

חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (הוראות שעה) התשע"א - 2011

הוראות התכנית

תכנית מס' 301-0186817

הרחבת גבעת הרקפות- קרית ביאליק

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי קריות, זבולון

תכנית לדיור לאומי

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ח - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:

23.11.15

לאשר את התכנית

11.01.16

יו"ר הועדה המחוזית

תאריך

משלם יוסף

ממונה על מחוז חיפה

הודעה על אישור תכנית מס' 301-0186817
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7191
ביום 19.1.16מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה

10-01-2016

נ ת ק ב ל

דברי הסבר לתכנית

התכנית מיועדת להקמת 948 יחידות דיור כהרחבה לשכונה קיימת בת כ- 850 יחידות דיור בגבעת הרקפות אשר אושרה בשנת 1992 בתכנית ק/במ/364, ותכנית השלמת גבעת הרקפות, בת 340 יחידות דיור, (ק/364/ה/זב/212/א/3) שאושרה בשנת 2012 מהלך הרחבת התכנון בגבעת הרקפות נובע מהיות חלק משטח התכנית בתחום המועצה האזורית זבולון וחלק בתחום העיר קרית ביאליק, וההתקדמות אשר חלה בהליך העברת השטחים האמורים. מאפייני הבנייה המרקמית נשמרו והם תואמים את מאפייני הבנייה המאושרת. התכנית כוללת חלק מהפארק האזורי וחווה חקלאית, ואלו מהווים את הטבעת הירוקה של גבעת הרקפות קריית ביאליק



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

הרחבת גבעת הרקפות- קרית ביאליק

מספר התכנית 301-0186817

1.2 שטח התכנית 273.369 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית לדיור לאומי

האם מכילה הוראות כן
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קריות, זבולון

קואורדינאטה X 210200

קואורדינאטה Y 748600

1.5.2 תיאור מקום מדרום מזרח לשכונת גבעת הרקפות הקיימת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית ביאליק - חלק מתחום הרשות

זבולון - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת הרקפות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10235 ✓	מוסדר	חלק		35
10236	מוסדר	חלק	108 ✓	94, 109, 111, 165, 186, 189
10237 ✓	מוסדר	חלק		21
10490 ✓	מוסדר	חלק		202
10496 ✓	מוסדר	חלק		115
11551 ✓	מוסדר	חלק		67
11552 ✓	מוסדר	חלק		92

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 15	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/15 - תכנית מתאר ארצית לתפרושת שדות התעופה לרבות לעניין גובה המישור הקוני ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה, הנובעים מקיומו של שדה התעופה חיפה	4884	3594	25/05/2000
משח/ 34	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משח/ 34 ממשיכות לחול.	3258	515	17/10/1985
ק/ 130	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 130 ממשיכות לחול.	1299	2206	25/08/1966
ק/ 186	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 186 ממשיכות לחול.	1509	1900	24/07/1969
ק/ 364 /ה/ זב/ 212 /א/ 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 364 /ה/ זב/ 212 /א/ 3 ממשיכות לחול.	6404	3514	24/04/2012
ק/ במ/ 364	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ במ/ 364 ממשיכות לחול.	4059	473	19/11/1992

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				בנימין איזק				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			בנימין איזק			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		01/12/2015	בנימין איזק		20/12/2015	מצב מאושר	לא
סביבה ונוף	מנחה		22	08/12/2015	תמי וינר סרגוסי		20/12/2015	2.5- נספח נוף	לא
סביבה ונוף	מנחה		31	08/12/2015	תמי וינר סרגוסי		03/01/2016	2.6- נספח נוף ומורשת- החווה החקלאית לימודית קריית ביאליק	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	01/12/2015	יוסי שטרק		26/12/2015	3.3- נספח תחבורה ציבורית	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	01/12/2015	יוסי שטרק		26/12/2015	3.4- חתכים לאורך	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	01/12/2015	יוסי שטרק		26/12/2015	3.5- נספח תנועה- תנוחה וחתכים טיפוסיים	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	01/12/2015	יוסי שטרק		26/12/2015	4.1- נספח ניקוז- תכנית כללית	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	01/12/2015	יוסי שטרק		26/12/2015	4.2- נספח ניקוז- תכנית אגני ניקוז	לא
ניקוז	מנחה		6	01/12/2015	יוסי שטרק		20/12/2015	4.3- פרשה טכנית לניקוז	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	01/12/2015	תמר מייר-גור		19/12/2015	5.1- נספח מים מנחה	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	01/12/2015	תמר מייר-גור		19/12/2015	5.2- נספח ביוב מנחה	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	01/12/2015	בנימין איזק		07/12/2015	1.1- נספח בינוי, תכנית	לא
תשתיות	מנחה		6	01/12/2015	תמר מייר-גור		20/12/2015	5.3- נספח תשתיות מים וביוב	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	01/12/2015	בנימין איזק		07/12/2015	1.2- נספח בינוי, חתכים 1: 500	לא
בינוי	מנחה	1: 500		01/12/2015	בנימין איזק		07/12/2015	1.3- תכנית וחתכים	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	01/12/2015	בנימין איזק		20/12/2015	1.4- נספח בינוי- תכנית יצוגית	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	01/12/2015	תמי וינר סרגוסי		17/12/2015	2.1- נספח פיתוח- פריסת שצ"פים וסיווגם	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	01/12/2015	תמי וינר סרגוסי		19/12/2015	2.2- נספח פיתוח נופי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	01/12/2015	תמי וינר סרגוסי		19/12/2015	2.3- נספח נופי- פיתוח מגרשים	לא
סביבה ונוף	מחייב	1: 1250	1	08/12/2015	תמי וינר סרגוסי		26/12/2015	2.4- נספח עצים בוגרים	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים	15	04-8630940	04-8630970	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים	15	04-8630940	04-8630970	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים	15	04-8630940	04-8630970	haifatichnun@mmi.gov.il
בבעלות רשות מקומית			עיריית קריית ביאליק	קרית ביאליק	שד ירושלים	16	04-8780820	04-8713271	barziv@qbialik.org.i

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	בנימין איזק	09591	בנימין איזק אדריכלים	חיפה	מאפו	4	04-8255435	04-8242197	b_izsak@net vision.net.il
מודד מוסמך	מודד	רודי בלן	481	טכנומד, מדידות תכנון ושרותים הנדסיים בע"מ	חיפה	שד מוריה	52	04-8372290	04-8107004	techmad@net vision.net.il
אדריכל נוף	מתכנן	תמי וינר סרגוסי	34310	אדריכל נוף אדריכל נוף אדריכלות נוף- טוך-סרגוסי	גבעת אלה	(1)		04-6415717	04-6415719	tt@ts- landscape.co.i l
מהנדסת מים וביוב	יועץ תשתיות	תמר מייר-גור	110548	בלשה ילון בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603633	04-8603601	tamar-m@bj- is.com
מתכנן כבישים, תנועה וניקוז	מהנדס	יוסי שטרק	23855	לוי שטרק מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8553655	04-8553654	yossi@levysh tark.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 386, גבעת אלה 36570.

