

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0342329

מרכז תחבורה קריות

חיפה

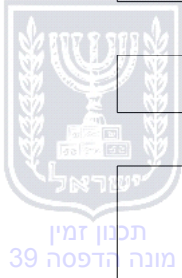
מחוז

מרחב תכנון מקומי קריות, גלילית מחוז חיפה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית מרכז תחבורה קריות נערכה מתוקף הדרישה לכך בתכנית ק/408 כורדני. בתכנית כורדני ק/408 יועדו למרכז תחבורה 3 מגרשים ברמה מתארית. תכנית זו הינה תכנית מפורטת למרכז התחבורה. כמו כן, מיקום מרכז התחבורה תואם למיקום כפי שמופיע בתמ"מ 6. מרכז תחבורה קריות משלב בתוכו את תחנת הרכבת סביוני ים, מסוף מטרונית, מסוף אוטובוסים לקווים פנימיים בקריות, שטחי מסחר, משרדים ושטחי חניה. בחלק הצפוני של התכנית יוקם מסוף אוטובוסים, וזאת על מנת להתרחק ממרכזי המגורים שמזרח לתכנית. מסוף זה ישמש גם את אזור התעסוקה העתידי שיתפתח ממזרח לו. החזית המזרחית והחזית הדרומית של מבנה מרכז התחבורה, אשר פונות לשכונות המגורים יהיו אטומות. מבנה זה יהווה חוצץ בין שכונות המגורים ומבני הציבור שנמצאים ממזרח לתכנית לאזורי ההמתנה וההורדה של נוסעי הרכבת. שטחי המסחר ימוקמו בקומות התחתונות של המבנים, ומעליהם ימוקמו שטחי המשרדים, לרבות אפשרות מונה הדפסה 39 תכנון זמין

להקמת מכללה ומעונות סטודנטים במתחם. התכנית מביאה לניצול אופטימאלי של נפחי הבנייה האפשריים במתחם בהתאם להגבלות הגובה לפי דרישות רפ"ל ומאפשרת בניה בשלבים, עפ"י הביקוש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מרכז תחבורה קריות

מספר התכנית 352-0342329

1.2 שטח התכנית 104.165 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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 כן



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קריות, גלילית מחוז חיפה

208610 קואורדינאטה X

751487 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

המתחם צמוד לגשר בגין מצפון ומדרום לו ובצמוד למסילת הרכבת. גבולות המתחם: ממערב שכונת סביוני ים בקרית ים, מצפון מכון דוד-רפא"ל, בדרום מזרח שכונת כורדני וממזרח שכונת קליל בקרית מוצקין.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית ים - חלק מתחום הרשות: קרית ים
קרית מוצקין - חלק מתחום הרשות: קרית מוצקין
שטח גלילי- מחוז חיפה - חלק מתחום הרשות:

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10420	מוסדר	חלק		1, 5, 8, 10, 13
10421	מוסדר	חלק	185, 225-227, 234, 237-238, 278, 285, 289-291	10, 179, 184, 194, 217, 232-233, 235, 286-288, 292
10423	מוסדר	חלק		128, 139, 141, 160

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
01/03/2001	1876	4968	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 9 /23 ממשיכות לחול.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 9 /23
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 5
15/12/2014	1811	6942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 18
10/01/1963	607	989	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 400 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 400
22/11/1993	873	4168	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 292 /א ממשיכות לחול.	שינוי	ק/ 292 /א
17/08/2005	3835	5427	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 408 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/ 408
13/05/2007	2743	5663	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפאג/ ד/ 1249 ממשיכות לחול.	שינוי	חפאג/ ד/ 1249
17/07/2006	4218	5553	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 259 /א. הוראות תכנית ק/ 259 /א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/ 259 /א

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריאל פרוינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריאל פרוינד		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		03/07/2016	שמואל עין יהב	25/01/2016	205		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	מסמך סביבתי משלים	16/10/2017	שמואל עין יהב	13/09/2017	12		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא		21/09/2015	אורן ירושלמי	08/09/2015	9		מנחה	ניקוז
לא		14/06/2016	איתמר בן-שדה	14/03/2016	16		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		30/06/2016	תמר מייר-גור	14/06/2016	7		מנחה	תשתיות
לא		23/10/2017	תמר מייר-גור	05/09/2017	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	גליון 1 מתוך 3 - תכנית קומת קרקע - מחייב מבחינת גובה המבנים ומספר הקומות	23/10/2017	סילבי גור	17/09/2017	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	גליון 2 מתוך 3 - תכנית קומות משרדים - מחייב מבחינת גובה המבנים ומספר הקומות	23/10/2017	סילבי גור	17/09/2017	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	גליון 3 מתוך 3 - חתכים ומגבלות בניה - מחייב מבחינת גובה המבנים ומספר הקומות	23/10/2017	סילבי גור	17/09/2017	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא		23/10/2017	תמר מייר-גור	05/09/2017	1	1: 1000	מנחה	מים
לא		23/10/2017	אורן ירושלמי	04/09/2017	1	1: 1500	מנחה	ניקוז
לא		23/10/2017	אמיר בלום	12/09/2017	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא		16/10/2017	איתמר בן-שדה	06/09/2017	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מחייב בכל הנוגע למיקום פונקציות התחבורה הציבורית ומנחה בשאר הנושאים	23/10/2017	אלי אסיף	16/08/2017	1	1: 500	מחייב חלקית	תנועה
לא		23/10/2017	אריאל פרוינד	03/04/2017	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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
	משרד התחבורה	משרד התחבורה		משרד התחבורה ע"י יפה נוף תחבורה תשתיות ובניה בע"מ	חיפה	שד הפלי"ם	15 ב	04-8632000	04-8632029	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי		משרד התחבורה ע"י יפה נוף תחבורה תשתיות ובניה בע"מ	חיפה	שד הפלי"ם	15 ב	04-8632000	04-8632029	
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רמ"י	חיפה	שד הפלי"ם	15 א	04-8630860	04-8630970	viktorp@mmi.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			קרן קיימת לישראל	קרית ביאליק	הגליל (1)	30	04-8470307	04-8470268	ShimonaA@kkl.org. il
בבעלות מדינה			רמ"י	חיפה	שד הפלי"ם	15 א	04-8630860	04-8630970	



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות פיתוח	ירושלים	יפו	17	02-6237347	02-6237370	
בבעלות רשות מקומית			עיריית קריית ים	קרית ים	שרת משה		04-8789711	04-8760564	
בבעלות רשות מקומית			עיריית קריית מוצקין	קרית מוצקין	שד גושן משה	92	04-8780202	04-8700650	

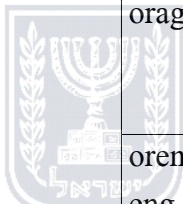
(1) כתובת: ת.ד. 45 קריית חיים 26103.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	אריאל פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	arik@ifreund.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אלי אסיף	40972	מתוי"פ מהנדסים תכנון	טירת כרמל	יזומה	3	077-9215552	077-9215621	eli@matop.co.il
אדריכל	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	mb@miller-blum.co.il
אדריכל	סוקר עצים	איתמר בן-שדה		E.S.D פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	נתניה	היצירה	6	09-7733160	09-7733161	itamar@esd-env.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	סילבי גור	21439	גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	חיפה	הגפן	1	04-8510878	04-8510918	sylviegur@gi oragur.com
מהנדס	יועץ תשתיות	אורן ירושלמי	109272	חסון-ירושלמי מהנדסים יועצים	תל אביב- יפו	קרליבך	14	03-5278887	03-5270607	oreny@hj- eng.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	תמר מייר-גור	110548	בלשה - ילון	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603633	04-8603601	tamar-m@bj- is.com
מתכנן	יועץ סביבתי	שמואל עין יהב		שמואל עין יהב יעוץ סביבתי	אבירים	(1)		04-9870718	04-9870718	shmueley@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442	הלפרין-פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	moshe@hf- mapping.co.il

(1) כתובת: ד.ג. מרום הגליל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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**

תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית ק/408 למרכז תחבורה קריות ולשימושים נלווים ולאזור תעסוקה בצמוד לו.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 39

- א. שינוי ייעודי קרקע משטח חקלאי, דרך מאושרת, מרכז תחבורה, מתקן הנדסי ושצ"פ לייעודי קרקע של מסילת ברזל, מפגש דרך-מסילה, תחבורה, שטח ציבורי פתוח, מסחר ותעסוקה, מסחר תעסוקה ותחבורה, מתקנים הנדסיים, שביל ודרך.
- ב. קביעת הוראות וזכויות בניה לייעודי הקרקע המוצעים בתכנית.
- ג. קביעת שלביות הביצוע.
- ד. קביעת הנחיות סביבתיות בתכנית ומיגונים אקוסטיים לשכונות הגובלות.
- ה. קביעת עקרונות לתכנון המערך התחבורתי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

