

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי קריות

משרד הפנים
הועדה לתכנון ולבניה
14-10-2007
תיק מס' _____

תקנון

שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' ק/234/ה' התחדשות עירונית עיבוי מתחם צור שלום, קרית ביאליק

הוגשה ע"י עיריית קרית ביאליק

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' ק/234/ה'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
היום 10.1.07 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' ק/234/ה'
פרסומה בילקוט הפרסומים מס' 5588
מיום 16.10.06

הודעה על אישור תכנית מס' ק/234/ה'
פרסומה בילקוט הפרסומים מס' 5748
מיום 12.11.07

שם וחלות:

תכנית זו תיקרא שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' ק/234/ה', "התחדשות עירונית – עיבוי מתחם צור שלום, קרית ביאליק", (להלן: "תכנית זו"), היא תחול על השטח המתוחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

1. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת את המסמכים הבאים:

- 1.1 תקנון הכולל 13 עמודים
- 1.2 תשריט בקנ"מ 1:1250
- 1.3 מסמך מחייב.
- 1.4 מסמך מנחה, שני גליונות.
- 1.5 מסמך מנחה, שני גליונות.
- 1.6 מסמך מנחה, שני גליונות.
- 1.7 מסמך מנחה, גליון אחד.

2. יחס לתכניות אחרות:

- 2.1 על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר קרית ביאליק וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן ושאינם נוגדים תוכנית זו.
- 2.2 תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליו היא חלה, שינוי לתכניות הבאות:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' עמוד	מס' י"פ	תאריך פרסום למתן תוקף
תרש"צ 2/43/1	תכנית שיכון ציבורי		4172	24.05.1966
ק/130	תכנית מתאר קריות	2206	1299	25.08.1966
ק/234	צור שלום	1501	2207	25.03.1976
ק/172 א'	צור שלום שכונה צפונית		2376	20.10.1977
תרש"צ 2/43/8	תכנית שיכון ציבורי		4178	04.05.1978
ק/302 א'	שינוי יעוד חלק משטח ציבורי פתוח לשטח למבני ציבור בצור שלום		4560	19.08.1997

2.3 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום:

הקרקע שעליה חלה תכנית זו נמצאת בצור שלום, קרית ביאליק.

4. שטח התכנית:

- 4.1 שטח התכנית הוא 107.36 דונם בקירוב (מדידה גראפית במחשב).
- 4.2 חלוקת השטחים (מגורים, ציבורי פתוח, אתרים לבנייני ציבור, דרכים וכו'), תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

5. גבולות התכנית:

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על גבי התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו:

גוש	חלקה	חלק מחלקה
10446	7, 8, 9, 45, 46, 47, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 73, 74, 75, 76, 77, 78	18, 58, 60, 63, 64, 95, 101, 97
10457	3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 16, 22, 26, 27	64, 90, 91, 92, 95, 100, 97

בעל הקרקע:

קרן קיימת לישראל ועיריית קרית ביאליק.

יוזמי ומגישי התכנית:

עיריית קרית ביאליק.

עורכי התכנית:

גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ - הגפן 1, ת.ד. 9436, חיפה. מיקוד : 31094.
טלפון : 8510878 - 04. פקס : 8510918 - 04. דוא"ל : email: Giora@gioragur.com

מטרות התכנית:

10. לאפשר תוספת בניה לבנייני המגורים הקיימים במטרה לאפשר התחדשות עירונית ועיבוי האזור, תוך :
- 10.1 שינוי יעוד מאזור מגורים ב' ל"אזור מגורים לעיבוי".
 - 10.2 שינוי יעוד מאזור מגורים ג' ל"אזור מגורים לעיבוי".
 - 10.3 שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד ל"אזור מגורים לעיבוי".
 - 10.4 שינוי יעוד משצ"פ ליעודים : דרך, חניה.
 - 10.5 שינוי יעוד משטח לבנין ציבור ליעודים : דרך, חניה.
 - 10.6 הגדלת יחידות קיימות ותוספת יחידות דיור חדשות, בתחומי מגרשי המגורים הקיימים.
 - 10.7 קביעת זכויות בניה והוראות בניה, הוראות פיתוח ושלבי ביצוע בשטחים הכלולים בתכנית.
 - 10.8 קביעת הסדרי תנועה וחניה בתחום התכנית.
 - 10.9 קביעת הוראות פיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים.

