

3000241623-1

תכנית מס' 352-0093716 - שם התכנית: הסדרה ושינוי רוחב דרכים ושינוי בהוראות בניה בחלקה 130 בגוש 11535

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

3008219

### הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0093716

הסדרה ושינוי רוחב דרכים ושינוי בהוראות בניה בחלקה 130 בגוש 11535

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי קריות

סוג תכנית מפורטת

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה  
מחוז חיפה

29-09-2013

נתקבל

תיק מס'

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' 352-0093716</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6621</p> <p>ביום 2.7.13</p> <p>חותמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>ועדה המקומית לתכנון ובניה קריות</p> <p>כנית ב.ע. מס' 352-0093716</p> <p>הומלצה להפקדה</p> <p>ישיבה הועדה 2012007 ביום 2/9/12</p> <p>יושב ראש ועדה</p> <p>מהנדס הועדה</p> <p>חותמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>

<p>משרד הפנים מחוז חיפה</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p>אישור תכנית מס' 352-0093716</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה</p> <p>ביום 11.9.13 לאשר את התכנית.</p> <p>904264</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p> <p>חותמת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>הודעה על אישור תכנית מס' 352-0093716</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6689</p> <p>ביום 7.11.13</p> <p>חותמת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
--	--

## דברי הסבר לתכנית

לפי תכניות מאושרות החלות על השטח חלקה 130 בגוש 11535 גובלת מצידה הדרומי רח' אפרים ובגבולה המזרחי עם שטח ציבורי פתוח. בחלקה 130 עובר שביל הולכי רגל המוביל לחלקה 129 הנמצאת צפונית לחלקה 130 ולה אין כל נגישות לדרך פרט לשביל דרך חלקה 130.  
בפועל רח' זינגר קיים וסלול ומספק נגישות לחלקה 129 ומייתר את הצורך בשביל העובר דרך חלקה 123.  
מטרת תכנית זו היא להסדיר את רח' זינגר כדרך מאושרת, לבטל את השביל בחלקה 130.

כמו כן תכנית זו מסדירה את רוחב רח' אפרים בקטע הנכלל בגבולות תכנית זו. לפי התכניות ק/123 וק/297 בי החלות על השטח יש אי בהירות לגבי רוחב רח' אפרים בחזית חלקות 130 ו-128 בגוש 11535 ובחזית חלקה 72 בגוש 11560. תכנית זו מציעה את ביטול קטעי הרחבת הדרך בחזית החלקות הנ"ל והסדרת רוחב רחוב אפרים ל-18.00 מ'. הרחבות הדרך הנ"ל לא הופקעו.

קו זכות הדרך של רח' אפרים בצומת עם רח' זינגר לא חופף את גבולות חלקה 130 והסדרת קו זכות הדרך (תוך ביטול רצועת דרך) מוסיף שטח לחלקה 130 לכן שטחה עפ"י תכנית זו אינו זהה לשטח הרשום בלשכת רשם המקרקעין. לפי מפת הגוש שטח חלקה 130 הוא 752 מ"ר. כאשר גבולותיה עם הדרך היא בקו קטום.  
לפי התכנית החלה על השטח גבול החלקה עם הדרך הוא קו מעוגל. לכן שטח תא השטח 2001 הכולל את חלקה 130 ואת השטח הנוסף המעוגל גם אחרי ביטול הדרך עפ"י התשריט הוא 776 מ"ר.

במסגרת תכנון הבינוי בחלקה 130 התברר כי מבחינת שטחים יש צורך לחלק ל-6 יח"ד כאשר יש פתרון לחניה בתחום המגרש ולכן בתכנית זו מתבקש כי מס/יח"ד במגרש יהיה 6 יח"ד.  
דבר זה מחייב שינוי הצפיפות המותרת ל-8 יח"ד לדונם.  
כמו כן מבוקש לאפשר מגורים בקומת העמודים כלומר תוספת קומת מגורים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית  
 שם התכנית: הסדרה ושינוי רוחב דרכים ושינוי בהוראות בניה בחלקה  
 130 בגוש 11535