104.165

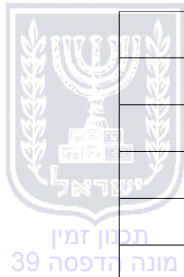
שטח התכנית בדונם



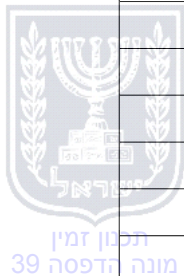
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	8,800			8,800	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	23,517		+23,517		מ"ר	מסחר (מ"ר)
במצב מאושר שטחי הבניה היו ברמה מתארית	66,118		-10,271	76,389	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

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	10 - 12, 19, 501
דרך מוצעת	1, 2, 13 - 16, 23
מבנים ומוסדות ציבור	500
מסחר ותעסוקה	100
מסילה מאושרת	17, 18
מסילה מוצעת	21
מפגש דרך-מסילה	22
מרכז תחבורה	200, 201
מתקנים הנדסיים	400
שביל	20
שטח ציבורי פתוח	4, 300 - 303
תחבורה	24



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	100
דרך / מסילה לביטול	מרכז תחבורה	200, 201
דרך / מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	400
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	10 - 12, 19, 501
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	14, 16
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	500
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	100
הנחיות מיוחדות	מסילה מאושרת	17, 18
הנחיות מיוחדות	מפגש דרך-מסילה	22
הנחיות מיוחדות	מרכז תחבורה	200, 201
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	303
הנחיות מיוחדות	תחבורה	24

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית עם הוראות מיוחדות	מסילה מאושרת	17
חזית עם הוראות מיוחדות	מסילה מוצעת	21
חזית עם הוראות מיוחדות	מפגש דרך-מסילה	22
חזית עם הוראות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	302
חניה	דרך מאושרת	10
חניה	דרך מוצעת	2
חניה	שטח ציבורי פתוח	300
קו גז	מסילה מאושרת	18, 17
קו גז	מפגש דרך-מסילה	22

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	32,960.14	31.64
מסילת ברזל	25,743.24	24.71
מפגש דרך-מסילה	1,390.03	1.33
מרכז תחבורה	30,378.13	29.16
מתקנים הנדסיים	331.02	0.32
קרקע חקלאית	573.32	0.55
שטח למבני ציבור	5,210.1	5
שטח ציבורי פתוח	7,579.03	7.28
סה"כ	104,165.01	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	28,076.53	26.95
דרך מוצעת	5,693.94	5.47
מבנים ומוסדות ציבור	5,017.63	4.82
מסחר ותעסוקה	12,044.45	11.56
מסילה מאושרת	25,269.86	24.26
מסילה מוצעת	572.64	0.55
מפגש דרך-מסילה	1,863.19	1.79
מרכז תחבורה	18,785.79	18.03
מתקנים הנדסיים	424.2	0.41
שביל	90.39	0.09
שטח ציבורי פתוח	5,858.89	5.62
תחבורה	467.49	0.45
סה"כ	104,165	100

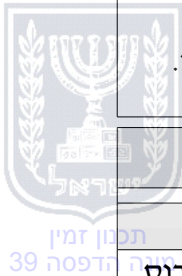
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מרכז תחבורה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מיועד לתחנות אוטובוס, רכבת קלה, מתקני שירות לתחבורה, תחנה לתחבורה ציבורית כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, משרדים ומסחר, חניונים לרכב פרטי, אוטובוסים ומוניות, חניונים תפעוליים לאוטובוסים ומתקני שירות לנוסעים בתחבורה הציבורית, מעברים עיליים ותת-קרקעיים.</p> <p>תחנה לתחבורה ציבורית תכלול את כל השטחים המיועדים לנוסעים, כל שטחי הניהול והבקרה הדרושים, שטחי מסחר ומשרדים, מעברים תת-קרקעיים להולכי רגל וכל בניה ואו שימוש אחר שנדרשים לצורך הפעלתה התקינה והנאותה של תחנת רכבת, מבחינת תפעול, שירות לנוסעים, נוחות, נוחיות ובטיחות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א. בתחום תחנת הרכבת תותר בנייה של 3 קומות בגבהים שבין 12 מ' ל-18 מ', בהתאם למגבלות גובה הבניה של רפא"ל, כמסומן בנספח הבינוי. מעל תחנת הרכבת תותר בניה של מגדל לשימוש הרכבת לצרכי זיהוי תחנת הרכבת ממרחק לצורך הכוונת הנוסעים במרחב העירוני. המגדל יהיה עד לגובה מקסימאלי של 35 מ' ובתכסית מקסימאלית של 25 מ"ר. מעל המגדל תותר הקמת סמל זיהוי מחובר למוט, בגובה של 12 מ' נוספים מגג המגדל. המתואר בסעיף זה, מותנה בתיאום עם רפא"ל. במגדל זה לא יעשה שימוש כלשהו המצריך שהות של בני אדם למעט עבודות תחזוקה שוטפת וניקיון, ולזמן קצר בלבד.</p> <p>ב. הקומה הראשונה תהיה בגובה של לפחות 4.5 מ', ותותר בתוכה בניית קומת גלריה, לשימוש מסחר ומשרדים. לפחות 40% מקומת הקרקע תהיה קומה כפולה.</p> <p>ג. תכנון תחנת הרכבת ישתלב עם התכנון הכולל של המבנים לתחבורה תעסוקה ומסחר שייבנו בתא שטח 200.</p> <p>ד. בתא שטח 201 הגובה המקסימאלי של הבנייה יהיה לפי עקומת גובה שתחיל מ-9 מ' בקצה הצפוני של תא השטח ותסתיים ב-15 מ' בקצה הדרומי של תא השטח בהתאם למגבלות הבניה של רפא"ל.</p> <p>ה. בתא שטח 200 הגובה המקסימאלי של הבנייה יהיה לפי עקומת גובה שתחיל מ-9 מ' בקצה הצפוני של תא השטח ותסתיים ב-21 מ' בקצה הדרומי של תא השטח בהתאם למגבלות הבניה של רפא"ל.</p> <p>ו. בתא שטח 200 לא יותר קירוי בין גושי הבניינים, למעט גישור.</p> <p>ז. כל אזורי ההמתנה לאוטובוסים יהיו מקורים.</p>
ב	<p>אקוסטיקה</p> <p>מערכת הכריזה תתוכנן כך שלא תשמע מחוץ למבנה מרכז התחבורה ותחנת הרכבת.</p>

4.1	מרכז תחבורה
ג	<p>חניה</p> <p>א. לא תותר חנייה מול הכניסה לתחנת הרכבת למעט חניית "קח וסע" ותחנת מוניות.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>א. בתאי שטח ביעוד של מסחר, תעסוקה ותחבורה תותר בניית קירוים וחניונים תת-קרקעיים עד לקו בניין 0 מ'.</p>
ה	<p>מסחר</p> <p>יותרו שימושים מסחריים רק בשתי הקומות הראשונות של המבנים.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תכנון אקוסטי מפורט ומאושר למרכז התחבורה.</p> <p>2. במידה ויבנו בתא שטח 500 מבני ציבור, תנאי להוצאת היתר בניה לתא שטח 200 יהיה ביצוע מיגון אקוסטי למבני הציבור, תוך ליווי של אדריכל נוף.</p> <p>במידה ולא יבנו מבני ציבור בתא שטח 500, תנאי להוצאת היתר הבניה בתא שטח 200 יהיה הבטחת ביצוע המיגון האקוסטי למבני הציבור תוך ליווי אדריכל נוף, ותנאי להפעלה של מרכז התחבורה יהיה סיום ביצוע המיגון האקוסטי. מיקום המיגון יהיה ע"פ המצויין בדו"ח הסביבתי.</p>
ז	<p>תנאי להפעלה</p> <p>א. תנאי להפעלת מרכז התחבורה בתאי שטח מס' 200 ו-201 יהיה גמר ביצוע כל המיגונים האקוסטים הנדרשים, לרבות המיגונים הדירתיים הנדרשים ואישור איגוד ערים לאזור מפרץ חיפה - הגנת הסביבה כי אמצעי המיגון הנדרשים בוצעו בהתאם לממצאי הנספח האקוסטי לתכנון מפורט המהווה תנאי להיתר בנייה.</p> <p>ב. פתיחת תחנת הרכבת בתא שטח מס' 200 לא תותנה בהקמת מבנה הכניסה לתחנה שבתא שטח מס' 24.</p>
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>מיועד למשרדים, מסחר, מכללה טכנולוגית, מעונות סטודנטים וחניה.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p>
א	<p>א. יוקם מבנה מאורך אחד אשר יהיה מורכב מבסיס אחד המשכי לכל תא השטח שגובהו 4 קומות וגלריה, עד לגובה מרבי של 14 מ'.</p> <p>ב. הקומה הראשונה של המבנה המאורך תהיה בגובה של לפחות 4.5 מ' ותותר בתוכה בניית קומת גלריה לשימושי מסחר ומשרדים.</p> <p>לפחות 40% מקומת הקרקע תהיה קומה כפולה.</p> <p>ג. שימושים מסחריים, משרדים, מכללה טכנולוגית, מעונות סטודנטים, יותרו בכל הקומות.</p>