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.

מונח	הגדרת מונח
דירות קטנות	כמשמעותן בחוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (הוראות השעה)- תשע"א 2011

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

הקמת שכונת מגורים בת 948 יחידות דיור המהווה הרחבה של שכונת גבעת הרקפות הקיימת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי עודד משטח חקלאי ואב"צ למגורים, שטח לבנייני ציבור, מסחר, שצ"פ ודרכים.
- קביעת זכויות והוראות בנייה לייעודי הקרקע השונים
- התווית דרכים לשירות השכונה וחיבורה למערכת הדרכים העירונית.
- קביעת השלבים וההתנאות לביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

273.369

שטח התכנית בדונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
דירות קטנות (יח"ד)	יח"ד		+238	238		*יח"ד הקטנות מהוות 25% מכלל יח"ד בתכנית
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	3,486	+20,653	24,139		
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+948	948		
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+114,414	114,414		
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+4,000	4,000		1000 מ"ר מתוכם ביעוד אב"צ משולב שצ"פ- תא שטח 15

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 מוצעת	22, 21
מבנים ומוסדות ציבור	13 - 11
מגורים ג'	4, 3, 1
מגורים ד'	8 - 5, 2
מסחר	16A, 16B
מתקנים הנדסיים	61
פארק / גן ציבורי	41
קרקע חקלאית	51
שטח פרטי פתוח	16C
שטח ציבורי פתוח	36 - 31
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	15

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	34
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	21
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	2
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	51
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	34
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	15
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	16C
להריסה	דרך מוצעת	21

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	15
קו בנין עילי	מסחר	16A, 16B
שימור נופי	דרך מוצעת	21
שימור נופי	מבנים ומוסדות ציבור	13, 12
שימור נופי	שטח ציבורי פתוח	34
שימור נופי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	15

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	474	0.17
מבני ציבור	18,065	6.61
שביל	247	0.09
שטח חקלאי	250,381	91.59
שטח ציבורי פתוח	4,202	1.54
סה"כ	273,369	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	54,216.76	19.83
מבנים ומוסדות ציבור	22,377.29	8.19
מגורים ג'	11,615.94	4.25
מגורים ד'	35,032.57	12.81
מסחר	2,223.34	0.81
מתקנים הנדסיים	103.51	0.04
פארק / גן ציבורי	91,478.82	33.46
קרקע חקלאית	15,102.1	5.52
שטח פרטי פתוח	956.1	0.35
שטח ציבורי פתוח	16,410.74	6
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	23,873.15	8.73
סה"כ	273,390.33	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים, כולל חניה על הקרקע וחניות תת קרקעיות ב. לא תותר הקמת חדרי שנאים ומתקנים הנדסיים בשטחים אלו.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי 1. הבינוי מבוסס על בניה רקמתית לא רציפה סביב חצר משותפת, כאשר המבנים עוקבים אחר הכבישים, שדרות והשבילים הסמוכים. 2. גובה מפלס הכניסה הקובעת לבניין ייקבע על פי תכנית בינוי לביצוע. ניתן לסטות מהגובה הנ"ל ± 0.50 מ' באישור וועדה מקומית. 3. קומת חניה מקורה וקומת חניה תת קרקעית כוללות מחסנים דירתיים ושירותים טכניים. 4. בבניה מרקמית ניתן יהיה לנייד שטחי שירות למחסנים מתת הקרקע לקומת הכניסה, ובתנאי ששטח מבואת הכניסה לא יפחת מ-50 מ"ר. 5. תתאפשר כניסה לקומת הלובי מדרך מס' 1, עד 2 מ' נמוך יותר ממפלס 0.00 של המגרש, כמסומן בנספח בינוי ובהתאם לסעיף 4.1.2 א' (6) 6. קומת הלובי והכניסה תהיינה במפלס המדרכה וכך שלא תעלה מעל ל 50 ס"מ ממפלס המדרכה מדוד מאמצע חזית המבנה הפונה לרחוב. 7. לא יותן למקם מחסנים בתוך או בצמוד ליחיד 8. פרגולות יהיו חלק מהיתר הבנייה. קביעת חומרי גמר אחידים יהיו בתיאום עם מהנדס העיר. 9. שטח קומה טכנית לא יעלה על 50% מתכסית הקומה שמתחתיה וגובהה יהיה בהתאם למינימום הנדרש. מיקום הקומה הטכנית יהיה על הגג המשותף ולא על חדר היציאה לגג. תותר הקמת מתקנים טכניים בקומת המרתף. 10. הנחיות מיוחדות- הוראות הבניה בתא שטח מס' 2 יהיו בהתאם להוראות מגורים ג'.
ב	הוראות בינוי בכל אחד מתאי השטח לפחות 25% מיחיד יהיו דירות קטנות
ג	מרתפים 1. התכסית המירבית המותרת לקומת מרתף היא עד 70% משטח המגרש. 2. חדרי המכונות יבנו במיגון אקוסטי ובטיחותי, בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	א. מגורים, כולל קומות חניה מקורה וחנייה תת קרקעית ב. לא תותר הקמת חדרי שנאים ומתקנים הנדסיים בשטחים אלו.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות 1. בקומת חניה מקורה וקומות תת קרקעיות יותרו: חניה, מתקנים טכניים משותפים, חניה תת קרקעית, מחסנים דירתיים (עד 8 מ"ר למחסן). מחסנים דירתיים אלה ירשמו כצמודים ליחיד. 2. בקומת הכניסה למגדלים- יותרו מבואת כניסה גבוהה, מועדון קהילתי לתרבות הפנאי, אחסנת דחסי אשפה, שימושים טכניים.