מספר התכנית: 352-0093716

1.2 שטח התכנית  
 3.915 דונם

1.3 מהדורות  
 שלב: מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 2

תאריך עדכון המהדורה 14/08/2013

1.4 סיווג התכנית  
 סוג התכנית: תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
 כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
 מחוזית

לפי סעיף בחוק  
 ל"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 208463  
 קואורדינאטה Y 747952

**1.5.2 תיאור מקום**

בחלק המזרחי של קריית ביאליק קרוב לגבול עם כפר ביאליק

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

קרית ביאליק - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית ביאליק	אפרים		

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11535	מוסדר	חלק	130	90, 128, 131, 289
11557	מוסדר	חלק		1
11560	מוסדר	חלק		72

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

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/01/1963	546	987	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/123 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/123
07/03/1968	998	1435	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/130 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/130
25/06/2001	3071	4996	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/130/א ממשיכות לחול.	שינוי	ק/130/א
15/01/2005	1616	5367	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/130/ב ממשיכות לחול.	שינוי	ק/130/ב
21/01/1982	866	2781	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/290. הוראות תכנית ק/290 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/290
13/02/2003	1509	5159	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/297/ב ממשיכות לחול.	שינוי	ק/297/ב
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

## 1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פנינה רוזנברג				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		פנינה רוזנברג			תשריט מצב מוצע	לא
הוראות בינוי	מנחה	1:250	1	14/08/2013	פישר אברי		14/08/2013		לא
חניה	מנחה	1:250	1	09/04/2013	שטרק יוסי		09/04/2013		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:250	1	24/10/2012	רוזנברג פנינה		24/10/2012		לא
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	23/10/2012	רוזנברג פנינה		23/10/2012		לא

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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית		עיריית קריית ביאליק	קרית ביאליק	שד ירושלים	16	04-8732659	04-8780820	
	הדר אדיקה			חיפה	הנוטר	23	04-8666950	04-8643132	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
כבעלות מדינה			מ.מ.י	חיפה	שד הפל"ים	15	04-8630855	04-8645537	
בעלים	הדר אדיקה			חיפה	הנוטר	23	04-8666950	04-8643132	
בעלים	יותם בנאי			חיפה	הנוטר	23	04-8780878	04-8732130	banay@banay.com
בעלים	יפתח בנאי			חיפה	אח"י אילת	15	04-8413753	04-8413747	banay@banay.com
בעלים			עיריית קריית ביאליק	קרית ביאליק	שד ירושלים	16	04-8732659	04-8780820	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים נוספים רשומים בנסח הטאבו של חלקה 130 :

יצחק אפללו, ת"ז 0311779900

עיריית קריית ביאליק - בעלים של חלקה דרך גוש 11535 חלקה 131

מדינת ישראל: בעלים של חלקת דרך גוש 11535 חלקה 289, בעלים של חלקת דרך ושצ"פ גוש 11557 חלקה 1

בעלים פרטיים : גוש 11535 חלקה 128

בעלים פרטיים : גוש 11560 חלקה 72

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	פנינה רוזנברג	33168		חיפה	ביאליק	7	04-8666950	04-8643132	pnina-ro@smile.net.il
מהנדס גאודט	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	meteeb@levenberg.co.il
אדריכל	אדריכל	אברי פישר	22917		קרית ביאליק	זינגר	37	04-8709347		avri@avri.co.il
מהנדס	יועץ תנועה	יוסי שטרק	23855		חיפה	דרך יפו	145	04-8553655	04-8553654	yosis@levyshotark.co.il



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הסדרת רח' זינגר ואפריים בהתאם לקיים - הסדרת מצב קיים ושינוי בהוראות בניה בחלקה 130 בגוש 11535