מסחר ותעסוקה	4.2
<p>ד. הכניסות למבנה שיבנה בתא שטח 100, שיהיו לאורך החזית הפונה אל שכונת המגורים, יתוכננו כך שייצרו גריעה במסת הבניין. גריעה זו תיצור אזורים שבהם המדרכה יותר רחבה ויוכלו לשמש לרווחת הציבור.</p>	
<p>איכות הסביבה</p> <p>ב תנאי להוצאת היתר בניה לשימוש של מכללה ומעונות סטודנטים יהיה הגשת דו"ח לבחינת השלכות זיהום אויר, אקוסטיקה וקרינה אלמ"ג מהרכבת ועל פי תוצאותיה יקבעו האמצעים למיזעור המפגעים, ככל שיהיו. הדו"ח יועבר לאישור איגוד ערים מפרץ חיפה להגנת הסביבה. תנאי לתעודת גמר יהיה אישור האיגוד.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>ג א. לאורך החזית המסחרית תפותח טיילת, חלקה בתחום הדרך וחלקה בתחום מגרשי הבניה, ברוחב מינימלי של 4 מ' הכוללת התרחבויות עבור בתי קפה, שדרת עצים, ריהוט גן ורחוב וריצופים.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>ד א. תותר חלוקת מגרשים לחלוקת משנה באישור ועדה מקומית ובתנאי ששטח מגרש לא יקטן מ- 3000 מ"ר ובמסגרת תכנית בניוי מפורטת יוצג אופן מימוש מלוא זכויות הבניה וההשתלבות במבנים / מגרשים הגובלים.</p>	
מתקנים הנדסיים	4.3
<p>שימושים</p> <p>4.3.1 מיועד למתקן שאיבה לביוב.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.3.2 בניוי ו/או פיתוח</p> <p>א הגדר של מתקן השאיבה תהיה בחלקה התחתון, עד לגובה של לפחות 1.10 מ' מחומר קשיח כגון בטון וחלקה העליון יהיה מאלמנטים קלים כגון מתכת. לא תותר הקמת גדר רשת.</p>	
<p>קווי בנין</p> <p>ב בתחום מגרש זה, לצורך הקמת המבנים של תחנת השאיבה לביוב, תותר חריגה מקווי הבניין של רפא"ל, למרחק של 23 מ' מגדר רפא"ל. הגדר של מתקן השאיבה, יכול שתהיה מחוץ לתחום קו הבניין של רפא"ל.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>ג 1. הבטחת אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים מהתחנה.</p> <p>2. תנאי להקמת תחנת השאיבה לביוב יהיה הגשת פרשה טכנית לאיגוד ערים חיפה לאיכות הסביבה ואישורה על ידו, שתכלול נקיטת כל האמצעים הטכנולוגיים וההנדסיים הטובים ביותר לצמצום תקלות ולמניעת מטרדי רעש וריח.</p>	

4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	<p>א. בתאי שטח מס' 301 ו-302 יותר גינון נמוך בלבד ותשתיות תת קרקעיות. לא יותקנו בהם מתקני משחקים ולא תותר בהם בניה מכל סוג שהוא. לא תותר כניסת כלי רכב וחנייה.</p> <p>ב. בתאי שטח 300 ו-303 יותרו שטחי גינון, אזורי שהיה ומשחק מוצלים, שבילים להולכי רגל, שביל אופנים, ריהוט רחוב ופרגולות, יתאפשר מיגון אקוסטי וחניות (בתחום המסומן בתשריט בלבד).</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. עבודות פיתוח השטחים הציבוריים תעשינה עפ"י תכנית פיתוח שתוכן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ב. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשצ"פים.</p> <p>ג. באיזורי הגינון ייעשה שימוש מירבי בעצים בוגרים (קוטר גזע מינימלי- 2"). כמו כן תינתן עדיפות לשימוש בצמחיה חסכונית במים.</p> <p>ד. בתא שטח 303 תנתן עדיפות לנטיעת עצים רחבי עלים משולבים ב"גדר חיה" של שיחים לצורך צמצום מטרדי זיהום אויר.</p>
4.5	תחבורה
4.5.1	שימושים
	<p>מיועד למבנים עיליים ותת קרקעיים המיועדים לתנועת הולכי רגל אל תחנת הרכבת וממנה. כמו כן יותרו שימושים נילוים כגון משרדים ומסחר.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>המבנה שיוקם ישתלב בעיצוב הכולל של מבנה תחנת הרכבת והמטרונית שמצידה השני של המסילה.</p>
ב	<p>תנאי להפעלה</p> <p>מועד פתיחת מעבר הולכי הרגל לקרית ים יועבר ליידוע מהנדס העיר כ-60 ימים טרם פתיחתו.</p>
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	<p>מיועד למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, חנייה, תחנות אוטובוס ומטרונית, גינון וקווי תשתיות, למעט מסילות ברזל, כמו כן יותרו משרדים וחניית אופניים מתחת לגשר בתא שטח מס' 11.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. בקשה להיתר בניה לדרכים תכלול תכנית פיתוח שתוכן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י הועדה</p>

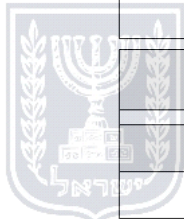


4.6	דרך מאושרת
	<p>המקומית.</p> <p>ב. מבקשי היתר למעברים עיליים ו/או תת-קרקעיים בתחומי הדרכים, או הבאים מטעמם, יישאו באחריות לבנייה ולתחזוקה שלהם, בין היתר תיקון בגין נזקים, ככל שייגרמו לתשתיות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבנייה והכל בהתאם להוראות כל דין.</p> <p>ד. תכנון מעברים אלה יבטיח מעבר תשתיות עירוניות ואחרות, קיימות ועתידיות מתחת למפלס הדרך ומעל תקרת המעבר ו/או מתחת לו.</p> <p>ה. מתן היתר בנייה מותנה בתיאום תכנון התשתיות עם כל הגורמים האחראיים הרלוונטיים ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>ו. בניית המעברים תעשה בהתאם לכל התקנים והסטנדרטים המתאימים שיבטיחו עמידות המעברים וחוזקם בהתחשב בביצוע הדרך במלוא רוחבה לתנועת כל סוגי כלי הרכב.</p> <p>ז. מבקש היתר הבניה למעברים תת-קרקעיים מתחת לדרך או הבא במקומו, ישא באחריות לבנייה ולתחזוקה של הרמפות המחברות בין הדרך לחניון התת-קרקעי, בין היתר תיקון הנזקים, ככל שייגרמו לתשתיות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבניה, והכל בהתאם להוראות כל דין.</p> <p>על מבקשי ההיתר לבצע את כל אמצעי הבטיחות ברמפה ובסביבתה כולל מעקות תקינים, חיבור למדרכות הגובלות ולדרכים הצמודות.</p> <p>על מבקש ההיתר לדאוג לשמירה על רציפות המדרכות, גם בתחום הדרך וגם בתחום תאי השטח הגובלים, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>תכנון הרמפות יבטיח מעבר תשתיות עירוניות ואחרות, קיימות ועתידיות מתחת למפלס הדרך ומתן היתר בנייה מותנה בתיאום תכנון התשתיות עם כל הגורמים האחראיים הרלוונטיים ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>ח. עבודות הסלילה והנחת תשתיות בכבישים מס' 2 ו-3 ובמסילת הרכבת, באזור ההשקה בין שטחים אלו, יבוצעו לאחר תיאום בין הרכבת לבין מבקש היתר הסלילה לכבישים.</p> <p>ט. העבודות למעבר רפא"ל, מתחת לגשר של דרך מס' 1, יהיו באישור ובתיאום עם מערכת הביטחון.</p> <p>בתא שטח 19 בתחום המסומן הנחיות מיוחדות יהיה מעבר להולכי רגל עד לגבול עם רפא"ל אשר יהווה הרחבה לכיוון מערב של הפתח הקיים מתחת לגשר מס' 1 (גשר בגין). רוחבו של מעבר זה (השטח שיוותר לצורך מעבר הולכי רגל בתוספת ההרחבה) יהיה 7 מ' לפחות.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. בתחום השטח המסומן הנחיות מיוחדות יותרו מעברים עיליים ו/או תת-קרקעיים להולכי רגל, ומעברים לכלי רכב בין שטחי חנייה פרטית תת-קרקעית של המגרשים הגובלים, לרבות כניסות ברמפות לחניונים אלו.</p> <p>ב. בתחום תא שטח 11 בשטח המסומן הנחיות מיוחדות, בין תאי שטח 200 ו-201, יותרו שטחי</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

