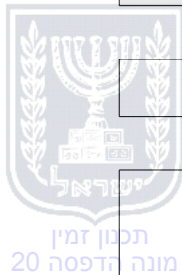


הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0452540

שכונת מגורים בדרום קרית ביאליק - עדכון טבלאות איזון והקצאה



מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	קריות, זבולון
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
23/05/2018

לאשר את התוכנית
04/06/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
27/09/2017

להפקיד את התכנית
10/01/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית מס' 352-0094631 שכונת מגורים בדרום קרית ביאליק, פורסמה למתן תוקף בילקוט הפירסומים מס' 7197 מיום 1.2.16. לאחר אישור התכנית התברר (בעת הכנת התשריט לצורכי רישום), שקטע קטן מכביש עוקף קריות, סומן בתכנית האמורה כדרך מוצעת, בעוד שהיה צריך לסמנה כדרך מאושרת. עקב כן הוכנס הקטע הני"ל במסגרת האיחוד וחלוקה מחדש, ולכן נוצר מצב שבעלי החלקות בתחום הני"ל מקבלים תמורה פעמיים. פעם אחת קיבלו פיצוי בעת שהקרקע הופקעה ע"י המדינה, ופעם שניה, במסגרת האיחוד וחלוקה מחדש, במסגרת תכנית מס' 352-0094631.

כדי לתקן המצב הני"ל הוצאו השטחים שסומנו כדרך מוצעת בתכנית הקודמת, מתחום האיחוד וחלוקה מחדש ולוחות ההקצאה והאיזון עודכנו בהתאם. יעודי הקרקע, השימושים ושאר הוראות התכנית המאושרת, לא שונו והם נשארים בתוקפם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שכונת מגורים בדרום קרית ביאליק - עדכון טבלאות איזון והקצאה		
מספר התכנית	352-0452540	
שטח התכנית	365.328 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קריות, זבולון
קואורדינאטה X	207438
קואורדינאטה Y	746290

1.5.2 תיאור מקום

שטח התחום ע"י רחובות העמקים בצפון, כביש עוקף קריות ממזרח ומדרום ונחל גדורה ממערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זבולון - חלק מתחום הרשות:

קרית ביאליק - חלק מתחום הרשות: קרית ביאליק

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
11540	מוסדר	חלק	91-92, 96, 99-100, 106-111, 116-119, 121-129, 135-139, 144, 178, 181, 189, 191, 193, 195, 197, 199, 201, 203, 205, 207, 209, 211, 213, 215, 217, 219, 221, 223, 225	141, 227, 229, 233
11596	מוסדר	חלק	2-9, 44-53, 90-92, 99, 101, 103, 105, 119, 121, 123, 125, 132, 135	96, 136
11850	מוסדר	חלק	2, 4, 8	13

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

קרית אתא



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



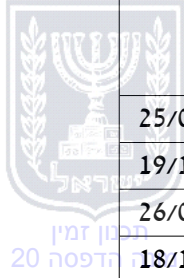
תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/2000	3594	4884		כפיפות	תמא/ 15
19/12/1995	980	4363		כפיפות	תמא/ 22
26/08/1976	2362	2247		כפיפות	תמא/ 3
18/12/2006	926	5606		כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
16/08/2007	3916	5704		כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
14/09/2009	5762	5998		כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 5
27/12/2005	1030	5474		כפיפות	תמא/ 35
13/05/2013	4613	6591		כפיפות	תממ/ 6
01/02/2016	3111	7197	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 352-0094631 ממשיכות לחול.	שינוי	352-0094631



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק פרוינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק פרוינד		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		26/11/2017	ירון ספקטור	21/11/2017	30		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		02/10/2017	יצחק פרוינד	02/10/2017	1	1: 2500	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		רמ"י	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630860	04-8630970	haifatichnun@mmi.gov.il

1.8.2 יזם

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	
בבעלות מדינה			רמ"י	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630860	04-8630970	haifatichnun@mmi.gov.il
בבעלות רשות מקומית			עיריית קרית ביאליק	קרית ביאליק	שד ירושלים	16	04-8780820	04-8713271	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: אחרים בהתאם לנסחי רישום וטבלאות ההקצאה המצורפת לתכנית (1) כתובת: ת.ד. 45 קריית חיים.

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	יצחק פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	itzhak@ifreund.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	ירון ספקטור	296	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	53	03-6878111	03-6872444	yaron@yaron-spector.co.il
מודד מוסמך	מודד	רודי בלן	481	טכנומד	חיפה	שד מוריה	52	04-8372290	04-8107004	rudi@technomad.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

תיקון גבולות השטחים הכלולים במסגרת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים ותיקון לוחות ההקצאה והאיזון בהתאם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תיקון גבולות השטחים הכלולים במסגרת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים ותיקון לוחות ההקצאה והאיזון בהתאם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

365.328

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
יחידות הדיור הקטנות יהיו לפי החלוקה הבאה: מגורים תעסוקה ומסחר - 34 יח"ד. מגורים ג' - 67 יח"ד. מגורים ד' - 378 יח"ד (כולל מגרש מס' 36 מגורים עם חזית מסחרית).		479		479	יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
		25,829		25,829	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
יחידות הדיור הגדולות יהיו לפי החלוקה הבאה: מגורים תעסוקה ומסחר - 101 יח"ד. מגורים ג' - 201 יח"ד. מגורים ד' - 1136 יח"ד (כולל מגרש מס' 36 מגורים עם חזית מסחרית).		1,917		1,917	יח"ד	מגורים (יח"ד)
יחידות הדיור הקטנות: 479 יח"ד						
סה"כ שטחי הבניה (למטרות עיקריות) יהיו לפי החלוקה הבאה: מגורים ג' - 32,160 מ"ר. מגורים ד' - 181,710 מ"ר (כולל מגרש מס' 36 מגורים עם חזית מסחרית). מגורים תעסוקה ומסחר - 16,245 מ"ר		230,115		230,115	מ"ר	מגורים (מ"ר)
		4,515		4,515	מ"ר	מסחר (מ"ר)
משרדים		15,945		15,945	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	107, 106, 103 - 100
דרך משולבת	114, 109, 105, 104
חניון	300
מבנים ומוסדות ציבור	45 - 40
מגורים ג'	12 - 10
מגורים ד'	36 - 20
מגורים מסחר ותעסוקה	52 - 50
מתקנים הנדסיים	61, 60
שטח ציבורי פתוח	116, 88 - 80, 71, 70
שטחים פתוחים	58

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	83
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	103, 101, 100
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	חניון	300
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגורים ג'	10
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	116, 85, 84
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	103, 101
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	43
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	12 - 10
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	29, 28
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	116, 85
חזית מסחרית	מגורים ד'	36
קו ביוב	דרך מאושרת	101, 100
קו ביוב	חניון	300
קו ביוב	מגורים ד'	23
קו ביוב	מתקנים הנדסיים	60
קו ביוב	שטח ציבורי פתוח	84, 82
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	100
קו מים 4" ומעלה	מתקנים הנדסיים	60
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	84
קו מים 4" ומעלה	שטחים פתוחים	58
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	107, 106, 103 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	114, 109, 105, 104
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	45 - 40
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	12 - 10
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	36 - 20
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	52 - 50
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	61, 60
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	116, 88 - 80, 71, 70
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים	58
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	107, 102, 100
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	40

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ד'	29, 28
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	83, 80
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים	58