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד משצ"פ לדרך והסדרת תוואי קיים של רח' זינגר וחיבורו לצומת עם רח' אפריים.
- ב. צמצום רוחב רח' אפריים והסדרת רוחבו בקטע תכנית זו לרוחב 18.00 מ' בהתאם להמשכו תוך צרוף שטחי הדרך המבוטלת לחלקות הגובלות בהתאמה.
- ג. ביטול שביל הולכי רגל בחלקה 130 ושינוי יעוד משביל למגורים.
- ד. שינוי הוראות וזכויות בניה בחלקה 130.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		3.915			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	+2	+6	לפי שטח חלקה של 594 מ"ר, מסי יח"ד המאושר הוא 4 יח"ד
מגורים (מ"ר)	מ"ר	401	+403	+804	הערה 1: לפי המצב המאושר שטח חלקה 130 לחישוב זכויות הבניה הוא ה 594 מ"ר ולפי 67.5% השטח העיקרי המותר הוא 401 מ"ר שטח תא שטח 2001 (חלקה 130 לאחר שינויים) הוא 776 מ"ר. שטח הבניה העיקרי המוצע הוא 804 מ"ר.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1002
מגורים ב'	2001 - 2003

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	1001
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	2001
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1001
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	1002
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	2001
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1001
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	2001 - 2003

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,619.48	41.36
מגורים ב'	1,569	40.07

<b>מצב מאושר</b>		
אחוזים	מ"ר	יעוד
2.68	105	שביל הולכי רגל
15.89	622	שטח ציבורי פתוח
100	3,915.48	סה"כ

<b>מצב מוצע</b>		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
37.64	1,473.8	דרך מאושרת
15.90	622.55	דרך מוצעת
46.46	1,819.13	מגורים ב'
100	3,915.48	סה"כ

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש להקמת מבנה מגורים במגרש 2001, המבנה יהיה בן 5 קומות, קומה 5 חלקית. בקומת עמודים יותרו מגורים, שטחי לובי וכניסה, שטחים משותפים לדיירים ומחסנים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>גגות</b>
	עפ"י הוראות תכנית ק/316א
<b>ב</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	ה סעיף 6.1 עיצוב פיתוח ובינוי בתכנית זו. חומרי גמר: החומרים והציפויים של חזיתות המבנה יהיו עפ"י הוראות תכנית ק/130 אי החומרים והציפויים של גג המבנה וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנה וחומרי הפיתוח יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מהנדס העיר.
<b>ג</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	מס' יח"ד: מס' יח"ד המותר יהיה 6. הוראה זו תהווה הוראה ארכיטקטונית שסטיה ממנה הינה סטייה ניכרת. ההוראות מתייחסות לתא שטח 2001. ההוראות לגבי קווי הבנין וגובה המבנה יהיו הוראות ארכיטקטוניות שסטיה מהן תהווה סטייה ניכרת כמשמעותה בחוק התכנון והבניה ובתקנותיו. ההוראות לתאי שטח אחרים בתכנית יהיו עפ"י תוכניות מאושרות. לא תותר בניית מרפסות בחריגה מקו בנין קדמי.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטחים שישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל. תותר בהן העברת תשתיות עירוניות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטחים שישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל. תותר בהן העברת תשתיות עירוניות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי					קדמי	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
5	5	3	3	15.15 (4)	6 (3)	50	149	1154	0	0	350 (2)	804 (1)	776	2001	מגורים ב'
														2002, 2003	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

הערה ברמת הטבלה:

הערה 1: בתאי שטח 2002, 2003 זכויות והוראות הבניה יהיו ללא שינוי מההוראות של התכניות המאושרות החלות על השטח.  
 הערה 2: מס יח"ד המותר, גובה המבנה וקווי הבנין יהוו הוראה מחייבת עפ"י סעיף 19(2) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית תשס"ב 2002). סטייה ממנה מהווה סטייה ניכרת"

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) סה"כ השטח העיקרי כולל 96 מ"ר למרפסות וכן 48 מ"ר לבניה על הגג..
- (2) השטח כולל חדרי מדרגות, מבואות קומתיים, לובי ראשי, מחסנים, קומת עמודים, ממ"דים, חדר אשפה, ומתקני גז..
- (3) מסי יח"ד המותר יהווה הוראה ארכיטקטונית שסטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת..
- (4) הגובה אינו כולל מעקה ומתקנים טכניים על הגג אשר יהיו המינימליים הנדרשים. כמו כן אינו כולל אלמנטים ארכיטקטוניים / עיצוביים להסתרת המתקנים הטכניים על הגג..
- (5) הקומה ה- 5 היא קומה חלקית של יציאה לגג לפי ק/316 אי על כל תיקוניה..

