

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/06/2021

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

17/01/2022

תכנית מס' 352-0784355

תאריך

י"ד הוועדה המחוזית

מגורים, מסחר ותעסוקה בשד' ירושלים 12-14, קרית ביאליק

תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי קריות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ששטחה כ-2 דונם, מציעה שינוי ייעוד ממגורים ג' עם חזית מסחרית, ליעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, בשד' ירושלים 12-14 בקרית ביאליק.  
אזור זה הינו חלקה הוותיק של קריית ביאליק, בסמוך לבניין העירייה ולכביש מס' 4, לאורך שדרות ירושלים מתקיים עירוב שימושים לטובת רווחת תושבי הקריה, כך שתכנית זו משתלבת היטב במבנה האורבני של העיר ומעודד ניצול מיטבי של הקרקע.  
התכנית חלה בשתי חלקות אשר בהם קיים מבנה משותף בקומת הקרקע עם חזית מסחרית ומשרדים מאחור, בחלקה המערבית קיים מבנה מגורים בן 4 קומות, תכנית זאת מציעה להוסיף בניין חדש בן 3 קומות מעל הקומה המסחרית בחלקה המזרחי ובייעוד לתעסוקה ומשרדים.  
התכנית מציעה פתרון חניה ליח"ד ופטור מחניה למסחר ולמשרדים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים, מסחר ותעסוקה בשד' ירושלים 12-14, קרית ביאליק

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 352-0784355

2.010 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

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	קריות
קואורדינאטה X	207952
קואורדינאטה Y	747745

### 1.5.2 תיאור מקום

מדרום למבנה העירייה, בשד' ירושלים 12-14.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית ביאליק - חלק מתחום הרשות: קרית ביאליק

נפה חיפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית ביאליק	שד ירושלים	14	
קרית ביאליק	שד ירושלים	12	

שכונה מרכז העיר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11538	מוסדר	חלק	107-108	

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
ק/282	107 - 108

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/1986	351	3409	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/316. הוראות תכנית ק/316 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/316
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
10/11/2019	1128	8511	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 352-0400960. הוראות תכנית 352-0400960 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	352-0400960
25/06/2001	3071	4996	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות ק/130 א. הוראות תכנית ק/130 אתחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/130 א
10/04/1995	2767	4297	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/316 ב. הוראות תכנית ק/316 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/316 ב
15/10/2015	371	7125	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 352-0198432. הוראות תכנית 352-0198432 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	352-0198432
14/05/1985	2233	3195	תכנית זו מחליפה את ק/282 בתחום התכנית.	החלפה	ק/282



## 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	מחייב לעניין מיקום מבנה 108	15: 28 20/12/2021	פלג גרינברג	20/12/2021	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		15: 29 20/12/2021	בוריס סרין	20/12/2021	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא		10: 34 28/12/2021	יעקב קום	28/12/2021	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	אורן רפאלי		לידר את רפאלי בע"מ	קרית מוצקין	שד גושן משה	6	04-4308030	04-4308031	hi18hi@gmail.com
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ולבניה קריות	קרית מוצקין	הגדוד העברי	4	04-8592107		zviya@vkra yot.co.il

**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	פלג גרינברג	0	ג.מ אדריכלות ובינוי בע"מ	קרית מוצקין	שד ויצמן	11			pelegh26@gmail.com
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	בוריס סרין	78043	נוף בנוף חנן מלכה בע"מ	חיפה	שער פלמר	1			hanan.landsc ape@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038		Ramzi883@n etvision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

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

הוספת מבנה לתעסוקה מעל חזית מסחרית בסמוך למבנה מגורים קיים בשדרות ירושלים 12-14, קריית ביאליק.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