באור סימני התשריט:

- | | |
|---|------------------------------------|
| קו כחול עבה ורצוף | גבול התכנית |
| קו כחול מרוסק ומספר בצבע כחול | גבול תכנית מאושרת ומספרה |
| שטח צבוע כתום | אזור מגורים א' |
| שטח צבוע תכלת | אזור מגורים ב' (2 קומות) |
| שטח צבוע צהוב | אזור מגורים ג' (3-4 קומות) |
| שטח צבוע כתום ומותחם בקו כתום כהה | אזור מגורים מיוחד |
| שטח צבוע צהוב בהיר | אזור מגורים ג' מיוחד – דיור מוגן |
| שטח צבוע צהוב ומותחם בקו כתום | אזור מגורים לעיבוי |
| שטח צבוע פסים אלכסוניים מקבילים צהוב/אדום | אזור מגורים רבי קומות |
| שטח צבוע אפור | שטח מסחרי |
| שטח צבוע אפור אלכסוניים מקבילים חום/אפור | שטח לבנין ציבורי בעל אופי מסחרי |
| שטח צבוע אלכסוניים צהוב/חום | אזור מגורים ג' משולב עם מבני ציבור |
| שטח צבוע חום ומותחם בקו חום כהה | שטח למבנה ציבורי |
| שטח צבוע ירוק | שטח ציבורי פתוח |
| שטח צבוע ירוק ומותחם בקו ירוק כהה | שפ"פ ושבילים |
| שטח צבוע אלכסוניים מקבילים ירוק/אדום בהיר | שביל להולכי רגל |
| שטח צבוע חום בהיר | דרך מאושרת |
| שטח צבוע אדום בהיר | דרך מוצעת |
| שטח צבוע אדום בהיר ועליו משבצות באדום | חניה מוצעת |
| קוים שחורים אלכסוניים מקבילים | זכות מעבר לציבור |
| מספר ברבע העליון של העיגול | מספר הדרך |
| מספר אדום ברבעים הצדדיים של העיגול | קו בניין |
| מספר אדום ברבע התחתון של העיגול | רוחב הדרך |
| קו אדום | קו רחוב |
| קו אדום מרוסק צפוף | קו בנין |
| שטח מנוקד תחום בקו בצבע התשריט | מבנה קיים |
| קו סגול עבה | חזית מסחרית |
| קו נקודה קו בצבע אדום | קו מתח גבוה |
| קו אדום מרוסק מרווח | קו הגבלת בניה ממתח גבוה |
| קו שחור משונן בכיוונים הפוכים ומספר בצבע שחור | גבול גוש ומספרו |
| קו ירוק רצוף ומספר בצבע ירוק בתוך עיגול | גבול חלקה קיימת ומספרה |
| קו ירוק מרוסק ומספר בצבע ירוק בתוך בעיגול מרוסק | גבול חלקה מבוטלת ומספרה |
| קו שחור רצוף ומספר בצבע שחור בתוך אליפסה | גבול מגרש מוצע ומספרו |

שימוש בקרקע:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

רשימת התכליות:

12.1	אזור מגורים לעיבוי	ישמש לבנייני מגורים. תותר הקמה של תחנות שנאים בשטח המגרש.	12
12.2	אזור מגורים 3-4 קומות	משמש לבנייני מגורים בני 3-4 קומות	
12.3	אזור מגורים מיוחד	(לפי תב"ע ק/234) משמש להקמת בנייני מגורים בני 4-5 קומות על קומת עמודים ומסד. והקמת בניין בן 12 קומות על קומת עמודים ומסד.	
12.4	שטח למבנה ציבור	(לפי תב"ע ק/234 א) משמש לבנייני מגורים. משמש להקמת מבני ציבור למוסדות חינוך, תרבות, דת, מוסדות קהילתיים, מבנים ומתקנים לספורט ומחסנים ציבוריים, להקמת תחנות שנאים או לכל מטרה ציבורית אחרת לשימוש הקהילה בהתאם לסעי' 188, 189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965. יותר קו בנין 0 בין מגרשים למבני ציבור סמוכים ולשצ"פים.	
12.5	שטח ציבורי פתוח	ישמש לגינון וגני משחקים. בתחום השצ"פים תותר גם הקמת תחנות שנאים בתנאי שישתלבו בתכנית הפיתוח.	
12.6	שביל להולכי רגל	שביל המיועד להולכי רגל בלבד.	
12.7	דרך	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילות ברזל.	
12.8	חניה	תשמש לחניה, לגינון ונטיעות בלבד. תותר בניית מגרש חניה ביותר ממפלס אחד בכפוף להוראות התכנית. בתחום מגרשי החניה תותר גם הקמת תחנות שנאים בתנאי שישתלבו בתכנית מגרש החניה ובפיתוח.	
12.9	זכות מעבר לציבור	שטח זה צריך להשאר פנוי מבינוי ומחסומים, שערים וכד', לאפשר מעבר רכב חרום.	

הפקעות:

13. כל השטחים המיועדים לצרכי ולמבני ציבור מיועדים להפקעה עפ"י סעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה.

חלוקה חדשה:

14.1	גבולות חלקות הקרקע הנוכחים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.	14
14.2	השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות רצופות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד המתוחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.	
14.3	מתן היתר בניה מותנה באישור מפת חלוקה ע"י רשויות התכנון.	
14.4	על מבקשי היתר הבניה לרשום את תכנית איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין.	