4.6	דרך מאושרת
	<p>משרדים ומבני חנית אופניים מתחת לגשר. מיקומם המדויק לרבות הוראות הבינוי, הגבהים המדויקים, מפלסי הפיתוח ופרטי הפיתוח של שטח מסחרי זה יקבעו בתכנית בינוי ופיתוח מפורטת שתוגש לאישור הועדה המקומית, טרם הוצאת היתרי בניה לני"ל. ג. בתחום תא שטח מס' 501, המסומן הנחיות מיוחדות, תותר הקמת מתרס אקוסטי.</p>
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	<p>מיועד למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, חנייה, תחנות אוטובוס ומטרונית, גינון וקווי תשתיות, למעט מסילות ברזל.</p>
4.7.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	<p>א. בתחום השטח המסומן הנחיות מיוחדות יותרו מעברים עיליים ו/או תת-קרקעיים להולכי רגל, ומעברים לכלי רכב בין שטחי חנייה פרטית תת-קרקעית של המגרשים הגובלים, לרבות כניסות ברמפות לחניונים אלו.</p>
4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	<p>מיועד למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p>
4.8.2	הוראות
4.9	מסילה מאושרת
4.9.1	שימושים
	<p>השטח המיועד למסילת ברזל ישמש למבנה שירות למסילת ברזל, לרציפים ומעברים תת-קרקעיים, למתקנים למניעת מפגעים סביבתיים, לתיעול וניקוז, שיקום נופי ופתרונות אקוסטיים, סוללות ומחפורות לשוליים, לדרכי שירות, לגדרות, מחסומים, קירות תומכים, תאורה, מתקני איתות ותקשורת, מחסומי רכבת, מתקנים הנדסיים לצורך הפעלת מערכת החשמול הרכבתית, לרבות קווי חשמל להזנת הרכבת ועמודים לתמיכת מערכת המגע העילי וכל המתקנים לצורך מסילת ברזל או בקשר אליה. בשטח המסילה יותרו כל השימושים המותרים בתחנה לאיסוף נוסעים ולהורדתם לרבות רציפים, סככות לקירוי, ספסלים, מעברים עיליים ותת-קרקעיים להולכי רגל, תאורה, דרגנועים וכל שימוש אחר כמפורט בתמ"א/23 שינוי 9 ובתכנית בתכנית חפאג/ד/1249.</p>
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>א. יותר גידור רצועת המסילה. ב. בתחום הרצועה מעבר למסילות, יותר פיתוח המדרונות כשטחים ירוקים. ג. בתוואי המסומן בתשריט כחזית עם הוראות מיוחדות תוקם חומה בהתאם לסעיף 6.15 שלהלן. ד. עבודות הסלילה והנחת תשתיות בכבישים מס' 2 ו-3 ובמסילת הרכבת, באזור ההשקה בין</p>

4.9	מסילה מאושרת
	שטחים אלו, יבוצעו לאחר תיאום בין הרכבת לבין מבקש היתר הסלילה לכבישים.
ב	הנחיות מיוחדות מתחת או מעל לשטח מסילת הברזל, בתחום המסומן בתשריט כהנחיות מיוחדות, יותרו מעברים עיליים ו/או תת קרקעיים להולכי רגל.
4.10	מסילה מוצעת
4.10.1	שימושים השטח המיועד למסילת ברזל ישמש למבנה שירות למסילת ברזל, לרציפים ומעברים תת קרקעיים, למתקנים למניעת מפגעים סביבתיים, לתיעול וניקוז, שיקום נופי ופתרונות אקוסטיים, סוללות ומחפורות לשוליים, לדרכי שירות, לגדרות, מחסומים, קירות תומכים, תאורה, מתקני איתות ותקשורת, מחסומי רכבת, מתקנים הנדסיים לצורך הפעלת מערכת החשמול הרכבתית, לרבות קווי חשמל להזנת הרכבת ועמודים לתמיכת מערכת המגע העילי וכל המתקנים לצורך מסילת ברזל או בקשר אליה. בשטח המסילה יותרו כל השימושים המותרים בתחנה לאיסוף נוסעים ולהורדתם לרבות רציפים, סככות לקירוי, ספסלים, מעברים עיליים ותת קרקעיים להולכי רגל, תאורה, דרגנועים וכל שימוש אחר כמפורט בתמ"א/23 שינוי 9 ובתכנית בתכנית חפאג/ד/1249.
4.10.2	הוראות
א	הוראות פיתוח בהתאם לאמור בסעיף 4.9.2 שלעיל.
4.11	מפגש דרך-מסילה
4.11.1	שימושים מיועד למעבר מסילות ברזל מתחת לדרך. בתחום הדרך יותרו השימושים וההוראות לפי סעיף 4.6 שלעיל. במסילת הברזל יותרו השימושים וההוראות לפי סעיף 4.9 שלעיל.
4.11.2	הוראות
א	דרכים תותר הרחבת גשר שדרות ירושלים אשר חוצה את תחום מסילת הרכבת בהתאם לדרישות משרד התחבורה, אולם תשמר חובת שמירת גברית בגובה של 7.5 מ' נטו מעל תוואי המסילות.
4.12	מבנים ומוסדות ציבור
4.12.1	שימושים מיועד לבנייני ומוסדות ציבור, בית כנסת, מבנה לצרכי דת, מועדון נוער, מועדון גיל הזהב - מועדון מבוגרים. לא תותר הקמת בתי ספר יסודיים, גני ילדים ומעונות יום.
4.12.2	הוראות
א	אקוסטיקה על שטח זה יחולו הוראות סעיף 18 - מבני ציבור, בתכנית ק/259/א המאושרת, החלה על השטח. במקרה של סתירה בין ההנחיות האקוסטיות המאושרות לבין תכנית זו יגברו הוראות תכנית זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
							400				400		11	תעסוקה	דרך מאושרת		
							780	(2) 480		(1) 300			14	תעסוקה	דרך מוצעת		
(7) 0	0	(6) 25	0	2	4	14	92.5 (5) 64884	(4) 23786		3082	(3) 17467	11893	100	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה		
(7) 0	0	(6) 25	0	2	4	14	92.5 (8)	(8)		3082	(3) 17467	11893	100	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
0	0	0	0	3	(10) 6	(9) 21	100 (5) 74979	(4) 30363		1059	6000	10121	200	מסחר	מרכז תחבורה		
0	0	0	0	3	(10) 6	(9) 21	100 (8)	(8)		5634	31923	10121	200	תעסוקה	מרכז תחבורה		
(7) 3	2.5	3	5	3	(12) 3	(11) 9	85 45143	(4) 25992		2873	16278	8664	201	תעסוקה	מרכז תחבורה		
1	(13)	1	1	1	1	5	50 400		200		200	424	400		מתקנים הנדסיים		
1	1	1	1	1	3	14	40 500		100		(14) 400	468	24		תחבורה		
5	3	5	5		3	15	(15) 14620	2300		3520	8800	5017	500		מבנים ומוסדות ציבור		

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. גובה המבנים במטרים הינו מחייב לפי סעיף 192(19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002, שסטייה ממנה מהווה סטייה ניכרת.

גובה מקסימלי למבנים נקבע לפי דרישות רפא"ל.

ב. מס' הקומות וגובה מבנה מקסימאלי אינו כולל מתקנים טכניים על הגג, מעקות, מרתף.

ג. מספר הקומות יכול להשתנות בהתאם לתכנון גבהי הקומות, והבניינים יכולים להיות מדורגים בראשם, הכל לפי מעטפת מגבלות רפא"ל.

ד. גובה מבנה יימדד מרצפת קומת הכניסה הקובעת של המבנה. קומת הכניסה הקובעת היא קומת הכניסה של הולכי הרגל מהמדרכה למבנה. במקרה שיש למבנה שתי כניסות ממדרכות בשני מפלסים,

תהיה קומת הכניסה הקובעת הקומה התחתונה מביניהן.

ה. ניתן יהיה לנייד שטחי בניה עיקריים ממסחר לשטחי תעסוקה בשיעור של עד 10% (הערה זו איננה רלוונטית לתא שטח מס' 100 בו יותר ניוד זכויות גדול יותר בין השימושים).

ו. קו הבניין לחנייה תת-קרקעית יהיה 0 מ'.

ז. ניתן יהיה להקים גם חניונים עיליים, שלא יספרו במנין הקומות המותרות ובלבד שיבוצעו בהתאם לשטחי הבניה וגובה המבנה המותרים ע"פ תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) למעבר עילי המקשר בין המבנים שבתאי השטח הגובלים.

(2) למעבר תת קרקעי המקשר החניונים שבתאי השטח הגובלים.

(3) ניתן יהיה לנייד שטחי בניה עיקריים עד 50% בין השימושים המותרים במגרש, באישור הועדה המקומית ובלבד שיוצג פתרון חניה לשטחים אלו.