מגורים ד'	4.2
3. לא יינתן למקם מחסנים בתוך או בצמוד ליחיד 4. פרגולות יהיו חלק מהיתר הבנייה. קביעת חומרי גמר אחידים יהיו בתיאום עם מהנדס העיר. 5. שטח קומה טכנית לא יעלה על 50% מתכסית הקומה שמתחתיה וגובהה יהיה בהתאם למינימום הנדרש. מיקום הקומה הטכנית יהיה על הגג המשותף ולא על חדר היציאה לגג. תותר הקמת מתקנים טכניים בקומת המרתף. 6. לא תותר הצמדת גינות ליחיד בחזית הפונה לרחוב ומהווה כניסה ראשית למבנה. 7. תתאפשר תת חלוקה למגרשים בתאי שטח אלו. 8. הפיתוח הנופי והגינות יהיה בשטח של 30% לפחות משטח המגרש (לא כולל שטחים בקומה המפלשת) 9. הנחיות מיוחדות- הוראות הבניה בתא שטח 2 יהיו בהתאם להוראות מגורים ג'.	
הוראות בינוי בכל אחד מתאי השטח לפחות 25% מיחיד יהיו דירות קטנות	ב
מרתפים 1. התכסית המירבית המותרת לקומת מרתף היא עד 70% משטח המגרש. 2. חדרי המכוניות יבנו במיגון אקוסטי ובטיחותי בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.	ג
מבנים ומוסדות ציבור	4.3
שימושים א. מוסדות חינוך, כולל מעונות יום, תרבות וקהילה, בריאות ורווחה, דת, שטחי ספורט, מוסדות מנהל ושירותים ציבוריים. תותר הקמת מזנונים לנוחות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מהבנין. ב. לא תותר הקמת חדרי שנאים ומתקנים הנדסיים בשטחים אלו.	4.3.1
הוראות אדריכלות א 1. גגות המבנים יהיו שטוחים 2. דודי שמש - הקולטים ישולבו במבנה הצללה על הגג לשביעות רצון מהנדס הוועדה. דודי השמש ישולבו במבנה. 3. חיבורי מערכות - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו במקומות ועפ"י ההוראות המפורטות של הרשויות השונות לשביעות רצון של מהנדס העיר. 4. מזגני אוויר - מיקום המתקנים יקבע במסגרת היתר הבניה, כחלק בלתי נפרד מהמבנה ויענה על הדרישות האקוסטיות על פי התקנות ולמניעת מפגעים ומטרדים נוספים. 5. התכנון המפורט בתאי שטח 12-13 בלבד ילווה באדריכל נוף, אשר ישלב בבינוי התייחסות לחווה החקלאית ולמתחמי שימור נופי, תוך שילוב הערכים הנופיים עם הבינוי המוצע.	4.3.2
בינוי ו/או פיתוח ב 1. תתאפשר הקמת מבנים רב-תכליתיים ושימושים ציבוריים מעורבים אשר יש בהם ניצול יעיל של המבנה והשימוש בו. 2. תובטח הנגישות לכל מבנה ומבנה ע"י שיתוף יועץ נגישות מורשה בשלב הבקשות להיתרי בניה. 3. בשטח המסומן בתשריט לשימור נופי לא תתאפשר בניה. ניתן לשלב את הבינוי בתוך מרקמים	

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	אלו בהתאם לנספח עצים בוגרים המחייב ולנספח הנופי המנחה, המצורפים לתכנית זו ובאישור מהנדס העיר, ובתנאי שלא תהיה פגיעה בשימור העצים בתוך המתחם.
ג	חניה החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.
4.4	מסחר
4.4.1	שימושים
	1. מסחר קמעונאי, מסחר שכונתי, הסעדה ושירותים אישיים מעל חניה תת קרקעית 2. תחנות טרנספורמציה
4.4.2	הוראות
א	חניה החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן בעת מתן היתר הבניה.
ב	עיצוב פיתוח ובינוי 1. חזית מסחרית הפונה אל השטח המיועד לשפ"פ- עם זכות מעבר להולכי רגל כולל פרגולות ברוחב של 4 מטר. 2. הבניה תהיה מותאמת לתנאי הטופוגרפיה. 3. מומלץ מרפסות בקומה השנייה. לא יותר שימוש בגג. (לא לצורכי פרגולות ולקולטי שמש). 4. פריקה באזור תתבצע אך ורק בשעות בהן אין פעילות. 5. שטחי שירות יהיו בחלקם צמודים לעסקים וחלקם בקומות תת קרקעיות. 6. במידה והשטח המסחרי לא יבוצע, ישמר מעבר רציף לציבור מהשצ"פ (תא שטח 33) לשטח הפארק
ג	תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה- הכנת תכנית בינוי ופיתוח, לכל המתחם בשלמות, לאישור הועדה המקומית
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	א. שטחי גינון ונוי, חורשות ושדרות. ב. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים. ג. מתקני ספורט ומשחק, לרבות כיכרות ורחבות. ד. מעבר תשתיות קוויות תת קרקעיות בלבד ה. בתא שטח 31 תינתן אפשרות למיקום סובה באופן זמני עד לביצוע הדרך וחיבורה מצפון.
4.5.2	הוראות
א	סביבה ונוף 1. תוכנית הפיתוח תוכן בהתאם לנספח הנופי המנחה המצורף לתוכנית.

