

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-1282086

איחוד וחלוקה בגוש 10421 חלקות 387-391 שכונת סביוני ים

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי קריות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005346178/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית החלה במגרש, גוש 10421 חלקות 387, 388, 389, 390, 391, הינה תכנית לבניית בניה רוויה עם זכויות בניה מדורגות עבור 30 יח"ד ובשטח כולל של 6,770 מ"ר כולל מרפסות מקורות.
התכנית ממוקמת בשכונת סביוני ים, במתחם 13 בהתאם לתכנית מתאר עיריית קרית ים 352-0203034, בסמוך לפסי הרכבת וקיימות מגבלות בניה על שטח התכנית הנשמרים בתכנית זו, בהתאם לתכניות קודמות. אי לכך, הבינוי המחודש בא לידי ביטוי בהיתרי בניה מס' 20222538 עבור בניינים B, A ו-C ובהיתר בניה מס' 20222862 עבור בניין D.
תכנית זו מציעה לחלק ל-3 מגרשים אשר יירשמו כ-3 חלקות נפרדות על מנת להקל על הליך רישום הבית המשותף לבנייה הרוויה אל מול הבניה שאיננה רוויה.
בניינים A ו-B המהווים 26 יח"ד, המוצעים בתא שטח 3, יירשמו בחלקה נפרדת ויופרדו מבניין C עם 3 יח"ד, המוצעים בתא שטח 2, אשר יירשמו בחלקה נפרדת ומבניין D הכולל 1 יח"ד, המוצעים בתא שטח 1, אשר יירשם בחלקה נפרדת.
זכויות הבניה יחולקו אך לא יחרגו מסך הזכויות המאושרות בתכניות קודמות תוך מתן קווי בניין לכל מגרש וכולל את ההקלות שניתנו בהיתרי בניה מס' 20222862 ו-2022538.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה בגוש 10421 חלקות 387-391 שכונת סביוני ים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 352-1282086

שטח התכנית 1.2
5.063 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (א4), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	קריות
קואורדינאטה X	208300
קואורדינאטה Y	751170

1.5.2 תיאור מקום

החלק הדרום מזרחי של שכונת סביוני ים בסמוך למסילת הרכבת וכהמשך ישיר לרחוב לכיש ולרחוב שיקמים

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	שיקמים		

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	387-391	

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
352-0798033	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/07/1986		2848	3366	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23. הוראות תכנית תמא/ 23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 23</u>
15/12/2014		1811	6942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תתל/ 18</u>
13/05/2007		2743	5663	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפאג/ ד/ 1249. הוראות תכנית חפאג/ ד/ 1249 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>חפאג/ ד/ 1249</u>
08/04/2019		9851	8195	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -352 0203034. הוראות תכנית 352-0203034 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>352-0203034</u>
22/05/2022		8528	10538	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית -352 0798033.	החלפה	<u>352-0798033</u>
21/01/1982		866	2781	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 290 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ק/ 290</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נמרוד גורפינקל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נמרוד גורפינקל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה	14: 11 04/02/2024	מאיר ברמן	31/01/2024	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח בינוי	14: 42 10/04/2024	נמרוד גורפינקל	08/04/2024	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	16: 03 08/04/2024	נמרוד גורפינקל	08/04/2024	1	1: 250	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			י.א. גלבוע ושות', חברה לבנין בע"מ	קרית ביאליק	שד ירושלים	13	04-8426666	04-8425555	Nimrod@mikumim.com
	פרטי	ויקטור מישייב			קרית ים	שרת משה	8	04-8789804	04-8789744	yuvalb@k-yam.co.il
	פרטי	עדן מישייב			קרית ים	שרת משה	8	04-8789804	04-8789744	yuvalb@k-yam.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			י.א. גלבוע ושות', חברה לבנין בע"מ	קרית ביאליק	שד ירושלים	13	04-8426666	04-8425555	Nimrod@mikumim.com
פרטי	ויקטור מישייב			קרית ים	שרת משה	8	04-8789804	04-8789744	yuvalb@k-yam.co.il
פרטי	עדן מישייב			קרית ים	שרת משה	8	04-8789804	04-8789744	yuvalb@k-yam.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נמרוד גורפינקל		מיקומים א.ג. בע"מ	הוד השרון	השקמים	13	077-4060242		Nimrod@mikumim.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מאיר ברמן	517	ב.מ. ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	61 א	04-8523602	04-8523602	bermand@ne tvision.co.il



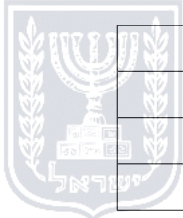
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
מס' הדפסה 11

מונח	הגדרת מונח
קו בניין אדום	קו בניין עילי למרפסות "תלויות"
קו בניין אדום כהה	קו בניין למבנים
קו בניין תכלת	קו בניין לבריכות שחייה

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

איחוד וחלוקה של חלקות 387-391 מתא שטח אחד לשלושה תאי שטח תוך חלוקת זכויות בניה וקביעת קווי בניין בשכונת סביוני ים בקרית ים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה של חלקות 387-391 מתא שטח אחד לשלושה תאי שטח עפ"י סעיף 62א (א) (1) חוק התכנון והבניה.

