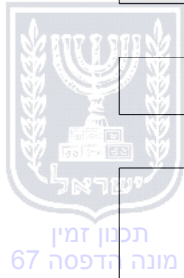


הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0240473

הרחבת אזור תעשייה קרית ביאליק



מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	קריות
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/10/2018

לאשר את התוכנית

29/11/2018

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 זו מקודמת במקביל לתכנית המשלימה מס' 201-0454058 במרחב תכנון חבל אשר, שתי התכניות יחד משלימות תכנית עבור הרחבת אזור התעשייה קריית ביאליק.

המתחם מהווה רצף תכנוני ממזרח לאזור התעשייה הקיים עד לכביש מס' 22, "עוקף קריות".
במצב הקיים השטח אינו מבונה, אך מבחינה סטטוטורית הוא מיועד ברובו לתעשייה.

התכנית מעדכנת את תכנון השטח, מתייחסת למחלף המהווה גישה לכביש מס' 22, ומאפשרת שימושים של מסחר לאזור התעשייה/תעסוקה.

מוצע שטח לחניונים בחלק המערבי של התכנית (המשיק לאזור התעשייה הוותיק) מתחת לקווי מתח עליונים, תא שטח בייעוד מסחר ותעסוקה בצפון התכנית ואחד בדרומה וביניהם לאורך גבולה המזרחי של התכנית 14 תאי שטח בייעוד תעסוקה.

בתכנית זו יש צורך בהקמת מנהלת לתפעול אזור התעשייה.

התכנית נדונה בולנת"ע לנושא הקלה מתמ"א 3 לקו לבניין מכביש 22 ואושרה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבת אזור תעשייה קרית ביאליק

מספר התכנית 352-0240473

1.2 שטח התכנית 217.396 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קריות
קואורדינאטה X	209842
קואורדינאטה Y	752396

1.5.2 תיאור מקום

ממזרח לאזור התעשייה הקיים וממערב לתוואי עוקף קריות.

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10417	מוסדר	חלק		11
10418	מוסדר	חלק	6, 9	
10419	מוסדר	חלק	1	17
10440	מוסדר	חלק		5
10441	מוסדר	חלק		10, 15, 26
12583	מוסדר	חלק	59	63
12584	מוסדר	חלק		17

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

חבל אשר



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

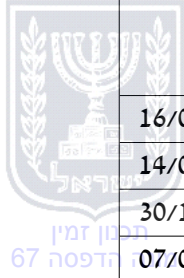
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704		כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
14/09/2009	5762	5998		כפיפות	תמא/ 34 / ב / 5
30/10/1994	519	4257		שינוי	ג / 7770
07/07/2005	3361	5414		שינוי	ג / 8287
25/08/1966	2206	1299		שינוי	ק / 130
10/11/1977	337	2383		שינוי	ק / 170
10/11/1977	337	2383		שינוי	ק / 253
01/09/1983	2844	2956		שינוי	ק / 253 / א
20/02/1992	2258	3976		שינוי	ק / 340
05/11/1992	307	4054		שינוי	ק / 349
27/02/2013	3057	6554		שינוי	ק / 425
27/10/2016	212	7363		שינוי	352-0243907

הערה לטבלה:

התכנית מהווה שינוי גם לתכניות הבאות:

1. 2/43/15 - תרש"צ. אושר בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים ב 12.12.2000.
2. 2/43/16 - תרש"צ. אושר בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים ב 12.12.2000.



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 גליונות: 1-2		עדן בר			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית וחתכים. נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין קווי הבניין בתא שטח 1501 כמצוין בעמודות הרלוונטיות בסעיף 5 להלן טבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע	08/11/2018	עדן בר	08/11/2018	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	08/11/2018	שגיא שרייבר	08/11/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח תנועה	12/11/2018	דורון מגיד	11/04/2018	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח מים	11/11/2018	איציק מאיר	08/10/2017	1	1: 2500	מנחה	מים
לא	נספח ביוב	11/11/2018	איציק מאיר	08/10/2017	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	מערכת מים וביוב פרשה טכנית	11/11/2018	איציק מאיר	01/10/2018	6		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח סביבה ונוף	12/11/2018	דויד אלחנתי	08/11/2018		1: 1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	חוברת נספח נופי סביבתי	01/10/2017	דויד אלחנתי	01/08/2016	37		מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר עצים תכנית	08/11/2018	דויד אלחנתי	08/11/2018		1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים חוברת	22/01/2018	דויד אלחנתי	20/04/2016	5		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח ניקוז	12/11/2018	דורון מגיד	16/10/2017	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז מילולי	03/06/2018	דורון מגיד	01/05/2017	14		מנחה	ניקוז
לא	סקר פסולת	14/01/2018	יפים שפרן	08/07/2015	43		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר אקולוגי	14/01/2018	רון פרומקין	26/06/2015	14		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	אומדן שטף השדה המגנטי	12/04/2018	משה נצר	10/01/2018	14		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות

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 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם (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 הפלי"ם (1)	15	04-8630855	04-8645537	viktorp@land.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				קק"ל	תל אביב- יפו	סגל צבי הרמן	11	03-7632132		
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם (1)	15	04-8630855	04-8645537	

(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
מהנדס	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
	יועץ	משה נצר		משה נצר - הנדסת תאימות ובטיחות	חיפה	שד הנדיב	9		04-8346724	netzerm@netvision.net.il
ד"ר	אקולוג	רון פרומקין			מבשרת ציון	(2)		02-5332028	02-5332024	ron.frumkin@gmail.com
	יועץ סביבתי	יפם שפרן		איזוטופ בע"מ	כנות	(3)		08-8697000		isotop@isotop.co.il
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: ת"ד 2444.

(3) כתובת: איזור תעשייה כנות, רח' הירוק 20.

(1) כתובת: קיבוץ רמות מנשה.

(4) כתובת: פארק התעשייה טירת כרמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 67

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**

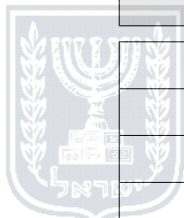
הרחבת אזור התעשייה קרית ביאליק והוספת ייעודים ושימושים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור חקלאי, אזור תעשייה ומלאכה, שטח לבניין ציבורי, שטח ציבורי פתוח, שטח ציבורי, תחנת משנה, מרכז נופש וספורט, חניה ציבורית, דרך מאושרת ושטח ללא תכנון מפורט, לשטח לתעסוקה, מסחר ותעסוקה, מתקנים הנדסיים, שטח ציבורי פתוח, חניון ודרך מוצעת.
2. קביעת זכויות והוראות בניה לייעודי הקרקע השונים.
3. התווית כבישים.
4. קביעת הנחיות סביבתיות.
5. קביעת הנחיות לביצוע סקר פסולת.
6. קביעת הוראות לפיתוח תשתיות.
7. קביעת קו בניין מכביש עוקף קריות (כביש 22).
8. קביעת קו מגבלות בניה מקו מתח עליון.

תכנון זמין
מונה הדפסה 67**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	6001 - 6004, 6006 - 6010
דרך מוצעת	7001A, 7002, 7003A, 7004 - 7007
חניון	5001A, 5002 - 5004
מסחר ותעסוקה	2001A, 1501
מתקנים הנדסיים	3001, 3002, 3003A
שטח ציבורי פתוח	4001 - 4004, 4006
תעסוקה	1001 - 1014

תכנון זמין
מונה הדפסה 67

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	6001 - 6004, 6006 - 6010
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	7001A, 7002, 7004 - 7007

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	חניון	5001A, 5002 - 5004
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	2001A, 1501
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	3003A, 3002, 3001
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	4004 - 4001
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	1007 - 1001
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	6010 - 6006, 6004 - 6001
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	7001A, 7002, 7004
דרך / מסילה לביטול	חניון	5004, 5002
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	2001A, 1501
דרך / מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	3003A, 3001
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	4006, 4002, 4001
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה	1012 - 1001
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	6010, 6008, 6004, 6002
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	7001A, 7002, 7004
קו חשמל מתח עליון	חניון	5001A, 5002 - 5004
קו חשמל מתח עליון	מתקנים הנדסיים	3001
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	4002
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	6008, 6004, 6002
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	7001A, 7002, 7004
קו מים 4" ומעלה	חניון	5001A, 5002 - 5004
קו מים 4" ומעלה	מתקנים הנדסיים	3001
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	4002, 4001

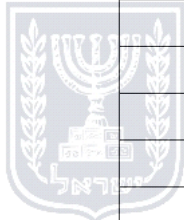
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
1.51	3,290	אזור חקלאי
23.69	51,510	אזור תעשייה ומלאכה
22.21	48,292	דרך מאושרת
2.10	4,573	חניה ציבורית
17.75	38,579	מרכז נופש וספורט
8.73	18,970	שביל ציבורי
9.43	20,490	שטח לבניין ציבורי
0.69	1,495	שטח ללא תכנון מפורט
0.61	1,331	שטח ללא תכנון מפורט+מגבלות בניה ופיתוח
8.84	19,223	שטח ציבורי פתוח
4.43	9,640	תחנת משנה (טרנספורמציה)
100	217,393	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
9.81	21,287.48	דרך מאושרת
17.14	37,200.32	דרך מוצעת