הוראות בינוי לאזור מגורים לעיבוי:

15.1	תכנית בינוי נוף ופיתוח:	15
15.1.1	מתן היתר בניה לתוספות בניה למבנים בשטח התכנית מותנה בהגשה של תכנית בינוי, נוף פיתוח ועיצוב למגרש נשוא ההיתר ואישורה ע"י הועדה המקומית. שינויים בתכנית יהיו טעונים אישור הועדה המקומית.	
15.1.2	תכנית הבינוי הנוף והפיתוח תהיה בהתאם לנספח המנחה לבינוי ונספח התנועה והחניה ותוכן ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מפת מדידה עדכנית של מודד מוסמך.	
15.1.3	תכנית הבינוי הנוף והפיתוח תהיה בקני"מ 250 : 1 ותכלול את הבניה הנוף והפיתוח של מגרש הבניה, השטחים הציבוריים המיועדים לפיתוח עם מגרש זה ואת השינויים הנדרשים בפיתוח הקיים, כל זאת בהתאם לשלביות הביצוע כפי שמוגדרת בהוראות התכנית.	
15.1.4	על פי שלבי הביצוע הקבועים בתכנית, היתר בניה לבניין השלישי מותנה בהגשת תכנית בינוי נוף ופיתוח ומערכות כוללת לכל השטחים הציבוריים הכלולים בתכנית. תכנית הבינוי הכוללת את פירוט הדרכים, חניה, תנועת כלי רכב, מדרכות, מעברים להולכי רגל, שטחים בין הבניינים, שטחי ומבני החניה ומיקומם ביחס לקרקע הטבעית והקרקע המתוכננת, קירות תומכים, תאורה גינון ונטיעות, תחנת שנאים, ריהוט רחוב, מתקנים לאצירת אשפה, גדרות מעקות וכ"ו.	

- 15.1.5 התכנית תכלול בין היתר הנחיות עקרוניות לחומרי גמר לחזיתות ולפיתוח, הנחיות לעיצוב גגות הבניינים כחזית חמישית כולל פתרון מתקני הגג, תכנית החניונים כולל פתרון הגישות והיציאות, סידור החניה, פירוט פיתוח השטחים הפתוחים במגרשים ושטחי המדרכות.
- 15.1.6 הפירוט בתכנית הבינוי והפיתוח הכוללת יהיה גם הוא בהתאם לשלבויות כפי שמוגדרת בהוראות התכנית ויוגדרו בה השטחים שיפותחו עם כל בניין.
- 15.1.7 כחלק מתכנית הבינוי והפיתוח תוכן תכנית התארגנות לתקופת הביצוע ולשלבי בניית הפרוייקט. התכנית תהווה חלק מתכנית הבינוי ותאושר ע"י מהנדס העיר. התכנית תכלול את מקום הציוד, החניה הזמנית, נתיבי הנסיעה של המשאיות, מערך תנועה של הולכי הרגל וכד'. ההסדרים הזמניים יבטיחו גישה לכל הבניינים, מעבר בטוח להולכי רגל וזרימת תנועה בלתי מופרעת במהלך ביצוע העבודות.
- 15.1.8 תכנית ההתארגנות תוגש גם לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה והתנאים שייקבעו על ידם ויהיו חלק מתנאי היתר הבניה.
- 15.2 שטח הבניה:**
- 15.2.1 שטח הבניה העיקרי לפי טבלא בסעי' 15.6.5.
- 15.2.2 שיעור שטחי השירות ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית ק/316 ח'.
- 15.2.3 יותר ניצול של שטחי קומת מסד או עמודים לשטחי שירות.
- 15.3 גובה הבניינים:**
- 15.3.1 גובה הבניינים יהיה בהתאם לטבלא שבסעיף 15.6.5.
- 15.3.2 גובה זה יחושב ממפלס הכניסה הקיים ועד לפני הגג העליון המהווה תקרה של הדירה העליונה, לא כולל מסד. לגובה זה יתוסף מעקה תקני לפי דרישות החוק ומתקנים טכניים כגון קולטים, חדר מכונות מעלית, מיכל מים וכד'.
- 15.4 גגות הבניינים:**
- 15.4 בתכנית יותרו גגות שטוחים, לא יתאפשרו גגות רעפים.
- 15.5 קוי בניין:**
- 15.5 כמסומן בתשריט.
- 15.6 תנאים מיוחדים:**
- 15.6.1 מתן היתר בניה לעיבוי הבניה הכולל הוספת קומות, מותנה בבניה בו זמנית של בנין שלם. הוראה זו תהיה הוראה שסטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת על פי סעיף 19 בתקנות סטיה ניכרת.
- 15.6.2 מתן היתר בניה להרחבות בלבד מותנה בבניה בו זמנית של אגף שלם. הוראה זו תהיה הוראה שסטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת על פי סעיף 19 בתקנות סטיה ניכרת.
- 15.6.3 לפני מתן היתר לביצוע עבודות תשתית יובטח כי עבודות התשתית לא יגרמו לניתוק בניינים קיימים וכי המערכת החדשה במידה ותדרש, תוכן במקביל לקיימת פרט לחיבור עצמו. כתנאי למתן היתר תוגש למהנדס העיר תכנית ביצוע לתשתיות. מבצעי העבודות יהיו אחראים לאי פגיעה במערכות קיימות שאינן כלולות בהיתר.
- 15.6.4 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 המבנים הקיימים.