(4) לחניונים ומעברים תת-קרקעיים לכלי רכב ולהולכי רגל, לכל השימושים שבתא שטח זה לרבות תחבורה ותעסוקה.

(5) לכל השימושים שבתא שטח זה לרבות תחבורה ותעסוקה.

(6) דרומי.

(7) מזרחי.

(8) ראה בשורת מסחר בתא שטח זה.

(9) 9 עד 21 מ' בהתאם למגבלות גובה המבנים של רפא"ל, כמסומן בנספח הבינוי.

(10) מקסימום ובכפוף למגבלות גובה המבנים של רפא"ל, כמסומן בנספח הבינוי.

(11) 9 עד 15 מ' בהתאם למגבלות גובה המבנים של רפא"ל, כמסומן בנספח הבינוי.

(12) מקסימום ובכפוף למגבלות גובה המבנים של רפא"ל, כמסומן בנספח הבינוי.

(13) קו הבנין הצפוני יהיה כמסומן בתשריט ובמרחק של 22.6 מ' מגדר רפא"ל.

(14) עד 100 מ"ר יותרו לשימושי מסחר ומשרדים, ככל שידרש.

(15) 4200 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב פיתוח ובינוי**

א. מיקום מתקנים:

1. מתקנים למיזוג אויר, חשמל, אשפה, אינסטלציה לסוגיה וכד' יהיו מוסתרים לחלוטין ופנימיים למבנה, ולא יראו במבט אופקי מכיוון כלשהו אל הבניין ו/או ממבט מלמעלה אל הבניין.

2. ניתן יהיה להתקין פאנלים סולריים על גגות המבנים באופן שישתלבו בעיצוב הארכיטקטוני של הבניין.

ב. שילוט:

1. בחנויות ובמעבר מקורה תותר הצבת שלטים על הקיר החיצוני של חנות בתוך המעבר המקורה מגובה 2.50 + מ' עד 3.50 + מ' מרצפת החנות. לא תותר הצבת שלטים על הקיר החיצוני של המעבר המקורה. לא תותר הצבת שלטים בניצב לחזית החנויות.

2. מעל לגובה של 3.5 מ' מרצפת קומת הכניסה, יותר להציב שילוט של לוגו מזהה של חברות בלבד. לא תותר הצבת כל שילוט אחר לרבות שלטי פרסום אחרים. שלטים אלו לא יהיו מוארים.

ג. פילרים ומתקנים: כל ארונות החשמל, הטלפונים, פתחי איורור ופירים להוצאת אוויר וכד' ישולבו בתוך המבנים ו/או בגדרות ויוסתרו מכיוון המדרכה.

ד. חזית חנויות ומקמרות: מהנדס הועדה המקומית יקבע תנאים זהים ואחידים לתכנון החנויות והמעבר המקורה. כל בקשה להיתר בניה תותנה בשמירה על תנאים אלה. המדרכות והמקמרות ירוצפו באותו סוג ריצוף וללא הפרשי גובה בניהם.

ה. חומרי הציפוי של חזיתות הבניינים וחומרי בניה אחרים, חיפויי גגות, מעקות וסבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים. לא יורשה גימור במערכת טיח חוץ מכל סוג שהוא. לשביעות רצון מהנדס העיר.

ו. חומרי הגמר של המבנים יהיו זהים ככל האפשר ויאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ז. מערכת החיפוי הקשיח בשלמותה לרבות התכן, חומרים, המוצרים, האביזרים, הפרטים, שיטות היישום תהיה בכפוף לתקנים הישראלים המתאימים או בהעדר תקנים בכפוף למפרטי מכון התקנים, הכל במהדורתם העדכנית ליום הוצאת היתר הבניה.

ח. בהעדר תקנים ישראלים המתאימים או מפרטי מכון מתאימים, החיפוי הקשיח יתאים לתקינה אחידה זרה ומאושרת, מלווה בחוות-דעת של גוף מוכר לנושא זה בישראל.

ט. יש לקבל אישור מעבדה מאושרת לעמידות מערכת הציפוי.

דרכים וחנויות**6.2**

א. תכנון התנועה בתכנית ייעשה על פי נספח התנועה והחניה המצורף לתכנית זו. נספח זה

6.2

דרכים וחניות

מחייב בכל הנוגע למיקום פונקציות התחבורה הציבורית (תחנת רכבת, חניה תפעולית מטרונית ומסוף אוטובוסים) ומנחה בשאר הנושאים.

ב. החניה לכל השימושים ותאי השטח הכלולים בתכנית יכול שתהיה משותפת.

ג. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה:

1. הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית והדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מפקח התעבורה המחוזי.

2. הגשת תכנון מפורט של החניונים התת-קרקעיים לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליהם ומהם לאישור הגורמים המוסמכים.

3. תכנון מערכת איורור החניונים.

ד. לא תותר כניסה למגרשים מדרך מס' 1 (כביש קליל)

ה. חניה לכלי רכב פרטיים

תקן החניה למסחר ותעסוקה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובכל מקרה לא יפחת מ:

1. בתא שטח מס' 100 יותר לבנות עד 650 מקומות חניה ובין 20,000 ל-34,934 מ"ר שטח עיקרי, ע"פ שיקול דעת הועדה המקומית. בכל מקרה תקן החניה לא יפחת מ- 1: 250 חניה למ"ר.

2. בתאי שטח מס' 200 ו-201 חובה לבנות 760 חניות "חנה וסע". בנוסף יותר לבנות עד 500 מקומות חניה ובין 20,000 ל-54,201 מ"ר שטח עיקרי, ע"פ שיקול דעת הועדה המקומית. בכל מקרה תקן החניה לא יפחת מ- 1: 250 חניה למ"ר.

ה. מסוף אוטובוסים ומטרונית:

כמות העמדות לפונקציות השונות במסוף התח"צ תהיה בהתאם לפרוגרמה שתאושר ע"י משרד התחבורה בעת הוצאת היתר הבניה.

ו. חנייה לרכב תפעולי לשימושי מסחר תהיה בהתאם לתקן הארצי התקף ביום הגשת היתר הבניה.

ז. לא תותר הצבת תחנות למטרונית ואוטובוסים ברח' ממזרח למרכז התחבורה הנושק לשכונת קליל.

ח. יוקצו שטחים לחניית אופניים בהיקף של פי 3 מהתקן.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

א. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית, לכל יעוד קרקע בתוכנית בקנה-מידה 1: 500 או 1: 250 הכוללת:

- קביעת שלבי הביצוע למבנים.

- קביעת שלבי ביצוע לעבודות תשתית: כבישים, חניות, תשתיות.

- חלוקה לתאי שטח שתהווה בסיס לתשריט החלוקה לצורכי רישום.

- העמדת הבניינים בתא שטח.

תנאים למתן היתרי בניה

- קביעת מפלסי 0.00 סופיים של הבניינים.
 - תנוחת הכבישים הגובלים בתא שטח, המדרכות וניקוזם.
 - פירוט מיקומם של כל המתקנים המחוברים לבניין, כולל מיקום מתקנים סולריים לחימום מים, מתקנים למיזוג אויר, חשמל, מעליות, אשפה, אינסטלציה לסוגיה, מערכות טכניות, פירים וארובות להוצאת והכנסת אוויר וכד'.
 - פירוט מיקומם של שלטים מסחריים על חזיתות בנינים.
 - תכנית תנועה וחניה.
 - קווי בנין.
 - חתכים וחזיתות עקרוניים.
 - קביעת הנחיות בינוי ופיתוח מפורטות. כולל חומרי הגמר של הבניינים, מערכות תשתית, קווי חשמל, טלוויזיה וכבלים, טלפון, ארונות חשמל ותקשורת ופיתוח של תא השטח כולל שבילים להולכי רגל, קירות תומכים וגובהם בליווי חתכים עקרוניים.
 - תכנית הפיתוח תהיה מבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך.
- ב. הגשת תכנית פיתוח נופית המהווה חלק מתכנית הבנוי, שתוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לאישור מהנדס העיר ותכלול :
- השטחים הציבוריים הפתוחים כולל פירוט אופיים העיצובי.
 - מדרכות, שבילים, מעברים ומשעולים להולכי רגל.
 - פירוט הקירות, המסלעות וכל פתרון אחר לגישור הפרשי גובה.
 - מפלסים של גובה קיים, מפלס פיתוח מתוכנן וגבהים של ראש קיר.
 - נטיעות לאורך הכבישים ובשולי תחום התכנית (במעטפת).
 - חומרי הגמר.
 - חתכים אופייניים של השטח כולל ציון גובה הקרקע הקיימת וגובה מתוכנן.
 - תכנון מקומי מפורט לאזורים יחודיים ובעייתיים.
- ג. תכניות פיתוח לשצ"פים ולכבישים יכללו גם :
- פרטים אופייניים לפיתוח (קירות, מסלעות, ריצופים, ריהוט חוץ, גופי תאורה וכד')
 - תכנית לשימור צמחיה. התכנית תבטא את כוונת המתכנן לגבי הצמחיה הקיימת.
 - תכנית נטיעות והשקיה.
- ד. הרצת מודל לבחינת איכות האויר במתחם המרכזי (תא שטח 200), זאת על מנת לקבוע אמצעים לעמידה בתקן. הדו"ח האמור יועבר לקבלת התיחסות המשרד להגנת הסביבה. הגשת נספח אקוסטי מפורט לאישור איגוד ערים אזור מפרץ חיפה - הגנת הסביבה, שיוכן ע"י יועץ אקוסטי. תנאי להיתר בניה למרכז התחבורה יהיה קבלת חוות דעת איגוד ערים אזור מפרץ חיפה - הגנת הסביבה כי הדו"ח האקוסטי המפורט מקובל.
- הנספח האקוסטי המפורט יציג את האמצעים למניעת מטרדי רעש בתחום התכנית עצמה ובסביבה הגובלת ובכלל זה :
- הנספח האקוסטי המפורט יכלול רשימה של מקורות הרעש במרכז התחבורה לרבות מערכות טכניות ויצג את האמצעים והפתרונות הנדרשים להפחתת הרעש ועמידה במפלסי הרעש הקבועים בתקנות. הבדיקה תתבסס על תאור הציוד, שם היצרן, דגם הציוד, הספק הקול של הציוד וכד'.
- הנספח האקוסטי המפורט יקבע את כל הקומות והחזיתות הזכאיות למיגון אקוסטי, הן במבני