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	76,137.63	20.84
דרך משולבת	2,952.49	0.81
חניון	2,077.22	0.57
מבנים ומוסדות ציבור	23,481.55	6.43
מגורים ג'	25,226.37	6.91
מגורים ד'	75,146.29	20.57
מגורים מסחר ותעסוקה	17,355.05	4.75
מתקנים הנדסיים	2,810.16	0.77
שטח ציבורי פתוח	115,908.89	31.73
שטחים פתוחים	24,232.63	6.63
סה"כ	365,328.28	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	76,137.63	20.84
דרך משולבת	2,952.49	0.81
חניון	2,077.22	0.57
מבנים ומוסדות ציבור	23,481.55	6.43
מגורים ג'	25,226.37	6.91
מגורים ד'	75,146.29	20.57
מגורים מסחר ותעסוקה	17,355.05	4.75
מתקנים הנדסיים	2,810.16	0.77
שטח ציבורי פתוח	115,908.89	31.73
שטחים פתוחים	24,232.63	6.63
סה"כ	365,328.28	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מבני מגורים בגובה של 6 קומות הכוללים מגוון יח"ד מסוגים שונים כגון: דירות גדולות, דירות קטנות (ברות השגה), דירות גג ו/או גן, מבואת כניסה (לובי), חניונים עיליים ותת קרקעיים, מחסנים, חדרי מעליות ושרותים טכניים.
4.1.2	הוראות
א	הערות לטבלת הזכויות 25% מיחידות הדיור יהיו דירות קטנות, כאשר שטח כל יח"ד לא יעלה על 75 מ"ר הכוללים 63 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד ועוד 15 מ"ר למרפסת.
ב	אדריכלות תותר מבואה (לובי) בגובה של עד 6 מ'. כמו כן אופי המבנים, העמדתם ועיצובם יהיה בהתאם למפורט בסעיפים 6.2 ו-6.3 שלהלן.
ג	חניה החניה תהיה בתחומי המגרשים ובהתאם להוראות סעיף 6.4 שלהלן.
ד	עיצוב פיתוח ובינוי לא תותר הצמדת גינות פרטיות ליחידות המגורים בחזית הקדמית של המגרש.
ה	קווי בנין בתאי שטח 10-12 קו הבנין 75 מ' מדרך מס' 22 (עוקף קריות), כמסומן בתשריט, יהיה מחייב וסטיה ממנו תהווה סטיה ניכרת ע"פ סעיף 2(19) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. בתאי שטח 10-12 נקבעו הנחיות מיוחדות (ראה סעיף 6.18 ב).
ו	תנאים למתן היתרי בניה בכפוף למפורט בסעיפים 6.13 ח.ו-ט.
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים מגורים בגובה של 5 עד 14 קומות הכוללים מגוון יח"ד מסוגים שונים כגון: דירות גדולות, דירות קטנות (ברות השגה), דירות גג, מבואת כניסה (לובי), חניונים עיליים ותת קרקעיים, מחסנים, חדרי מעליות ושרותים טכניים.
4.2.2	הוראות
א	הערות לטבלת הזכויות 1. 25% מיחידות הדיור יהיו דירות קטנות, כאשר שטח כל יח"ד לא יעלה על 75 מ"ר הכוללים 63 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד ועוד 15 מ"ר למרפסת.

4.2	מגורים ד'
	<p>2. בהסכמת כל הבעלים בתא שטח מס' 27 ניתן יהיה לחלק את המגרש לשני מגרשים, זאת בכפוף להוראות וזכויות הבניה במגרש והתאמת קווי הבנין בין שני הבניינים.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>1. תותר מבואה (לובי) בגובה של עד 6 מ'.</p> <p>2. עקב האפשרות לבנות בקו בנין 0 מ' בתאי שטח 28 ו-29 ובתאי שטח 30-32 יוצג במסגרת היתרי הבניה שיוגשו בתאי השטח הנ"ל בינוי משותף עם המגרשים הגובלים.</p> <p>3. כמו כן אופי המבנים, העמדתם ועיצובם יהיה בהתאם למפורט בסעיפים 6.2 ו-6.3 שלהלן.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>1. בתא שטח 36 תותר חזית מסחרית שתופנה לדרך מס' 1 ולשטח הציבורי הפתוח הגובל במגרש ובלבד ששימושי המסחר לא יגרמו מטרדים לשטחי המגורים, בכפוף לחו"ד איגוד ערים להגנת הסביבה - מפרץ חיפה.</p> <p>2. שטחי המסחר לשימוש עיקרי יהיו בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>3. הכניסה לבנין המגורים והתשתיות של המבנה יהיו נפרדות למגורים ולשטחי המסחר.</p> <p>4. תותר העמדת הצללות, ומשטחי ישיבה שישרתו את השימושים המסחריים.</p>
ד	<p>דרכים וחניות</p> <p>1. הסדרי התנועה לא יהוו מטרד למבני המגורים. היתר בניה למבנה בתא שטח מס' 36 יועבר לחו"ד איגוד ערים להגנת הסביבה מפרץ חיפה, להצגת אמצעים למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים.</p> <p>2. החניה תהיה בתחומי המגרשים ובהתאם להוראות סעיף 6.4 שלהלן.</p>
ה	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>לא תותר הצמדת גינות פרטיות ליחידות המגורים במגרש.</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>בתאי שטח 28-29 קו הבנין 75 מ' מדרך מס' 22 (עוקף קריות), כמסומן בתשריט, יהיה מחייב וסטיה ממנו תהווה סטיה ניכרת ע"פ סעיף 2(19) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>בתאי שטח מס' 28 ו-29 נקבעו הנחיות מיוחדות (ראה סעיף 6.18 ב.6).</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח מס' 23 יהיה השלמת אכלוס 80% מיח"ד בתחום התכנית.</p> <p>2. בכפוף למפורט בסעיפים 6.13 ח ו-ט.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

	4.2	
		<p>מגורים ד'</p>
		<p>זיקת הנאה</p> <p>ח זיקת הנאה במגרשים תרשם בהתאם להוראות סעיף 6.19 שלהלן.</p>
		<p>מגורים מסחר ותעסוקה</p>
		<p>שימושים</p> <p>4.3.1 מגורים משולב עם שרותי מסחר שכונתיים ובהם מסחר קימעונאי, בתי קפה, מסעדות ומשרדים.</p>
		<p>הוראות</p> <p>4.3.2 זרכים וחניות</p> <p>א הסדרי החניה והפריקה יעשו בתחומי המגרש ולא יהוו מטрд למבני המגורים בתחום המגרש ולמבנים הגובלים. ניתן לאפשר הפחתת חניה למשרדים בלבד.</p>
		<p>הוראות בניו</p> <p>ב בתאי שטח 50-52 יותרו בנינים למגורים, מסחר ומשרדים, כמפורט להלן: - בחזית לדרך מס' 1 המסחר יהיה בקומות הקרקע בלבד ומעליו יבנו 4 קומות של משרדים. מקומה 6 עד 14 יבנו מגורים. - תותר בניה למגורים גם בקומות 1 עד 6. - בחזית לדרך מס' 3 יבנו מבני משרדים בני 5 קומות בלבד. - הכניסה לבנין המגורים והתשתיות של המבנה יהיו נפרדות למגורים ולשטחי המסחר והמשרדים. - בתאי שטח אלו תהיה אפשרות להמיר עד 10% משטח הבניה שיועד למשרדים לשטחי מגורים. - בתאי השטח הנ"ל תותר העמדת הצללות, ומשטחי ישיבה שישרתו את השימושים המסחריים. - כמו כן אופי המבנים, העמדתם ועיצובם יהיה בהתאם למפורט בסעיפים 6.2 ו-6.3 שלהלן.</p>
		<p>מסחר</p> <p>ג בתאי שטח 50-52 יותרו שימושי מסחר שאין בהם לגרום מטрд לשטחי המגורים, בכפוף לחו"ד איגוד ערים להגנת הסביבה - מפרץ חיפה.</p>
		<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>ד 25% מיחידות הדיור יהיו דירות קטנות, כאשר שטח כל יח"ד לא יעלה על 75 מ"ר הכוללים 63 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד ועוד 15 מ"ר למרפסת.</p>
		<p>זיקת הנאה</p> <p>ה זיקת הנאה במגרשים תרשם בהתאם להוראות סעיף 6.19 שלהלן.</p>
		<p>מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>4.4</p>
		<p>שימושים</p> <p>4.4.1 מוסדות חינוך, תרבות, בריאות ודת בהתאם לסעיף 188 לחוק. השימוש בכל תא שטח למבני ציבור יהיה בהתאם לפרוגרמה המצורפת לתכנית.</p>