15.6.5 טבלת זכויות והוראות הבנייה למגורים 1000-1021 המיועדים לעיבור :

מס' זכויות	מס' יח"ד מורכב לדונם נטו *	מספר זכויות מיועדי	מספר קיים	גובה במטרים	גובה בנייה מרבי		תכנית מורכבת ב %	שטח בנייה עיקרי מוצע לפינון במ"ר	שטח זיכרון עיקרי מוצע במ"ר	כתובת	גודל המושג במ"ר	מס' מוגרש
					מוצע	מס' קומות ק"ע						
18	6	24	8	21	6	+	2	2316	97	עגנון 2	1302	1000
13	4	36	12	21	6	+	2	3942	110	שדרות חתן 14	2744	1001
13	4	36	12	21	6	+	2	3942	110	שדרות חתן 10	2853	1002
13	4	36	12	21	6	+	2	3942	110	שולים על-כס 2	2804	1003
32	11	48	16	21	6	+	2	4200	88	ג'ורא 24	1481	1004
49	16	48	16	21	6	+	2	3768	79	ג'ורא 22	974	1005
40	13	48	16	21	6	+	2	4200	88	ג'ורא 20	1202	1006
46	15	48	16	21	6	+	2	3720	78	ג'ורא 18	1033	1010
17	8	48	24	21	6	+	3	5256	110	ג'ורא 16	2830	1011
24	16	60	40	21	6	+	4	4650	78	ג'ורא 12	2535	1012
42	28	36	24	21	6	+	4	2790	78	ג'ורא 10	859	1013
35	18	48	24	21	6	+	3	4296	90	לוחמי הגיטאות 13	1366	1014
34	17	48	24	21	6	+	3	4296	90	לוחמי הגיטאות 11	1393	1015
29	14	24	12	21	6	+	3	2316	97	בוטנסקי 5 ז'	838	1016
33	14	56	24	21	7	-	3	5236	94	לוחמי הגיטאות 5	1684	1017
32	14	56	24	21	7	-	3	5236	94	לוחמי הגיטאות 3	1742	1018
33	14	56	24	21	7	-	3	6132	110	הפרטיזנים 1	1702	1019
38	16	56	24	21	7	-	3	4452	80	הפרטיזנים 2	1468	1020
34	15	56	24	21	7	-	3	4452	80	חיים 95	1637	1021
		868		376				79142				
13	נטו :							4	ברוטו :			אפילופת ממוצעת - קיימות :
30	נטו :							8	ברוטו :			אפילופת ממוצעת - מוצעת :

* הערה : שטח השיטת יחושבו לפי תכנית ק/316/ח'.

* שטח החלוקה המקורות ומתקנים טכנים יתוספו לפני השטחים המותרים לבניה.

* כל השטחים הם מעל למפלס הניסוח.

טבלת זכויות בניה- מגרשים למגורים 2000, 2001, 2002 :

קוי בנין	גובה בניה מירבי		תכסית באחוזים	שטח עיקרי במ"ר	אחוזי בניה מוצעים ברוטו	גודל מגרש (במ"ר (1))	מס' מגרש
	מטרים	קומות (2)					
לפי תשריט	18	ע+5	80	1720	140	1301	2000
לפי תשריט	18	ע+5	80	1720	150	1158	2001
לפי תשריט	18	ע+5	80	1720	190	914	2002

הערות לטבלא :

- (1) שטח המגרש מדוד גראפית.
- (2) תותר הרחבת הדירות בקומות העליונות על הג הקיים.
- (3) כל הבניה היא מעל מפלס הכניסה.

גימור חיצוני ועיצוב הבניין

- 17.1 עיצוב תוספות הבניה ופרטי חומרי הגמר והעיצוב ייעשו בכפוף לתיאום ואישור מהנדס העיר, בבנין הראשון שיוגש להיתר לצרכי עיבוי.
 - 17.1.1 עקרונות אלה ישמשו כעקרונות מנחים לבניינים הבאים שיעובו.
 - 17.1.2 עידכון ושינויים בעקרונות העיצוב ופרטי הגמר, בכפוף לתיאום ואישור מהנדס העיר.
- 17.2 במקרים בהם תורחב קומת המסד או העמודים כתוצאה מבנית התוספת בקומות העליונות, תותאם הבניה בקומה זו לבניה החדשה תוך מתן דגש מיוחד על מקומם של העמודים וקירות המסד החדשים ותוך התאמת טיח, ריצוף וכו'.
- 17.3 לא תותר התקנת מזגנים אלא על פי פתרון כולל לכל הבנין שיהיה חלק מבקשת היתר הבניה.
- 17.4 לא תותר התקנת ארובות לתנורים ומיכלי דלק אלא אם כן יוצע פתרון כולל כחלק מבקשת היתר הבניה.
- 17.5 התקנת דודי שמש על גגות הבתים תהיה בהתאם לתכנית כוללת שתראה את מקום כל הדודים והקולטים לפי מספר הדירות וכן פתרון להסתרתם, מעקות וכד'.
- 17.6 לא תותר התקנת צנרת מים, גז, ארובות וכבלי חשמל וטלפון על הקירות החיצוניים של הבנין. במקרה שלא ניתן בשום אופן למלא הוראה זו, יש להקפיד על הסתרת הצינורות או הכבלים בעזרת פרופיל מתאים
- 17.7 פתרון למסתורי הכביסה (כולל גגון), יהווה חלק מהבקשה להיתר לתוספת הבניה. המסתורים יהיו בנויים מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבנין.