- א. שינוי ייעוד ממגורים ג' עם חזית מסחרית, לייעוד מגורים מסחר ותעסוקה.
- ב. קביעת הוראות וזכויות בניה לשימושים השונים.
- ג. קביעת קו בניין ומרחק מינימלי בין שני מבנים.
- ד. קביעת פתרון חניה למגורים ומתן פטור מחניה למסחר ולתעסוקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
מגורים מסחר ותעסוקה	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	200
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	100
מבנה מוצע	מגורים מסחר ותעסוקה	100
סטיו	דרך מאושרת	200
סטיו	מגורים מסחר ותעסוקה	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	535	26.62
מגורים ג' עם חזית מסחרית	1,475	73.38
סה"כ	2,010	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	535.8	26.65
מגורים מסחר ותעסוקה	1,474.8	73.35
סה"כ	2,010.6	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך לרבות מתקניה וקווי תשתית עפ"י הגדרתה בפרק א' בחוק התכנון והבניה 1965, למעט מסילת ברזל.
<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>
	מסחר - בקומת הקרקע ובגלריה, בחזית הפונה לשדרות ירושלים וכיכר העירייה. השימושים המסחריים יהיו לבתי עסק לשירות הציבור לרבות חנויות, עסקי מזון כגון בתי קפה ו/או מסעדות. תעסוקה ומשרדים - בקומת הקרקע ובגלריה, בחזית האחורית ובבניין המוצע קומות 2-4. יותרו שימושים למשרדים ומרפאות, שירותים מקבלי קהל. מגורים - קומות 2-4 בבניין הקיים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	א. תעשה הפרדה בין המגורים למסחר ו/או המשרדים ע"י כניסה נפרדת. ב. יקבע מרחק מינימלי בין המבנים של 6 מ', כפי שמופיע בנספח הבינוי.
<b>ב</b>	<b>חניה</b>
	א. החניה למגורים תהיה בתחום המגרש, לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. ב. יינתן פטור חניה לשימוש תעסוקה ומסחר, למעט 2 חניות.
<b>ג</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום זיקת הנאה להולכי רגל בלשכת רשם המקרקעין בחזית הקדמית, בחזית המזרחית ובחלק מהחזית הצפונית של המגרש. ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה 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 גמר. סימון מפלסי הפיתוח והחיבור לתשתיות העירוניות כמו ביוב חשמל ומים. ג. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת התייחסות איגוד ערים לאיכה"ס.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)						מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	צידי	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
												שרות	עיקרי					
	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	1 (2)	5.3		58	966	100	(1) 866	1475	קומת קרקע + גלריה	100	מסחר ומשרדים	מגורים מסחר ותעסוקה	
156	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	5 (7)	17.9 (6)	12		1295 (5)	239	(4) 1056	1475	בניין קיים (107)	100	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
60	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	4 (10)	15.3 (6)			875 (9)	(8) 200	(8) 675	1475	בניין מוצע (108)	100	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
216	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	5	17.9		58	(9) 3136	539	2597	1475	סה"כ	100	מגורים מסחר ותעסוקה	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:

א. שטחי השירות יחושבו לפי תכנית ק/316 ח על תיקונה.

ב. ניתן יהיה לנייד שטחי בנייה עיקריים בין מסחר למשרדים ולהיפך בקומות הקרקע בלבד, בסך של 25% ללא שינוי בסך זכויות הבנייה העיקריות לתכנית, באישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 285 מ"ר מסך שטח עיקרי לטובת קומת גלריה (ביניים) קיימת.
- (2) קומת קרקע מסחרית עם גלריה.
- (3) עפ"י המסומן בתשריט מצב מוצע.
- (4) עפ"י היתר למבנה קיים 35/41/87.
- (5) לא כולל שטח מרפסות.
- (6) לא כולל קומה טכנית.

(7) קומת קרקע מסחרית עם גלריה + 4 קומות.

(8) לטובת מבנה חדש.

(9) לא כולל שטחי מרפסות.

(10) קומת קרקע מסחרית עם גלריה + 3 קומות.






תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

## 6. הוראות נוספות

	<p><b>6.1 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>הקרקע לצורכי ציבור כאמור בתכנית זו, תופקע ותרשום על-שם הרשות המקומית. לעניין הפקעה שהינה בבעלות רמ"י, ככל שלא תוחכר הקרקע לרשות המקומית על-ידי רמ"י, תופקע הקרקע ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההפקעה המתוכננת לפחות 90 יום לפני תחילת תהליכי ההפקעה.</p>	<p><b>6.1</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p><b>6.2 ניהול מי נגר</b></p> <p>א. שטח התכנית נכלל בתחום תכנית תמ"א 1 והוראותיה יחולו על תכנית זו.</p> <p>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. התכנית תתייחס בין השאר, להנחיות הבאות, ויותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד') ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי-הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	<p><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p><b>6.3 חיזוק מבנים, תמא / 38</b></p> <p>חיזוק מבנים קיימים: היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	<p><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p><b>6.4 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <p>לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.4</b></p>

### קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.5

1. הבניין יכוסה במשך כל העת ע"י פיגומים ויריעות.
2. אחסון חומרי הגלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו למפגעי אבק לסביבה.
3. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
4. במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרוולים, תרוכז במכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניין.
5. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים בסביבה ולחזית המסחרית הקיימת ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.



### תשתיות

6.6

לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מעיינות ביאליק ומחלקת ניקוז לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.

הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י הועדה והגורמים הממונים לכך.

מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.

א. אספקת מים

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים מעיינות ביאליק. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד המים מעיינות ביאליק לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מעיינות ביאליק. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מעיינות ביאליק ובהתאם לדרישות 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 לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד המים מעיינות ביאליק בהתאם להוראות תכנית זו.

ב. ביוב

1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה ע"י תאגיד המים מעיינות ביאליק, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.
2. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה של הביוב.

ג. ניקוז-תיעול



תשתיות	6.6
<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 ינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת 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 ביאליק</p> <p>ה. מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p>	



חשמל	6.7
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3.00 מ'.</p> <p>ב. - קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד): מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2.00 מ'</p> <p>- תיל מבודד צמוד למבנה: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 0.30 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2.00 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: מציר הקו - 20.00 מ'.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו: מציר הקו - 35.00 מ'.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 0.50 מ'.</p>	







חשמל	6.7
<p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3.00 מ'.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>י. ארון רשת: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 1.00 מ'.</p> <p>יא. שנאי על עמוד: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3.00 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 לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע 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 למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית