

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ק/450

שם תוכנית: תחנת שאיבה ומגורים ברח' הערמונים בקרית ביאליק

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז חיפה  
18.02.2013  
נתקבל

מחוז: חיפה  
מרחב תכנון מקומי: קריות  
סוג תוכנית: מתאר מקומית

אישורים

תיק מס'

מתן תוקף

הפקדה

הועדה הנקומית לתכנון ולבניה-קריות  
קרית מוצקין. קרית ביאליק, קרית ים

תכנית ב. ע. הפורטת מס' ק/450

הומלץ להפקדה

בשיעור ה- 20100003 ביום 20/2/13

יושב ראש הועדה

נ שרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 450/ק

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 30.1.13 לאשר את התכנית.

906  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדה תכנית מס' 450/ק

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6499

ביום 19.11.12

הודעה על אישור תכנית מס'

פורסמה בילקוט הפרסומים מס'

ביום

## דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית היא:

- (1) הפיכת מגרש משטח ציבורי פתוח לאיזור מתקנים הנדסיים לצורך הקמת תחנת שאיבה.
- (2) פינוי מחסני העירייה הקיימים, והקמת מבנה מגורים העומד בתנאי מרחק תקני מהתחנה אשר תוקם.
- (3) הקצאת שצ"פ במקום מגרש מגורים ושינוי יעוד משצ"פ לחניון ציבורי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

**תחנת שאיבה ומגורים ברח' הערמונים בקרית ביאליק**

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

ק/450

מספר התוכנית

4.298 מ"ר

**1.2 שטח התוכנית**

מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 21/08/12

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

<b>1.5.1 נתונים כלליים</b>	<b>מרחב תכנון מקומי</b>	<b>קריות</b>
	קואורדינטה X	209.100
	קואורדינטה Y	749.250
<b>1.5.2 תיאור מקום</b>	המתחם נמצא בקרית ביאליק, במפגש רחוב הערמונים ורחוב מנשה	
<b>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</b>	<b>רשות מקומית</b>	קרית ביאליק
	<b>התייחסות לתחום הרשות</b>	חלק מתחום הרשות
	<b>נפה</b>	חיפה
<b>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</b>	<b>יישוב</b>	קרית ביאליק
	<b>שכונה</b>	לא רלוונטי
	<b>רחוב</b>	הערמונים, מנשה
	<b>מספר בית</b>	31 20

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11529	מוסדר	חלק מהגוש	142 - 145	
11530	מוסדר	חלק מהגוש		56

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ק/123	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות יעוד הקרקע של תכנית ק./123	987	03/01/1963
ק/130	שינוי	כולל מרחב קריות על תיקונם.	1299	25/08/1966
ק/195	שינוי	שינוי יעוד.	1705	01/03/1971
ק/316	כפיפות	כולל מרחב קריות על תיקונם.	3409	18/12/1986

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אדרי' רוברט גל	21/08/2012	לא רלוונטי	16	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	אדרי' רוברט גל	21/08/2012	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מחוזית	אדרי' רוברט גל	21/08/2012	1	לא רלוונטי	1:250	מנחה	ניספח בינוי וחניה
	וועדה מחוזית	א.ט. הנדסה	21/08/2012	1	לא רלוונטי	1:250	מנחה	ניספח ניקוז וביוב
	וועדה מחוזית	בלשה ילין	07/2011	לא רלוונטי	5	לא רלוונטי	מנחה	ניספח פרשה טכנית

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

**1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-8713271		04-8780878	שד' ירושלים 16 - ק. ביאליק		עיריית קרית ביאליק	לא רלוונטי	לא רלוונטי	עיריית קרית ביאליק	לא רלוונטי

זום בפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בלים
	04-8713271		04-8780878	שד' ירושלים 16 - ק. ביאליק		עיריית קרית ביאליק	לא רלוונטי	לא רלוונטי	עיריית קרית ביאליק	לא רלוונטי