פיתוח המגרש :

- 18.1 על מגישי הבקשה להיתר בניה להגיש תכנית בינוי נוף ופיתוח המגרש, אשר תראה את השינויים שיחולו בפיתוח השטח כתוצאה מבניית התוספות לדירות ולהיות אחראים לביצועם. התכנית תראה עצים המיועדים לעקירה ותכלול פיתוח גנני, קירות תומכים ושבילי גישה לבתים. עם סיום הבניה על מגישי הבקשה להיתר לסלק את פסולת הבניה, שפך החפירה או החציבה על חשבונם למקום שפך מאושר על ידי מחלקת הגנים של העירייה. עליהם להחזיר את השטח לקדמותו או בהתאם לתכנית הפיתוח המוצעת לעיל.
- 18.2 פרטי הנוף והפיתוח במגרשים יבוצעו בהתאם לדרישות מחלקת מהנדס העיר.
- 18.3 קירות הפיתוח גובלי המגרש יבוצעו באבן מסותתת או בגמר אבן לקט בהתאם לאישור מהנדס העיר.
- 18.4 חובה לבצע מעקות לפי הפרט הקיים או מעקה אחר באישור מהנדס העיר.
- 18.5 קירות הפיתוח בגבול המגרש יבנו בצורה זקופה, יצופו באבן לקט טבעית בבניה פראית עם פוגות יבשות בחזית הקיר או באבן מסותתת. פניהם העליונים של הקירות התומכים יהיו מקופינג אבן או בטון בפרטים אחידים שיאושרו ע"י מהנדס העיר. במקומות בהם ידרש, מטעמי בטיחות, מעקה גבוה מפני הקיר התומך, יותר שימוש במעקות מסגרות משולבים בגמר האבן של הקירות. פרטי הגדרות והמעקות יהיו אחידים.

שטחים ציבוריים פתוחים :

- 19.1 על מבקשי היתרי בניה להשתתף בפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים בהתאם לתכניות המאושרות.
- 19.2 השצ"פים יתוכננו כך ששבילי הולכי יאפשרו גישה נוחה למגרשים הפרטיים ונגישות למדרכות.
- 19.3 הצמחיה המתוכננת תחובר למערכת השקיה. לפחות 30% מהעצים המתוכננים יהיו עצים בכירים (עץ מסי' 7 מעולה כמופיע במפרט הבינמשרדי פרק 41 - להלן "עץ בכיר").

- 19.4 ריהוט הרחוב בשטחים הפתוחים יהיה מעוצב ואחיד בכל שטח התכנית. כל הפרטים, כמותם ומיקומם יוכנו ע"י אדריכל או אדריכל נוף ויובאו לאישור מחלקת הגנים בעיריה.
- 19.5 כל המעקות הגדרות והשערים הנחוצים בשטחים הפתוחים, שלא ייבנו מאבן, לא יהיו אטומים, ולפחות 70% משטח הפנים שלהם יהיה פתוח לרוחות ומשבי אויר. לא ייבנו גדרות מאלומיניום, מבטון טרומי, מפלסטיק או מחומרים קלים אחרים.
- 19.6 בשצ"פים ובשטחים הציבוריים הכלולים בתכנית ניתן יהיה להשתמש בעצים ושיחים מהסוגים המפורטים בהמשך וכן בסוגים בעלי אופי דומה:
- 19.6.1 עצים: תמר מצוי, מיש דרומי, ושינגטוניה חוטית, מיש גשר הזיו, זית אירופאי, פיקוס מעוקם (עלה מגנליה), ברוש מצוי אופקי, פיקוס חלוד, חרוב מצוי, קנאופסיס דמוי חרוב, צאלון נאה, תות לבן (זכר ללא פירות)
- 19.6.2 שיחים: בוגינוילאה, הרדוף הנחל ננסי, ברברית מצויה, זיף נוצה ארגמני, הדס מצוי, ורד מטפס ומשתרע, מסוגים שונים, הדס ננסי, טרכלוס פרמון יסמיני, היבסקוס סיני, לנטנה לילכית (זוחלת), היבסקוס סורי, קריסה.