שטח ציבורי פתוח	4.5
2. כל שצ"פ המוגדר כיחידה אחת בהתאם לשלביות הביצוע כאמור בסעיף 7.1 3. תוכנית הפיתוח תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לאישור הוועדה המקומית. 4. יש להגיש סט תוכניות פיתוח מלא בקני"מ 1:250 לאישור הוועדה המקומית. התוכנית תכלול גבהים סופיים, פתרונות ניקוז, מדרגות וריצופים, תוואי קירות תומכים, גובהם וחתכים אופייניים שלהם, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות, שטחי גינון ונטיעות, מתקני משחק, ריהוט גן, תשתיות לאשפה, חשמל, כבלים ומים. 5. נגישות: בתכנון השצ"פ חובה לתת נגישות אליו מהדרכים הציבוריות ומשבילי הולכי הרגל. 6. בכל שצ"פ ישמרו העצים הקיימים ככל הניתן, ובהתאם לנספח עצים בוגרים המצורף לתכנית זו, ויעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם. 7. יש לשלב ככל הניתן נטיעות עצים חצי בוגרים ובוגרים.	
פיתוח סביבתי 1. התכנון המפורט בתא שטח 34 בלבד ילווה באדריכל נוף אשר ישלב בפיתוח השצ"פ התייחסות לחווה החקלאית ולמתחמי שימור נופי, תוך שילוב הערכים הנופיים עם הפיתוח המוצע.	ב
פארק / גן ציבורי	4.6
שימושים 4.6.1 א. תותר הקמת מבני שירות הנחוצים לתפעול ותחזוקת הפארק, שירותים סניטריים ומבני תחזוקה בהיקף שלא יעלה על 50 מ"ר ב. מוקדי פעילות מסחרית בהתאם לתכנית פיתוח ובינוי, באישור הוועדה המקומית. ג. שטחי גינון, חורשות ושדרות. ד. שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים. ה. מתקני ספורט ומשחק, לרבות כיכרות ורחבות. ו. חניה לצורך השימושים המותרים באזור זה בלבד, אשר מיקומם יהיה, ככל הניתן, בשולי הפארק ז. נופש ונוי ח. דרכים פנימיות ט. תותר העברת תשתיות קוויות תת קרקעיות בלבד. י. תתאפשר פעילות המשלבת גינות קהילתיות ופעילות חקלאית קהילתית.	4.6.1
הוראות 4.6.2	4.6.2
בינוי ו/או פיתוח א 1. הפעילות המסחרית תפוזר במספר מוקדים בשטח הפארק.	א
איכות הסביבה ב ניתן יהיה להמשיך את הפעילות החקלאית עד לפיתוח השטח כפארק. בתקופת הביניים, עד לפיתוח השטח כפארק, ולאחר קבלת טופס אכלוס למבני המגורים ולמבני הציבור הסמוכים לפארק, הפעילות החקלאית תשמור על מרחקי הפרדה משימושים רגישים (מגורים, מוסדות חינוך, מגרשי משחק שכונתיים, שצ"פים) על פי ההנחיות הבאות:	ב

4.6	פארק / גן ציבורי
	1. לא תתאפשר כל פעילות חקלאית במרחק 50 מ' משימושים רגישים. 2. בטווח של 100 מ' ממבנים של שימושים רגישים (בתי מגורים, מוסדות חינוך, מגרשי משחקים שכונתיים ואחרים) החקלאי יפעל על פי ההנחיות הבאות: -איסור ריסוס של חומרים מקבוצה 1 ו- 2 (בטווח של 100 מ' משימושים רגישים). -איסור שימוש בתכשירים לחיטוי קרקע ביישום ממוקד במרחק הקטן מ-100 מ' ממגורים ו-20 מ' מכבישים ראשיים. -שימוש בתכשירים לחיטוי קרקע בטווח 100-250 מ' ממגורים - חובת חיפוי בפלסטיק חוסם ומאושר על ידי מכון התקנים הישראלי וזאת בהזרקה או טפטוף בלבד. -שימוש בתכשירים לחיטוי קרקע בטווח 250-1000 מ' ממגורים - חובת חיפוי ביריעת פלסטיק בעובי 35 מיקרון לכל הפחות וזאת בהזרקה או טפטוף בלבד. -איסור ריסוס מהאוויר. -איסור ריסוס באמצעות מרססים שאינם מפחיתי רחף (לדוגמה: מרסס מפוח שאינו ממוקד). -באזור המוגן תותר פעילות ריסוס חומרי הדברה במרססים מפחיתי רחף. -בתחום זה תותר רק חקלאות בהדברה משולבת. -הדברה תתבצע רק כנדרש ועל פי הנחיות של פקח מזיקים. -הגבלות אלו לא יחולו על גידול בבתי צמיחה הניתנים לאיטום בזמן יישום חומה"ד. -יותר יישום, בגובה נמוך, של קוטלי עשבים כשמהירות הרוח נמוכה מ 5 קמ"ש ("ללא רוח"). -סוג הגידול - תקבע רשימת גידולים מותרים, בהם קיים ריסוס מופחת. -בשטחים חקלאיים הנמצאים בסמיכות לשימושים רגישים יוצבו שלטים באופן ברור. על השלט יצוינו הפרטים המזהים (כולל שם, כתובת וטלפון נייד) של החקלאי המעבד את השטח/הגורם האחראי על השטח.
ג	סביבה ונוף 1. ישמרו העצים הקיימים הככל הניתן, ובהתאם לנספח עצים בוגרים המצורף לתכנית זו, ויעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם. 2. יש לשלב ככל הניתן נטיעות עצים חצי בוגרים ובוגרים.
ד	פיתוח סביבתי 1. תכנית הפיתוח תוגש על כל שטח הפארק בשלמותו, תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לאישור הוועדה המקומית. 2. יש להגיש סט תוכניות פיתוח מלא בקני"מ 1:250 לאישור הוועדה המקומית. התוכנית תכלול: גבהים סופיים, פתרונות ניקוז, מדרגות וריצופים, תוואי קירות תומכים ! גובהם וחתכים אופייניים שלהם, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות, שטחי גינון ונטיעות, מתקני משחק, ריהוט גן, תשתיות לאשפה, חשמל, כבלים ומים. 3. נגישות: בתכנון הפארק חובה לתת נגישות אליו מהדרכים הציבוריות ומשבילי הולכי הרגל.
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, אופניים והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, ישולבו בה מדרכות להולכי רגל, מיסעות לכלי רכב ומקומות חניה ציבוריים, נטיעות עצים,