תכנון זמין
הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

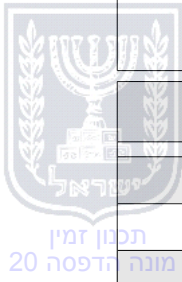


תכנון זמין
מונה הדפסה 20

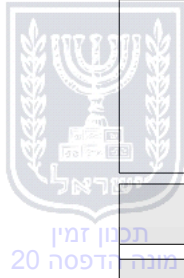
	4.4	מבנים ומוסדות ציבור
<p>תינתן גמישות לועדה המקומית לשינוי מיקום השימושים למעט בית ספר, בתא שטח מס' 43. יותרו שימושים נוספים לצרכי ציבור, באישור העיריה והועדה המקומית, התואמים את צרכי הציבור השכונתיים.</p>		
	4.4.2	הוראות
<p>א</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>מגרשי ספורט בתחום האב"צ יהיו נגישים לציבור הרחב בשעות אחרי הצהריים. חצר האב"צ המכיל שטחי ספורט תהיה מגודרת בגידור שאינו אטום.</p>		<p>ב</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. היתרי בניה למגרשי ספורט בתחום מבנים ומוסדות ציבור יועברו לקבלת חו"ד איגוד ערים להגנת הסביבה - מפרץ חיפה.</p> <p>2. בכפוף למפורט בסעיפים 6.13 ח.ו-ט. ב</p>
<p>ג</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתא שטח מס' 43 המיועד לבית ספר סומנו הנחיות מיוחדות (ראה סעיף 6.18 א.)</p>		<p>ד</p> <p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>אם יוקמו מספר מבנים על מגרש המרווח ביניהם לא יפחת מ-8 מ'.</p>
	4.5	מתקנים הנדסיים
	4.5.1	שימושים
<p>תא שטח מס' 60 מיועד לתחנת "מקורות" קיימת.</p> <p>תא שטח מס' 61 מיועד לתחנת שאיבה לביוב.</p> <p>תא שטח מס' 62 מיועד למאגר ויסות תת קרקעי שמעליו יותר שימוש של ספורט.</p> <p>בתחום תאי השטח הנ"ל יותרו חדרי משאבות, חדרי לוחות חשמל, חדרי דיזל גנרטור ותחנות טרנספורמציה, מתקנים שונים עם ציוד מכני-חשמלי, צינורות עיליים ותת-קרקעיים עם ובלי שוחות, סככות, חניות, גדרות, עבודות פיתוח וגינון.</p>		
	4.5.2	הוראות
<p>א</p> <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>היתרי בניה למתקנים הנדסיים יתוכננו בשילוב אמצעים טכנולוגיים והנדסיים לצימצום ומניעת מטרדי רעש, ריחות וכיוצ"ב ויועברו לחו"ד איגוד ערים להגנת הסביבה מפרץ חיפה.</p>		<p>4.6</p> <p>שטח ציבורי פתוח</p> <p>4.6.1</p> <p>שימושים</p> <p>מגרשי משחקים וספורט, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, גינון, מעבר תשתיות תת קרקעיות ותחנות טרנספורמציה, מתקן הנדסי, מיגון אקוסטי ונטיעות, בכפוף למפורט בתאי השטח השונים</p>

שטח ציבורי פתוח	4.6
להלן.	
הוראות	4.6.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. הוראות כלליות:</p> <p>א. לא תורשה כניסה כלי רכב או חנייה בשצ"פים, למעט כניסת רכב חירום ושירות.</p> <p>ב. פיתוח השצ"פים יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשי המגורים ומבני הציבור הצמודים אליהם, בהתאם לדרישות מהנדס העיר ובכפוף לסעיף 7.1.</p> <p>ג. שטחי השצ"פים שאינם מרוצפים ומפותחים בצורה אינטנסיבית, יגוננו ויושקו במערכת טפטוף. הגינון יהיה בצמחיה מקומית שאינה מחייבת השקייה, או חסכונית בצריכת המים.</p> <p>ד. כל אזורי הפעילות בשצ"פים יהיו מוגגשים על פי תקן, עבור מוגבלי תנועה ועגלות ילדים.</p> <p>2. שטחים ציבוריים פתוחים לרווחת הציבור יפותחו באופנים שונים לפי שימוש ומיקום ולפי המפורט מטה. התכנון יאושר בועדה מקומית ומשרד מהנדס העיר.</p> <p>א. שצ"פ פנים שכונתי מרכזי בתאי שטח 86-88:</p> <p>יפותחו כשצ"פ אינטנסיבי המאפשר הן מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים והן אזורים בהם מתקני משחק, אזורי ישיבה, פינות ישיבה מוצלות, רחבות התכנסות, מתקני כושר, ריהוט רחוב ותאורה. מתקני הפעילות יהיו מותאמים לגילאים שונים.</p> <p>לא ניתן יהיה לחצוץ או לגדר השטח.</p> <p>ב. שצ"פ שכונתי בתא שטח 83:</p> <p>יתוכנן כשצ"פ בדגש על ספורט בפיתוח אינטנסיבי (בחלקו הצפוני), שבילי ריצה ואופניים שלאורכם תותקן תאורה, אזור גדול למתקני משחקים, מתקני כושר ורחבות התכנסות מוצלות. בתחום השטח הציבורי הפתוח שלאורך כביש עוקף קריות, תותר דרך חקלאית משולבת בשביל אופניים והולכי רגל ויותר מיגון אקוסטי שמיקומו יבוצע על פי דו"ח אקוסטי.</p> <p>המיגון אקוסטי יהיה בגובה של 6 מ', מעל רום מרכז כביש מס' 22 (עוקף קריות), כמפורט בסעיף 6.5 להלן ויבוצע באישור מהנדס העיר.</p> <p>כמו כן, בשטח שבין רח' הכלניות לכביש עוקף קריות ורח' העמקים ולאורך כל הגבול עם כביש עוקף קריות, יבוצעו נטיעות מסיביות של עצים בוגרים, על מנת שישמש כמחסום ויזואלי בין שטח השכונה לכביש עוקף קריות. ביצוע הנ"ל יעשה בהתאם למפורט בסעיף 7.1.9.</p> <p>בשטח זה ניתן להקים מבני ספורט במבנים סגורים.</p> <p>מיקום מגרשי הספורט בתחום תא שטח זה יהיה בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>בתחום השטח הציבורי הפתוח (מזרחית לרח' הכלניות), תותר תחנת שאיבה קיימת כמסומן בתשריט.</p> <p>ג. בתא שטח 80:</p> <p>יפותח שביל הולכי רגל המקשר לשצ"פ הדרומי ולשצ"פ הפארק הצירי (המרכזי), דרך תא שטח מס' 58.</p> <p>ד. פיתוח השצ"פ לאורך נחל הגדורה בתאי שטח 84 ו-89, יתבסס על העקרונות הבאים:</p> <p>1. תוכן תכנית פיתוח מפורטת לכל הקטע שתכלול טיילת בידי הנחל, שני גשרים למעבר הולכי רגל וגשר נוסף לדרך מס' 2 מעל נחל הגדורה (כמסומן בתשריט ובנספח הנופ), פתרונות ניקוז</p>	א

<p>4.6 שטח ציבורי פתוח</p> <p>ועבודות פיתוח כדוגמאת: ריהוט, גינון, תאורה וכדומה.</p> <p>2. חלק מהתכנון יקח בחשבון השבת מופע מים כחלק מתכנון הגדורה, לצורך יצירת פארק טבע עירוני / שכונתי.</p> <p>3. תכנית הפיתוח תאושר ע"י רשות נחל קישון לפני ביצועה.</p> <p>4. הפיתוח יהיה אקולוגי ככל הניתן, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים בתאורה מינימלית למניעת זיהום אור.</p> <p>5. השצ"פ יכלול שתי מבואות אינטנסיביות המחברות לשכונה, ואזורי שהייה בסמוך לנחל.</p> <p>6. בתא שטח מס' 84 תותר הטמנת תשתיות תת קרקעיות לרבות חשמל, מים, ביוב ותשתיות ניקוז כמפורט בסעיף 6.14.ד.</p> <p>7. בתא שטח 89 תותר תשתית ניקוז, כמפורט בסעיף 6.14.ד.</p> <p>ה. תאי שטח 81-82</p> <p>ישמשו כרצועות ירק אינטנסיביות בכניסה לשכונה ובחזית הצפונית לרחוב העמקים.</p> <p>במידת הצורך, בתחום שטחים אלו יותר מיגון אקוסטי.</p> <p>ו. מיקום תחנות טרנספורמציה יהיה בתאי השטח בכפוף למפורט בסעיף 6.7.</p>	<p>4.6</p>
<p>4.7 שטחים פתוחים</p>	<p>4.7</p>
<p>4.7.1 שימושים</p> <p>מיועד לשטח טבעי פתוח ולאתר עתיקות.</p>	<p>4.7.1</p>
<p>4.7.2 הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>תא שטח 58 בתל צבט הינו אתר עתיקות. כל חפירה בשטח תבוצע באישור רשות העתיקות. מתוכנן שביל העולה לתצפית מתל צבט. פיתוח השטח יהיה ברמה אקסטנסיבית.</p>	<p>א</p>
<p>4.8 דרך מאושרת</p>	<p>4.8</p>
<p>4.8.1 שימושים</p> <p>שטח למעבר כלי רכב, אופניים ולהולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לחניה ומעבר תשתיות עירוניות ותשתיות מים תת קרקעיות אזוריות כגון קווי מים של חב' מקורות.</p>	<p>4.8.1</p>
<p>4.8.2 הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. תכנון מפורט לביצוע של הדרכים יעשה בשיתוף עם אדר' נוף ויאושר ע"י מהנדס העיר קרית ביאליק.</p> <p>ב. בתחום הדרכים יפותחו מדרכות ושבילי אופניים לפי נספח התנועה, יינטעו עצים ברחובות וישולבו ערוגות צמחיה.</p>	<p>א</p>
<p>4.9 דרך משולבת</p>	<p>4.9</p>
<p>4.9.1 שימושים</p>	<p>4.9.1</p>



4.9	דרך משולבת
	כל השימושים המותרים בדרך כמוגדר בסעיף 4.11 שלעיל, בשילוב איזורי גינון וחניות.
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח תכנון מפורט לביצוע של הדרכים יעשה בשיתוף עם אדר' נוף ויאושר ע"י מהנדס העיר קרית ביאליק.
4.10	חניון
4.10.1	שימושים מיועד לחניה ציבורית.
4.10.2	הוראות
א	הוראות פיתוח תכנון החניה יעשה בתאום עם אדר' נוף וינטע עץ כל 8 חניות לפחות.