ב. קביעת קווי בניין למבנים עבור כל תא שטח חדש
קביעת קו בניין עילי למרפסות "תלויות"
קביעת קו בניין ייעודי לבריכות השחייה
עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

ג. קביעת גובה מבנים ומספר קומות עבור כל תא שטח חדש עפ"י סעיף 62א (א) (4א) לחוק התכנון והבניה.
ד. התאמה להקלות שניתנו במסגרת היתר בניה מס' 20222862:

1. הקלה מקווי בניין צידיים 10%

2. הקלה להעמדת המבנה ולמיקום בריכת השחייה בתוך המגרש

3. הקמת בריכת שחייה לא מקורה במרווח אחורי של 9.32 מ' מגבול המגרש

4. הקלה מקו בניין אחורי 38 ס"מ עבור גזוזטרה הנמצאת 2.5 מ' לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ואינה

בולטת מעבר לקו האמור יותר מ-2 מ' או 40% מהמרווח האחורי, הכל לפי הבליטה הקטנה יותר

עפ"י סעיף 62א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.

ה. התאמה להקלות שניתנו במסגרת היתר בניה מס' 20222538:

1. שינוי מספר יח"ד בתוך המתחם וללא שינוי כלל יח"ד המותרות, שינוי בבריכות השחייה והוספת חניות,

שינוי ברצועת הגיבון בחזית המבנה

2. הקלה מקווי בניין צידיים 10%

תכנון זמין

מס' הדפסה 11

3. הקלה מקו בניין אחורי 25 ס"מ עבור גזוזטראות הנמצאות לפחות 2.5 מ' מעל מפלס פני הקרקע הסופיים

4. הקמת בריכת שחייה לא מקורה במרווח אחורי של 18.70 מ' מגבול המגרש

5. חריגה של עד 2.3 מ' מקו בניין אחורי - עבור מצללות

6. חריגה של 1.3 מ' מקו בניין צידי עבור מצללה

7. הקלה בגובה חדר אשפה הנמצא מעבר לקו בניין, ל-2.55 מ' במקום 1.5 מ' המותרים

עפ"י סעיף 62א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
מגורים ב'	3, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	1
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	3, 2
קו בנין עילי	מגורים ב'	3, 2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	5,082	100
סה"כ	5,082	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	961.18	18.98
מגורים ב'	4,101.94	81.02
סה"כ	5,063.12	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>פיתוח ונוף</p> <p>במרווחים הקדמיים תישמר רצועת צמחייה רחבה ככל האפשר, למעט אזורי פיתוח שטח לטובת דרכי גישה מהמגרש ואליו לכלי רכב והולכי רגל.</p> <p>לאורך מגרש המגורים יינטעו עצי צל במרווחים קבועים ליצירת צל לאורך המדרכות הסמוכות עבור הולכי הרגל.</p> <p>במרווח האחורי של המגרש תישמר רצועת גינון וצמחייה בתכסית גדולה ככל האפשר כך שישמרו לפחות 15% משטח המגרש במשטחים המאפשרים חלחול למי נגר, שטחי גינון, שאינם מכוסים ו/או מקורים ו/או מרוצפים בכל צורה שהיא.</p>
ב	<p>בינוי</p> <p>תתאפשר הקמת בריכת שחיה שאיננה מקורה במרווח אחורי של 9.32 מ' מגבול המגרש תתאפשר בנייה בחריגה מקו בניין צידי של עד 10%</p> <p>תתאפשר בנייה בחריגה מקו בניין אחורי של עד 38 ס"מ עבור גזוזטרה הנמצאת 2.5 מ' לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ואינה בולטת מעבר לקו האמור יותר מ-2 מ' או 40% מהמרווח האחורי, הכל לפי הבליטה הקטנה יותר</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
א	<p>פיתוח ונוף</p> <p>במרווחים הקדמיים תישמר רצועת צמחייה רחבה ככל האפשר, למעט אזורי פיתוח שטח לטובת דרכי גישה מהמגרש ואליו לכלי רכב והולכי רגל.</p> <p>לאורך מגרש המגורים יינטעו עצי צל במרווחים קבועים ליצירת צל לאורך המדרכות הסמוכות עבור הולכי הרגל.</p> <p>במרווח האחורי של המגרש תישמר רצועת גינון וצמחייה בתכסית גדולה ככל האפשר כך שישמרו לפחות 15% משטח המגרש במשטחים המאפשרים חלחול למי נגר, שטחי גינון, שאינם מכוסים ו/או מקורים ו/או מרוצפים בכל צורה שהיא.</p>
ב	<p>בינוי</p> <p>תתאפשר הקמת בריכת שחיה שאיננה מקורה במרווח אחורי של 18.70 מ' מגבול המגרש תתאפשר בנייה בחריגה מקו בניין צידי של עד 10%</p> <p>תתאפשר בנייה בחריגה מקו בניין אחורי עד 2.3 מ' עבור מצללות</p> <p>תתאפשר בנייה בחריגה מקו בניין צידי עד 1.3 מ' עבור מצללה</p> <p>תתאפשר בנייה בחריגה מקו בניין אחורי עד 25 ס"מ עבור גזוזטראות הנמצאות לפחות 2.5 מ' מעל מפלס פני הקרקע הסופיים</p> <p>תתאפשר בנייה של חדר אשפה הנמצא מעבר לקווי הבניין בגובה של 2.55 מ'</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	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	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						שרות					עיקרי
18	2	8.5	1	55	397	84	961	בנין D	1	מגורים א'	
342	4	14.55	3	55	1559	920	963	בנין C	2	מגורים ב'	
	5	19	26	55	4814	1046	3139	בנין A+B	3	מגורים ב'	