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
g_robert@netvisio n.net.il	04-8253187	054-6318009	04-8703454	שד' משה גושן 1 - ק. מוצקין			068878602	17958	הברטגל	עורך ראשי
eldad7@017.net.il	04-8347499		04-8260444	ת.ד. 6668 (31066) חיפה			034771634	1145	הנו אשרף וייד אלדד בע"מ	מוסמך
amadrid@netvisio n.net.il	04-9800018	054-5388495	04-9800323	רקפת 145, ד.ג. משגב 20175 חיפה			306159674	50847	א. ט. הנדסה-תכנון יעוץ ומדידות אלה חוטימסקי	יועץ ניקוז וביוב
balasha@bj- is.com	04-8603601	052-8393613	04-8603600	ת.ד. 33600 חיפה 31334	512736 612		042544486	10042	מנהלס אורחי בע"מ מערכות תשתית בלשה ילון -	עורך פרשה טכנית ומתכנן

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

מטרת התכנית היא:

הקמת תחנת שאיבה ומבנה מגורים ברח' הערמונים בקרית ביאליק.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- (1) שינוי יעוד קרקע ממגורים ג' למגורים ג' 3.
- (2) שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לאיזור למתקנים הנדסיים להקמת תחנת שאיבה.
- (3) שינוי יעוד משצ"פ לחניון.
- (4) שינוי ממגורים ג' ל-שצ"פ.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	4.298 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		3055.10	+406.70	2648.40	מ"ר	מגורים ג' 3
		34	10+	24	מס' יחיד	
		300	300+	0	מ"ר	מתקנים הנדסיים

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 12), גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	2001	מתקנים הנדסיים
	2002	חניון
	2003	דרך קיימת ומאושרת
	2004	מגורים ג' 3
	2005, 2006, 2007, 2008	שטח ציבורי פתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		אחוזים	מצב מאושר	
	מ"ר	יעוד		מ"ר	יעוד
38.06	1636	מגורים ג' 3	51.35	2207	מגורים ג'
21.06	905	דרך קיימת ומאושרת	21.05	905	דרך קיימת ומאושרת
4.72	203	חניון	27.60	1186	שטח ציבורי פתוח
11.03	474	מתקנים הנדסיים			
25.13	1080	שטח ציבורי פתוח			
100	4298		100	4298	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>שם ייעוד: מגורים ג' 3</b>		<b>4:1</b>
<b>שימושים</b>		<b>4:1:1</b>
השטח ישמש להקמת מבנה מגורים בן 12 קומות מגורים ועליית גג, ובו 34 יח"ד לפי 3 יח"ד לקומה, למעט בקומת הקרקע ובקומה 12 שיהיו 2 יח"ד בכל קומה. קומת מגורים 12 תהיה בנסיגה, ועליות הגג יהיו ע"י הוראות של התכנית המתארית בקריות לנושא זה.		<b>א.</b>
<b>הוראות</b>		<b>4:1:2</b>
מחסני הדירות ייבנו בקומת מרתף בגובה נטו 2.20 מ'. קומת המרתף תוכל לבלוט מפני הקרקע בגובה מירבי של 1 מ'.	<b>אדריכלות</b>	<b>א.</b>
לפחות 30% ממקומות החניה יהיו תת-קרקעים.	<b>חניה</b>	<b>ב.</b>
ישמר קו בניין של 50 מ' בין קו הבניין של תחנת השאיבה וקו בניין של מבנה המגורים יהווה הוראה מחייבת ע"פ סעיף 2 (10) ע"פ תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002 שסטייה ממנה מהווה סטייה ניכרת.	<b>קו בניין</b>	<b>ג.</b>
הגשת נספח נופי מהווה תנאי למתן היתר בנייה.	<b>תכנון נופי</b>	<b>ד.</b>

<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>		<b>4:2</b>
<b>שימושים</b>		<b>4:2:1</b>
מעבר הולכי רגל, רכב, ותשתיות.		<b>א.</b>
<b>הוראות</b>		<b>4:2:2</b>

<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח</b>		<b>4:3</b>
<b>שימושים</b>		<b>4:3:1</b>
שטח מגוון לשימוש כלל הציבור		<b>א.</b>
<b>הוראות</b>		<b>4:3:2</b>

<b>שם ייעוד: מתקנים הנדסיים</b>		<b>4:4</b>
<b>שימושים</b>		<b>4:4:1</b>
השטח ישמש להקמת תחנת שאיבה, ובה קומה אחת גבוהה לצורך פעולת התחנה, שטח למשרדים כולל גלריה, וחדר טרנספורמציה וחניה.		<b>א.</b>
ישמר קו בניין של 50 מ' בין קו הבניין של תחנת השאיבה וקו הבניין של מבנה המגורים יהווה הוראה מחייבת ע"פ סעיף 2 (10) ע"פ תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002 שסטייה ממנה מהווה סטייה ניכרת.		<b>ב.</b>
<b>הוראות</b>		<b>4:4:2</b>
תחנת השאיבה תכלול את מירב האמצעים למניעת מטרדים סביבתיים וכן מערכות גיבוי כמפורט בפרשה הטכנית וחניה.	<b>אדריכלות</b>	<b>א.</b>
תוקם גדר מסביב לתחנה בגבולות המגרש.	<b>גידור</b>	<b>ב.</b>

