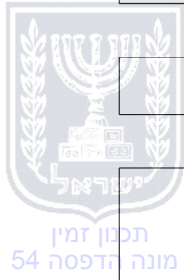


הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0257733

מתחם לב העיר קרית ביאליק



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי קריות

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

תכנון 'מתחם לב העיר' (גן החיות הישן).
תכנון כוללני ברמה עירונית אשר משלים, משרת ומתחבר בקשר רציף עם שטחי הציבור והמסחר והשטחים הפתוחים הקיימים מסביב.
תכנון נופי וחזותי ראוי ומזמין ל"שער העיר".

התכנית מציעה הקמת מתחם מע"ר הכולל את המוסדות הראשיים של העיר, צורכי ציבור, כיכר עירונית, מסחר ותעסוקה בשילוב של מגורים.
המתחם כולל כ-450 יח"ד, מתוכן 20% יח"ד קטנות, שטח למסחר ותעסוקה וכן שטח למבני ציבור (בין היתר בית העירייה חדש ומרכז תרבות עירוני).



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מתחם לב העיר קרית ביאליק

ומספר התכנית

352-0257733

מספר התכנית

65.500 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קריות
קואורדינאטה X	209484
קואורדינאטה Y	750233

1.5.2 תיאור מקום

בין הרחובות אצ"ל ממזרח, חוגלה ממערב, התל מצפון וכביש מס' 79 מדרום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית ביאליק - חלק מתחום הרשות: קרית ביאליק

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית ביאליק	אצ"ל		
קרית ביאליק	התל		
קרית ביאליק	חוגלה		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10160	מוסדר	חלק		31
10422	מוסדר	חלק	113	56, 59-60, 112, 118
10431	מוסדר	חלק	67-68, 323	66, 69, 334
10433	מוסדר	חלק	8	2, 16

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 /1. הוראות תכנית תמא/ 12 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1 /12
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 3
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
27/01/1994	1913	4186	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 313 /א ממשיכות לחול.	שינוי	ק/ 313 /א
08/07/1990	3323	3780	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 331 /א ממשיכות לחול.	שינוי	ק/ 331 /א
27/02/2013	3057	6554	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 425 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/ 425
27/11/1990		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 12 /43 /2 ממשיכות לחול.	שינוי	12 /43 /2

הערה לטבלה:

תכניות נוספות - ק/203, ק/371/א (לא נמצאות במאגר). כפיפות לתכנית תמ"א/34/ב/6 אשר אינה במאגר.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדן בר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדן בר		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		28/11/2017	עדן בר	28/11/2017	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא		28/11/2017	איציק מאיר	13/11/2017		1: 1000	מנחה	ביוב
לא		28/11/2017	איציק מאיר	22/11/2017		1: 1000	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז תשריט	07/11/2017	דורון מגיד	01/08/2017		1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז מילולי	29/05/2017	דורון מגיד	17/05/2017	24		מנחה	ניקוז
לא		03/12/2017	דורון מגיד	15/05/2017		1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	03/12/2017	דורון מגיד	15/05/2017	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא		07/01/2018	דויד אלחנתי	16/11/2016		1: 1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	תשריט סקר עצים	28/05/2017	דויד אלחנתי	25/05/2017		1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	טבלה מסכמת סקר עצים	21/03/2017	דויד אלחנתי	20/03/2017	6		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	דו"ח ביואקלים	15/06/2017	רן קליק	15/05/2017	45		מנחה	דו"ח סביבה
לא		10/05/2017	שגיא שרייבר	08/05/2017	1	1: 750	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

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	(1)	15	04-8630855	04-8645537	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ת.ד. 548.

