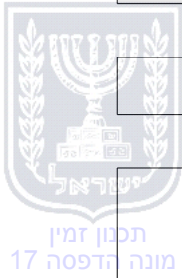


הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0398800

בית אבות סיעודי ומסחר ברח' העמקים קריית ביאליק



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
קריות
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/11/2017

לאשר את התוכנית

17/12/2017



תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא לאפשר הקמת בית אבות סיעודי עם חזית מסחרית בשטח שיעודו המאושר הוא שטח לבנין ציבורי לפי ק/130 היקף זכויות הבניה המאושר הוא 108% ובנוסף עבור מגרש פינתי מותרת תוספת של 10% , שה"כ 118.8% לאורך 3 חזיתות הבנין הפונות לרחובות : העמקים, ההגנה וגולן המדרכה להולכי הרגל נמצאת בתחום המגרש. נקבעה על שטחים אלה זיקת הנאה לטובת הציבור לצמיתות שתרשם בלשכת רשם המקרקעין הבנין המוצע בן 6 קומות מעל קומת קרקע גבוהה וקומת חניון תת קרקעי .



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בית אבות סיעודי ומסחר ברח' העמקים קריית ביאליק

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

352-0398800

מספר התכנית

3.496 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	קריות
קואורדינאטה X	207762
קואורדינאטה Y	746825

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת לאורך רח' העמקים בצומת עם רח' ההגנה ורח' גולן

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		גולן	קרית ביאליק
		ההגנה	קרית ביאליק
		העמקים	קרית ביאליק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן 61, 84	83, 145	חלק	מוסדר	11589
211		חלק	מוסדר	11590

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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/ 34 / ב / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
ק/ 130	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 130. הוראות תכנית ק/ 130 תחולנה על תכנית זו.	1299	2206	25/08/1966
ק/ 290	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 290. הוראות תכנית ק/ 290 תחולנה על תכנית זו.	2781	866	21/01/1982
ק/ 316 / ח	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 316 / ח. הוראות תכנית ק/ 316 / ח תחולנה על תכנית זו.	4921	4872	19/09/2000
ק/ 11 / ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 11 / ג ממשיכות לחול.	2919	1850	12/05/1983



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פנינה רוזנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פנינה רוזנברג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי והחניה מחייב חלקית לנושא קווי הבנין נספח בינוי וחניה הוכן עפ"י תכניות אדריכליות של גיורא לוי ותכניות חניה עפ"י תכנון של יהודה אשד	27/06/2017	פנינה רוזנברג	27/06/2017		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		08/05/2017	פנינה רוזנברג	08/05/2017	1	1: 250	מנחה	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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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
עו"ד	פרטי	רון ברנט		קבוצת פלג בע"מ	חיפה	שד המגינים (1)	26	04-8660777	04-8660776	ron@berant- law.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: באמצעות עו"ד רון ברנט.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רון ברנט		קבוצת פלג בע"מ	חיפה	שד המגינים	26	04-8660777	04-8660776	ron@berant- law.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית קריית ביאליק	קריית ביאליק	שד ירושלים	16	04-8780820		galits@qbialik.org.il
אחר	רון ברנט		קבוצת פלג בע"מ	חיפה	שד המגינים	26	04-8660777	04-8660776	ron@berant- law.co.il
אחר			קק"ל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	1-800-350-55 0		info@kkl.org.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina- ro@smile.net .il
	אדריכל	גיורא לוי	32693		קרית מוצקין	דרך עכו	47	04-8709047	04-8709183	iris@shifat.c om
	מודד	בני שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי	17	04-8726547	04-8410012	bshapira@be zeqint.net



משרד החינוך
מנהל הדפסה 17



משרד החינוך
מנהל הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 בית אבות סיעודי עם חזית מסחרית בקריית ביאליק

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח מסחרי ליעוד של דיור מיוחד
2. קביעת שימוש לבית אבות סיעודי ומסחר בקומת הקרקע
3. קביעת זכויות והוראות הבניה.
4. קביעת זיקת הנאה למעבר לציבור לצמיתות בתחום המגרש
5. קביעת קווי בנין במגרש כולל קו בנין 0 לחניון תת קרקעי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