4.7	דרך מוצעת
	אזורי גינון ונוי, ריהוט רחוב ותשתיות.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. לא תותר בניית מבנים מכל סוג שהוא בתחום הדרך המוצעת למעט בצוע עבודות פיתוח. 2. פיתוח הדרך המוצעת יבוצע בהתאם לתכנית פיתוח אשר תלווה ע"י אדריכל נוף.
4.8	קרקע חקלאית
4.8.1	שימושים
	דרך גישה נוספת לשכונה, אשר תשמש כדרך זמנית חד מסלולית. הדרך תשמש למעבר כלי רכב, אופניים והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, וכן למעבר תשתיות.
4.8.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	השימוש בדרך הינו זמני לתקופה של 5 שנים או עד להסדרה סטטוטורית של תוואי הדרך וחיבורה לצומת רבין-בגין, המוקדם מביניהם.
4.9	מתקנים הנדסיים
4.9.1	שימושים
	תחנות טרנספורמציה.
4.9.2	הוראות
א	איכות הסביבה
	תחנות טרנספורמציה ימוקמו כך שרמת הקרינה מהן לא תחרוג מהרמות המומלצות ע"י המשרד לאיכות הסביבה, לאחר קבלת חו"ד איגוד ערים להגנת הסביבה- מפרץ חיפה.
4.10	שטח פרטי פתוח
4.10.1	שימושים
	א. גינון, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים ב. תותר חניה תת קרקעית ג. תותר העברת תשתיות קוויות תת קרקעיות בלבד.
4.10.2	הוראות
א	זיקת הנאה
	בשטח המסומן בתשריט בזיקת הנאה תתאפשר זכות מעבר לציבור
4.11	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.11.1	שימושים
	א. גינות קהילתיות ופעילות חקלאית קהילתית ב. מבנים ומוסדות ציבור ושירותים אישיים ג. חניה פתוחה ד. בשטח המסומן בהנחיות מיוחדות יותרו שימושים למסחר, גינות קהילתיות ופעילות חקלאית קהילתית.

4.11	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.11.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי ה. מתוך סה"כ זכויות הבניה בתא שטח 15 ניתן יהיה להקצות, בסמכות ועדה מקומית, עד 1000 מ"ר לשימושים מסחריים המשתלבים עם אופי המקום הפתוח. הוספת השימושים המסחריים מותנית בקיום בניית מבני הציבור באותו תא שטח. ו. בתחום תא שטח 15 תתאפשר פעילות המשלבת גינות קהילתיות ופעילות חקלאית קהילתית. 1. יש להכין תכנית בינוי ופיתוח על ידי אדריכל ואדריכל נוף בקני"מ 1:500 לאישור הועדה המקומית. 2. לא תותר הקמת מבני ציבור בתחום 100 מ' מגבול רצועת הדרך מס' 22 (עוקף קריות) המסומן בתשריט בהנחיות מיוחדות. ככל והנחיות המשרד לאיכות הסביבה בעניין זיהום האוויר יעודכנו, ניתן יהיה, במסגרת היתר בניה, לחרוג מהוראה זו בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה וללא צורך בשינוי תכנית זו. 3. התכנון המפורט ילווה באדריכל נוף, אשר ישלב בבינוי התייחסות לחווה החקלאית ולמתחמי שימור נופי, תוך שילוב הערכים הנופיים עם הבינוי המוצע. 4. בשטח המסומן בתשריט לשימור נופי לא תתאפשר בניה. ניתן לשלב את הבינוי בתוך מרקמים אלו בהתאם לנספח עצים בוגרים המחייב ולנספח הנופי המנחה, המצורפים לתכנית זו ובאישור מהנדס העיר, ובתנאי שלא תהיה פגיעה בשימור העצים בתוך המתחם.
ב	חניה החניה תהיה בתחום המגרש, על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.
ג	הנחיות מיוחדות בשטח המסומן בתשריט בהנחיות מיוחדות יותרו שימושים למסחר, גינות קהילתיות ופעילות חקלאית קהילתית בלבד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות				עיקרי	
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת													
2	(1) 7	29	14.3	56	70	320	12544	3878		1904	6762	3914	1	מגורים ג'
2	(1) 7	29	17.3	56	70	388	12544	3878		1904	6762	3229	2	מגורים ד'
2	(1) 7	29	15.2	56	70	340	12544	3878		1904	6762	3693	3	מגורים ג'
2	(1) 7	29	14	56	70	312	12544	3878		1904	6762	4015	4	מגורים ג'
3	(2) 13	48	24.7	120	70	588	28544	8310		5744	14490	4858	5	מגורים ד'
3	(2) 13	48	24.5	120	70	584	28544	8310		5744	14490	4885	6	מגורים ד'
3	(2) 13	48	21.3	214	70	497	49970	15210	936	8948	24876	10047	7	מגורים ד'
3	(2) 13	48	22.4	270	70	521	62514	19088	936	10852	31638	12006	8	מגורים ד'
1	3	12			40		120%			30%	90%	1317	11	מבנים ומוסדות ציבור
1	3	12			40		120%			30%	90%	5016	12	מבנים ומוסדות ציבור
1	3	12			40		120%			30%	90%	16044	13	מבנים ומוסדות ציבור
1	3	12			20	27.3	6500			1500	(3) 5000	23874	15	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
2	2	(5) 23.5		60	313	3788	(4) 160	250	15%	1422	1209		16A	מסחר
2	2	(5) 24		60	306	3103	(4) 160	200	15%	1128	1014		16B	מסחר
2						1530	(4) 160				956		16C	שטח פרטי פתוח
	1	3				2%			0.5%	1.5%	91467		41	פארק / גן ציבורי
	1	3			50	50	51.5%				50%	103	61	מתקנים הנדסיים

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

הערה ברמת הטבלה:

א. קווי בנין יהיו כמסומן בתשריט.

ב. קווי הבניין לחניונים תת קרקעיים יהיו לפי קווי הבניין המסומנים בתשריט, או עד 80% משטח המגרש- הגדול מביניהם.

ג. שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת מיועדים לחניה מקורה תת קרקעית, מחסנים ומתקנים טכניים.

ד. השטח המדויק (הסופי) של המגרשים יקבע בעת עריכת תשריט לצרכי רישום, לאחר אישור תכנית זו.

ה. כמות יחידות הדיור המפורטת בטבלה זו כוללת 25% דירות קטנות בכל תאי השטח הכוללים שטחי מגורים.

ו. גובה מבנה המפורט בטבלה אינו כולל מתקנים טכניים על חג ומעקה להסתרת המערכות.

ז. ניתן להוסיף קומת חניה תת קרקעית נוספת מעבר לקבוע בתכנית בתנאי ששטחה לא יעלה על 80% משטח המגרש. כמו כן יקבע כי מימוש זכויות בניה אלו יהיה לצורך חניה תת קרקעית בלבד.

ח. במגרשי מגורים גובה 0.00 של המגרש יהיה גובה גג חניון מקורה, בהתאם לסימון בנספח הבינוי.