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

הוראות טבלה 5:

א. קווי הבניין עפ"י תשריט מצב מוצע

ב. קווי הבניין בתכלת לבריכות השחייה עפ"י תשריט מצב מוצע

ג. גובה המבנים, מספר הקומות ומס' יח"ד הינו מחייב. כל סטייה מהגובה המותר ו/או ממספר הקומות ו/או ממס' יח"ד תהווה סטייה ניכרת

ד. על גג המבנה יותרו חדרים טכניים ומתקנים לא מאוכלסים בלבד

ה. גובה הבניין לא כולל מתקנים טכניים על הגג



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>תכנית עיצוב אדריכלי - טרם הוצאת היתרי בנייה לבניינים, תוגש לאישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלית אשר תכלול עיצוב אחיד לקירות התוחמים את הרחוב, למיקום פחי האשפה, למסופי חשמל במגרשים (פילרים), לעמודי התאורה וכד'.</p>
6.2	פיתוח ונוף
	<p>לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי ופיתוח של המרחב סביב לבנין ובכל תחום החלקה תשריט המרחב יכלול מיקום שטחי חניה, גינון, שטחים מרוצפים, התוויית שבילים או גשרים לכניסה בין הדרך הציבורית לבין כניסת הבנין, איתור פחי אשפה, מיכלי גז, מתקנים לתליית כביסה וכל מתקן אחר שאמור להימצא במרחב; גדרות, קירות תומכים, מדרגות וכד'.</p> <p>יהיה זה מסמכותה של הוועדה המקומית להנחות ולהבטיח תאום בין פיתוח המגרשים ובין הפיתוח הסביבתי של השטחים הציבוריים הסמוכים אליהם, וכן עיצוב אחיד של פרטי פיתוח המגרשים הסמוכים.</p>
6.3	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת מסירת המידע להיתר. יוגדל תקן החניה לרכב דו-גלגלי, ככל הניתן, עפ"י שיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית.</p>
6.4	חלוקה ו/ או רישום
	<p>שטח התכנית מיועד לאיחוד וחלוקה בהתאם למסומן בתשריט התכנית. עם אישור תכנית זו תוגש תכנית לצרכי רישום החלוקה עפ"י המפורט בטבלת ההקצאה המצורפת לתכנית זו.</p>
6.5	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 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 המגורים.</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>א. קו חשמל מתך נמוך - תיל חשוף --- 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד --- 2 מ' או תיל מבודד צמוד למבנה --- 0.3 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל חשוף או מצופה --- 5 מ'</p>



חשמל	6.5
<p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) --- 2 מ'.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו --- 20 מ'.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----- 35 מ'.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך --- 0.5 מ'.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה --- 3 מ'.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון --- בתאום עם חב' החשמל.</p> <p>י. ארון רשת --- 1 מ'.</p> <p>י"א. שנאי על עמוד --- 3 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>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית 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 תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p>	
ניהול מי נגר	6.6
<p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. בתחום התכנית לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</p> <p>ו. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ניקוז ותיעול:</p>	

6.6	ניהול מי נגר	
	<p>א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בנייה משמרת מים) בנספח הסניטרי ע"י הוועדה המקומית ו/או מי שמינתה לכך.</p> <p>ב. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים/ ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור הוועדה המקומית ו/או מי שמינתה לכך.</p>	
6.7	פסולת בניין	
	<p>מבקש היתר הבניה לעבודות פיתוח השטח הכלול בתכנית יהיה אחראי לסילוק עודפי עפר ופסולת לאתר סילוק מרכזי המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p>	
6.8	תנאים בהליך הרישוי	
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה :</p> <p>א. גמר ביצוע מערכות התשתית העירונית.</p> <p>ב. אישור תכנית לצרכי רישום.</p> <p>ג. אישור לתכנית עיצוב הגדרות, חניונים וריהוט רחוב בהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>ד. העברת הבקשה להיתר לאיגוד ערים לאיכ"ס וקבלת התייחסותם.</p> <p>ה. הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:100 שתכלול העמדת מבנים, חניות, מסעות, שטחים מגוננים, חומות, גדרות עם הוראות מפורטת בדבר : מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וגמר, פיתוח שטח, שיפועי ניקוז ותעלות ניקוז לאישור הוועדה המקומית.</p>	
6.9	תנאים למתן תעודת גמר	
	<p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה רישום תכנית לצרכי הרישום בלשכת רשם המקרקעין.</p>	
6.10	תשתיות	
	<p>כל הבניינים יחוברו למערכות התשתיות העירוניות בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישורו.</p> <p>אספקת מים :</p> <p>א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים.</p> <p>ב. 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>ג. כל שינוי בתוואי קווי מים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד המים.</p> <p>ד. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד פלגי מוצקין בהתאם לדרישות מחלקת הנדסה בעירייה.</p> <p>ה. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של אגף הנדסה בעירייה. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבור מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד המים בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>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 תאגיד המים ושהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p>	

תשתיות	6.10
<p>פתרון הביוב לתכנית זו הינו חיבור למערכת ההולכה המאספת העירונית המעבירה את שפכי העיר לפתרון קצה במט"ש חיפה.</p> <p>קווי טלפון ותקשורת:</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת-קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנים ולמתקנים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנה.</p> <p>אצירה והרחקת אשפה:</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה. עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבנייה ויאושרו ע"י מחלקת התברואה בעירייה.</p>	
אקוסטיקה	6.11
<p>א. המיגון האקוסטי הנמצא בגבול שבין תחום מסילת הברזל ומגרשי המגורים יוארך עד קצה חלקה 141 (חלקה ישנה. חלקות חדשות: 387, 388, 389, 390, 391). המיגון האקוסטי ילווה בנטיעות לכל אורכו.</p> <p>ב. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה עריכת דו"ח אקוסטי מפורט ומעודכן ע"י יועץ אקוסטי לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה מפרץ חיפה. הדו"ח יכלול מאפייני תנועת הרכבות העדכנית לעת עריכתו ויוכן על פי ההנחיות של המשרד לאיכות הסביבה, "מדריך לחישוב רעש מרכבת" התש"ס 2002, על עדכוניהן מעת לעת.</p> <p>הדוח המפורט יתייחס לאמצעים הנדרשים למיגון הדירתי עבור הדירות המופיעות בנספח המצורף לתכנית שתואם עם המשרד להגנת הסביבה. הדו"ח המפורט לא יוכל להפחית או להסיר דירות החייבות במיגון כמפורט בטבלה אלא להוסיף דירות הנדרשות במיגון.</p> <p>ג. תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה ביצוע מדגם מייצג של בדיקות לאחר המיגון ב-10% מיחידות הדיוור שנעשה בהן מיגון ע"י יועץ אקוסטי מוסמך לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה מפרץ חיפה.</p>	
הנחיות מיוחדות	6.12
<p>מטרדים עקב הסמיכות למסילת הברזל:</p> <p>כל מטרד שינבע מן הקרבה למסילת הברזל הכוללי מטרדי רעש, רעידות, קרינה אלקטרומגנטית עקב חשמול הרכבת וכיוצ"ב, לא יהוו עילה לתביעה כנגד רכבת ישראל.</p> <p>הרכבת לא תישא בכלל ההוצאות שתנבענה מן הקרבה האמורה למסילת. כל המיגון שיידרש יבוצע ע"י היזם וחשבונו.</p>	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.13
<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזם למנוע מטרדים בעת הבנייה כלהלן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל עת הבנייה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצרכי עבודות הבנייה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.13

עירוני לשפיכת פסות הבניין.
ה. עבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים בסביבה ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור תכנית זו