3.496

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לא מדובר על יח"ד מדובר על חדרי אישפוז. סה"כ 224 מיטות		112	+112		יח"ד	דורך מיוחד (יח"ד)
כולל שטח של מרפסות מקורות בהיקף של 640 מ"ר.		4,420	+4,420		מ"ר	דורך מיוחד (מ"ר)
לפי תכנית ק/11/ג זכויות הבניה ביעוד ציבורי מסחרי יקבעו לפי ק/11 לפיה ביעוד ציבורי מסחרי 40% ב - 2 קומות סה"כ 80% = 1409 לפי ק/130 ביעוד מסחרי 108% + 10% פינה = 118.8% = 2092 מ"ר במצב המוצע השטח למסחרי הוא 440 מ"ר		440	-1,652	2,092	מ"ר	מסחר (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
דורך מיוחד	2001, 2002
דרך מאושרת	1001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דורך מיוחד	2002
הנחיות מיוחדות	דורך מיוחד	2002
חזית מסחרית	דורך מיוחד	2001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,735	49.63
שטח מסחרי	1,761	50.37
סה"כ	3,496	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
50.36	1,760.73	דיור מיוחד
49.64	1,735.47	דרך מאושרת
100	3,496.2	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיור מיוחד
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת בית אבות סיעודי וכל השירותים הנלווים כגון חדר אוכל, קפיטריה, לובי כניסה, אולם רב תכליתי, חדרי חוגים, בית כנסת, ספריה, מרפאה, חדרי מכונות, חדר אשפה וכד' ולמסחר בחלק מקומת הקרקע.
4.1.2	הוראות
	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. המבנה המוצע יהיה בן 6 קומות מעל קומת קרקע ומעל חניון תת קרקעי.</p> <p>ב. בקומת הקרקע יהיה שטח מסחרי כמו: חנות נוחות ובית מרקחת בשטח של כ - 440 מ"ר.</p> <p>קומת הקרקע תהיה קומה גבוהה. גובה הקומה המסחרית יהיה 6.0 מ'. תותר חלוקה חלקית של קומת הקרקע ל - 2 קומות.</p> <p>ג. ניתן יהיה לנייד זכויות בנייה מהשטח העיקרי של בית האבות לחזית המסחרית בהיקף שלא יעלה על תכסית של קומת הקרקע ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>ד. תכסית הקומה הטכנית לא תעלה על 50% מהקומה שמתחתיה ובגובה המינימלי הדרוש.</p> <p>ה. בתחום תא שטח 2002, המסומן בתשריט בהנחיות מיוחדות, תרשם בלשכת רשם המקרקעין זיקת הנאה לציבור לצמיתות, במדרכות לאורך חזית המבנה וכמסומן בתשריט.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי להיתר בניה למסחר יהיה הגשת הבקשה, בליווי יועץ אקוסטי ויועץ איורורר למניעת מטרדי רעש וריח. הבקשה להיתר תועבר להתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה עמידה בדרישות משרד הבריאות ותקניו.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת סקר קרינה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה, זאת ככול וטרם אישור היתר הבניה בוצעה הטמנת קו החשמל של 161 ק"ו הנמצא ממזרח לתחום התכנית במרחק של כ - 65 מ'.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>החדרים בתחום התכנית לא ישמשו למגורי קבע (גם לא בדרך של שימוש חורג). המבנה לא יירשם כמבנה משותף למעט השטח המסחרי. אישורי וטופסי 4 יינתנו למבנה הכולל ולא לכל יחידת מגורים בנפרד.</p> <p>כל סטיה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
							עיקרי	שרות						עיקרי
640 (5)	1 (4)	7 (3)	30.5 (2)		70	551	9703	1442		4481	(1) 3780	1761	2002 - 2001	דזור מיוחד

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:

הערה א: תאי שטח 2001 ו- 2002 מהווים מגרש בניה אחד וזכויות הבניה חלים על שניהם ביחד.

הערה ב: קווי הבניין יהיו כמסומן בנספח הבינוי והחנייה המחייב לעניין קווי הבניין בלבד וכמפורט להלן:

קו בניין 0 לחזית צפונית, מזרחית ודרומית ו-3 מ' לחזית מערבית.

קו בנין תחתי 0 לחזית צפונית, מזרחית ומערבית ו-3 מ' לחזית דרומית.

קו בנין עילי כמסומן בנספח הבינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח כולל 440 מ"ר למסחר.

(2) מפלס פני התקרה העליונה. מעל גובה זה יותרו חדרי מדרגות יציאה לגג, חדרי מכוונות מעלית, מתקנים טכניים, מעקות וכד' ובכפוף לסעיף 1.2.4.1.4.ד.

(3) קומת הקרקע תהיה קומה גבוהה. תותר חלוקה חלקית של קומת הקרקע ל- 2 קומות..

(4) ישמש לחניון תת קרקעי ולשטחי שירות אחרים כמו מחסנים ומתקנים טכניים..

(5) חלק מהמרפסות מוצעות בתא שטח 2002.