ט. שטחי הבניה העיקריים למגורים, המפורטים בטבלה זו, כוללים את שטחי המרפסות (15 מ"ר ליחידת דיור)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מבנה מגורים בן 7 קומות מעל קומת לובי.

(2) מבנה מגורים בן 13 קומות מעל קומת לובי.

(3) 5,000 מ"ר שטח עיקרי כאשר בסמכות ועדה מקומית ניתן יהיה להקצות 1,000 מ"ר מתוכם לשימושים מסחריים המשתלבים עם אופי המקום והשטח הפתוח. חוספת השימושים המסחריים מותנית בקיום בניית מבני הציבור באותו תא השטח..

(4) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בתאי שטח 16A,16B,16C חניון משותף, תת קרקעי, כולל שטחי שירות.

(5) גובה אבסולוטי מעל פני הים.



6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	תכנית הבינוי והפיתוח לכל מגרש תכלול את הנושאים המפורטים להלן ותואב לאישור מהנדס העיר והוועדה המקומית. א. קביעת מיקום כל חלקי המבנים השונים במגרש. ב. תכנית פיתוח למגרשים שתכלול התאמה למפלסי הקרקע, קירות תומכים, ריהוט רחוב, נטיעות, מיקום גדרות ומעקות, פתרון לתנועת הולכי רגל, וכו'. הפיתוח במגרשים יהיה בכפוף להוראות הפיתוח בכל מגרש. ג. הנחיות לפיתוח קירות תומכים וגדרות, הגובלים בשטחים ציבוריים פתוחים ובדרכים בחזית הרחוב, הכוללות התייחסות לגובה וחומרי גמר. גובה קירות תומכים לא יעלה על 2.5 מ'. ד. חתכים אופייניים, מפלסי המבנים, חומרי גמר, פריסת חזיתות כלליות וכל פרט נוסף שיידרש. ה. מיקום שירותי הבית השונים כגון: מיקום צוברי גז מקום אצירת האשפה ואופן פינויה. ו. תוכנית פיתוח נוף לכל שטח המגרש אשר תיערך ע"י אדריכל נוף, בה יקבעו המפלסים הסופיים של המגרש ומרכיבי התכנון המפורט. ז. תכנית תנועה וחניה שתכלול פתרונות לגישת כלי רכב, ופתרונות חניה. ח. פתרונות חיבורי תשתיות כגון: מיקום מוני מים, אופן חיבור הניקוז למערכת העירונית, נקודות התחברות הביוב למערכת העירונית ומיקום חדרי טרנספורמציה וגישה לרכב תפעול אליו. ט. תכנית התארגנות במהלך ביצוע העבודות במגרש כולל תכנית לשיקום נופי של השטחים הציבוריים הגובלים במגרשי המגורים. התכנית תכלול את מקום הצידוד, החניה הזמנית, נתיבי הנסיעה של המשאיות, מערך תנועה של הולכי הרגל וכו'. ההסדרים הזמניים יבטיחו גישה לכל הבניינים, מעבר בטוח להולכי רגל וזרימת תנועה בלתי מופרעת במהלך ביצוע העבודות. י. בעת הוצאת היתר בניה, הבינוי המוצע יתחשב במדיניות בניה ירוקה של הועדה המקומית.
6.2	אדריכלות
	1. באזור כניסה לחניון ניתן יהיה לקרות חלקית את המרווח בין קומה 2 לקומה 6. 2. השטח המשותף מעל גג החניה המקורה יפותח ויגונן בהתאם לעקרונות הנספח הנופי, ויכלול אזורים מרוצפים, פינות ישיבה מוצלות ע"י פרגולות ו/או עצים, ערוגות ו/או אדניות. עומק מינימלי לאדמה לצורך גינון לא יפחת מ 70 ס"מ, או כל פתרון גינון אחר באישור מהנדס העיר. 3. גגות המבנים יהיו שטוחים. לא יאושרו גגות רעפים. 4. גמר קירות חוץ- חומרי הגמר למבנים יהיו קשיחים, בתיאום עם מהנדס העיר והועדה המקומית. 5. דודי שמש- הקולטים ישולבו בגג המשותף ולרצון מהנדס העיר. 6. אנטנות טלוויזיה- תותקן אנטנה מרכזית לכל מבנה. 7. חיבורי מערכות- כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכיוב' יהיו במקומות ועפ"י הוראות המפורטות של הרשויות השונות לשביעות רצונו של מהנדס העיר. 8. תליית כביסה- מתקן לתליית כביסה ישולב באופן אורגני במבנה. - לא תותר התקנה של זרועות למתלי כביסה על המרפסות ובחלונות. 9. צנרת מכלי גז ודלק- מכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מהכביש.

6.2 אדריכלות	6.2
לא תותר התקנת צנרת גז על הקירות החיצוניים של הבניינים, כולל פתחי המרפסות, החלונות, קירות מנוקבים וכד'. לא תותר התקנת ארובות לתנורי חימום בחזית המבנים. 10. מזגני אוויר- התקנת המתקנים תהיה חלק בלתי נפרד מהמבנה ותענה על הדרישות האקוסטיות, על פי התקנות, ומניעת מפגעים ומטרדים נוספים. מיקום המתקנים יקבע במסגרת היתרי הבניה. 11. לא תותר הצמדה גינות ליח"ד, בחזית הפונה לרחוב ומהווה כניסה ראשית למבנה.	
6.3 דרכים וחניות	6.3
א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, התואמת את נספח התנועה המנחה ולהנחת דעתו של מפקח התעבורה המחוזי. ב. תקן החניה למגורים יהיה 2 חניות ליח"ד בתחום המגרש. בדירות קטנות תקן החניה יעמוד על חניה אחת ליח"ד. יוקצו עוד 0.25 מקומות חניה לכל יח"ד כחניות אורחים. ג. תקן החניה למסחר יהיה בהתאם לתקן התקף. ד. יש לשלב נטיעת עצי רחוב רבים ככל שניתן בין מפרצי החניה או במדרכות הצמודות לחניה. המרחק הרצוי בין העצים 7-8 מ', ולא יעלה על 10 מ'. ה. חניה למבני ציבור תהיה בתחום תא השטח ועל פי התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה. ו. קומות החניון התת קרקעי לא יבלטו לעבר לקרקע הטבעית ומעבר למפלס המדרכה הגובלת, המדודה באמצע חזית המבנה הפונה לרחוב.	
6.4 חלוקה / או רישום	6.4
א תכנית זו כוללת חלוקה מנחה למגרשים כפי שמסומנת בתשריט התכנית. ב. בתוך 60 יום ממועד תחילתה של תכנית וד"ל זו, יגיש עורך התכנית, לאישור הועדה המקומית, תשריט לצרכי רישום. ג. מתכנן המחוז יאשר תשריט לצרכי רישום שהוגש לו תוך 21 ימי עבודה ממועד הגשתו, ובלבד שהתשריט תואם את התכנית לדיוור לאומי.	
6.5 היטל השבחה	6.5
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
6.6 הפקעות לצרכי ציבור	6.6
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.	
6.7 עתיקות	6.7
א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ל - 1978. ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"ל - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.	