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 (1)	15	04-8630855	04-8645537	viktorp@mmi.gov.il

(1) כתובת : ת.ד. 548.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	(1)	15	04-8630855	04-8645537	
בבעלות רשות מקומית				עיריית קרית ביאליק	קרית ביאליק	שד ירושלים	16	04-8780820	04-8713271	

(1) כתובת : ת.ד. 548.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עדן בר	34716	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	דרויאנוב	5	03-6200730	03-6290514	brlv@brlv.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	דויד אלחנתי			רמות מנשה	(1)		04-9895705	04-9895707	office@la-nof.co.il
	יועץ סביבתי	עידית הוד		עידית הוד איכות הסביבה וקיימות בע"מ	זכרון יעקב	וינגייט	12	04-6390975	04-6390925	idithod@013.net
ניהול הפרויקט	מתכנן	סלע לב ארי		סיטלינק השקעות	קרית טבעון	(2)		04-9532228	04-9532229	citylink@citylink.co.il
	יועץ תשתיות	איציק מאיר	28393	ח.ג.מ. תכנון ותשתיות) (1998 בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	3	04-8509595	04-8509596	itzik@telem.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	דורון מגיד		קרני מערכות תנועה ותחבורה בע"מ	חיפה	דישראלי	46	04-8244468	04-8251095	office@karni-eng.co.il
פרוגרמה	מתכנן	לירון פרחי		סיטלינק השקעות	קרית טבעון	(3)		04-9532228	04-9532229	citylink@citylink.co.il
אדריכל	יועץ	רון קליק		יוזמות	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	21	077-3508001	077-3508003	ran@yozmot-sviva.com
מודד מוסמך	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	הסדנא (4)	3	04-8580355	04-8580377	office@hetz-hazafon.co.il

(1) כתובת: קיבוץ רמות מנשה.

(2) כתובת: המגדל 23, קרית טבעון.

(3) כתובת: המגדל 23 קרית טבעון.

(4) כתובת: פארק התעשייה טירת כרמל.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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 מתחם עירוני משולב הכולל מבני ציבור, מסחר, תעסוקה ומגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד השטח ממגורים, מסחר, שטח לבניני ציבור, שביל, שטח ציבורי פתוח ודרכים ל "מגורים, מסחר ותעסוקה", "מבנים ומוסדות ציבור", "כיכר עירונית", "דרך מוצעת".
- התווית דרכים ותכנון.
- קביעת הוראות וזכויות בניה.

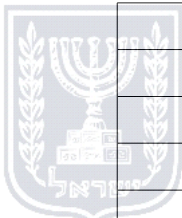


תכנון זמין
מונה הדפסה 54

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	4001 - 4003
דרך מוצעת	5001, 5003 - 5006
ככר עירונית	3001
מבנים ומוסדות ציבור	2001
מגורים מסחר ותעסוקה	1001



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	4001, 4003
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	5001
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	2001
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	1001
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	4001, 4003
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	5001, 5003, 5005, 5006
בלוק עץ/עצים לעקירה	ככר עירונית	3001
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	2001
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	1001
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	4001, 4003
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	5003, 5005