6. הוראות נוספות

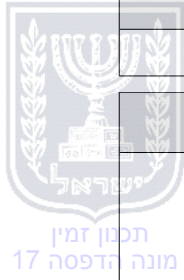
<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.1</p>
<p>שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים : א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה. ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנה המוצע בצורה פנימית כגון : חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים. ג. התקנת מסתורי כביסה, מזגנים ו/או מעבים חיצוניים לא תותר בקירות החיצוניים של המבנים, רק בחזיתות צדדיות ו/או אחוריות של המבנים ולא בחזיתות קדמיות. דופן המסתור יהיה מבניה קשיחה כדוגמת המבנה. ניקוז המזגנים יהיה דרך הצנרת הסניטרית הפנימית של המבנה.</p>	
<p>6.2 חניה</p>	<p>6.2</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	
<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.3</p>
<p>בתחום תא שטח 2002, המסומן בתשריט בהנחיות מיוחדות, תרשם בלשכת רשם המקרקעין זיקת הנאה לציבור לצמיתות, במדרכות לאורך חזית המבנה וכמסומן בתשריט</p>	
<p>6.4 חשמל</p>	<p>6.4</p>
<p>א. הוראות בנושא חשמל : 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. ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל. לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, לאל במרחקים המפורטים להלן : מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו א קו חשמל מתח נמוך -תיל חשוף 3.00 מ' ב קו חשמל מתח נמוך -תיל מבודד 2.00 מ' ג קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' ד קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' ה קו חשמל מתח עליון 110 -160 ק"ו 20.00 מ' ו קו חשמל מתח על -עליון 400 ק"ו 35.00 מ' ז כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ' ח כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ' ט כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל י ארון רשת 1.00 מ' יא שנאי על עמוד 3.00 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום</p>	



<p>6.4 חשמל</p>	<p>6.4</p>
<p>פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p>	
<p>6.5 ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
<p>השטח נמצא באזור רגישות מי תהום גבוהה - א . לפי סעיף 24 לתמ"א מי הנגר יופנו למערכת הניקוז העירונית.</p>	
<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.6</p>
<p>על העצים הבוגרים המסומנים ע"ג התשריט לעקירה יחולו ההוראות כפי שייקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>6.7 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.7</p>
<p>א. מתן היתר בניה מותנה באישור מורשה נגישות מתו"ס וגישות השרות לכל רכיבי הפרויקט. ב. יש למלא אחר הוראות הנגישות המחייבות בתקנות שיויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות למקום ציבורי חדש) , תשע"ב - 2011 , ות"י 1918 על חלקיו השונים התקפים לבנין ולאזורי הפעילות הנלווים לפעילות בו , וכן הנחיות להתאמות נוספות בבנין המיועד לאנשים עם מוגבלות.</p>	
<p>6.8 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.8</p>
<p>א. עבודות הפיתוח בתחום המגרש יכללו קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה. ב. תחזוקת השטחים סביב הבניינים תישמר במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	
<p>6.9 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.9</p>
<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן : א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה. ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרוליס, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין. ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים בסביבה ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	
<p>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.10</p>
<p>א. לפני הוצאת היתר בניה תוגש תכנית בינוי בקני"מ 1:100 שתכלול פרוט חזיתות המבנה וחומרי הגמר וכן הדמיות לשביעות רצון מהנדס הועדה ומהנדס העיר. ב. על מבקשי היתר הבניה לכלול בבקשתם להיתר הבניה תכנית פיתוח שטח בה יפורטו פתרון לניקוז, תאורה, קו מים, ביוב, חיבור למערכות קיימות ו/או מתוכננות בהתאם להנחיות העירייה. תכנית הפיתוח תוגש בקני"מ 1:100 על רקע מפת מדידה עדכנית.</p>	

תשתיות	6.11
<p>כל תשתיות החשמל, התאורה העירונית, הטלפון, הטלוויזיה ותקשורת בכבלים בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיים לרבות קווי מתח גבוה ומתח נמוך .</p> <p>א. מים .</p> <p>אספקת המים לבנין בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית קריית ביאליק.</p> <p>ב. ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של עיריית קריית ביאליק באישור מהנדס העיר ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ג. ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח שבתחום התכנית, בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ד. כיבוי אש</p> <p>לא תותר כל בניה אלא אם תוכננו כל המערכות לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ובאישורם.</p> <p>ה. אשפה .</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יהיו לפי הוראות עיריית קריית ביאליק. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה ויאושר ע"י מחלקת התברואה העירונית.</p>	
חומרי חפירה ומילוי	6.12
<p>א.לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת הבניה) התס"ה-2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1. לפני הוצאת היתר הבנייה, תתקבל הערכת כמות עודפי העפר המשוערת מביצוע פרויקט הבניה מבעל ההיתר לפני הוצאת היתר .</p> <p>2. בהיתר הבניה- הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי עודפי עפר ופסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>3. בגמר הבניה 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>ב. חובת גריסה : היתר הבניה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי :</p> <p>היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>בהעדר איזון-</p> <p>- בתנאי עודף, יועברו עודפי חציבה ומילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- בתנאי חוסר, מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p>	
מקלטים	6.13
<p>לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/ או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו</p>	

מקלטים	6.13
של יועץ פיקוד העורף, או שינתן על ידו פטור .	
היטל השבחה	6.14
היטל השבחה ישולם כחוק	
הפקעות לצרכי ציבור	6.15
<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.</p> <p>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>	



7. ביצוע התכנית	
שלבי ביצוע	7.1
מימוש התכנית	7.2
מימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים	