20. **חניה:**

- 20.1 מתן היתר בניה לתוספת יחידות הדיור יכלול הוספת חניה מעל לכמות החניה הקיימת ביחס של מקום חניה ליחידת דיור נוספת. תוספת החניה תמוקם בקרבת הבניין וגבול הביצוע יקבע במסגרת הבקשה להיתר בניה, בהתאם לנספח התנועה והחניה ובהתאם לשלבויות כפי שמוגדרת בהוראות התכנית.
- 20.2 במגרש מספר 4000 ובמגרש מספר 4003 תותר בניה של חניון מקורה, על פי ההוראות שלהלן:
- 20.2.1 תנאי למתן היתר בניה לחניונים התת-קרקעיים, יהיה הכנת תכנית בנייה לכל חניון ואישורה בועדה המקומית.
- 20.2.2 גובה קומת החניה התת-קרקעית במגרש 4000 ובמגרש מספר 4003 לא יעלה על 2.20 מ' מדוד מפני רצפה ועד תחתית האלמנט הנמוך ביותר של התקרה (דהיינו קורה, צינור ניקוז וכד').
- 20.2.3 קוי בניין יהיו 0 אל המגרשים הגובלים.
- 20.2.4 במגרש מספר 4000 מפלס גג החניון ישמש לחניה עילית בהתאם לנספח מספר 2, נספח תנועה וחניה.
- 20.2.5 במגרש מספר 4003 מפלס גג החניון ישמש לחניה עילית, בהתאם לנספח מספר 2, נספח תנועה וחניה.
- 20.3 עקרונות פיתוח גנני בחניונים:
- 20.3.1 בנתיבי החניה, לאורך הרחובות, יתוכננו ערוגות ("אוזניים") לעצים ולשיחים. נתיבי ומשטחי החניה יתוכננו כך שברצף אחד יהיו, לכל היותר, 7 מקומות חניה בניצב, ולכל היותר 5 מקומות חניה במקביל. בין רצף אחד למשנהותהיה ערוגת "אוזן" גינות להפרדה. בכל ערוגת גינות יינטע לפחות עץ בכיר אחד.
- 20.3.2 בחניות מרוכזות יבוצעו נטיעות אינטנסיביות של עצים מבוגרים להצללה ולריכוך המשטח. הנטיעות יבוצעו בהיקף החניה וב"אוזניים" גינות.

21. **סלילת דרכים והרחבתן:**

- 21.1 יוזם התכנית חייב לבצע את כל הקשור בתשתיות או לשלם היטלים כחוק, לפי דרישת מנהל אגף התחבורה. בסלילה נכללים המדרכות, קירות תומכים, מעקות, התקנת ניקוז מי גשם, תאורת רחוב, שתילה והעתקת עמודי חשמל.
- 21.2 מבצעי הרחבת הדרכים והחניות יהיו אחראים להקמתם מחדש של גדרות, קירות תומכים ומדרגות שיהרסו בגין סלילת דרכים או הרחבתן, וכן בשיקום הגינות הפרטיות שיפגעו.
- 21.3 היתר סלילת משטחי החניה יהיה מותנה בהגשת תכנית פיתוח שתוכן על רקע של תכנית מדידה של מודד מוסמך שתכלול את כל העצמים הקיימים בשטח, כולל עצים וצמחיה. בתכנית יפורטו חומרי הסלילה, נטיעות חדשות, סימון מקומות החניה וכד', והיא תוגש על פי הנחיות המחלקה לתכנון תנועה, דרכים וגנים ותאושר ע"י מהנדס העיר.
- 21.4 תותר גישה להולכי רגל דרך השטחים הציבוריים הפתוחים למגרשים שאינם גובלים בדרכם.
- 21.5 המדרכות תרוצפנה באבן משתלבת או אספלט לפי אישור משרד מהנדס העיר.
- 21.6 לאורך המדרכות הקיימות והחדשות ימוקמו או יוספו עצי צל בכירים בצפיפות של לפחות עץ אחד לכל 8 מ' אורך מדרכה בממוצע, לפי תוכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.
- 21.7 התכנון המפורט של כל הדרכים ייעשה בשילוב עם אדריכל נוף.

טבלת זכויות בניה למגרשים 6000 ו-6001 המיועדים למבני ציבור :

קוי בנין	גובה בניה מירבי		תכסית באחוזים	שטח עיקרי במ"ר	אחוזי בניה מוצעים ברטו	גודל מגרש במ"ר (1)	מס' מגרש
	מטרים	קומות (2)					
לפי תשריט	12	3	60	800	100	1202	6000
לפי תשריט	12	3	60	900	100	2705	6001

הערות לטבלא :

- (1) שטחי המגרשים מדודים גראפית.
- (2) תותר בנית בית כנסת מעל מועדון נוער, גן ילדים, מועדון קשישים או מבנה חינוכי אחר.

אספקת חשמל והגבלות בניה בקרבת קוי חשמל

23.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק	סוג קו חשמל
2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
8.0 מ'	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
10.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)

הערה:

במידה ובאיזור הבניה ישנם קוי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

23.3 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן מ: 2.5 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל.

23.4 בשני קטעים של קו המתח הגבוה כמוגדר בסעיף 26.6, במידה ולא תתקיים הדרישה בסעיף 23.2, על המזמין להזמין בחברת החשמל הטמנת הקו, ולשאת בכל ההוצאות.

23.5 המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.

23.6 שינויים במערכת חשמל שהעתקתן תדרש עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

מרווחי בטיחות מקווי חשמל:

23.7 מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה) - בקשה להיתר תנאיו ואגרות תשי"ל 1970 בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

תחנות שנאים:

23.8.1 בשטח התכנית יותקנו תחנות שנאים פנימיות בלבד.