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	3001
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2001
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	1001
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	4003 - 4001
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	5001
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	4001
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	5006
דרך /מסילה לביטול	ככר עירונית	3001
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	2001
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	1001
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	1001
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	1001
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	5001
חורשה לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	2001
חורשה לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	1001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים (קומת עמודים+3 קומות)	9,836.2	15.02
אזור מגורים רב קומות	459.85	0.70
אזור מסחרי	1,465.85	2.24
איזור לבניני ציבור	8,066.73	12.32
דרך מאושרת	33,142.01	50.60
דרך מאושרת/חניה ציבורית	37.59	0.06
מגורים ג'	23.78	0.04
שבילים להולכי רגל וכיכרות	3,720.31	5.68
שטח ספורט (כולל מועדון)	1,995.16	3.05
שטח ציבורי פתוח	6,752.52	10.31
סה"כ	65,500	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	18,163.97	27.77
דרך מוצעת	4,529.89	6.92
ככר עירונית	2,811.8	4.30
מבנים ומוסדות ציבור	9,661.72	14.77
מגורים מסחר ותעסוקה	30,250.57	46.24
סה"כ	65,417.94	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מבנים ומוסדות לצרכי הציבור ברמה הכלל עירונית וברמה השכונתית (תרבות, חינוך, משרדי עירייה ורשויות, מוסדות קהילתיים, שירותי חירום, מתקני תשתית הנדרשים לצרכי השכונה והישוב). בקומת הכניסה הקובעת לבניין מותר יהיה גם מסחר בשטח שלא יעלה על 20% מסך כל השטחים מתחת לכניסה הקובעת לבניין - חניה, אחסנה, מתקנים טכניים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. גובה קומה מקסימלי 4.0 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה שמעל). ניתן יהיה לחבר קומות לכדי חלל אחד.
4.2	ככר עירונית
4.2.1	שימושים
	מעל הקרקע - פיתוח וגינון, עמודי תאורה, ריהוט רחוב. מתחת לקרקע - תשתיות.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	כבישים, מדרכות, עמודי תאורה, פיתוח גנני, מתקני רחוב, תשתיות. במקומות המסומנים בתשריט "גשר/מעבר עילי" יתאפשר מעבר עילי בגשר מעל הכביש. המיקום הינו עקרוני.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	כבישים, מדרכות, עמודי תאורה, פיתוח גנני, מתקני רחוב, תשתיות. במקומות המסומנים בתשריט "גשר/מעבר עילי" יתאפשר מעבר עילי בגשר מעל הכביש. המיקום הינו עקרוני.
4.4.2	הוראות
4.5	מגורים מסחר ותעסוקה
4.5.1	שימושים
	א. במפלס הכניסה הקובעת לבניין - מוסדות ציבור לחינוך, קהילה, בריאות, רווחה ודת (בית כנסת, מעונות, גני ילדים, מוסדות חינוך, מרפאות, טיפת חלב, ספריה, חדרי חוגים, מועדון נוער, מועדון לקשיש, ספורט), מסחר לכיוון רחוב חוגלה בלבד. שטחי שירות למסחר ולתעסוקה כגון לובי כניסה, חדרים טכניים והנדסיים, מחסנים, חניות, חדרי אשפה. שטחי שירות משותפים לרווחת הדיירים לרבות מבואה, חדרים טכניים והנדסיים, מחסנים, חדרי

4.5	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>עגלות ואופניים.</p> <p>ב. במפלס שמעל הכניסה הקובעת לבניין - מסחר, משרדים, מוסדות ציבור לחינוך, קהילה, בריאות, רווחה ודת (בית כנסת, מעונות, גני ילדים, מוסדות חינוך, מרפאות, טיפת חלב, ספריה, חדרי חוגים, מועדון נוער, מועדון לקשיש, ספורט).</p> <p>ג. במפלס שמעל הנ"ל - מגורים, משרדים, הייטק, מרפאות, מכללות, משרדי ממשלה ורשויות, דיור מוגן ומלונאות, האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p> <p>מתחת לכניסה הקובעת לבניין - חניה, אחסנה, מתקנים טכניים.</p> <p>ד. במפלס התת קרקעי יותר מעבר תשתיות.</p> <p>לא יותרו השימושים אולמות אירועים ותעשייה מזהמת.</p> <p>תהיה הפרדה מלאה בבניוי בין שימושי המגורים, הדיור המיוחד ומבני הציבור ובין שימושי המסחר, התעסוקה והאכסון המלונאי.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. גובה קומה מקסימלי</p> <p>הכניסה הקובעת - 5.5 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה שמעל).</p> <p>קומה שמעל הכניסה הקובעת - 6.5 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה שמעל).</p> <p>קומת מגורים - 3.5 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה שמעל).</p> <p>ניתן יהיה לחבר קומות לכדי חלל אחד.</p> <p>2. מרווח בין מבנים</p> <p>עבור הקומות הנזכרות לעיל בסעיף 4.5.1 ג. בלבד, ישמר מרווח מינימלי של 20 מ' לפחות בין מבנה למבנה.</p> <p>3. דירות קטנות</p> <p>20% מהדירות תהיינה בגודל של 80 מ"ר (כולל ממ"ד)+מרפסת בשטח ממוצע של 18 מ"ר.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה תותר במפלסים תת קרקעיים ובמפלסי הרחובות התוחמים את תא השטח.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>1. לאורך רח' חוגלה עד לכיכר תפותח חזית מסחרית עם פונקציות ציבוריות.</p> <p>2. תכליות מותרות: מסחר לרבות בתי אוכל ומשקה, שירותים אישיים ועסקיים וכל שימוש קמעוני בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית ובהתאם להנחיות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>במבנים בהם יתוכנן שימוש של גני ילדים ו/או מעונות, נדרשת עמידה בהנחיות המופיעות במסמכים הבאים:</p> <p>א. חוזר ראש שירותי בריאות הציבור - סטנדרטים לנושאי תברואה למסגרת חינוכית - מעונות לגיל הרך, דצמבר 2011.</p> <p>ב. פרוגרמה לתכנון ולציוד מעונות יום לגיל הרך דצמבר 2006.</p> <p>בדגש על חצר במפלס הגן וכניסה נפרדת מכל שימוש אחר.</p>



4.5	מגורים מסחר ותעסוקה
ה	<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>שטח כולל בסך 1,500 מ"ר עיקרי ו-400 מ"ר שירות יוקצה לשימוש ציבורי (כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה) עבור השימושים מוסדות ציבור לחינוך ודת (כמפורט בסעיף 4.5.1). שטח זה יותר עבור שימושים ציבוריים בלבד והינו מיועד להפקעה על כן יחולו עליו הוראות סעיף 6.8 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה עבור תא שטח 1001 יהיה רישום לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011, בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין למגורים מסחר ו/או תעסוקה לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומת מפלס הכניסה הקובע ו/או בקומה שמעליה של הבניין לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
									מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי שרות					
(1) 8100				14.85	450	50		73620		22500	51120	30297	1001	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
						50		13200		2200	11000	30297	1001	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
						50		103500		29500	74000	30297	1001	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
						50		1900		400	1500	30297	1001	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
8100	2	35	140	14.85	(2) 450	50	781	236508	44288	54600	137620	30297	1001	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
	2	10	45			40	351	34000	14000	3000	17000	9677	2001		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:

1. תותר הקמתם של עד 250 יח"ד דיו מוגן בשטח כולל של עד 20,000 מ"ר, שטחים אלו יגרעו מסך השטח לתעסוקה.
2. תותר הקמתם של עד 120 חדרי מלון בשטח כולל של עד 10,000 מ"ר, שטחים אלו יגרעו מסך השטח למגורים.
3. בשטח למבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 2001) ניתן יהיה להקצות שטח מסחרי בגודל שלא יעלה על 20% מסך כל השטחים.
4. תותר הקמת קומה עבור מתקנים טכניים מעבר לשטחי השירות, מס' הקומות וגובה המבנים המותר בטבלה.
5. קוי הבניין יהיו כמפורט בתשריט, תותר בנייה בקו בניין 0 עבור המרתפים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח גזוזטרה 18 מ"ר ליח"ד בממוצע ולא פחות מ 8 מ"ר.

(2) מתוך סך 450 היח"ד 20% הן יח"ד קטנות..



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. גגות חיפוי הגגות ייעשה בגוון בהיר, ריצוף או נטיעת צמחיה או על פי דרישת מהנדס העיר. 2. מרתפים ניתן להקים מרתפים בתחום המגרש במסגרת קו בניין 0 למרתפים. יש לשמור על קו בניין של 5 מ' לפחות מקווי מים ראשיים בבניית מרתפים ו/או חניונים תת קרקעיים. 3. שבילי אופניים שבילי אופניים יפותחו בד בד עם מערכת הדרכים. 4. חניונים תת קרקעיים א. פתחי כניסת האוויר לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר (כמו לדוגמא, בצד כביש ראשי) והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה. ב. נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים (כולל מנדפים לבתי אוכל וגרטורים) ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור. ג. נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים לא יהיה אל שטחי ציבור. ד. כל מערכות האוורור יעמדו בדרישות התקן הישראלי התקף בעת מתן היתר הבנייה.</p>	<p>6.2</p> <p>בניה ירוקה</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה, יהיה עמידה בהנחיות הועדה המקומית בנושא בנייה ירוקה, התקפות לאותה העת, כאשר בכל מקרה סוגי המבנים בייעודים הבאים יעמדו, לכל הפחות, בתקן בנייה ירוקה 5281 בדרגת כוכב אחד: מגורים, למעט צמודי קרקע ולמעט מבנים שייבנו כ "גרעין ומעטפת". משרדים, למעט למבנים שייבנו כ "גרעין ומעטפת" עד לשלב סיום פנים המבנה. מבני חינוך, למעט גני ילדים צמודי קרקע, אשר אינם מהווים חלק מאשכול גנים. מבני התקהלות ציבורית, לרבות בתי תפילה, מרכזים קהילתיים, היכל התרבות וכדומה, למעט מבנים שמתחת ל 500 מ"ר.</p>
<p>6.3</p> <p>ניקוז</p> <p>בתחום התכנית אין חובה להקצות שטחים לחלחול מי נגר עילי. מי הנגר יופנו למערכת הניקוז העירונית.</p>	<p>6.4</p> <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. נספח העצים לתכנית: לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם - מחייב. 2. עצים המסומנים לשימור: א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו על ידי מומחה</p>



שמירה על עצים בוגרים

ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
 ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.
 ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מס' XXX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.



3. עצים המסומנים להעתקה:

א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה בפקיד היערות האזורי/העירוני.

4. עצים המסומנים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.



ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

5. נטיעת עצים חדשים:

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.
 ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ
 שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.
 ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:

- א. נותני צל סוככים
- ב. חסכנים במים
- ג. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להמנע מהם:

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.
 ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.
 ג. עצים פולשים כהגדרתם ע"פי פקודת היערות.
 הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות



שמירה על עצים בוגרים	6.4
<p>7. רחבות* עירוניות פתוחות :</p> <p>במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.</p> <p>*רחבה עירונית - חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.</p> <p>8. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	



עתיקות	6.5
<p>1. השטח מסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים) והינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת תכנית חדשה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.6
<p>1. לפני תחילת העבודה במקום יגודרו האזורים המיועדים לבנייה ולפיתוח. כל עבודות הפיתוח, שטחי ההתארגנות, דרכי הגישה, אתרי פסולת זמניים וכיו"ב יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר הנ"ל.</p> <p>2. לא תותר שפיכת כל חומר שהוא מעבר לגבולות שטח המגודר בסעיף 1 לעיל.</p> <p>3. לפני תחילת כל עבודה בשטח, יבנה קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל. בניית הקיר או הגדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפר.</p> <p>4. שבילי ודרכי הגישה לאתר הבנייה יטופלו כך שלא יוותרו ענני אבק בעת נסיעת כלי רכב דרכם. כמו כן, יש לעבוד עם שרוולים ומסך בפינוי הפסולת, במידת הצורך, למניעת יצירת אבק.</p> <p>5. הנגישות לאתר הבניה בשלב עבודות ההקמה של התכנית תתאפשר רק מרחוב האצ"ל מכיוון מזרח.</p>	



<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.7</p>
<p>א. תנאי לרישום החלוקה בלשכת המקרקעין יהיה רישום תקנה 27 לטובת העירייה בדבר העברת השטח המיועד לשימוש גני ילדים וחצרות גני הילדים לבעלות העירייה. ב. תנאי לרישום הבית המשותף יהיה רישום השטח המיועד לשימוש גני ילדים וחצרות גני ילדים על שם העירייה.</p>	
<p>רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.8</p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.9</p>
<p>1. כל מערכות התשתית המתוכננות בתחום התכנית, כולל: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלויזיה בכבלים, מים וכיו"ב, ביוב, ניקוז תהינה תת קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצענים כשהם תת קרקעיים או בנויים בגומחות בקירות, קירות תומכים וכד', עם תגמיר זהה לבניין/קיר או מוסתרים בדלתות בצבע התואם לקיר בו הם בנויים. 2. יותר מעבר מערכות תשתית תת קרקעית ממגרש למגרש ויותר הטיפול בהם על ידי הגורם המטפל. 3. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מהנדס העיר, ובהתאם להנחיות תאגיד מי ביאליק בכל הנוגע לתשתיות המים והביוב. 4. מערכות הביוב והניקוז יהיו מופרדות. 5. לא תותר התקנות מערכות ביוב מתחת לכניסה הקובעת ו/או במידה ויבנו חדרי שירותים אשר רום רצפתם נמוך ממפלס הפיתוח, יהיה על המבקשים לבנות בהתאם לדרישות ת"י 1205 תחנות שאיבה לביוב. 6. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"י "מקורות" ינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות". 7. קווי ביוב יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות. 8. פתרון קצה לביוב מט"ש חיפה - חיבורי הביוב מהמתחם יתחברו לקווי ביוב קוטר 200-250 המבוצעים במסגרת פרויקט נאות אפק-המתחברים בהמשך למאסף ביוב קוטר 800 המבוצע אף הוא במסגרת פרויקט נווה אפק. קווי ביוב אלו מתוכננים ומתחשבים בשפכים מהמתחם.</p>	



דרכים תנועה ו/או חניה	6.10
<p>1. הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח מפורט ובאישור אגף התנועה.</p> <p>2. תקן החניה למגורים יהיה 1:1 עבור יח"ד הקטנות ו-1.5:1 עבור יתר יח"ד.</p> <p>3. החניה עבור שאר הייעודים (פרט למגורים) תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה לרבות התייחסות לרכב דו-גלגלי כולל אופניים.</p> <p>4. בתא שטח 1001 ("מגורים, מסחר ותעסוקה") יתוכננו מרתפי החניה כך שתהא הפרדה בין החניות לשימושים השונים.</p> <p>5. בתא שטח 1001 תינתן זכות מעבר לטובת תא שטח 2001 לעניין הכניסה והיציאה לחניון שבתא שטח 2001.</p> <p>6. התכנית תכלול עד 1,500 חניות תת קרקעיות בסך הכל עבור החניה בתא שטח 1001 בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה ו-בתא שטח 2001 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>7. בתוואי רחוב התל תוקצה רצועה ברוחב 20 מ' לצורך הנחת קו מים עתידי. תנאי לסלילת רוחבו המלא של הרחוב יהיה תיאום עם חברת מקורות.</p> <p>8. בהסדרי התנועה כפי שיאשר אגף התנועה ובתיאום עם חברת יפה נוף (או כל גוף אחר האחראי על תכנון קו התח"צ ברחוב האצ"ל) יובטח מעבר לכלי הרכב החקלאיים מרחוב התל לחלקה 11 בגוש 10433 בכל התקופה בה יבוצע העיבוד החקלאי.</p>	



