המקומית.
- ז. מיקומה וצורתה של כל אנטנה מרכזית וכן כל צלחת תקשורת המיועדות להקמה בשטח התכנית יקבעו בהיתר בניה.
- ח. ברחובות לכיש והפלמ"ח לא תותר הפרדה פיסית בין הרחוב לבין הכניסות למבנים לרבות קירות, גדרות, גדרות חיות או כל מכשול אחר החוסם את המבט בין הכניסה לבניין לרחוב.
- ט. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים או על גגות של בניין בתחומי התכנית, אלא בהתאם להוראות הרשות המקומית. בחזיתות המסחריות תקבע מתכונת אחידה בשילוט ע"י הרשות המקומית כהנחיה כללית ומחייבת לכל שטחי המסחר שייבנו.
- י. לכל יחיד יוצג פתרון למיקום יחידת מיזוג אויר, שיניח את דעתו של מהנדס הועדה המקומית. התקנת מזגני אויר ומתקנים טכניים אחרים בחזית המבנה הפונה לרחוב אסורה.
- יא. מתקני תליית כבסים :

1. מתקני תליית כבסים יותקנו בגומחה בקיר הבניין. אסורה הפניית מתקני כביסה אל חזית הרחוב. מתקני תליית הכביסה יכוסו במסתורים, פרטיהם יוצגו בהיתר הבניה כפרטים מחייבים לביצועם.
2. אספקת גז - ע"י צוברים טמונים בקרקע. לא תותר התקנת בלוני גז שלא בתת קרקע.
- יב. קולטי שמש על הגג :
 1. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתוכנן הגג או המעקה.
 2. תותר העמדת קולטים (ללא דודים ניצבים) על התקרה העליונה של הבניין בלבד.
- יג. מתקני תקשורת : מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.
- יד. קירות תומכים וגדרות :
 1. גובה הקירות התומכים בתחומי המגרשים ובין המגרשים לא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע הטבעית.
 2. במקרים של קירות תומכים מדורגים לא יעלה גובהו של כל קטע מדורג מעל 1.5 מ' מפני הקרקע והמרחק האנכי ביניהם לא יפחת מ- 1.0 מ' וישמש לשתילת צמחיה.
 3. במגרשים פינתיים גובה הגדרות בחזיתות יהיה עד 60 ס"מ בלבד על מנת לשמור על שדה ראייה בצומת. גדר עד לגובה כולל של 150 ס"מ תאושר רק לפי קווי הבניין המסומנים בתשריט במגרשים הפינתיים.

6.3

דרכים וחניות

- א. מקומות החניה לבנייני המגורים יהיו בתחום המגרש על הקרקע ובתת הקרקע.
- ב. החניה תהיה על פי התקן הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה .
- ג. בתא שטח 201, יוקם מגדל מגורים בשילוב מסחר ותעסוקה ובו תותר חניה תת קרקעית.
- ד. בתא שטח 2001 החניה התת קרקעית תהיה בתחום תא השטח החדש .
- ה. תנאי למתן היתר בניה למסחר יהיה תכנון מפורט של החניונים הציבוריים לרבות תכנון

6.3

דרכים וחניות

הרמפה, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.4

בניה ירוקה

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.

הקמת מבני המגורים תהיה ברמה של כוכב אחד לפחות בהתאם לתקן בניה ירוקה 5281 ובהתאם לגרסתו העדכנית.

6.5

איכות הסביבה

א. אקוסטיקה:

המיגון האקוסטי לאורך מסילת הרכבת יהיה קיר ומיגון דירתי, כפי שמפורט בנספח האקוסטי המצורף לתכנית המאושרת 352-0292433. טרם התחלת ביצוע המיגון האקוסטי לאורך מסילת הרכבת יוכן דו"ח אקוסטי מפורט ומעודכן ע"י יועץ אקוסטי לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה. הדו"ח יכלול מאפייני תנועת הרכבות לפחות לשנת 2030.