23.8.2 בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת שנאים, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת השנאים.

23.8.3 על מגישי בקשת בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת שנאים.

23.9 קוי חשמל:

כל קוי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קוים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקוים תת קרקעיים על חשבון המזמין.

24. מקלטים:

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/או מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות החוק ולדרישות התקן הישראלי, ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקנים בוצעו לשביעות רצונו של מהנדס פיקוד העורף.

25. שרותים:

25.1 אצירה והרחקת אשפה:

25.1.1 מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על-ידי מחלקת התברואה העירונית.

25.2 ניקוח - תיעול:

25.2.1 לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.

25.2.2 מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.

25.2.3 לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

25.2.4 בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

25.3 אספקת המים:

25.3.1 לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

25.3.2 כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.

25.3.3 על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים ובהתאם להוראות תכנית זו. מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים.

25.3.4 בעלי הבקשה להיתר ישלמו היטל מים כחוק.

25.4 ביוב:

25.4.1 מערכת הביוב תבוצע על פי נספח 4 נספח מים וביוב.

25.4.2 לפני התחלת תכנון המבנים להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבנינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.

25.4.3 מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.

- 25.4.4 לא יחוברו בגרביטציה לביווב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.
- 25.4.5 תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.
- 25.4.6 תנאי להיתר איכלוס כל בנין יהיה שידרוג תחנת שאיבה לשפכים "העצמאות" והגדלת כושר השאיבה שלה, בהתאמה לכמות יחידות הדיור הנוספות שתיבניה, באישור מהנדס העיר.
- 25.4.7 לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
- 25.4.8 בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

- 25.5 **הידרנטים:**
על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי האש ולשביעות רצונו.
- 25.6 **קוי תקשורת:**
כל קוי התקשורת החדשים (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית, יהיו תת קרקעיים. כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקוים תת קרקעיים.
- 25.7 **תאורה:**
מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת רחובות בהתאם לדרישות מהנדס העיר. מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.
- 25.8 **שימור מי נגר עילי:**
25.8.1 **מגרשים המיועדים לבניה:** כל מי הנגר העילי מתחום המגרש, יוחדרו לקרקע בתחום המגרש. לפחות 20% משטח כל מגרש יהיה פנוי מתכנית בנויה (מבנים, משטחים מרוצפים וכו', שטח זה יגונן.
- 25.8.2 **שטחים ציבוריים פתוחים:** כל מי הנגר העילי מתחום המגרש יוחדרו לקרקע בתחום המגרש.
- 25.8.3 **תכניות מקצועיות לנושא החדרת מי נגר עילי:** כמפורט לעיל, יוכנו ע"י מתכנן מים ואדריכל נוף. התכניות המקצועיות לנושא החדרת מי נגר עילי יוגשו כחלק אינטגרלי מן הבקשה להיתר בניה.
- 25.8.4 **יישום התכנית:** יישום תכניות אלה יהיה חלק מהמחויבויות במהלך הביצוע, ומהתנאים לקבלת היתר אכלוס. במקרים מיוחדים, באישור הועדה המקומית, ניתן יהיה לקבל הקלה מדרישות אלה, רק לאור דוח מקצועי חד משמעי של יועץ קרקע ו/או הידרולוג.

26. **שלבי ביצוע לעבודות התשתית:**
תכנון וביצוע הפיתוח הציבורי: כבישים, חניות, תשתיות, שצ"פים, שבילים, מגרשי משחקים והטמנת קוי מתח ייעשה בשלבים, כל בניין יבצע את החניות הנמצאות בהרחבות הכבישים בקטע הכביש הגובל במגרש לאורך המגרש כאשר בחלק מהשלבים ידרשו מילוי תנאים נוספים כדלהלן:

- 26.1 **תכנית בינוי:**
לפני מתן היתר בניה לבניין הראשון יוצאו הנחיות בינוי מפורטות לעיצוב כמפורט בסעיף 15.6 ובסעיף 16.
- 26.2 תנאי למתן היתר איכלוס לבניינים הראשון ו/או השני יהיה תכנון מפורט וביצוע החניות בחזית כל מגרש ע"י מבקש הבקשה להיתר, בכפוף לסדר ביצוע מגרשי החניה בסעיף 26.4, וכמפורט בסעיף 20.1.
- 26.3 בנוסף לביצוע החניות בחזית המגרש תנאי למתן היתר בניה למגרש השלישי יהיה השלמת תכנון מפורט של הכבישים, חניות, תשתיות, שצ"פים שבילים ומגרשי משחקים בכל שטח התכנית.

בתכנון המפורט יקבעו גם שלבי הביצוע הנוספים והקטעים שיכללו בהיתר הבניה של כל אחד מהבניינים.