6.3

תנאים למתן היתרי בניה

מגורים וציבור במעטפת מרכז התחבורה והן במעונות סטודנטים וחדרי מכללה במידה וימוקומו בתא שטח 100. נקודת המוצא של הנספח האקוסטי תהיינה ההמלצות למיגון המפורטות בסעיף 6.5 ג שלהלן.

ה. תכנית איורור מפורטת למרכז התחבורה שתכלול פתחי הכנסת אוויר, הצבת מפוחים, תכנון פירים להוצאת אוויר ואמצעים נוספים לצמצום רעש וזיהום אוויר ממערכת זו תבוצע בהתאם לאמור בסעיף 6.5 ד' להלן. עקרונות תכנון מערכת האיורור תושנתנה על אותן עקרונות לפיה נוסחה תכנית האיורור העקרונית המופיעה במסמך הסביבתי המצורף לתכנית.

ו. הגשת נספח איכות אויר מפורט להערכת מזהמי אויר וריחות שיפלטו לסביבה והאמצעים שינקטו למניעתם כתוצאה מריכוז וטיפול באיכות אויר מהחניונים ומקורות אחרים כגון מסעדות וכו'. נספח איכות אוויר יתבסס על מערכת האיורור המתוכננת למרכז התחבורה. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות-דעת של איגוד ערים אזור מפרץ - חיפה להגנת הסביבה לגבי נספח איכות האויר הנ"ל.

ז. תנאי למתן היתר בניה למבני שנאים יהיה תאום עם חברת חשמל ואיגוד ערים אזור מפרץ חיפה להגנת הסביבה.

ח. מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתכנית העבודה.

ט. הגשת תכנית הערכות קבלן (תכנית התארגנות) לרבות דרכי גישה, מיקום מבנים, מחסנים, חניה לכלי רכב כבדים, מיקום מיכלי פסולת בנין ואמצעים למניעת זיהום אויר, מים, קרקע, רעש וכו' באתר ולסביבה הקרובה.

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

י. תנאי להוצאת היתר בניה לתחנת השאיבה לביוב, תא שטח 400, יהיה הגשת פרשה טכנית לאיגוד ערים חיפה לאיכה"ס, לרבות האמצעים שינקטו לצמצום השפעת רעש וריחות. כמו כן תנאי להיתר בניה יהיה תאום מול הרכבת, כולל סוגיית החישמול ועריכת המיגונים, ככל שידרשו, כתוצאה מחישמול המסילה.

יא. היתר בניה בכל המגרשים הסמוכים למסילת הרכבת מותנה בכך כי צנרת החומרים המסוכנים העוברת במקביל למסילה עומדת בתקן הבריטי מס' BS 8010 על כל חלקיו או בתקן שווה ערך אחר. מידע על הטיפול בקווים יועבר למשרד להגנת הסביבה ואישור המשרד יהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה וכן תאום בעלי הקווים וקבלת אישורם לפתרון המוצע.

יב. ביצוע העבודה להקמת מעבר הולכי רגל (מתחת לגשר בגין) יהיה באחריות יזם התכנית.

יג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית תנועה מפורטת ע"י משרד התחבורה.

6.5

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

כתנאי לקבלת היתר בניה יתחייבו מבקשי היתר הבנייה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

א. מניעת רעש בעת עבודות ההקמה :

1. ציוד הבניה בתחום התכנית יהיה ציוד שקט אשר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט 1979.
2. שעות העבודה המותרות יהיו לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992.
3. מפלסי רעש מציוד בניה או מכונות אשר אינם נזכרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשל"ט 1979, לא יעלו על המפלסים המרביים שבתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990.
4. רמת התנודה עקב ביצוע עבודות עפר לא תעלה על הערכים המותרים ע"פ תקן DIN 4150.

ב. מניעת זיהום אויר בעת עבודות ההקמה :

1. הפעילות באתר תעשה כך שלא יוצרו חריגות מתקני אוויר נקי-ערכי איכות אוויר התשע"א 2011, מעבר לאתר.
2. בכל עת ינקטו צעדים למניעת יצירה או פיזור אבק למעט בימים גשומים ובמשך כשבוע מתום כל אירוע גשם.
3. קודם לתחילת העבודות ובכל משכם, יהיה אתר העבודות מגודר בגדר איסכורית בגובה של כ-3 מטר לפחות.
4. פעילויות יוצרות אבק באתר לא תתבצענה בתנאים בהם ניתנה תחזית לרמות גבוהות של חומר חלקיקי ובימים בהם צפויות רוחות חזקות מעל 6 מטר/שני.
5. גובה ערימות חומר, אם תהיינה, לא יעלה על 3 מטר. במידה ויש מגבלה של שטח יבוצע הידוק של הערימות במהלך עירומן.
6. בעת נשיבת רוחות חזקות יכוסו מערומי העפר ביריעות, או שתמנע מהן פליטות של חלקיקים ע"י יישום חומר מנחית אבק, או הרטבה ושמירת לחות על פניהן.
7. מהירות נסיעה בתחום האתר לא תעלה על 15 קמ"ש.
8. הדרכים באתר יטופלו כך שתמנע יצירה ופיזור חלקיקים מהן וזאת ע"י הרטבה או טיאוט שוטף לגבי דרכי אספלט.
9. קידוחים יעשו עם הרטבה או אמצעי שאיבה המונעים פיזור אבק.
10. יש לכסות את ארגז המטען של משאיות היוצאות עמוסות מן האתר או מגיעות אליו.

ג. אמצעים למניעת מטרדי רעש בשלב ההפעלה

1. יבוצע מיגון דירתי בסביוני ים במבנה sy-1 וב-6 המבנים הסמוכים ובקולט sy-3. בשכונת קליל ימוגנו הדירות בחזית הצפונית של קולט kl-1 ובחלק ממבני הציבור kl-3 ו-kl-4 בהתאם לנספח האקוסטי המצורף לתכנית ובהתאם לנספח האקוסטי לתכנון מפורט, כמפורט בסעיף 6.3 ד' לעיל.
2. בשכונת קליל יוקם מתרס אקוסטי בגובה 5 מטר מפני הקרקע, בקטע הצפוני מרח' ירושלים ועד הכיכר המחברת את מרכז התחבורה לשכונה (מול מתחם 200). המתרס האקוסטי ילווה בטיפול נופי בחזיתו הקדמית ושביל אופניים בחזית הפונה לשכונת קליל.
3. בהמשך דרומה יוקם מתרס אקוסטי בגובה 4 מטר מפני הקרקע מהכיכר המחברת את המרכז התחבורה לשכונה עד לקצה הדרומי של התכנית (מול מתחם 100). המתרס האקוסטי ילווה בטיפול נופי בחזיתו הקדמית ושביל אופניים בחזית הפונה לשכונת קליל.
4. בנוסף למתרס האקוסטי שצויין לעיל, בשכונות קליל וכורדני ימוגנו מבני מגורים ו/או דירות במבני מגורים ומבני ציבור נוספים למפורט בסעיף 6.5 ג.1 בהתאם לממצאי נספח אקוסטי

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.5**

לתכנון מפורט. במידת הצורך ימוגנו מבני ציבור אם ידרש לפי ממצאי נספח זה.
5. על מנת למנוע מטרדי רעש וזיהום אויר ממרכז התחבורה יש להבטיח שהחזית המזרחית של החניונים והמבנים במרכז התחבורה במתחמים 201, 200 ו-100 תהיה אטומה וללא פתחים.