עתיקות	6.7
ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספת שמשמעותן פגיעה בקרקע. ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן, אלא הסכמה עקרונית בלבד.	
תשתיות	6.8
א. כללי: כל התשתיות בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות. תותר הקמת אנטנות וצלחות לוויין או מתקני תקשורת אחרים על גגות הבתים, אשר לא יחרגו מהגובה המירבי המותר למבנה (כולל הקומה הטכנית). ב. ניקוז: 1. במגרשי בניה למגורים יאספו מי הגשמים מגגות, מרחבות מרוצפות וממשטחים בלתי מחלחלים אחרים, ויובלו במערכת ניקוז לאזורי חלחול ו/או החדרה מסודרים בתחום המגרש. 2. מערכת הניקוז תהיה נפרדת לחלוטין ממערכת הביוב. הניקוז יתוכנן בהתאם לנספח הניקוז המנחה המצורף לתכנית זו, ובהתאם לאישור תכנית ניקוז ע"י הועדה המקומית. 3. חציית הדרך המוצעת לתעלה 15, תהיה בתיאום עם רשות הניקוז, בין היתר לנושא אופן הבינוי וביצועה. ג. ניהול מי נגר: 1. במגרשי המגורים ובשטח למבנים ולמוסדות ציבור, לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף, והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרשי, ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע, וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הניקוז. 5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 6. השטחים הציפוריים הפתוחים הכלולים בתכנית, יבטיחו, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי, באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הציבוריים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגישות בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים. 7. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדיריים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. ד. מים: 1. אספקת המים לבניינים בשטח התכנית תהיה ממערכת אספקת המים של עיריית קריית ביאליק, ותתוכנן בהתאם לנספח המים המנחה המצורף לתכנית זו.	
חשמל	6.9
א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או	

6.9	חשמל
	חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה 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: 1. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף - 3.0 מ' 2. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד - 2.0 מ' 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ' 4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.0 מ' 5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.0 מ' מציר הקו 6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.0 מ' מציר הקו 7. קו חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' 8. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.0 מ' 9. כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל 10. ארון רשת - 1.0 מ' 11. שנאי על עמוד - 3.0 מ' הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל, לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חב' חשמל. ד. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. ה. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כל שהיא מעל ובקרבה של פחות מ 3 מ' מכבלי חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. ו. 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. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. ז. חדרי טרנספורמציה לא ימוקמו במגרשי הבניה למגורים ולמבני ציבור. ניתן למקם בשטחים צבוריים פתוחים, בשטח למסחר וכן במגרשים למתקנים הנדסיים, בתיאום עם חברת חשמל.
6.10	ביוב
	א. מערכת הביוב תהיה נפרדת לחלוטין ממערכת הניקוז. הביוב יתוכנן בהתאם לנספח הביוב המנחה המצורף לתכנית זו. ב. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם תאושר תכנית המראה חיבור לרשת הביוב העירונית, המחוברת לפתרון קצה.

תקשורת מערכת התקשורת בתחום התכנית תהיה תת קרקעית בלבד.	6.11
הריסות ופינויים כל המבנים המסומנים בסימון הריסה על גבי התשריט מיועדים להריסה. תנאי למתן היתר לסלילת דרך מס' 3 יהיה הריסת המבנים.	6.12
חומרי חפירה ומילוי 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, כולל חומר חפירה, מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, לאחר טיפול בפסולת הבנייה, לאתר מוסדר (אתר טיפול בפסולת בנייה). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. 2. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 3. חציבה ומילוי א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי. ב. בהעדר איזון- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. 4. עבודות שאינן טעונות היתר א. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.	6.13
שמירה על עצים בוגרים א. על תאי שטח, בהם מסומנים העצים הבוגרים ב"נספח עצים בוגרים", בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", או "עץ/קבוצת עצים לשימור", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון, לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): ב. עצים לשימור: 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. 2. תנאי למתן היתר בניה בתא השטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור- אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח, בקנה מידה שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. 3. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.	6.14

שמיירה על עצים בוגרים	6.14
ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: 1. בכפוף להעתקה עפ"י מפרט טכני מתואם, בליווי אגרונום, ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה. 2. העצים שיעודם העתקה ! יועתקו בין חודשים ינואר-מרץ למקומות הקבועים מראש בפינות צמוד של אגרונום מומחה בתחום בלבד. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 2 שנים לפחות. 3. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה, בכפוף לרישוי עפ"י פקודת היערות. 4 לפני כריתת העצים המיועדים לכריתה יחויב היזם בנטיעת עצים חלופיים . ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות, כנדרש בתקנות התכנון והבניה.	
הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.15
כללי א. תנאי להיתר בנייה ראשון בתחום שטח שיפוט מועצה אזורית זבולון כפי שקבוע ביום אישור התכנית, יהיה העברת השטח מתחום מרחב תכנון זבולון למרחב תכנון קריות והעברת תחום השיפוט לקרית ביאליק. ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות. בינוי א. תנאי להוצאת היתר בנייה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח, ערוך על ידי אדריכל ואדריכל נוף, על ידי הועדה המקומית לכל שטח התכנית, למעט שטח הפארק. תכנית הבינוי והפיתוח תערך בקנה מידה 1: 500 ותכלול: תיאור העמדת הבניינים, גבהים, מפלסי קרקע, קירות תומכים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות ומעקות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שירות ושבילים פנימיים שטחי גינון והנחיות לפיתוח שטח. ב. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח על ידי הועדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תיערך בקני"מ של 1: 250, תתייחס לכל המגרש ותציג בין היתר מיצוי מלא של פוטנציאל הבנייה ויחיד במגרש. סביבה א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת דוח גיאוטכני על ידי מהנדס מוסמך בתחום הקרקע והביסוס. במסגרת הדוח יבדק הנושא בשיטות מקובלות ותינתנה הנחיות לתכנון בהתייחס לתאוצות הקרקע, כולל התדר ועוצמת ההגברה החריגה המחושבת. במקרים של מבנים בעלי רגישות גבוהה, כמו רבי קומות, הדוח הגיאוטכני יסתמך על מדידות תגובת אתר פרטניות. עבודות חפירה יעשו עפ"י ההנחיות המקובלות, כולל התייחסות לאפשרות של התמוטטות בעת רעידת אדמה ובלעדיה. ב. במידה ובמהלך החקירה הגיאוטכנית במסגרת התכנון המפורט יתגלו מי תהום רדודים	