- 26.4 סדר ביצוע מגרשי החניה:**
- 26.4.1 מגרשי החניה הם מגרשים מס' : 4000, 4001, 4002, 4003, 4004, לפי התב"ע.
 - 26.4.2 השלמת מגרש החניה במגרש מס' 4000, תהיה תנאי לאיכלוס המבנה האחרון מבין קבוצת המבנים במגרשים : 1017, 1018, 1019, 1020, 1021.
 - 26.4.3 השלמת מגרש החניה במגרש מס' 4001 תהיה תנאי לאיכלוס המבנה השני מבין קבוצת המבנים במגרשים : 1014, 1015, 1016.
 - 26.4.4 השלמת מגרש החניה במגרש מס' 4002 תהיה תנאי לאיכלוס המבנה במגרש 1012.
 - 26.4.5 השלמת מגרש החניה במגרש 4003 תהיה תנאי לאיכלוס המבנה האחרון מבין המבנים במגרשים 1010, 1011, 1005, 1006.
 - 26.4.6 השלמת מגרש החניה במגרש 4004 תהיה תנאי לאיכלוס המבנה במגרש 1013.
 - 26.4.7 השלמת הסדרת מגרש החניה במגרש 4005 תהיה תנאי לאיכלוס הבניין השני מבין המבנים שבמגרשים 1012, 1013.

- 26.5 ביצוע השצ"פים ותשתיות מים, ביוב וניקוז**
- 26.5.1 שיקום השצ"פ המסומן בתשריט באות א', לפי המסומן בנספח הנופי, יהיה תנאי לאכלוס המבנה השני מבין המבנים במגרשים 1000, 1001.
 - 26.5.2 שיקום השצ"פ המסומן בתשריט באות ב', לפי המסומן בנספח הנופי, יהיה תנאי לאכלוס המבנה במגרש 1002.
 - 26.5.3 שיקום השצ"פ במגרש 5002 יהיה תנאי לאכלוס המבנה הראשון מבין המבנים במגרשים 1003, 1004, 1005, 1006.
 - 26.5.4 שיקום השצ"פ המסומן בתשריט באות ג', לפי המסומן בנספח הנופי, יהיה תנאי לאכלוס המבנה השני מבין המבנים במגרשים 1003, 1004, 1005, 1006.
 - 26.5.5 שיקום השצ"פ המסומן בתשריט באות ד', לפי המסומן בנספח הנופי, יהיה תנאי לאכלוס המבנה השלישי מבין המבנים במגרשים 1003, 1004, 1005, 1006.
 - 26.5.6 שיקום השצ"פ המסומן בתשריט באות ה', לפי המסומן בנספח הנופי, יהיה תנאי לאכלוס המבנה הרביעי מבין המבנים במגרשים 1003, 1004, 1005, 1006.
 - 26.5.7 במסגרת כל בקשה להיתר בניה תובטח האפשרות לשימוש בשטחים הציבוריים הפתוחים במהלך הביצוע.
 - 26.5.8 תנאי למתן היתר איכלוס מעבר ל 40% מסך כל הפרוייקט, יהיה בהשלמה של 50% לפחות מעבודות ביצוע השצ"פים, מים ביוב וניקוז.
 - 26.5.9 תנאי למתן היתר איכלוס יח"ד מעל 80% מיח"ד במתחם, יהיה השלמה של כל הפיתוח הציבורי, שצ"פים, חניות, הרחבות כבישים, מים וביוב, בכל המתחם.

- 26.6 הטמנת קוי מתח גבוה**
- 26.6.1 הטמנת קוי מתח גבוה ברח' גיורא, בין עמוד 81/126A לעמוד 54/126A יהיה תנאי למתן היתר בניה לראשון מבין המבנים שבמגרשים 1004, 1005, 1006.
 - 26.6.2 הטמנת קוי מתח גבוה ברח' לוחמי הגיטאות בין עמוד 4/28L לעמוד 2/28L יהיה תנאי למתן היתר בניה לראשון מבין המבנים שבמגרשים 1014, 1015, 1016.

- 27. תוקף התכנית**
- 27.1 מימוש התכנית ייקבע לפי תחילת ביצוע של שני מבנים לפחות. תוקף התכנית הוא 6 שנים. בסמכות הועדה המחוזית להאריך תקופה זו לאחר שיוצגו בפניה נתונים בדבר מימוש התכנית.
 - 27.2 עם ביטול התכנית, כל התכניות הקודמות החלות על השטח יחזרו לתקפן.

חתימות:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
 חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אך בהנאי להקנות לא זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בסכס מסוימת כל עוד לא הוקמה חתימה ונחתם עמנו הסכם מתאים בגיניו, ואין להתייחס לזו כאלו היא חתימה הסכמת כל בעל זכות-בסכס הנדון / או כל אדם אחר המעורב בה.
 חזרה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מובהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכס בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית חתימה או הודאה בקיום הסכס כאמור / או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכס כאמור ועפ"י כל דין. שכן חתימתנו ניתנת אך ורק במקודת סכס התכנית.
 מינחל מקי קריית ישראל
 מהחז ח"טה
 10.9.06

בעל הקרקע:

קרן קיימת לישראל

עיריית קרית-בינאליק

בעל הקרקע:

עיריית קרית בינאליק

עיריית קרית-בינאליק

היוזם והמגיש:

עיריית קרית בינאליק

עורך התכנית:

גיא גור ושות' אדריכלים בע"מ