ד. איכות אויר

1. תוגש תכנית מפורטת לביצוע למערכות האוורור של הבניין לאיגוד ערים חיפה לאיכה"ס.
2. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנראטור). דרישות איגוד ערים אזור מפרץ מונח הדפסה 39 תכנון זמין
- חיפה להג"ס יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה. תנתן עדיפות למוצא פירים גבוה, ככל הניתן כך שתתקבל איכות אוויר מיטבית, בהתאם למגבלות הגובה שיאושרו ע"י רפא"ל ובמגבלות עיצוביות של המתחם.
3. יבוצע ניטור אויר ע"י הצבת תחנת ניטור ניידת תחבורתית בסמיכות לשכונת קליל ו/או בכל מקום אחר במרחב מרכז התחבורה בהתאם להנחיות הממונה להקמה והפעלת תחנת ניטור אוויר כחלק ממערך ארצי לפי סעיף 7 (ז) לחוק אוויר נקי התשס"ח-2008.

ה. פסולת ומפגעים סביבתיים: כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י איגוד ערים חיפה.

ו. תנאי לכל עבודה בשטח התכנית, כולל פינוי קרקע או מבנים ומתן היתר בנייה לתשתיות בתחום התכנית, יהיה טיפול/פינוי הקרקע המזוהמת ו/או חומרים מסוכנים כגון: אזבסט, שמנים ופסולת רעילה אחרת, הכל על-פי הנחיות המשרד להג"ס.

ז. על מתקני החשמל (חדרי טרפו, חישמול מהרכבת וכו') לעמוד בערכי הסף המומלצים ע"י המשרד להג"ס ומשרד הבריאות, באזורים בהם תהיה שהייה ממושכת של אנשים כדוגמת: מכללה, מעונות סטודנטים, משרדים, מבני חינוך וכד'.

פיתוח סביבתי**6.6**

- א. רצועות ירוקות וגינון לאורך צירים ראשיים:
 1. בשבילים וברחבות להולכי רגל וכן במדרכות ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית שתבטא עיצוב אחיד באמצעות שימוש בחומרים דומים. זאת על מנת ליצור רצף עיצובי לאורך הצירים והמרחבים הציבוריים.
 2. יתוכננו שבילי אופניים במקומות המתאימים.
 3. הפיתוח לאורך הכבישים יכלול נטיעות עצים בשדרות רציפות ו/או במקבצים בודדים.
 4. במקבצים ישולבו איים שישמשו לגינון ולנטיעות, בהם יינטעו עצים בוגרים ושיחים נמוכים.

ב. בכל השטחים הפתוחים הממוקמים על גגות ומיועדים לפיתוח נופי, יתוכנן מראש, במקומות המיועדים לשטילת עצים, גובה של 1.0 מ' לפחות בין התקרה לבין פני הפיתוח. על מנת שתתאפשר שתילה ונטיעה של צמחיה בוגרת, מצע הגינון יותאם למצע שתילה ע"י גגות ("מצעים מנותקים") ויהיה מסוג טוף מודרג או פרלייט או שווה ערך. כמו כן, תותאם מערכת המחשוב וההשקיה למצעים אלה.

ג. העבודות יבוצעו על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים ובאיכות גבוהה.

פיתוח סביבתי	6.6
<p>התכנית תכלול ריצוף שבילים ורחבות בחומר קשה (אבן, גרניט), ריהוט גן ואלמנטי קירו.</p> <p>ד. קירות: הפרשי הגובה כלפי שטחים ציבוריים (דרכים, שבילים, כיכרות וכו') בין מגרשים ובין הכבישים לבין מגרשים יתמכו ע"י קירות בטון בחיפוי אבן מסותתת ובאישור משרד מהנדס העיר.</p> <p>ה. מעקות, גדרות ושערים קלים: פרטי הגדרות, המעקות ושערי הכניסה למגרשים יהיו מפרופילי מתכת מגלוונים וצבועים בתנור באוירה ימית ובאישור הרשות המקומית.</p> <p>ו. לא תותר הקמת גדרות רשת.</p>	



תשתיות	6.7
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ד. ביוב</p> <p>1. היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י תאגיד "פלגי מוצקין", ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, באישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס העיר.</p> <p>2. יותר מעבר קווי ביוב עירוניים / ציבוריים על כל מתקניהם, בתחומי המגרשים, עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר ותאגיד "פלגי מוצקין".</p> <p>3. רשת הביוב תתוכנן ותבוצע בהתאם לחוקי העזר העירוניים.</p> <p>4. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>5. איכות השפכים המותרים לחיבור למאספי הביוב העירוניים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לדרישות האיכות המפורטות בכללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשע"ד-2014 וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>6. פתרון הביוב המוצע הוא פתרון קבע. פתרון זה מתבסס על חיבור בגרביטציה למערכת הביוב הקיימת בשכונת נווה גנים בקרית מוצקין, בהתאם לנספח הביוב המצורף לתכנית זו.</p> <p>7. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>8. במידה ויבנו חדרי שירותים במרתפים שרום רצפתם יהיה נמוך מרום הכבישים הסמוכים, תחול חובה על בעל היתר לבנות במרתף תחנת שאיבה לשפכים שבאמצעותה יסנקו השפכים אל קו הביוב העירוני/ציבורי שבכביש הסמוך.</p> <p>9. בתחום התכנית כלולה תחנת שאיבה לשפכים, בתא שטח 400, שנועדה לשרת את אזור התעשייה שממזרח לתחום תכנית זו.</p>	



6.7

תשתיות

במסגרת עבודות התשתית יבוצעו קטעי קווי ביוב גרביטציוניים וקטע סניקה שנועדו לשרת שטח זה בלבד.

10. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה.

11. תנאי להוצאת היתר בניה להקמת מעונות סטודנטים בתא שטח מס' 100 יהיה הגשת חישוב ספיקות ביוב חזויות ופתרון ביוב מוצע לני"ל לתאגיד "פלגי מוצקין" וקבלת אישורו.

ה. מים

1. אספקת המים תהיה מרשת המים של קריית מוצקין בהתאם לנספח המים של תכנית זו, בתיאום עם תאגיד "פלגי מוצקין" משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס העיר.

2. יותר מעבר קווי מים עירוניים/ציבוריים על כל מתקניהם, בתחומי המגרשים, עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

3. הרשות המקומית מתחייבת לספק מים בספיקה ובלחץ הדרושים לבניינים שגובהם אינו עולה על ארבע קומות על עמודים. בכל בניין גבוה יותר תבנה ע"י בעלי היתר הבנייה מערכת הגברת לחץ (תחנת שאיבה) נפרדת לכל בניין.

4. בשטח התכנית או בשטח המבנים שבתכנית תותר הקמת בריכות איגום לצרכי אספקת מים/כיבוי אש.

5. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, מסילות, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים יהיה תאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של "מקורות". אישור תכניות ע"י "מקורות" ינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" וע"י יזם התכנית.

6.8

חשמל

א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג באישור/ תיאום עם איגוד ערים מפרץ חיפה להגנת הסביבה.

ב. חוכרי הקרקע שעליה יוקם חדר שנאים, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

ג. בתאי השטח בהם נדרשת תחנת טרנספורמציה ע"י חברת חשמל, לא תקבל הועדה המקומית בקשה להיתר בניה שלא תכלול חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת חשמל.

ד. לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בשצ"פ.

ה. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית.

ו. כל קווי רשת החשמל בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים בלבד.

ז. לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונאות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:



חשמל	6.8
<p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קו חשמל מתח נמוך- תייל חשוף - 3 מ' 2. קו חשמל מתח נמוך- תייל מבודד (תא"מ על עמוד) - 2 מ' 3. תייל מבודד צמוד למבנה - 0.3 מ' 4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תייל חשוף או מצופה - 5.00 מ' 5. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוריי מבודד (כא"מ) - 2 מ' 6. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' 7. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' 8. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל 9. ארון רשת - 1 מ' <p>מציר הקו</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' 2. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' <p>על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p>	
תקשורת	6.9
<ol style="list-style-type: none"> א. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית. ב. לא תאושר הקמת מתקני תקשורת סלולארית במרחק של עד 100 מ' מגבול רפא"ל, למעט תקשורת סלולרית לצרכי המטרוניות והאוטובוסים, שתבוצע לאחר קבלת אישור רפא"ל. ג. צנרת לתקשורת תהיה תת קרקעית כולל החיבור למבנים, ולפי דרישות הגופים המוסמכים. 	