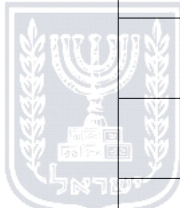
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	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
			1	3	12			50	5695	2098		300	3297	2997	40		מבנים ומוסדות ציבור	
			1	3	12			50	4019	1480		212	2327	2115	41		מבנים ומוסדות ציבור	
			1	3	12			50	4653	1714		245	2694	2449	42		מבנים ומוסדות ציבור	
			1	3	12			50	22800	8400		1200	13200	12000	43		מבנים ומוסדות ציבור	
			1	3	12			50	4033	1486		212	2335	2123	44		מבנים ומוסדות ציבור	
			1	3	12			50	3413	1257		180	1976	1796	45		מבנים ומוסדות ציבור	
(1)			1	6	21	10.5	104	40	25096	7416		5200	12480	9888	10		מגורים ג'	
(1)			1	6	21	11.5	124	40	29200	8120		6200	14880	10827	11		מגורים ג'	
(1)			1	6	21	8.9	40	40	10182	3382		2000	4800	4510	12		מגורים ג'	
			2	(2) 14	48	14	88	45	21120	6160		4400	10560	6296	20		מגורים ד'	
			2	(2) 14	48	20.8	88	45	21120	6160		4400	10560	4230	21		מגורים ד'	
			2	(2) 14	48	21.9	88	45	21120	6160		4400	10560	4025	22		מגורים ד'	
			2	(2) 14	48	23.3	170	45	40850	11920		8500	20430	(3) 7285	23		מגורים ד'	
			2	(2) 14	48	21.4	136	45	32640	9520		6800	16320	6360	24		מגורים ד'	
			2	14	48	13.6	52	30	12480	3640		2600	6240	3816	25		מגורים ד'	
			2	14	48	16.7	52	30	12480	3640		2600	6240	3115	26		מגורים ד'	
			2	(2) 14	48	20	96	45	23040	6720		4800	11520	4793	27		מגורים ד'	
			2	(2) 14	48	18.8	88	45	21120	6160		4400	10560	4675	28		מגורים ד'	
			2	(2) 14	48	18.4	88	45	21120	6160		4400	10560	4773	29		מגורים ד'	
			3	(2) 14	48	25.6	68	45	16320	4760		3400	8160	2660	30		מגורים ד'	
			3	(2) 14	48	27	68	45	16320	4760		3400	8160	2515	31		מגורים ד'	
			3	(2) 14	48	25.8	68	45	16320	4760		3400	8160	2635	32		מגורים ד'	

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	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
			2	14	48	18.1	52	30	12480	3640		2600	6240	2874	33		מגורים ד'	
			2	14	48	19	52	30	12480	3640		2600	6240	2737	34		מגורים ד'	
			3	(2) 14	48	22.9	196	45	47040	13720		9800	23520	8544	35		מגורים ד'	
			2	(4) 14	48	16.8	64	45	16160	5280		3200	7680	3817	36	מגורים	מגורים ד'	
				(5) 1				45	960			160	800	3817	36	מסחר	מגורים ד'	
			3	14	48	7.8	(6) 45	50	18725	11060		2250	5415	5757	50	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
				1				50	1734			289	1445	5757	50	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
				5				50	7746			1291	6455	5757	50	משרדים	מגורים מסחר ותעסוקה	
			2	14	48	7.4	(6) 45	50	17030	9365		2250	5415	6118	51	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
				1				50	1410			235	1175	6118	51	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
				5				50	7446			1241	6205	6118	51	משרדים	מגורים מסחר ותעסוקה	
			2	14	48	8.2	(6) 45	50	14110	6445		2250	5415	5479	52	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
				1				50	1314			219	1095	5479	52	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
				5				50	3942			657	3285	5479	52	משרדים	מגורים מסחר ותעסוקה	
1	1	1		1	5			10	194				194	1944	60		מתקנים הנדסיים	
1	1	1		1	3			20	175				175	875	61		מתקנים הנדסיים	
				1	12				2250			250	2000		83		שטח ציבורי פתוח	



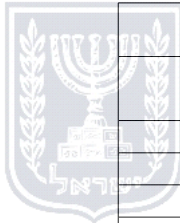
תכנון זמין
מונה הדפסה 20



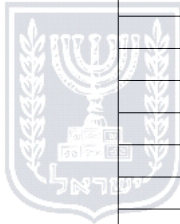
תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	40		מבנים ומוסדות ציבור
	41		מבנים ומוסדות ציבור
	42		מבנים ומוסדות ציבור
	43		מבנים ומוסדות ציבור
	44		מבנים ומוסדות ציבור
	45		מבנים ומוסדות ציבור
	10		מגורים ג'
	11		מגורים ג'
	12		מגורים ג'
	20		מגורים ד'
21		מגורים ד'	
22		מגורים ד'	
23		מגורים ד'	
24		מגורים ד'	
25		מגורים ד'	
26		מגורים ד'	
27		מגורים ד'	
(1)	28		מגורים ד'
(1)	29		מגורים ד'
	30		מגורים ד'
	31		מגורים ד'
	32		מגורים ד'
	33		מגורים ד'
	34		מגורים ד'
	35		מגורים ד'
	36	מגורים	מגורים ד'
	36	מסחר	מגורים ד'
	50	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	50	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	50	משרדים	מגורים מסחר ותעסוקה
	51	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	51	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	51	משרדים	מגורים מסחר ותעסוקה
	52	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	52	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	52	משרדים	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
1	60		מתקנים הנדסיים
1	61		מתקנים הנדסיים
	83		שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- א. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.
- ב. קווי הבנין לחניונים תת-קרקעיים יהיו לפי קווי הבנין העיליים או עד 75% משטח המגרש - הגדול מביניהם.
- ג. שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת מיועדים לחניה תת קרקעית ומחסנים.
- ד. גובה המבנים יהיה עד 53+ מעל גובה פני הים ובקצה הצפון מזרחי של השכונה יהיו המבנים עד 63+ מעל גובה פני הים.
- ה. השטח המדוייק (הסופי) של המגרשים יקבע בעת עריכת תשריט לצרכי רישום שיוכן לאחר אישור תכנית זו.
- ו. שטחי הבניה העיקריים המפורטים בטבלה זו למגורים כוללים את שטחי המרפסות בסך 28,755 מ"ר (1917 יח"ד * 15 מ"ר).
- ז. כמות יחידות הדיור המפורטות בטבלה זו כוללות 25% דירות קטנות בכל תאי השטח הכוללים שטחי מגורים.
- ח. גובה מבנה לא כולל מתקנים טכניים על הגג ומעקה להסתרת המערכות.
- ט. מספר הקומות המצויין בטבלה זו כולל קומת לובי ובכפוף למפורט בסעיף 4.2.2.ה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 75 מ' מגבול כביש 22 עוקף קריות.
- (2) הבניה בחזית לדרך תהיה בגובה 5 קומות, בהתאם למסומן בנספח הבינוי ובהם ישולב מבנה שגובהו עד 14 קומות.
- (3) ראה תנאי להוצאת היתר בניה בסעיף 4.2.2 (ז) שלעיל.
- (4) מבנה מגורים 13 קומות מעל קומה מסחרית.
- (5) מסחר יהיה בקומת הקרקע בלבד.
- (6) במידה שיומרו עד 10% משטחי המשרדים למגורים, תותר תוספת יח"ד, בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. לפני הוצאת היתר בניה תאושר, ע"י מהנדס העיר קרית ביאליק וע"י הועדה המקומית, תכנית בינוי ופיתוח לכל תחום התכנית, שתכלול גם את השטחים הציבוריים הפתוחים הגובלים בו.</p> <p>ב. תכנית הבינוי והפיתוח תערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תיאור העמדת הבניינים, עיצוב חזיתות הבניינים וחומרי גמר, מפלסי הבניה והפיתוח, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית ופינוי אשפה, גדרות, סימון דרכי שרות, שבילים פנימיים ותכנית ניקוז מפורטת בהתאם לסעיף 6.14 ד.</p> <p>תכנית הפיתוח תעשה בליווי אדר' נוף ותכלול תכנית נטיעות, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח, כולל סימון עצים לשימור, עצים להעתקה ולכריתה בתאום עם פקיד היערות. תכנית הבינוי והפיתוח תערך על רקע מפה מצבית שתוכן ע"י מודד מוסמך. בהתאם לתכנית הגבהים הסופית שתוגש, יוכן נספח אקוסטי מפורט לקביעה סופית של פתרונות למניעת רעש.</p>
6.2	עיצוב פיתוח ובינוי
	<p>א. הבינוי יהיה בבניה מתפרסת העוקבת אחר תוואי הכביש, ליצירת חזית בנויה-רציפה לאורך הדרך.</p> <p>ב. הבניה בחזית לדרכים תהיה בגובה אחיד של 5 קומות (למעט מבני ציבור).</p> <p>בחלק מהמגרשים יוספו בניינים גבוהים כמצויין בנספח הבינוי ובטבלת זכויות הבניה.</p> <p>ג. הבניה הגבוהה (מעל 5 קומות) תהיה בנסיגה של 3 מ', לפחות, מקו החזית של 5 הקומות הראשונות.</p> <p>ד. אורך החזית הרציפה ייקבע בתכנית הבינוי.</p> <p>ה. יותר ביצוע מרווחים בין רצף הבינוי, תוך שמירה על אופי החזית ההמשכית. המרווח בין המבנים, באם יהיה שימוש באלמנט מקשר (פרגולה, קורות וכד') יהיה 4-6 מ'. המרווח המינימלי, ללא אלמנט מקשר, יהיה 10 מ'.</p> <p>ו. בפינת דרכים מס' 1 ו-3 תפותחנה שתי כיכרות עירוניות, בתחום תאי שטח 50 ו-51, בהתאם לנספח הבינוי וכפי שיאושר בתכנית הבינוי המפורטת לתאי שטח 50 ו-51 ע"י מהנדס העיר והועדה המקומית.</p> <p>ז. עיצוב חזיתות והעמדת מבנים הגובלים ברחוב העמקים:</p> <p>1. חזית המבנים הפונה לרח' העמקים תעוצב באופן מוקפד ואסטטי בחומרים עמידים ואיכותיים וכך שלא תכיל רק פונקציות שרות (מעליות, מדרגות, כניסות לחניות וכ"ו) אלא גם כחזית יחידות המגורים.</p> <p>2. הגדר הפונה לרח' העמקים תהיה גדר בנויה מחומר איכותי (על פי תכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית), בגובה עד 1.30 ומעליה גדר "שקופה" או חיה. לא תותר בנייה מחסנים או פרגולות מעבר לקו הבניין כלפי רח' העמקים.</p>