תוגש חו"ד אקוסטית לבניינים ועסקים שהשימושים המוצעים עלולים לכלול מטרדי רעש למגרשים גובלים - לאישור היחידה הסביבתית בוועדה המקומית (מבני ציבור ומגורים). תא שטח 606, הינו שצ"פ (שאינו נכלל בתכנית זו אך נמצא בתכנית המאושרת 352-0292433) המפריד בין הבניינים למסילת הרכבת. שצ"פ זה מיועד להפרדה אקוסטית בהתאם להנחיות יועץ אקוסטיקה.

הקמת הקיר האקוסטי תבוצע יחד עם הקמת שכונת האיציטדיון .

את פרטי הקיר האקוסטי נדרש לתאם מול הגורמים הרלוונטים ברכבת ישראל. הקיר יתוכנן כבולע רעש בתקן A3 בצידו הפונה למסילה או בהתאם לתקן הקיים.

מיגון אקוסטי דירתי יתבצע בשילוב עם הקמת המחסום האקוסטי והוא יכלול המרכיבים הבאים בהתאם לדו"ח האקוסטי:

1. בחדרי השינה בבתי המגורים יותקנו חלונות עם שמשות ביטחון 4+5 מ"מ או שמשות "בידודית" 4-8-5 מ"מ.
2. לא ייבנו חלונות כיס.
- ב. פסולת:

אומדנים על נפחי הפסולת הצפויה לפסולת יבשה ואורגנית ותיאור מכלי האצירה והטיפול שיידרשו בהתאמה לנפחים החזויים ולסוגי הפסולת, בכפוף להנחיות היחידה הסביבתית העירונית.

- ג. מקורות פליטה:

בכל מבנה בו משולבים מקורות פליטה כגון: ארובות גנרנטורים ומנדפי מטבחים מרכזיים. ינקטו אמצעים למניעת זיהום אויר ועמידה ב"חוק אויר נקי" עפ"י דרישות היחידה האזורית לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה או מי מטעמם.

- ד. עבודות עפר:

היקף עבודות העפר הנדרשות לצורך הקמת המבנה, אופן סילוק עודפי העפר וכמויות מילוי וחפירה. הגשת תכנית התארגנות הכוללת את האזורים המיועדים לעובדים, שירותים כימיים, מיקום ריכוז הצמ"ה, מיקום מכולות לריכוז פסולת בניין לפני פינוי, מיקום הגדר גובהה וסוג הגדר, פתחי כניסה ויציאה למשאיות, אתרי עבודה, והאמצעים להפחתת פיזור אבק לאישור היחידה הסביבתית. התחייבות כי הציוד המכאני העובד באתר ושעות העבודה עומדים בתקנות

6.5

איכות הסביבה

למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) התשל"ט - 1979 ולא יעלה על 80 dB(A).

ה. פינוי אסבסט:

יש להציג אומדני האסבסט הקיים בתחם התכנית ולהציג הסכם התקשרות מול קבלן מורשה של המשרד להגנת הסביבה לטיפול ופינוי אסבסט.

ו. איורור חניונים:

חניונים תת קרקעיים יאוררו בהתאם לדרישת מחלקת איכות הסביבה העירונית. האוויר

הנפלט מהחניונים יפלט לנקודה הגבוהה ביותר בבניין באמצעות ארובות ומערכות מכניות.

ז. טיפול באשפה:

פינוי אשפה יהיה ע"פי פתרון שיוגש בבקשות להיתרי בנייה לבניינים בשטח התכנית בהתאמה להוראות ע"פ עקרונות נספח הבינוי הפיתוח והעיצוב האדריכלי.

שיטת האיסוף לפי הוראות הרשות המקומית. מתקני האשפה לרבות מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות חומר למחזור יהיו לפי פרטים אחידים ובתאום עם היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה של הרשות המקומית.

פסולת ממגורים תופרד מפסולת מסחר, מבני ציבור וייעודים אחרים.

שטחים להעמדת מיכלי מחזור שכונתיים בכפוף להנחיות היחידה הסביבתית העירונית.