היטל השבחה	6.11
	<p>הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.</p>





איכות הסביבה	6.12
<p>מסקנות בדיקות ההצללה והרוחות מדו"ח הביואקלים:</p> <p>1. בעת תכנון מפורט, יש לבצע מודל זכויות שמש מעודכן ולוודא כי נשמרות זכויות השמש של מתחמי המגורים הסמוכים ברמה המינימלית, כפי שמתיר תקן בניה ירוקה. לא תותר חריגה מ-30% מזכויות השמש בהתאם לתקן.</p> <p>2. יש לשאוף ליצור חזית בינוי אחידה ככל האפשר במזרח למניעת כניסת רוחות מזרחיות חורפיות חזקות וחזית בינוי פתוחה לסירוגין במערב לכניסת רוחות קיציות.</p> <p>3. לעת תכנון מפורט יוכן דו"ח מיקרו אקלים בהתאם להנחיות עדכניות שיבחן את השפעות הבינוי המוצע על המבנים הסמוכים, על שטחי המרחב הציבורי הסמוך ועל הבינוי המוצע בשטחי הפרויקט עצמו לרבות אזורי התקהלות, מעבר רגלי ושהייה של כלל הציבור. מסקנותיו יוטמעו כחלק מהוצאת היתר הבניה.</p> <p>מניעת רעש:</p> <p>1. בשימושים רגישים לרעש ינקטו אמצעים למיגון אקוסטי מכבישים ע"פ הנחיות הרשות הסביבתית הרלוונטית.</p> <p>2. בזמן עבודות ההקמה ינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש ואיכות אויר שיפורטו בהיתר הבניה ויאושרו ע"י הרשות הסביבתית הרלוונטית.</p> <p>3. תכנון הבינוי המפורט יעשה כך שיבטיח הפחתת מפלסי רעש ממקורות פנימיים כגון: מעליות, יחידות כוח, צנרת מים וביוב, מערכות אוורור ומיזוג וכד, כך שמפלס הרעש לא יעלה על הקבוע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.</p> <p>4. התקנת מערכת כריזה תותנה במניעת מטרד רעש בתוך ומחוץ לגבולות המגרש.</p> <p>מילוי/עודפי עפר:</p> <p>יוצג האיזון בין חציבה ומילוי בביצוע התכנית. בהעדר איזון כאמור, וכאשר מדובר בכמות</p>	



<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>שאינה זניחה, יוצג אחד מאלה:</p> <ol style="list-style-type: none"> העברת עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. <p>הוועדה המקומית / רשות הרישוי רשאית לפטור מחובת האיזון האמורה כולה או חלקה מנימוקים מיוחדים שירשמו בהחלטה ולאחר התייעצות עם נציג השר להגנת הסביבה.</p>	
<p align="center">עיצוב פיתוח ובינוי</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>בעיצוב פיתוח ובינוי חזיתות המתחם ולאורכן לכיוון רחובות חוגלה והאצ"ל, יושם דגש על השתלבות בסביבה הקיימת, עיצוב החזיתות, כולל הפיתוח הגנני, נטיעות, ריצוף, בחירת החומרים והגוונים תהיה בתיאום עם מהנדס העיר.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.14</p>
<ol style="list-style-type: none"> תוגש תכנית בינוי ופיתוח המגרש בתיאום עם מהנדס העיר. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של המבנים בתיאום עם מהנדס העיר. תנאי למתן היתר בניה עבור מבני המגורים הינו הגשת היתר בניה עבור מבני התעסוקה. הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר לאיכלוס בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב. בהיתר הבניה ניתן יהיה לשנות את מיקומו של קו הבניין למרתפים. לא ינתן אישור להיתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בנין) התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן: א. קבלת הצהרה על כמויות פסולת הבנין שמוערך שתיווצרנה במהלך הבניה (לפי המפתח 10 טון לכל 100 מ"ר בניה חדשה). ב. במידה וקיים חשש להמצאות קרקע מזוהמת באתר (עפ"י הסטוריה ידועה של האתר, בדיקה חזותית, ריחות), יש לפעול בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. 7. תנאי למתן היתר בניה לשימושים הנדרשים לעמוד בתקן 5281 לבניה ירוקה כמוזכר בסעיף 6.2 הינו הגשת "אישור מקדמי" לעמידת בתקן ממכון התעדה מורשה לנושא. 8. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תחילת ביצוע של הרחבת רח' החוגלה והסדרת הצומת בין חוגלה והתל. 9. הוצאת היתר לשימושים שאינם למגורים עבור למעלה מ-50% מסך השטחים שאינם למגורים בתכנית מותנה בתחילת הסדרת רח' האצ"ל כציר לתחבורה ציבורית. 10. משלב התקרבות למימוש של עד כ-50% משימושי התעסוקה והמסחר, יידרש לבצע בחינה תחבורתית משלימה שעיקרה: <ol style="list-style-type: none"> בחינת רח' האצ"ל ושדרוגו כפי שיקודם אז, לרבות מימוש מסדרון התחב"צ. ב. בחנית רח' התל וצורכי שדרוגו לרבות הצומת עם דרך מס' 4. ג. בחינת המשך כביש 79 מרח' חוגלה לדרך מס' 4, כולל הצומת ביניהם. 11. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה ביצוע בחינה משלימה זו (כמפורט בסעיף 10 לעיל), אישור מסקנותיה והתייחסות להמשך הוצאת היתרים, כתלות במימוש מטלות תחבורתיות הנגזרות ממנה, לפי אישור והנחיות משרד התחבורה. 12. תנאי למתן היתר בניה יהיה השלמת ביצוע קו הביוב המאסף. 	



	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.14</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p>13. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קביעת השטחים הפתוחים לציבור במפלס הקרקע, בלשכת רשם המקרקעין תרשם זיקת הנאה בשטחים אלו.</p> <p>14. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הטמנת קווי החשמל, מחוץ לקו הכחול של התכנית.</p> <p>15. תכנית הבינוי והיתר הבניה בתחום היעוד המשולב, הכולל מבני ציבור, יועבר לקבלת התייחסות איגוד ערים להג"ס.</p> <p>16. תנאי להיתר בניה ראשון בתכנית יהיה הגשת ואישור תכנית בינוי לכל המתחם שתלווה בדו"ח מיקרואקלים (הצללות ורוחות) על ידי הועדה המקומית.</p>	
	<p>קווי תשתית</p>	<p>6.15</p>
	<p>תאי שטח 4001 ו-1001 כפופים עבור קו מקורות קיים.</p>	
	<p>אקוסטיקה</p>	<p>6.16</p>
	<p>כל שימושי המגורים (כולל דיור מוגן וחדרי מלון) ימוגנו במיגון דירתי. הבקשה להיתר תלווה בבדיקה אקוסטית שתוכן על ידי יועץ אקוסטיקה שיקבע את סוג המיגון הנדרש. סטייה מהאמור בסעיף זה תהיה הכנת סקר אקוסטי שיועבר לבדיקת איגוד ערים להג"ס.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p>חשמל</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>4. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>א. קו חשמל מתך נמוך- תיל חשוף, 2 מ' מהתיל הקיצוני ו 2.25 מ' מציר הקו.</p> <p>ב. קו חשמל מתך נמוך- תיל מבודד, 1.5 מ' מהתיל הקיצוני ו 1.75 מ' מציר הקו.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>1. בשטח בנוי 5 מ' מהתיל הקיצוני ו 6.5 מ' מציר הקו.</p> <p>2. בשטח פתוח 8.5 מ' מציר הקו.</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:</p> <p>1. בשטח בנוי 9.5 מ' מהתיל הקיצוני ו 13 מ' מציר הקו.</p> <p>2. בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20 מ' מציר הקו.</p>	

6.17	חשמל
ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו, 35 מ' מציר הקו.	
באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגביי המרחקים המזעריים המותרים.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התניות	<p>הועדה המקומית רשאית להתיר בניה בשלבים. כל שלב בבניה יתן פתרון לנגישות, חניה ולמעבר הולכי רגל, באישור אגף מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>כל שלב יהווה שלמות אדריכלית, תפקודית ובטיחותית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאופן שיבטיח קיום תשתיות הנדסיות נאותות בתחום התכנית, הן במהלך הבניה והן בסיומה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים ממתן תוקף לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54