**6. הוראות נוספות**

6.1	עיצוב פיתוח ובינוי
	<p>הוראות בינוי וחזות המבנים (לתא שטח 2001):</p> <p>א. החומרים והציפויים וצבע חזיתות מבנה המגורים, חומרי הגמר שבתוך ומחוץ למבנה וחומרי הגמר של פיתוח המגרש יהיו באישור מהנדס העיר. כל החומרים יהיו קשיחים ועמידים כדוגמא, אבן, שיש. כתנאי למתן היתר, תציג התכנית חיפוי חיצוני קשיח לשביעות מהנדס העיר ומהנדס הועדה המקומית, של רוב חלקי המבנה. יותר שימוש בחומרי גמר אחרים לכ - 30% משטח החזיתות, עפ"י אישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. לא תותקן צנרת כלשהי (מערכות חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וכבילים וכיו"ב) על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.</p> <p>ג. תותר התקנת אנטנה מרכזית אחת לטלויזיה ו/או צלחת לקליטת שידורי לוויין אחת בלבד לצורכי דיירי הבנין. לא תותר התקנת אנטנות שלא לצרכי הבנין ו/או מתקני סלולרי למיניהם.</p> <p>ד. הקמת מתקנים טכניים על הגג (דודי שמש, קולטים וכו') תהיה אך ורק בהתאם לתכניות טכניות ולתכניות לעיצוב חזיתות שיאושרו ע"י מהנדס העיר. בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות וכן של פתרונות המסתור השונים. התקנת מתקנים על הגג, תותר רק אם יובטחו שילובם והסתרתם לשביעות מהנדס העיר העיר.</p> <p>ה. מסתורי הכביסה והמזגנים יכללו במסגרת תכנית הבקשה להיתר. פתרון המסתור יהיה אחיד. יתוכננו בתוך גומחה בחזיתות צידיות ואחוריות בלבד. ניקוז המזגנים יהיה דרך צנרת פנימית במבנה.</p> <p>ו. תותר הקמת פרגולות ו/או גגונים בחצרות הפרטיות, בשטח של עד 20 מ"ר לכל יחיד. חומרי גמר הפרגולה והגגונים יאושרו ע"י מהנדס העיר. לשם הבטחת אחידות הבניה בסמכות מהנדס העיר יהיה לדרוש את בניית הפרגולות ו/או הגגונים, וכן סוככים יחד עם בנית המבנה/ים.</p> <p>ז. תותר התקנת פרגולה ו/או גגון רעפים במרפסות גג ובמרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה. לשם הבטחת אחידות הבניה בסמכות מהנדס העיר יהיה לדרוש את בניית הפרגולות ו/או גגונים וכן סוככים יחד עם בנית המבנה/ים.</p> <p>ח. תותרנה מרפסות מקורות בבנינים בתחום תכנית זו. יותר קירוי המרפסת בגובה של קומה אחת או בגובה של 2 קומות. שטח מרפסות אלה לא יחשב בשטח הבניה העיקרי המותר אלא בשטח השירות שטח המרפסת יהיה 10 - 14 מ"ר ולא יותר מ - 12 מ"ר כפול מספר הדירות המותר.</p>
6.2	בינוי ופיתוח
	<p>תכנית פיתוח תהיה חלק מהיתר הבניה למגרש. תכנית הפיתוח תציג את המבנה כולל הגישות, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון נטיעת עצים וכד'.</p> <p>תכנית הפיתוח תכלול:</p> <p>א. גבהים סופיים, סימון כניסה, תואי וחומרי גמר קירות תומכים, גובהם וחתכים אופייניים שלהם, תואי מעקות, מסלעות עם גובהם, גומחות עצים, מדי מים, מיכלי דלק להסקה, מיכלי גז, מסתורים למתקני תליית כביסה, סימון מתקני תשתית חשמל, טל"כ, טלפונים, מים, ביוב וחומרי ריצוף.</p> <p>ב. במסגרת תכנית הפיתוח יש לפרט את שוחות הביוב במגרשים, הצנרת, הגבהים והגדלים וההתחברויות עד המערכת העירונית.</p> <p>ג. מיקום המיתקן לאצירת אשפה, מידותיו, מיבנהו, חומרי הגמר מהם ייבנה וצבעם. התכנית תאושר ע"י מהנדס העיר.</p>