6.2 עיצוב פיתוח ובינוי	6.2
<p>ח. עיצוב חזיתות והעמדת מבנים הגובלים בשצ"פ:</p> <p>1. הגדר הפונה לשצ"פ המרכזי, בתאי שטח 86-88, תהיה גדר בנויה מחומר איכותי (על פי תכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית), בגובה עד 1.30 ומעליה גדר "שקופה" או חיה. לא תותר בנייה מחסנים או פרגולות מעבר לקו הבניין הפונה לשצ"פ.</p> <p>ט. הוראות סעיפים ז ו-ח שלעיל יהיו הוראות עיצוב אדריכלי שסטיה מהן תהווה סטיה ניכרת על פי תקנות התכנון והבניה סעיף 2(10) (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>י. חזיתות המבנים הפונות לרחוב:</p> <p>1. קומת הלובי והכניסה תהיה במפלס המדרכה וכך שלא תעלה מעל 50 ס"מ ממפלס המדרכה מדוד באמצע חזית המבנה הפונה לרחוב. עיצוב הלובי יהיה משולב באלמנטים שקופים הנצפים מהרחוב.</p> <p>2. צמצום ככל הניתן של הפניית חצרות שרות וכניסות תפעוליות לחזית המבנה הפונה לרח' הראשי.</p> <p>3. קומות החניון התת קרקעי יכול שיבלטו עד 60 ס"מ מעל מפלס קרקע סופית ומעבר למפלס המדרכה הגובלת המדודה באמצע חזית המבנה הפונה לרחוב.</p> <p>4. הגדר הפונה לחזית תבנה מחומר איכותי (על פי תכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית), בגובה על 1.30 ומעליה גדר "שקופה" או חיה.</p> <p>יא. חזיתות המבנים המסחריים הפונות לרחוב:</p> <p>1. החזית המסחרית הפונה לרחוב תהיה מזוגגת בלפחות 50% מאורכה.</p> <p>2. החנויות הכלולות בחזית המסחרית יהיו במפלס הרחוב כך שה 0.00 לא יעלה על 60 ס"מ מפני המדרכה (מדוד באמצע החזית)</p> <p>יב. פרגולות במרפסות יותרו בעיצוב אחיד ועל פי פרט שיקבע בתכנית הבינוי שתאושר כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>יג. לא תותר סגירת מרפסות וגזוזטראות. סגירה כאמור תהווה סטיה ניכרת לפי תקנות 2 (10) ו-2 (19) בתקנות סטיה ניכרת התשס"ב 2002.</p>	



6.3 אדריכלות	6.3
<p>א. כללי</p> <p>היתר הבניה יכלול פירוט אופן הסתרת מערכות תשתית כגון: מערכות מיזוג אויר, דודי שמש, בלוני גז וכו'.</p> <p>ב. חומרי גמר</p> <p>בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות מחומר קשיח בלבד ועמידים לתנאי מזג אויר. סוג החיפוי יקבע בהיתר הבניה, בכפוף לאישורו של מהנדס העיר ומהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. צנרת</p>	



אדריכלות	6.3
<p>תיאסר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, כבלים, ניקוז, מים, ביוב ומיזוג אוויר על קירות הביניים.</p> <p>כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים יעודיים.</p> <p>ד. מיכלי גז ודלק</p> <p>יותר מיכלי גז ודלק בתנאי שיעמדו בכל הוראה סביבתית על פי כל דין.</p> <p>מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.</p> <p>ה. גגות</p> <p>כל הגגות יטופלו כחזית חמישית מבחינת חומרי הגמר והחיפוי.</p> <p>התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה. תותר הקמת מערכות פוטוולטאיות ע"ג הגגות.</p> <p>כל שטחי הגגות הנוצרים מדירוג בניינים ומשמשים כמרפסות ירוצפו.</p> <p>גגות שטוחים, שאינם משמשים למרפסת, יכוסה הגג בשכבת אגרגט בהיר.</p> <p>קולטי ודודי שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים ע"י מסתור בנוי שיהווה חלק מהבניין, או ע"י מעקה גבוה מסביב לכל הגג.</p> <p>ו. מזגנים</p> <p>הבקשה להיתר בנייה תכלול מיקום מוסדר ומוסתר למעבי המזגנים. עיצוב המסתור יהווה חלק מהעיצוב האדריכלי של המבנה. לא יותר מיקום אחר למעבים.</p> <p>בבנייה הרוויה תצורף חוות דעת של יועץ אקוסטי לעניין הבטחת מניעת מטריד אקוסטי ממעבי המזגנים.</p> <p>ז. דודי שמש</p> <p>גג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג ויוסתרו, ככל שניתן.</p> <p>ח. כביסה</p> <p>מתקנים לתליית כביסה יוסתרו. המסתורים יהוו חלק מהפתרון העיצובי של הבניין כאלמנט אדריכלי רציף לאורך כל הקומות, בנוי מחומרים קשיחים ועמידים.</p> <p>לא יותר מסתורים דירתיים בודדים.</p> <p>ט. הוראות סעיף זה אינן חלות על תאי השטח שיעודם מתקנים הנדסיים.</p>	
דרכים תנועה ו/או חניה	6.4
<p>א. החניה לכל יעודי הקרקע שבתחום התכנית, תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, והעדיכונים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה ועל פי הנחיות מהנדס העיר, למעט המפורט בסעיף ד' שלהלן.</p> <p>ב. ביחידות מגורים להן מוצמדים שני מקומות חניה תותר חניית כלי רכב בזה אחר זה.</p> <p>ג. תאסר גישה ברכב לבנייני המשרדים מדרך מס' 3.</p>	