במקומות אלה ניתן יהיה להעמיד מיכלי אצירה לזרמי הפסולת השונים: נייר, קרטונים, בקבוקי ומוצרי פלסטיק, ניילונים, זכוכית, מתכת, קלקר, אורגאנית, בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית העירונית.

ביוב:

איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי יהיו בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. פתרון הביוב לתכנית הינו חיבור למערכת ההולכה המאספת העירונית המעבירה את שפכי העיר לפתרון הקצה במט"ש חיפה.

6.6

חלוקה ו/ או רישום

א. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר.

ב. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

6.7

חשמל

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.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים פתוחים או בשטחים המיועדים למתקנים הנדסיים.

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.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור,

בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן..... מציר הקו

6.7

חשמל

- א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף..... 3 מ' מ'
 ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד..... 2 מ' מ'
 תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ' מ'
 ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק" ו תיל חשוף או מצופה..... 5 מ' מ'
 ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו וכבל אורירי מבודד (כא"מ) 2... מ' מ'
 ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו..... 20 מ' (מציר הקו)
 ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35 מ' (מציר הקו)
 ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מ'
 ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מ'
 ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל
 י. ארון רשת..... 1 מ' מ'

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.

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.

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.

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.

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 קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

6.8

ניהול מי נגר

א. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי כמפורט להלן:

1. מגרשים לבניה למגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיה פנויים מעל בינוי, 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.

3. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה תת קרקעית ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיה נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים פתוחים.

ב. בתכנון השטחים הציבוריים הפתוחים תובטח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.

6.8

ניהול מי נגר

ג. תכנון דרכים וחניות - בתכנון ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.

6. השטחים הכלולים בתחומי התכנית ינוקזו למערכת עירונית תת קרקעית בלא שפיכת נגר עילי למערכת הניקוז של רצועת מקרקעי הרכבת.

6.9

שמירה על עצים בוגרים

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):

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.

ב. עצים שיעודם העתקה, יועתקו למקומות קבועים מראש בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות.

ג. לפני כריתת העצים המיועדים לכריתה יחויב היזם בנטיעת עצים חלופיים בתחום הרשות המקומית.

ד. ביצוע העבודות כריתה/העתק לאחר קבלת היתרי בניה ורשיונות כריתה כדין.

ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות או מי מטעמו.

ו. לא תורשה שפיכת פסולת מכל סוג ולא יורשה ביצוע עבודות עפר: חפירה ו/או מילוי בקרבת הגזע בתחום רדיוס של 3.0 מ' מהגזע ולא פחות מ-2/3 מהיקף צמרת העץ.

ז. תחום וגדור העץ כך שצמרת העץ ומערכת השורשים שלו לא ייפגעו ולא יינזקו.

ח. משך כל התקופה, אחראי המקום המחזיק בשטח לתחזק את העץ ברמת תחזוקה סבירה לרבות שמירת הניקיון והספקת השקיה ברמה ובכמות כפי שייקבע ע"י האגרונום האחראי מטעם הרשות העירונית ובכל מקרה לא פחות מהמצב הקיים נכון למועד אישור הנספח.

ט. כל עץ המוגדר לשימור - יובטח המשך גידולו והתפתחותו גם בעתיד ע"י שמירת מרחב מחיה מספק למערכת השורשים ולצמרת העץ, לרבות אי פגיעה בהביטט המקומי: תנאי הקרקע, מערכת הניקוז והחלחול הקיימת.

6.10

פיקוד העורף

בניית מרחבים מוגנים תהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורם. תנאי להיתר בנייה - אישור פיקוד העורף.

6.11

פיתוח תשתית

א. כל קווי התשתית שבתחום תכנית לרבות חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ב. קיימת עדיפות להקמת שנאים בשב"צ. ככל שלא יהיה ניתן למקמם בשב"צ, ניתן יהיה להקים שנאים בתחום השב"פ ובתנאי שהמתקנים לא יבלטו יותר מ-1/3 גובהו מעל פני הקרקע.

ג. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים.

ד. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור "משרד הבריאות".