6.3	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף שיהיה בעת הוצאת היתר הבניה ובהתאמה לנספח התנועה המנחה המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.
6.4	<b>חלוקה ורישום</b>
	<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.</p> <p>ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את מפת איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>
6.5	<b>חשמל</b>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה ו/ או סלילה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תיכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי הבנין לגבול המגרש או משולב במבני מגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, לאל במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך / תיל חשוף 3.00 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך / תיל מבודד 2.00 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו / תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו / כבל אוירי מבודד ( כא"מ ) 2.00 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על ? עליון 400 ק"ו 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1.00 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3.00 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מריקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>ד. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ - 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל</p>

6.5	<b>חשמל</b>
	<p>במתח עליון / על עליון או 3.00 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. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים / קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.6	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>הוראות ניקוז משמר נגר:</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ד. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.7	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>על העצים הבוגרים המסומנים ע"י התשריט יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. עצים לשימור: בשטח התכנית יישמרו 15 עצים. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ב. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. העתקה בכפוף למפרט טכני מתואם בליווי אגרונום.</li> <li>2. העתקת עץ הפיקוס תהיה בליווי אגרונום מומחה בחודשים נובמבר עד אפריל.</li> <li>3. לעץ המועתק יש לחבר מערכת השקיה למשך 3 שנים לפחות.</li> </ol> <p>ג. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה. ביצוע עבודות העתקה / כריתה יהיו לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין.</p>



6.8	<b>תשתיות</b>
	<p>כל תשתיות החשמל, התאורה העירונית, הטלפון, הטלוויזיה ותקשורת בכבלים בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיים לרבות קווי מתח גבוה ומתח נמוך .</p> <p>א. מים אספקת המים תהיה מרשת המים העירונית.</p> <p>ב. ניקוז מי גשם. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס העיר ומהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ג. ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הרשות המקומית, לשביעות רצון מהנדס העיר .</p> <p>ד. אצירה והרחקת אשפה. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>ה. קווי טלפון ותקשורת. קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים.</p>
6.9	<b>מקלטים</b>
	<p>לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/ או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.</p>
6.10	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה ישולם כחוק.
6.11	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ושטח ציבורי פתוח נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו 189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית קריית ביאליק כשהם פנויים מכל מבנה, דיר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p>
6.12	<b>הריסות ופינויים</b>
	תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הריסת המבנה הקיים.
<b>7. ביצוע התכנית</b>	
7.1	<b>שלבי ביצוע</b>
7.2	<b>מימוש התכנית</b>

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית קריית ביאליק 500295001		רשות מקומית
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	הדר אדיקה שם ומספר תאגיד:		26.8.13 ת.פ.ר אדיקה
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מ.מ.י 500101761		בבעלות מדינה
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	הדר אדיקה שם ומספר תאגיד:		26.8.13 ת.פ.ר אדיקה
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	יותם בנאי שם ומספר תאגיד:		26.8.13 בעלים
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	יפתח בנאי שם ומספר תאגיד:		26.8.13 בעלים
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: 500295001 עיריית קריית ביאליק		26.8.13 בעלים
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	פנינה רוזנברג שם ומספר תאגיד:		26.8.2013 עורך ראשי
חתימה: אדריכלות פנינה אדריכלות ובנוי ערים		חתימה: אדריכלות פנינה אדריכלות ובנוי ערים	