6.4	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>ד. עקב הקירבה לקו המטרונית המתוכנן ברחוב העמקים, תקן החניה לשטחי המשרדים בתחום תכנית זו יהיה חניה אחת לכל 100 מ"ר שטח עיקרי למשרדים.</p> <p>ה. חניה ציבורית וחניית אורחים תנתן לאורך הדרכים בשיעור של 20% מכלל החניות.</p> <p>ו. לפחות 50% מהחניה תהיה תת-קרקעית במגרשי הבניה, למעט בשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור.</p>
6.5	איכות הסביבה
	<p>א. רעש</p> <p>1. לאורך דרך מס' 22 (כביש עוקף קריות) יוקם מיגון אקוסטי בגובה 6 מ' מרום מרכז הכביש ויותקנו מיגונים דירתיים לכל הדירות ומבני הציבור והחניון בהם נמצאו חריגות מהקריטריון לרעש, כמפורט בדו"ח האקוסטי המצורף לתכנית זו, ובהתאם לאמור בסעיף 6.2.א.4.2.ב שלעיל.</p> <p>2. בהתאם לתכנית הגבהים הסופית שתוגש בסעיף 6.1 ולפני ביצוע המיגון, יוכן דו"ח אקוסטי מפורט לקביעה סופית של הפתרונות למניעת רעש. הדו"ח יקבע מה יהיה הגובה המוחלט של מיגון לאורך הכביש מפני הקרקע הסופיים, כשרום המיגון האקוסטי לא יהיה נמוך מ-6 מ' ממפלס פני הכביש, ומהם האמצעים הדירתיים הנדרשים לדירות הכלולות בנספח האקוסטי במידה וימצאו דירות נוספות הנדרשות למיגון או במבני החניון, יהיה זה הדו"ח האקוסטי המפורט אשר יקבע את המיגון הסופי.</p> <p>3. תנאי הוצאת היתר בניה בתאי שטח 20-22 ו-50-52 יהיה השלמת הדו"ח האקוסטי ובדיקת הצורך במיגון דירתי ובהקמת מיגון אקוסטי.</p> <p>מיגון אקוסטי יוקם במידת הצורך בשצ"פ 81 ו-82.</p> <p>4. הדו"ח יוכן ע"פ הנחיות הועדה הבין-משרדית שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה ויאושר ע"י איגוד ערים אזור מפרץ חיפה - הגנת הסביבה.</p> <p>5. תכנון המיגון האקוסטי לאורך הכבישים ילווה ע"י אדרי' נוף ויותאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>ב. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי, תהיה בהתאם לקביעה של תאגיד המים והביוב ומט"ש חיפה.</p>
6.6	בניה ירוקה
	<p>א. בהיתר בניה יקבעו אלמנטים של בניה ירוקה, על פי תקן 5281 והשינויים שיבוצעו בו מעת לעת.</p>
6.7	חשמל
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים</p>

יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף - 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד - 2 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 מ'

ה. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'

ו. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'

ז. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל

ח. ארון רשת - 1 מ'

ט. שנאי על עמוד - 3 מ'

מציר הקו

א. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'

ב. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

חדרי טרנספורמציה

א. חדרי טרנספורמציה לא ימוקמו במגרשי הבניה. ניתן למקמם בשטחים ציבוריים פתוחים 80-82 ו-85 וכן במגרשים למתקנים הנדסיים, בתאום עם חברת החשמל.

ב. תחנות הטרנספורמציה ימוקמו כך שרמת הקרינה מהן לא תחרוג מהרמות המומלצות ע"י המשרד להגנת הסביבה, לאחר קבלת חו"ד איגוד ערים להגנת הסביבה - מפרץ חיפה.



חשמל	6.7
<p>הטמנת קווי חשמל מתח עליון</p> <p>קווי חשמל מתח עליון, שעוברים לאורך נחל גדורה וביער ברנדייס (בחלק הכלול בתכנית), יוטמנו ברצועה המסומנת בתשריט כרצועת תשתיות תת-קרקעיות.</p> <p>ברצועה זו תתאפשר הנחת כבלי מתח עליון וכבלי מתח גבוה נוספים והכל בכפוף לדרישות החלות על פי החקיקה הסביבתית הקיימת ורמות הקרינה המומלצות ע"י המשרד להגנת הסביבה ובאישור איגוד ערים להגנת הסביבה - מפרץ חיפה.</p> <p>התאום יהיה בעת הכנת תכניות לביצוע ויתיחס לבינוי הקיים והמתוכנן סביב לרצועה.</p> <p>בקטע רצועת ההטמנה הגובלת בתא שטח מס' 10 יוטמנו קווי החשמל במרחק שלא יפחת מ-20 מ' מקו הבנין הדרום מערבי של המגרש.</p> <p>לצורך הטמנת קווי החשמל מתח עליון, ניתן יהיה להקים, בתחום הרצועה, עמודי טרמינל בקצוות ה"מסדרון" מעבר קווים עיליים לקווים תת קרקעיים, בהתאם לתכנון מפורט ובתאום עם הגורמים הרלוונטיים וחברת החשמל לישראל ובאישור המשרד להגנת הסביבה.</p>	
איחוד וחלוקה	6.8
<p>א. השטח הכלול בתכנית והמסומן לאיחוד וחלוקה מחדש, יאוחד ויחולק מחדש, שלא בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק. החלוקה החדשה תהיה בהתאם לתשריט, ולבעלי הקרקע יוקצו מגרשים בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית.</p> <p>ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו על שם עיריית קרית ביאליק.</p>	
ניהול מי נגר	6.9
<p>הרכב הקרקע בתחום התכנית אינו מאפשר חילחול, והחדרת מים אף תזיק משמעותית. לפיכך הרכב מי הנגר ינותבו למערכת ניקוז המים, ולא לחילחול טבעי בתחום המגרשים, בהתאם למפורט בנספח הניקוז המצורף לתכנית זו.</p> <p>א. מי הנגר העילי ינוקזו מהמגרשים לדרכים או לשטח ירוק פתוח. לא יותר ניקוז של מי הנגר העילי או מערכת ניקוז תת קרקעית בין מגרש אחד למשנהו.</p> <p>ב. אין לנקז את מי הגשמים ע"י מדרכות המשמשות להולכי רגל. יש לנקז את מי הגשמים אל הדרך הקרובה או אל קולטן מערכת תיעול, באישור מחלקת התשתיות בעיריה.</p> <p>אין לחבר הנגר למערכת הביוב.</p> <p>ג. תכניות מפורטות למתקני הכניסה של מערכות הניקוז אל נחל הגדורה תוגשנה לאישור רשות הניקוז ורשות נחל הקישון.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.10
<p>כלל העצים בתחום יער ברנדייס מיועדים לשימור למעט העצים העוברים בתחום דרך מספר 1. סקר עצים בכביש מספר 1 יושלם בשלב תכנון מפורט ויוגש לאישור פקיד יערות.</p> <p>בתחום השכונה הבנויה, ועקב עבודות העפר להרמת השטח לצורכי ניקוז, שמירת העצים תעשה רק בשוליו, ולפי נספח עצים בוגרים. עצים יועתקו או יכרתו לפי המפורט בנספח עצים בוגרים ובתיאום עם פקיד היערות.</p> <p>על עקירת העצים או העתקם יחולו תקנות התכנון והבניה לעניין זה.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.10
<p>כל הליך העתקה ילווה בפיקוח אגרונום ויבוצע לפי מפרט מיוחד שיסופק ע"י האגרונום ובעונה המתאימה לכל סוג עץ.</p> <p>במסגרת התנאים למתן היתר בניה יקבעו הנחיות מפורטות בנושא שמירה והעתקת עצים.</p> <p>לפני כריתת העצים המיועדים לכריתה יחוייב היזם בנטיעת עצים חלופיים.</p>	
פסולת בניין	6.11
<p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>א. תאסר שפיכת פסולת בניין או אחסונה בכמות שהוערכה באזור בעל צמחיה טבעית בשטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>ב. יש לתאם עם מחלקת ההנדסה אזורי התארגנות ואחסון. תנתן עדיפות לשטחי התארגנות המיועדים לבניה ובמרחק של לפחות 100 מ' מהנחל.</p>	
פיתוח סביבתי	6.12
<p>א. שטחים פתוחים בתחום מגרשי הבניה יהיו בהיקף של כ-20% משטח המגרש לצרכי גינון. במסגרת היתר הבניה יוצגו האלמנטים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - שילוב עצים בוגרים, ככל הניתן, בשטחים משותפים, בחניה, ברחבת הכניסה ובמתקני החצר. - מיקום מתקני אשפה ודרכים לפינוי אשפה, מיקום ארונות מערכת ושילובם בחזית הבניין או הטמעתם בשטחי הבניין. <p>ב. חניות פרטיות בתחום המגרש:</p> <ul style="list-style-type: none"> - החניונים יתוכננו עם מינימום כניסות ויציאות, באופן שיאפשר רצף הליכה ורכיבה במדרכה ובגינות המתוכנן בה. - ישולבו עצים בתחום החניות הפתוחות. - תכנון חניון תת קרקעי החורג מקו הבניין, ישאיר רצועת חיץ בגבול המגרש ברוחב 3 מ' שתהיה על קרקע טבעית. ברצועה זו יש לנטוע עצים בוגרים. - לפחות 25% משטחי גג ע"ג חניון תת קרקעי יהיו מגוננים במצע מנותק ובעומק מינימום של 50 ס"מ לשטחי שיחים וצמחיה ובעומק 1 מ' בשטחים המיועדים לעצים. - תתוכנן מערכת טפטוף, דישון והניקוז לגן על גג החניון. <p>ג. מתקנים טכניים כגון פילרים, מונים והידרנטים, ישולבו בגדרות ויוסתו מחזית הכביש. כל הפרטים יוגשו לאישור מחלקת הנדסה בעירייה.</p> <p>ד. קירות תומכים, קירות ניקיון ומסלעות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מרבית תכנית הבינוי נמצאת על מילוי. במגרשים הגובלים בשטחים טבעיים או שצ"פים ייבנה קיר תמך בגובה עבודות העפר וזאת על מנת למנוע דרדור עבודות עפר ושפוכת לכיוון שטחים פתוחים. - גמר הקירות יבוצע מחומר קשיח באיכות גבוהה. החיפוי לפי הנחיות תכנית מפורטת והנחיות עירייה לפיהן יבנו כל הקירות בשטח התכנית. - קירות גבוהים מ-60 ס"מ ייבנו כך שפני ראש הקיר אופקיים. - לא תתאפשר בניית מסלעות בחזית המגרש הפונה לרחוב, לשצ"פ או למבנה ציבור (למעט 	