	פיקוד העורף	6.10
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום תא השטח.	
	שרותי כבאות	6.11
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה להיתר עם רשות הכבאות.	
	ניהול מי נגר	6.12
	<p>א. פיתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז העירונית. היתר בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש.</p> <p>ב. רשת הניקוז תתוכנן ותבוצע בהתאם לתקני הניקוז התקפים ובהתאם לחוקי העזר העירוניים ותאושר ברשויות המוסמכות.</p> <p>ג. ביצוע הניקוז יעשה בתיאום ובאישור רכבת ישראל.</p> <p>ד. נגר עילי:</p> <p>1. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2. תכנון דרכים וחניות: בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>3. מי הנגר מהמגרשים המבונים יופנו למערכת הניקוז העירונית.</p>	
	פסולת בניין	6.13
	א. 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:	
	<p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>4. חובת גריסה: היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p>	
	ב. חציבה ומילוי:	
	<p>1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>2. בהעדר איזון:</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p>	



פסולת בניין	6.13
<p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג להגנת הסביבה.</p> <p>ג. עבודות שאינן טעונות היתר:</p> <p>נוהל כאמור בסעיף ב' שלעיל יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p> <p>ד. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה לאיגוד ערים חיפה לאיכות הסביבה ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>	
סקר גיאולוגי	6.14
<p>א. תכנון מבנים יביא בחשבון את דרישות תקן ישראלי 413 או תקן תקף אחר בעת הוצאת היתר בניה ובהתחשב בנתונים הגיאולוגיים של האתר ובאחריות המהנדס האחראי לתכנון שלד הבניין.</p> <p>ב. בכל מקרה, תכנון הביסוס יהיה עפ"י דו"ח גיאוטכני והנחיות ביסוס מפורטות, המבוססות על סקר קרקע המיוחדים לכל תא שטח, ובהתאם לסוג המבנה לרבות בדיקות בעומקים הרלוונטיים ובהתחשב בסיכוני ההתנזלות באתר זה.</p> <p>ג. הדו"חות הנ"ל, יהוו חלק מהמסמכים להיתר בניה.</p>	
בטחון ובטיחות	6.15
<p>א. לא תותר בניה במרחק 25 מ' מגבול רפא"ל למעט חריגה שתותר לצורך הקמת מתקן השאיבה לביוב במגרש 400, לפי סעיף 4.3.2 שלעיל.</p> <p>ב. לפני הרחבת תוואי המסילות, תוקם בגבול התכנית עם רפא"ל, בתוואי המסומן בתשריט, חומת בטון בעובי 20 ס"מ לפחות, ובגובה 5 מ' מעל מפלס פני הקרקע הטבעית, עליה יותקנו אמצעי צפייה והגנה. בצמוד לגדר זו, בצד של רפא"ל, תותקן גדר מערכת בגובה 3.6 מ'. חומת הבטון תושלם לפני הרחבת המסילות.</p> <p>ג. במידה ותותקן מערכת התראה בתחום תחנת הרכבת תינתן לרפא"ל אפשרות צפייה גם לחמ"ל מכון דוד. נקודת ההמשקה של מערכת הטמ"ס תהיה בשטח רפא"ל בגבול עם רכבת ישראל.</p> <p>ד. תותקן תאורה ברציפי התחנה שגם תאיר את חומת הבטון.</p> <p>ה. לא יותר בתחום תכנית זו שימוש בקירות מסך מזכוכית בחזיתות הפונות לצפון וכן לא יותר שימוש בגגות שקופים מזכוכית בשטח התכנית אלא באישור ותיאום עם רפא"ל.</p> <p>ו. הגבלות גובה מבנים כמסומן בגליון 3 של נספח הבינוי המצורף לתכנית זו מחייבות מבחינת גובה מקסימלי לבניינים, באיזורים המאוכלסים בבניינים (לא כולל מתקנים טכניים על הגג, מעקות, מרתף). הגובה הרשום נמדד מגובה 8 מטר מעל פני הים, קרי, הגובה בפועל מעל פני הים הוא הגובה הרשום ועוד 8 מטר.</p>	

<p>בטחון ובטיחות</p>	<p>6.15</p>
<p>ז. בחזית הצפונית של מגרש 201 הצופה לכיוון רפא"ל, תחתית הפתחים שיותרו יהיו בגובה 1.80 מ' לפחות מפני רצפת הקומה המתוכננת.</p>	
<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.16</p>
<p>במסגרת היתר הבניה בכל אחד מתאי השטח הכלולים בתכנית יובטח מעבר לציבור מצפון לדרום ותרשם זיקת הנאה לציבור בלשכת המקרקעין. מיקומו הסופי של המעבר הני"ל יקבע בתכנית הבינוי המפורטת ובהיתרי הבניה.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.17</p>
<p>א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין התואמת תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965. ב. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים. ג. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעלי סווג אחיד, המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט. ד. חלוקת משנה של תאי שטח לצרכי רישום בלשכת המקרקעין, תותר על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור הועדה המקומית, ובתנאים הבאים: 1. החלוקה המבוקשת תתאים לתכנית הבינוי לתא השטח שתאושר ע"י הועדה המקומית. 2. לא תהיה חובה לשמור על יחס קבוע בכל יחידת משנה באותו תא שטח בין שטח קרקע לשטח בניה. 3. בעת רישום מפת החלוקה תרשם בלשכת המקרקעין זיקת הנאה לגישה לחניה בשטחי תאי השטח ולמעבר הולכי רגל על פי תשריט. ה. בשטח המיועד לדרך עם חניה פרטית תת-קרקעית (מסומן בהנחיות מיוחדות בתשריט) מפלסי החנייה עד פני תקרת החניון העליון יוחכר לבעלי הזכויות באותו מגרש כחטיבה תכנונית אחת. השטח שבין תקרת החניון לבין פני הדרך יירשם על שם עיריית קריית מוצקין. העירייה תהיה רשאית להעביר תשתיות בתחום הדרך. ו. בשטח המיועד לדרך שבו רמפות ירידה לחניון התת קרקעי, הרמפה ומפלס הרמפה, עד פני תקרת הרמפה (במקומות שיש תקרה), יוחכר לבעלי הזכויות באותו מגרש כחטיבה תכנונית אחת. השטח שבין תקרת הרמפה לבין פני הדרך יירשם על שם עיריית קריית מוצקין. העירייה תהיה רשאית להעביר תשתיות בתחום הדרך.</p>	
<p>הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.18</p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188ב' לחוק, לרבות שטח למסילת ברזל, יופקעו בהתאם לכל דין וירשמו על שם מדינת ישראל או מי מטעמה.</p>	



6.19 היטל השבחה	6.19
היטל השבחה יגבה כחוק.	

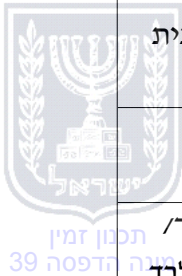
שמירה על עצים בוגרים	6.20
<p>א. לעת התכנון המפורט לביצוע יוכן מפרט לשימור והגנת עצים.</p> <p>ב. עצים שיעודם העתקה - יועתקו בין חודשים דצמבר-אפריל למקומות הקבועים מראש בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקייה במשך 3 שנים לפחות.</p> <p>ג. יזם התכנית יחוייב בנטיעת עצים חלופיים עבור העצים המיועדים לכריתה.</p> <p>ד. ביצוע העבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורשיונות כריתה כדין.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תחילת ביצוע כל העבודות במתחם	הקמת המתרס האקוסטי בקטע הצפוני מרחי שדרות ירושלים ודרומה, כמפורט בסעיף 6.5.ג.
2	תנאי להיתר בניה לביצוע כל שלב חלקי של מרכז התחבורה וכן הסדרת הפעילות הקיימת	קיום פתרונות אקוסטיים כנדרש.
3	בניה בתאי השטח הצפוני (תא שטח מס' 201) והמרכזי (תא שטח מס' 200)	ביצוע החניונים התת קרקעיים בתחומם כמקשה אחת. השלמת מערכת הדרכים עד וכולל דרך מס' 7.
4	בניה בתא השטח הדרומי (תא שטח מס' 100)	השלמת פתרון הניקוז ע"פ נספח הניקוז המצורף לתכנית זו, ביצוע החניון התת-קרקעי בכל שטח המגרש וכן מימוש של כ-50% לפחות מזכויות הבניה במגרש.
5	הרחבת תוואי מסילות הרכבת	השלמת ההקמה של חומת הבטון משני צידי המסילה, בתוואי כפי שמופיע בתשריט תכנית זו ולפי הוראות תכנית זו.
6	ביצוע המעבר להולכי רגל לרפא"ל מתחת לגשר בגין	במקביל להקמת תחנת הרכבת
7	ביצוע החניונים התת קרקעיים	בהתאם לעקרונות נספח התנועה או בהסדר/ פרישה אחרת, בתאום עם מהנדס העיר ובלבד שיינתן מענה לתקן החניה התקף בעת מתן ההיתרים.



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39