6.12

שרותי כבאות

כל הטיפול בנושא בטיחות האש תעשה בהנחיית שרותי הכבאות המקומיים ובאישורם.

6.13

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי להיתר בניה הכנת נספח פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי בקני"מ 500 : 1 כפי שיקבע ע"פ מהנדס העיר.
- ב. אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי כאמור בסעיף 6.1.
- ג. במידה ופירוטות התשתית שיוצעו בתכנית הפיתוח יחרגו מהפירוטות המוצעים במסמכי תכנית זו ובכלל זה בנספחיה, יידרש אישור הרשות/המשרד הרלוונטי על פי כל דין לשינוי המוצע.
- ד. פינוי מתחם האצטדיון.
- ה. אישור פקיד היערות לכריתת ולהעתקת עצים בהתאם לחוק פקיד היערות.
- ו. אישור משרד התחבורה להסדרי התנועה.
- ז. ביצוע קו התחבורות למערכת אספקת המים לאישור מהנדס העיר.
- ח. תנאי להיתר בניה לשימושים המסחריים יהיה אישור איגוד ערים.
- ט. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשת להיתר.
- י. תנאי למתן היתר לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים, תיאום ואישור "חברת מקורות", ו/או העתקת הקו ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"י "מקורות" ינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"ח יזם התכנית.
- יא. תנאי להיתר בניה יהיה התחלת עבודות בפועל להקמת/שדרוג תחנת השאיבה ספיר שיאושור ע"י משרד הבריאות.
- יב. תנאי להיתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה עריכת דו"ח אקוסטי מפורט על פי המפורט בסעיף האקוסטיקה ואישור היתר בניה לקיר אקוסטי.
- יג. תנאי לתחילת ביצוע עבודות בשטח התכנית יהיה תחילת ביצוע הקיר האקוסטי.
- יד. תנאי להיתר בניה עבור מבני המגורים ומוסדות ציבור הנדרשים למיגון אקוסטי על פי הנספח יהיה גמר ביצוע הקיר האקוסטי.
- טו. בקשה למתן היתר בניה למבני מגורים ומוסדות ציבור (עפ"י התכנית המאושרת 352-0292433) תלווה בדו"ח אקוסטי מפורט שיבחן את מפלסי הרעש הצפויים במבנה על פי ההנחיות של המשרד לאיכות הסביבה, "מדריך לחישוב רעש מרכבת", התש"ס - 2002 על עדכוניהן מעת לעת, הדו"ח יקבע את אמצעי המיגון הנדרשים.
- במידה וטרם אושרו היתרי בניה לשורת המגרשים הנמצאת בחזית המזרחית (הקרובה למסילת הרכבת ו/או בהתאם להתקדמות הפיתוח בתאי השטח אשר חוצצים בין מקורות הרעש לשורות המבנים המערביים ולאחר התייעצות עם איגוד ערים להגנת הסביבה חיפה. הדוח יקבע את אמצעי המיגון האקוסטיים הנדרשים ויוגש לאישור איגוד ערים חיפה.
- טז. תנאי לאיכלוס המבנים הינו הגשת אישור של יועץ אקוסטי, לוועדה המקומית, כי אמצעי המיגון הנדרשים לפי הדוח האקוסטי הותקנו בפועל.

6.14

חומרי חפירה ומילוי

- לתכנית יוצג פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף חומרי החפירה, הצגת שלביות ביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף.
- כל זאת, על פי מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך הנחיות שיחליף אותו לאישור היחידה הסביבתית.

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

6.15 היטל השבחה	
מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	א. פיתוח שטחים לצרכי ציבור : שטחי הציבור הפתוחים והמבונים עפ"י התכנית המאושרת 352-0292433 יפותחו במקביל להוצאת היתרי הבניה למגורים ובהתאם לקצב אכלוס יח"ד. ב. פיתוח תשתיות : ביצוע מערכות התשתית הכוללות דרכים, מערכות המים והביוב, החשמל, התאורה והתקשורת, תבוצענה בשלבים, במקביל ובהתאם להקמת הבניינים.	



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.