6.12

פיתוח סביבתי

מגרשים 10-12 בהם ניתן לשלב מסלעות לכיוון השצ"פ)
 - חיפוי קיר אקוסטי וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס העיר.
 - גדרות ומעקות לאורך כבישים יקבעו בתכנית מפורטת ע"י אדריכל נוף וייושמו לאורך כלל הרחוב.

ה. ריהוט רחוב:

- כלל האלמנטים של ריהוט הרחוב יהיו כחלק מתפישה עיצובית מגובשת ועקבית.
 - הדגמים והחומרים יהיו אחידים בכל הנוגע לתאורת רחוב, ספסלים ושילוט.
 - שוחות תשתית - יש להשאיר את שבילי הולכי הרגל, המדרכות חפים ממכסי שוחות ובורות. במקומות בהם אין זה מתאפשר יש לשלב את המכסים בדוגמת הריצוף.

ו. הנחיות לתכנון צמחיה:

- בתחום המגרש, בגבולו הפונה לשצ"פ ולרחוב תתוכנן רצועת צמחיה של 1.5-3 מ' אשר תכלול עצים בוגרים במרחקים של 8-10 מ'. גודל 7 לפחות (לפי הגדרת משרד החקלאות).
 - כל שטחי הגינון יושקו ע"י מערכת טפטוף לצמחים או המטרה לדשא.
 - לאורך המדרכות יינטעו שדרות עצים בתחום רצועת הרחוב.
 - תנתן עדיפות לצמחיה חסכונית במים ומותאמת לאזור. צמחיה בתחום נחל גדורה תתואם עם רשות נחל קישון.
 - תכנון מינימלי של משטחי דשא בשצ"פים פנים שכונתיים.
 - עדיפות לרסק/גזם עץ כחיפוי טבעי לשטחים שאינם מגוננים או מגוננים עם עצים בלבד.
 - אדמת גינון בעומק של 30 ס"מ תפוזר בכל השטחים המיועדים לגינון.
 - מיקום עצי רחוב וערוגות יתואם בשלב תכנית הבינוי והפיתוח המפורטת עם יועץ כבישים, על מנת למנוע שטחים "מתים".
 - חניות ציבוריות - לא יתוכננו ברצף אחד יותר מ- 8 חניות ניצבות או 6 חניות מקבילות. בין מקטעים אילו תשולב ערוגה ובה ינטע לפחות עץ בוגר אחד.

6.13

תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית יהיה העברת השטח למרחב תכנון קריות.

ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכניות לביצוע מערכות הניקוז והביוב, כולל תחנת השאיבה וקווי ההולכה ותחילת ביצוען. במידה ולא תידרש תחנת שאיבה (בתא שטח 61) ניתן יהיה לסטות מסעיף זה באישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

ג. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יהיה תחילת ביצוע הרחבת רחוב העמקים ממערב, מחוץ לקו הכחול של התכנית.

ד. היתר בניה יוצא לאחר הבטחת קיום תשתיות נוספות.

ה. יוגש נספח אקוסטי מפורט ומעודכן לפי סעיף 6.5 שלעיל.

ו. לפני הוצאת היתר בניה תאושר תכנית בינוי כמפורט בסעיף 6.1 שלעיל.

תנאים למתן היתרי בניה	6.13
<p>ז. במידה ותדרש השפלת מי תהום לצורך עבודות הבניה והביסוס, יש לקבל את אישור רשות המים ע"פ דין וכתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ח. לא יוצא היתר בניה לבנינים בתאי שטח 23, 36 ו-43, לאורך נחל גדורה ובתא שטח 10, טרם השלמת הטמנת קווי החשמל מתח עליון ע"י חברת החשמל.</p> <p>ט. לא יוצא היתרי בניה לבנינים בתאי שטח 10, 11, 12, 28, 29, 30-32, 44 ו-45 לאורך כביש מס' 22 (עוקף קריות) טרם השלמת המיגון האקוסטי.</p>	



תשתיות	6.14
<p>א. כללי תשתיות חשמל, מים, ביוב ותקשורת בשטח תכנית זו, יהיו תת קרקעיות.</p> <p>ב. ביוב מערכת הביוב תהיה נפרדת לחלוטין ממערכת הניקוז. הביוב יתוכנן בהתאם לנספח הביוב המצורף לתכנית זו. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא אם תאושר תכנית המראה חיבור לרשת הביוב של עיריית קרית ביאליק. לא תינתן תעודה לשימושים בבנין, לפני שמערכת הביוב תחובר לביוב הציבורי. יאסר להקים תחנות שאיבה פרטיות לשפכים בבניינים. יאסר לבנות חדרים שיש בהם מים ושפכים (שרותים, מקלחות, כביסה, מטבח וכו') במפלסים התת-קרקעיים.</p> <p>ג. מים 1. אספקת המים לבניינים בשטח התכנית תיעשה ממערכת המים של עיריית קרית ביאליק, ותתוכנן בהתאם לנספח המים המצורף לתכנית זו. 2. שמירה על קווי מים קיימים.</p> <p>א. יש לבצע מדידת גישוש לאיתור בפועל של קווי המים הקיימים, בתאום חברת מקורות, כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>ב. אסורה בניה מעל קווי המים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 5 מ' מציר קו המים.</p> <p>ג. יש לקבל את אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר ו/או העתקת הקו בתיאום עם חברת "מקורות", כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>ד. יש לתאם עם חברת "מקורות" סלילת דרכים ופיתוח שטח מעל קווי מים, כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>ד. ניקוז 1. מערכת הניקוז תהיה נפרד לחלוטין ממערכת הביוב. הניקוז יתוכנן בהתאם לנספח הניקוז המצורף לתכנית זו. 2. הבטחת ביצוע ניקוז השטח, בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות ניקוז קישון, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	



תשתיות	6.14
<p>3. תא שטח מס' 89 (ממערב לגדורה) יכלול מובל ניקוז סגור שיוביל לתחנת השאיבה, בתא שטח מס' 62. לא יהיו מחסומים פיזיים בשצ"פ ותתאפשר בו גישה לצורך תחזוקת המובל.</p> <p>3. ניקוז השטח המערבי של התכנית ממזרח לגדורה יהיה באמצעות שני מוצאים, צפוני ודרומי, אל הגדורה.</p> <p>המובל הצפוני יהיה בתעלה סגורה, ובמוצא הדרומי ניתן להמנע מתעלה ע"י פתרונות נופיים.</p> <p>4. לאורך רחוב העמקים פתרון הניקוז יהיה בתעלה פתוחה / סגורה בתחום השטח הציבורי הפתוח.</p> <p>5. לאורך כביש עוקף קריות פתרון הניקוז יהיה באמצעות תעלה פתוחה / סגורה בתחום השצ"פ.</p> <p>6. הוראות לתכנון פתרונות הניקוז יהיו בהתאם לסעיף 5 אמצעים למניעת נזקים, בנספח הניקוז המצורף לתכנית זו.</p> <p>ה. תקשורת</p> <p>מערכת התקשורת בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית.</p> <p>ו. מקלטים/מרחב מוגן</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן ובאישור הג"א.</p> <p>ז. בטיחות אש</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר להתקנת הידרנטים לכיבוי אש בתחומי המגרש, לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי לקבלת היתר בניה. ביצוע ההידרנטים כנדרש יהווה תנאי לקבלת היתר אכלוס (טופס 4).</p> <p>ח. אשפה - אצירה, סילוק ומיחזור</p> <p>פתרונות לאצירה וסילוק של אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור בתחומי התכנית, יתואמו עם מחלקת התברואה של העירייה. המלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>	
עתיקות	6.15
<p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2326/0 "צבט, תל' י"פ: 4318 עמ' 3793 מיום 13/07/1995 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/הם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ב. 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>ג. במידה ויידרש, על ידי רשות העתיקות, ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח: חיתוכי בדיקה, חפירה בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו, כפי שנקבע בדין על פני תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונות כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p>	



תכנון זמין
הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6.15	עתיקות	
	ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.	
6.16	היטל השבחה	
	היטל השבחה יוטל עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
6.17	הפקעות לצרכי ציבור	
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור ושאינם כלולים בחלוקה מחדש, יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.	
6.18	הנחיות מיוחדות	
	<p>א. בתחום תא שטח מס' 43 המיועד לשטח מבנים ומוסדות ציבור עבור בית ספר, בתחום השטח המסומן הנחיות מיוחדות יותר חניות ופיתוח גנני בלבד.</p> <p>שטח החניה יגודר ומבנה בית הספר ימוקם בסמוך לדרך (ראה סעיף 4.4.2.ג). שינוי מיקום השטח המוגדר הנחיות מיוחדות יהווה סטיה ניכרת ע"פ סעיף 2(19) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשס"ב-2002.</p> <p>ב. בתחום תאי שטח מס' 10-12 המיועדים למגורים ג', ותאי שטח מס' 28 ו-29 באזור מגורים ד', בתחום השטח המסומן הנחיות מיוחדות יותר חניות ופיתוח גנני בלבד (ראה סעיף 4.1.2 ה.ו-ו.2.2.1).</p> <p>ג. אחד מקטעי דרך מס' 1 או 2 המסומנים עם הנחיות מיוחדות ואשר אמורות לחבר השכונה עם שד' ההסתדרות, יבוצע רק לאחר בניית 1,500 יח"ד.</p> <p>בכל מקרה לא יתאפשר לבצע את שתי הדרכים כחיבור לשדרות ההסתדרות.</p> <p>תוואי דרך מס' 2 וחיבורו בהמשך לשכונה הקיימת עדיף על החיבור הדרומי יותר (דרך מס' 1).</p>	
6.19	זיקת הנאה	
	א. בכניסה משותפת למגרשים, כמסומן בנספח התנועה, תובטח זכות מעבר באמצעות רישום זיקת הנאה הדדית בין בעלי המגרשים הני"ל, שתרשם בלשכת רישום המקרקעין.	
6.20	חומרי חפירה ומילוי	
	ניתן להשתמש בשטח התכנית כאתר למילוי.	
6.21	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	
	<p>א. רעש בעת עבודות הבניה.</p> <p>1. ציוד הבניה בתחום התכנית יהיה ציוד שקט אשר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) תשל"ט 1979.</p> <p>2. שעות העבודה המותרות יהיו לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992.</p> <p>3. מפלסי רעש מצידוד בניה או מכונות אשר אינם נזכרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) התשל"ט 1979, לא יעלו על המפלסים המירביים שבתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990.</p> <p>4. רמת התנודה עקב ביצוע עבודות עפר לא תעלה על הערכים המותרים על פי תקן DIN 4150.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6.21	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>ב. מניעת זיהום אויר וסביבה בעת הבניה.</p> <p>1. דרכי העפר והערמות יורטבו באופן קבוע, במשך העבודות למניעת מטרדי אבק.</p> <p>2. יש לכסות ערמות עפר וחומרים אחרים המתפזרים ברוח.</p> <p>3. קידוחים ייעשו עם הרטבה או אמצעי שאיבה המונעים פיזור אבק.</p> <p>4. יש לכסות את ארגז המטען של משאיות היוצאות עמוסות מן האתר או מגיעות אליו.</p>
6.22	סקר סייסמי
	<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת דו"ח גיאוטכני על ידי מהנדס מוסמך בתחום הקרקע והביסוס. במסגרת הדו"ח ייבדק הנושא בשיטות מקובלות ותינתנה הנחיות לתכנון בהתייחס לתאוצות קרקע, כולל התדר ועוצמת ההגברה החריגה המחושבת.</p> <p>במקרים של מבנים בעלי רגישות גבוהה, כמו רבי קומות, הדו"ח הגיאוטכני יסתמך על מדידות תגובת אתר פרטניות.</p> <p>ב. עבודות חפירה יעשו ע"פ ההנחיות המקובלות, כולל התייחסות לאפשרות של התמוטטות בעת רעידת אדמה ובלעדיה.</p> <p>ג. במידה ובמהלך החקירה הגיאוטכנית במסגרת התכנון המפורט יתגלו מי תהום רדודים בקרקע חולית יכלול הדו"ח וכתנאי להוצאת היתר בנייה בחינת הנושא בשיטות המקובלות. הדו"ח יכלול התייחסות לגבי עצם האפשרות להתנזלות בהסתמך על הממצאים ובהתאם, ההתמודדות הנדרשת.</p> <p>ד. במסגרת הבקשה להיתר בניה יוגש עותק של הדו"ח הגיאוטכני והצהרת המתכנן כי התכנון מבוסס על דו"ח זה.</p>
6.23	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. תכנית זו כוללת חלוקה מנחה למגרשים כפי שמסומנת בתשריט התכנית.</p> <p>ב. בתוך 60 ימים ממועד תחילתה של תכנית וד"ל זו, יגיש עורך התכנית לאישור הוועדה המקומית תשריט לצורכי רישום.</p> <p>ג. מתכנן המחוז יאשר תשריט לצורכי רישום שהוגש לו תוך 21 ימי עבודה ממועד הגשתו, ובלבד שהתשריט תואם את תכנית דיור לאומי.</p>
6.24	זכויות בניה מאושרות
	כל הזכויות והוראות הבניה יהיו בהתאם לתכנית 352-0094631 וישארו בתוקפם.

7	ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עריכת תכנית בינוי ופיתוח לכל תחום התכנית,	לאחר אישור תכנית זו.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	כמפורט בסעיף 6.1 ועריכת תכנית לפיתוח התשתיות הכוללת: מערך דרכים, ניקוז, ביוב, לרבות תחנת שאיבה לביוב, מים, חשמל ותקשורת.	
2	ביצוע מוצא הניקוז	בשלב פיתוח השכונה ולפני הבינוי למגורים
3	ביצוע הטמנת קווי חשמל מתח עליון.	לפני מתן היתרי בניה במגרשים שלאורך נחל הגדורה, וכמפורט בסעיף 6.13.
4	ביצוע המיגון האקוסטי לאורך דרך מס' 22 וככל שידרש לאורך רחוב העמקים.	לאחר הגשת נספח אקוסטי מפורט לאחר אישור תכנית פיתוח שתקבע גובה סופי של הקרקע לבניה, בהתאם לסעיפים 6.5 ו-6.13 ולפני מתן היתרי בניה לבנינים שלאורך הכבישים הנ"ל.
5	הוצאת היתרי בניה ל-1,300 יח"ד.	לאחר השלמת ביצוע שלבים 1 ו-2 שלעיל. לאחר ביצוע שלבים 3 ו-4 (לגבי המגרשים בהם קיימת מגבלה כאמור). לאחר תחילת ביצוע מערכות הביוב לרבות תחנת השאיבה כאמור בסעיף 6.13.
6	הוצאת היתרי בניה ליתרת יחידות הדיור ע"פ תכנית זו.	הבטחת בניית כיתות לימוד נוספות כנדרש לבית ספר על-יסודי במתחם ב"ס אורט, או בכל מקום מתאים אחר, כפי שיקבע בתאום בין עיריית קרית ביאליק ומשרד החינוך.
7	ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים הגובלים עם הבניה שלגביה יוצאו היתרי בניה, בתאי שטח 80 עד 88 וכמפורט בסעיף 9 שלהלן וכן ביצוע מבני הציבור בתאי שטח 40-45.	יחד עם בניית מבני המגורים הנ"ל.
8	ביצוע הקטע המערבי של דרך מס' 1 או 2 (לא ניתן לבצע את שתי הדרכים - כביש מס' 2 עדיף).	לאחר ביצוע 1,500 יח"ד.
9	יושלים פיתוח השטח הציבורי הפתוח בתא שטח 83 ויוקם המעבר הצפוני להולכי רגל מעל הגדורה.	לאחר איכלוס של 50% מיחידות הדיור בתכנית.
10	מתן היתר בניה בתא שטח מס' 23	השלמת אכלוס 80% מיח"ד בתחום התכנית.

7.2 מימוש התכנית

תוך שנתיים וחצי מיום אישור התכנית יש להשלים את ביצוע 25% מעבודות התשתית המתוכננת בשטח התכנית, בהתאם להוראות חוק הוד"לים.