<b>שם ייעוד: חניון</b>		<b>4:5</b>
<b>שימושים</b>		<b>4:5:1</b>
חנית לטובת המבקרים וכלל הציבור.		<b>א.</b>
<b>הוראות</b>		<b>4:5:2</b>
כל 3 מקומות חניה ינטע עץ בוגר ותיתן עדיפות לשמירת העצים הקיימים ושילובם בחניה.	<b>נטיעת עצים</b>	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

מס' קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צדדי- ימני (דרומי)	צדדי- שמאלי (צפוני)							קדמי	מתחת לקניסה	מתחת לקניסה הקובעת	מתחת לקניסה הקובעת			
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	5	1	1	21	34	329.19	790.00	-----	-----	1600	2004	מגורים ג' 3	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	5	1	24.39	21	34	329.19	790.00	-----	-----	1600	2004	מגורים ג' 3	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	2	1	63.29	-----	-----	143.46	-----	380.00	-----	420	2001	מתקנים תרופיים	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	2	1	63.29	-----	-----	143.46	-----	380.00	-----	420	2001	מתקנים תרופיים	

(\*) כולל עלויות-גג לפי ק/316 לדירות בקומה העליונה  
 (1) גובה המבנה במי הינו הוראה מחייבת עפ"י סעיף 192) בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002 שסטייה ממנה מהווה סטייה ניכרת.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בנייה****6.1.1 תכנית בינוי ופיתוח ותשתיות**

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתיערך לכל שטח התכנית ואשר תכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים.
- ב. במגרש למתקן הנדסי: תנאי להוצאת היתר בנייה לתחנת השאיבה יהיה הגשת ניספח נופי שיוכן ע"י אדריכל נוף, לאישור הוועדה המקומית.
- ג. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה, חיפה.

**6.1.2 מרחב מוגן**

לא ינתן היתר בנייה בתחומי התכנית אלה עם נכלל מרחב מוגן דירתי ו/או קומתי בתכנית הבקשה להיתר, בהתאם לאישור פיקוד העורף.

**6.2 בינוי****מבנה עזר**

באזור המגורים אין לבנות מבנה עזר בנפרד לגוש המבנה הראשי.  
יש להקפיד על עיצוב גגות המבנים כחזית חמישית תוך כדי הסתרת המערכות למניהן.

**6.3 עיצוב ארכיטקטוני של המבנה**

הוראות בנושא ציפוי המבנים, עיצוב מסתורי כביסה, מדחסי מזגנים, מתקנים טכניים, חדרי מעליות וכו' ומיקום צנרת כללית במבנה יהיו בהתאם לתכנית ק/130/א – שינוי הוראות בנייה ועיצוב במרחב מקומי קריות. ניתן להוסיף מעקה בגובה של עד 1.30 מ' לצורכי בטיחות בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר.

**6.4 בטיחות טיסה**

- 1 על תחום התוכנית חלות הגבלות בניה המושתות ע"י שדה התעופה חיפה (ע"ש א. מיכאלי) וע"י נתיבי התעבורה האווירית.
- 2 מתן היתר בניה או הרשאה כלשהי מכוח תוכנית זו מותנה באישור רשות התעופה האזרחית.
- 3 הקמת מתקני עזר הנדרשים לבנייה בתחומי התוכנית מותנים באישור רשות שדות התעופה האזרחית ובמילוי הוראות לסימון והארה.

**6.5 הוראות לטיפול בעצים – שימור העתקה ועקירה**

- 1 בשטח הפרוייקט ישמרו 37 עצים ויכרתו 3 עצים לפי נספח עצים בוגרים.
- 2 על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונם של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
  - א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. היזם יחויב בנטיעת עצים חלופיים עבור העצים המיועדים לכריתה.
  - ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור – אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
  - ג. קו הבניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיה פקיד היערות. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנידרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.

## 6.6 חשמל

תנאי למתן היתר בנייה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר התכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.

איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

סוג המתקן	מהתיל הקיצוני / מקצה כבל / מקצה מתקן	מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3 מ'	-
קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2 מ'	-
קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד על מבנה	0.3 מ'	-
כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	-
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5 מ'	-
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2 מ'	-
כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	-
קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו עם שדות עד 300 מ'	-	20.00 מ'
קו חשמל מתח על 400 ק"ו עם שדות עד 450 מ'	-	35.00 מ'
כבל חשמל מתח עליון 160 ק"ו בהנחה משולשת	-	10.00 מ'
כבל חשמל מתח עליון 160 ק"ו בהנחה שטוחה	-	20.00 מ'
ארון רשת	1 מ'	-
שנאי על עמוד	3 מ'	-
תחנת טרנספורמציה/מיתוג ומניה פנימית	3 מ'	-

הערה: על אף האמור לעיל ובכפוף להוראות כל דין, תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מאלה הנקובים בטבלה לעיל, ובלבד שניתן אישור מראש ובכתב ע"י חברת חשמל, לגבי מרחקי הבטיחות עליהם יש לשמור בפועל בין החלק הקרוב ביותר של המבנה לרשת החשמל.

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ואין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבדת אישור מראש והסכמה בכתב מברת חשמל.

## 6.7 חניה

1. למגורים: החניה תהיה בתחום המגרש ובתקן של 1.5 מק' חניה ליחיד אחת, סה"כ: 51 מק' חנייה, ולפחות 30% ממק' החניה יהיו תת-קרקעיים, (ראה נספח בינוי)
2. למתקנים הנדסיים: החניה תהיה בתחום המגרש ובתקן של מק' חניה אחת / 40 מ"ר לאיזור המשרדים, ומק' חנייה אחת / 100 מ"ר לאיזור המקו, כמו-כן יש להקפיד על 2 מק' לחנייה תיפעולית..

**6.8 תכנית בינוי ופיתוח**

1. **למגורים:** לפני קבלת היתר הבנייה, תוצג בפני הועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח, אשר תכלול תכנית נופית עם פירוט השטחים המגוננים, פיתרון למי נגר, שטחים מרוצפים, ותאורת גן, כל זה תוך כדי שילוב החניה המוצעת. השטח המגונן לא יופחת מ-25% משטח המגרש.
2. **למתקנים הנדסיים:** 2 מקומות לחנייה לרכב פרטי ומקום אחד לחנייה טפעולית.

**6.9 ניכוז משמר מים****א.ניקוז משמר מים:**

- א. **שטחים פתוחים:** תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ב. **דרכים וחניות / מגרשי חניה**  
בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.
- ג. **שטחים המיועדים לפיתוח מגורים**  
השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור על מי הנגר העילי. במגרש המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת קרקע. ינקטו 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. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו-כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

**6.10 תשתיות**

- א. כל קווי התשתית מים, ביוב, וניקוז המוצעים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים ויחוברו לרשת העירונית של קרית ביאליק.
- ב. מים: אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.
- ג. הידרנט: קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

**6.11 הפקעות**

השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק תכנון ובנייה, התשכ"ה – 1965, וירשמו על שם הרשות המקומית.

**6.12. סילוק פסולת ועפר בנייה**

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:
  - א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
  - ב. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
  - ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
2. חובת גריסה – היתר הבנייה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
3. **חציבה ומילוי**
  - א. היתר יציג פיתרון לאיזון בין חפירה למילוי.
  - ב. בהעדר איזון: יועברו עודפי חציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים.
  - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים.
  - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.
4. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד לאיכות הסביבה.
  - עבודות שאינן טעונות היתר
- א. נוהל כאמור בסיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.
5. במידה בקיימים חלקי בניין מאסבסט במבנים המיועדים להריסה, יש לפעול ע"פ ההנחיות של הוועדה הטכנית לאבק מזיק במשרד להגנת הסביבה.

**6.13. היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

**7. ביצוע התוכנית****7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2. מימוש התוכנית**

מבנה תחנת שאיבה - מיידי

מבנה מגורים - זמן משוער, 5 שנים תאריך אישור התכנית.

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	עיריית קרית ביאליק	עיריית קרית ביאליק	
תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		רוברט גל	
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:		עיריית קרית ביאליק	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		עיריית קרית ביאליק	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	