6.15 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.15
בקרע חולית יכלול הדוח וכתנאי להוצאת היתר בניה בחינת הנושא בשיטות מקובלות. הדוח יכלול התייחסות לגבי עצם האפשרות להתנזלות בהסתמך על הממצאים ובהתאם, ההתמודדות הנדרשת. ג. במסגרת הבקשה להיתר בניה יוגש עותק של הדוח הגיאוטכני והצהרת המתכנן כי התכנון מבוסס על דוח זה. תשתיות א. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה ביצוע חיבור המתחם לקו הביוב בדרך רבין. במידה ולא יאושר תוואי דרך מס' 4 בתכנית ק/427 ("ביאליק על הפארק"), יבוצע הקו על פי חוק רשויות מקומיות לביוב. ב. תנאי למתן היתר בניה ראשון למגורים יהיה החלפת קו הביוב המאסף על רח' רבין עד להתחברות הקו לתחנת השאיבה "ביאליק צפונית". ג. מים: תנאי למתן היתר בניה יהיה כי במידה וביצוע התכנית יקדם לביצוע תכנית ק/427 ("ביאליק על הפארק") יידרש להניח קו מים לאורך רח' רבין בקטע שבין רח' האצ"ל לרח' בגין. ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור רשות המים להשפלת מפלסי מי תהום, במידה ועבודה זו תידרש, לצורך עבודות בניה וביסוס. ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת תעלת ניקוז 15 ממוצא הניקוז שבתכנית ועד הכניסה למובל עוקף קריות, בתיאום עם רשות הניקוז.	

6.16 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.16
הוראות והגבלות בניה בגין קיומו של שדה התעופה חיפה א. התכנית נופלת בתחום הגבלות הבניה הנובעים מקיומו של שדה התעופה חיפה, לרבות הגבלות בניה בגין גובה המישור הקוני, ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה. ב. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים כפוף להגבלות הבניה ואין לחרוג מהן. ג. בניה עבור תכליות ושימושים מושכי ציפורים, תהיה בכפוף לקביעת האמצעים הדרושים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה, באישור רשות התעופה האזרחית.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	תנאי לביצוע מיח"ד הראשונה ועד 400 יח"ד	1. תנאי למתן היתר בניה ראשון למגורים בתחום התכנית יהיה ביצוע דרך גישה נוספת לשכונה ממזרח שתתחבר לדרך רבין כמסומן בתשריט 2. ביצוע שדרוג כיכר רבין-בגין לצומת מרומזר. באישור משרד התחבורה ניתן לחרוג מהוראה זו ולבצע מעגל תנועה דו-נתיבי 3. ביצוע שדרוג צומת אצ"ל-רבין ע"י יצירת נתיב נוסף (בננה)

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
2	תנאי לביצוע מעל 400 יח"ד בתחום התכנית	1. ביצוע הרחבת דרך רבין ל-2 נתיבים 2. ביצוע שדרוג צומת אצ"ל רבין לצומת מרומזר. באישור משרד התחבורה ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו.
3	תנאי לביצוע מעל 650 יח"ד בתחום התכנית	תנאי לביצוע מעל 650 יח"ד מתכניות ק/427/1 ("ביאליק על הפארק") ככל שתאושר ותכנית 301-0186817 (התכנית שבנדון), בשטחים שממזרח לכביש עוקף קריות, יהיה חיבור מכביש מקומי מס' 4 לכביש 79, בפניות ימניות בלבד.
4	תנאי לביצוע מעל 1,250 יח"ד	תנאי לביצוע מעל 1,250 יח"ד מתכניות ק/427/1 ("ביאליק על הפארק") ככל שתאושר ותכנית 301-0186817 (התכנית שבנדון), בשטחים שממזרח לכביש עוקף קריות, יהיה חיבור למפרידן אפק. ככל שתאושר במחוז צפון תכנית לנגישות חלופית ישירה מהמפרידן לתחום שטחי מזרח קרית ביאליק ניתן יהיה לבחון מתן אישור לשינוי שלביות בהתאם לסעיף 1145 לחוק בכפוף לבדיקה תחבורתית בהתאם להוראות הסעיף ופרסום שינוי השלביות להתנגדויות הציבור.
5	אכלוס של מעל 70% מיחידות הדיור בתאי שטח 1 ו-5	גמר ביצוע פיתוח שצ"פים בתאי שטח 31-32
6	אכלוס של מעל 70% מיחידות הדיור בתאי שטח 2,3	גמר ביצוע פיתוח שצ"פים בתא שטח 33
7	אכלוס של מעל 70% מיח"ד בתאי שטח 4 ו-8	גמר ביצוע פיתוח שצ"פים בתאי שטח 35-36
8	אכלוס בתאי שטח 16A,16B- מסחר	תנאי לאכלוס השטח המסחרי יהיה השלמת פיתוח השפ"פ בתא שטח זה.
9	אכלוס של מעל 85% מיחידות הדיור בשטח התכנית	סיום הכנת תכנית פיתוח לפארק/גן ציבורי בתא שטח 41

7.2 מימוש התכנית

ביצועה של התכנית יחל בתוך שנתיים וחצי מיום שאושרה. שלבי הביצוע ומועדי הביצוע יהיו על פי "חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (הוראת השעה) תשע"א - 2011" סעיף 27.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	רשות מקרקעי ישראל	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	רשות מקרקעי ישראל	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית קריית ביאליק 500295001	בבעלות רשות מקומית	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: בנימין איזק אדריכלים	עורך ראשי	חתימה: