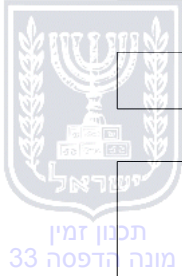


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 352-0755512

מגורים, מסחר ותעסוקה בשד' ירושלים 27, קריית ים



מחוז	חיפה
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי קריות
	תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/07/2021

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

15/08/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית המאושרת החלה בחלקה זו, ק/130 מאפשרת ייעוד של מגורים ג' ושביל להולכי רגל. מטרת התכנית המוגשת הינה הרחבת רחוב המייסדים, על מנת לאפשר גישת כלי רכב לחלקות הנמצאות מדרום, שינוי משביל הולכי רגל לדרך, תגבור זכויות בניה ושינוי ייעוד החלקה ממגורים ג' למגורים, מסחר ותעסוקה, כך שתאפשר הקמת מבנה מעורב שימושים בן 11 קומות. התכנית קובעת זיקת הנאה להולכי רגל, כמו כן ניתן פתרון חנייה ליח"ד הרגילות בתחום המגרש וניתן פטור מחנייה למסחר, לתעסוקה וליח"ד הקטנות. קומת הקרקע לשימוש מסחרי לאורך החזית הקדמית לשדרות ירושלים, לובאים לשימוש המגורים והתעסוקה, דרכי גישה, חניות, גינון ומבנה תשתית, מעליה שתי קומות גבוהות לשימוש משרדים, יתר הקומות בבניין יהיו בייעוד מגורים, סה"כ 21 יח"ד מתוכן 6 יח"ד קטנות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים, מסחר ותעסוקה בשד' ירושלים 27, קריית ים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 352-075512

1.2 שטח התכנית 0.950 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 לי"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	קריית
קואורדינאטה X	206518
קואורדינאטה Y	749241

### 1.5.2 תיאור מקום

שד' ירושלים 27, קריית ים.

### 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 ירושלים	27	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10444	מוסדר	חלק	1337	67

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 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/08/1966	2206	1299	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/130 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/130
18/12/1986	351	3409	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/316. הוראות תכנית ק/316 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/316
03/06/1993	3141	4117	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/316 א. הוראות תכנית ק/316 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/316 א
19/09/2000	4872	4921	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/316 ח. הוראות תכנית ק/316 ח תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/316 ח
08/04/2019	9851	8195	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 352-0203034. הוראות תכנית 352-0203034 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	352-0203034
29/09/2005	4347	5442	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/316 ד. הוראות תכנית ק/316 ד תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/316 ד



## 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 קום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב קום		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 43 04/08/2021	מיקי אוטמזגין	04/08/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		09: 49 04/08/2021	בוריס סרין	04/08/2021	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא		10: 59 05/01/2021	יעקב קום	05/01/2021	1	1: 200	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**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	דב זמיר		י.ד. זמיר חברה לבנין ונכסים בע"מ	קרית אתא	ברדיצ'בסק י	6			Yishay.zam ir@gmail.c om

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה קרקע בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יעקב קום		קום אדריכלים	חיפה	שד מוריה	91	077-4020124		Yaki@archk oum.com
אדריכל	אדריכל	מיקי אוטמזגין	0	מיקי אוטמזגין אדריכלות בע"מ	קרית מוצקין	אוסישקין	14	077-5592543		Mickey@otm azgin- arch.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	בוריס סרין	78043	נוף בנוף חנן מלכה בע"מ	חיפה	אחווה	3	077-4020124		hanan.landsc ape@gmail.c om
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583	בני שפירא מודדים	חיפה	הגדוד העברי	17	04-8726547		bshapira@be zeqint.net



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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 מבנה למסחר, תעסוקה ומגורים בשדרות ירושלים 27, קריית ים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד קרקע ממגורים ג', לייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, ומייעוד שביל להולכי רגל ומגורים לייעוד דרך מוצעת.

ב. קביעת הוראות וזכויות בניה לייעודים השונים במגרש.

ג. קביעת זיקות הנאה להולכי רגל בתחום המגרש.

ד. קביעת שימור מי נגר בחלקה ובדרכים.

ה. יעוד דרך מוצעת בחלקה הדרומי של המגרש, למתן גישה לחלקות הדרומיות.

ו. קביעת הוראות בדבר מבנה להריסה בתחום התכנית.

ז. קביעת מספר חניות במגרש ליח"ד, ומתן פטור מחניה לשימוש המסחר, תעסוקה וליח"ד קטנות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	210,200
מגורים מסחר ותעסוקה	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	100
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	100
סטיו	מגורים מסחר ותעסוקה	100

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	842.8	88.65
שביל הולכי רגל	107.9	11.35
סה"כ	950.7	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	207.23	21.80
מגורים מסחר ותעסוקה	743.42	78.20
סה"כ	950.66	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך ומתקניה לרבות חניה ומתקני תשתיות, ע"פ הגדרתה בחוק התכנון והבנייה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	קומת קרקע לטובת מסחר, חניה, לובאים נפרדים ליעודים השונים, פיתוח קרקע ושירות המגרש והקמת סטווין למסחר. משרדים ומרפאות בקומה שמעל לקומת הקרקע וקומה מעליה, קרי קומות 2-3. מגורים בשאר הקומות, קרי קומות 4-11. סה"כ 21 יח"ד מתוכן 6 יח"ד קטנות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	א. החזית הקדמית, לכיוון רחוב ירושלים, תהא מסחרית לכל אורכה בליווי סטווין. ב. לא תתאפשר גישה לשימוש המגורים, המשרדים והחניות מהחזית הקדמית, אלא מרחוב המייסדים והחזית הצפונית. ג. זיקת ההנאה להולכי הרגל במגרש כתנאי להיתר בנייה כמפורט בסעיף 6.1. ד. קומת הגג תהיה בנסיגה כלפי רחוב שדי ירושלים. ה. החזית המסחרית הפונה לשדרות ירושלים, תהיה שקופה/פתוחה ב כ 50% משטחה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% 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						מעל הכניסה הקובעת	
																שרות	עיקרי
	(2)	(2)	(2)	(2)	1	35.3 (1)		80	65		743	קומת קרקע	100	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
180	(2)	(2)	(2)	(2)	2 (4)	35.3 (1)		80	900 (3)	210	510	743	100	משרדים	מגורים מסחר ותעסוקה		
336	(2)	(2)	(2)	(2)	8 (4)	35.3 (1)	21 (5)	80	3491 (3)	1195	1960	743	100	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
516	(2)	(2)	(2)	(2)	11	35.3	21	80	4456 (3)	1405	2535	743	100	סה"כ	מגורים מסחר ותעסוקה		

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- יותר ניוד של 10% בין המגורים לטובת מסחר ומשרדים, בסמכות הועדה המקומית וללא שינוי סך הזכויות המוצעות במגרש.
- יותר ניוד שטחים בין שטח עיקרי לבין שטח עיקרי למרפסות עד 5 מ"ר ליח"ד, בסמכות הועדה המקומית וללא שינוי סך הזכויות המוצעות במגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לא כולל מתקנים טכניים.
- (2) בהתאם לתשריט מצב מוצע.
- (3) כולל שטח מרפסות.
- (4) יותר שימוש למשרדים בשתי הקומות שמעל לקומת הקרקע, יתר הקומות לטובת מגורים..
- (5) מתוכן 6 יח"ד קטנות.

## 6. הוראות נוספות

	<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p>א. הכנת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 שתוגש לאישור הוועדה המקומית. התכנית תכלול בין היתר העמדת המבנה במגרש, פיתוח הקרקע והמגרש כולל גדרות וחומות וחומרי הגמר. סימון מפלסי הפיתוח והחיבור לתשתיות העירוניות כמו ביוב, חשמל ומים.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום זיקת ההנאה להולכי רגל במקביל לחניות הצפוניות ולסטווין בחזית הקדמית של המגרש, בלשכת רשם המקרקעין.</p>
	<p><b>6.2 חניה</b></p>	<p>א. תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף בזמן הוצאת היתר בניה.</p> <p>ב. יינתן פטור מחנייה למסחר, תעסוקה וליח"ד הקטנות.</p>
	<p><b>6.3 חשמל</b></p>	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים-</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>- קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: מהתיל הקיצוני- 2.00 מ' מציר הקו- 2.25 מ'          - קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: מהתיל הקיצוני- 1.50 מ' מציר הקו- 1.75 מ'          - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:          בשטח בנוי מהתיל הקיצוני- 5.00 מ' מציר הקו- 6.50 מ'          בשטח פתוח מציר הקו- 8.50 מ'          - קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:          בשטח בנוי מהתיל הקיצוני- 9.50 מ' מציר הקו- 13.00 מ'          בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') מציר הקו- 20.00 מ'          - קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו מציר הקו- 35.00 מ'</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או</p>



6.3	חשמל
	<p>לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.</p>
6.4	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר העילי כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</li> <li>מגרשים לבנייה למגורים לפחות 10% משטח המגרש יהיו פנויים מבנייני, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חילחול לקרקע. ו 20% משטח הגג יהיה גג מנהל מי-נגר.</li> <li>ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי נגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע.</li> <li>מרבית מי הגשם יופנו להחדרה תת קרקעית ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</li> <li>מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</li> </ol>
6.5	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות-טיפול בפסולת הבניה) התשס"ה 2005- וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>קבלת הערכת כמות עודפי העפר המשוערת מביצוע פרויקט הבניה מבעל ההיתר לפני הוצאת היתר.</li> <li>הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי לפינוי עודפי עפר ופסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</li> <li>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.</li> </ol>
6.6	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>א. על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל</p>

<p><b>6.6 פיתוח סביבתי</b></p>	
<p>בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר במסגרת הליך למתן היתר בניה.                  ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין וכקי ופנויים מכל מכשול.</p>	
<p><b>6.7 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	
<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 הבניין 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 הבניין באמצעות שרולים, תרוכז במכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הסמוכים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	
<p><b>6.8 תשתיות</b></p>	
<p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד המים ומחלקת ניקוז לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י הועדה והגורמים הממונים לכך.</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>א. אספקת מים</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים.</p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד המים לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.</p> <p>כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות.</p> <p>קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

<p><b>תשתיות</b></p> <p>6.8</p> <p>שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד המים בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ב. ביוב</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד המים שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ג. ניקוז-תיעול</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז בעירייה.</p> <p>2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.</p> <p>ד. תברואה</p> <p>1. מתקן האשפה יהיה בתחום המגרש במקום המסומן בנספח הבינוי או לחילופין במיקום אחר שיקבע ע"י מח' התברואה.</p> <p>2. מתקן האשפה לא יבלוט לתחום הציבורי ויהיה בגודל המותאם למכולות אשפה ועל פי כל הנחיות מח' התברואה בעיריית קריית ים.</p> <p>ה. מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p>	
<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p><b>סימון בתשריט : מבנה להריסה</b></p> <p>חלקי המבנה המסומנים להריסה בתשריט המצב המוצע, יהרסו ויפונו ע"י בעלי הקרקע ויוזם התכנית במימונם ובאחריותם בלבד. כל זאת יעשה עפ"י הבקשה להיתר שתוגש לוועדה המקומית לתכנון ובניה קריות ובכפוף לתקן לפינוי הריסות.</p>	<p>6.9</p>
<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>א. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p> <p>ב. גובה עגורנים / מנופים בתחום התכנית מוגבל לגובה +53 מ' מעל פני הים, לא יינתנו חריגות מגובה זה.</p>	<p>6.10</p>
<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>	<p>6.11</p>
<p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותרשם על שם הרשות המקומית. לענין הפקעה בקרקע שהינה בבעלות רמ"י - ככל שלא תוכר הקרקע לרשות המקומית ע"י רמ"י, תופקע הקרקע, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההפקעה המתוכננת לפחות 90 יום לפני תחילת</p>	<p>6.12</p>



<b>6.12</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	הליכי ההפקעה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

--	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33