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
21.50	46,671.41	חניון
13.44	29,169.78	מסחר ותעסוקה
6.94	15,070.04	מתקנים הנדסיים
9.67	20,993.8	שטח ציבורי פתוח
21.51	46,682.96	תעסוקה
100	217,075.79	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין: משרדים, הייטק, מלאכה לא מזהמת, תעשייה לא מזהמת, מרפאות, מכללות הכוללות כיתות לימוד, ללא מעונות. במפלס הכניסה הקובעת לבניין יותר גם לובי כניסה, חדר אשפה ופונקציות נלוות. מתחת לכניסה הקובעת לבניין: חניה, אחסנה, מתקנים טכניים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי גובה קומה מקסימלי: גובה קומת קרקע: 6.0 מ' נטו (מרצפה לתקרה שמעל). גובה קומה טיפוסית: 4.0 מ' נטו (מרצפה לתקרה שמעל).
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	בתא שטח 1501: מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין: מסחר, משרדים, הייטק, מלאכה לא מזהמת, תעשייה לא מזהמת, מרפאות, מכללות הכוללות כיתות לימוד, ללא מעונות. במפלס הכניסה הקובעת לבניין יותר גם לובי כניסה, חדר אשפה ופונקציות נלוות. מתחת לכניסה הקובעת לבניין: חניה, אחסנה, מתקנים טכניים.
	בתא שטח 2001A: במפלס הכניסה הקובעת לבניין: מסחר, מסעדות, בתי קפה, אולמות שמחות, אולמות תצוגה, מכללות הכוללות כיתות לימוד, ללא מעונות וחניה. מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין: תעסוקה, מסחר, מסעדות, בתי קפה, אולמות שמחות, אולמות תצוגה, מכללות הכוללות כיתות לימוד, ללא מעונות. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין: חניה, אחסנה, מתקנים טכניים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי בתא שטח מס' 1501: גובה קומה מקסימלי: גובה קומת קרקע - 6.0 מ' נטו (מרצפה לתקרה שמעל). גובה קומה טיפוסית: 4.0 מ' נטו (מרצפה לתקרה שמעל). נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי קווי הבניין בתא שטח 1501, כמפורט בהערה א. לטבלה 5 (זכויות והוראות בניה). בתא שטח 2001A: גובה קומה מקסימלי: 7.0 מ' נטו (מרצפה לתקרה שמעל).



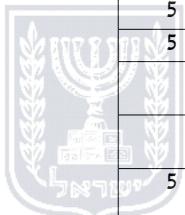
4.2	מסחר ותעסוקה
ב	חלוקה לתאי שטח תתאפשר חלוקת תא שטח מס' 2001A לתאי שטח בגודל שלא יקטן מ 10.0 דונם כל אחד.
4.3	מתקנים הנדסיים
4.3.1	שימושים תא שטח 3001 ישמש למבני טרנספורמציה ומתקני חשמל. בתאי השטח הנוספים בייעוד "מתקנים הנדסיים" יותר שימוש עבור תחנת שאיבה, מתקני גז או תכנון זמין מונה הדפסה 67.
4.3.2	הוראות
א	תשתיות יותר מעבר תשתיות מים בתחום יעוד קרקע זה.
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים השטח המוגדר בתשריט כ"שטח ציבורי פתוח" ישמש לגינון וריצוף, מתקני גן ופיתוח, מעבר תשתיות.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים מעל פני הקרקע: כבישים, מדרכות, עמודי תאורה, פיתוח גנני, מתקני רחוב, מתקנים טכניים, שבילי אופניים, מעבר תשתיות. מתחת לפני הקרקע: תשתיות.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים מעל פני הקרקע: כבישים, מדרכות, עמודי תאורה, פיתוח גנני, מתקני רחוב, מתקנים טכניים, שבילי אופניים, מעבר תשתיות. מתחת לפני הקרקע: תשתיות.
4.6.2	הוראות
א	דרכים לא יתאפשר חיבור מהדרכים המקומיות לדרך מס' 22.
4.7	חניון
4.7.1	שימושים השטח המוגדר בתשריט כ"חניון" ישמש לחניה ופיתוח, גינון וריצוף, מעבר תשתיות ומתקנים נלווים לפי תמ"א 5/ב/34.
4.7.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
											מתחת לכניסה הקובעת							עיקרי
5	(2) 5	7	4	2	7	(1) 42	50	446	9604	3710	1530	4364	2153	1001		תעסוקה		
5	(2) 5	7	4	2	7	(1) 42	50	450	9000	3478	1432	4090	2001	1002		תעסוקה		
5	(2) 5	7	4	2	7	(1) 42	50	494	9982	3856	1590	4536	2021	1003		תעסוקה		
5	(2) 5	7	4	2	7	(1) 42	50	446	10904	4213	1735	4956	2445	1004		תעסוקה		
5	(2) 5	7	4	2	7	(1) 42	50	443	12502	4830	1990	5682	2820	1005		תעסוקה		
5	(2) 5	7	5	2	7	(1) 42	50	455	14639	5656	2329	6654	3217	1006		תעסוקה		
5	(3) 5	5	4	2	7	(1) 42	50	445	11559	4466	1839	5254	2595	1007		תעסוקה		
5	(3) 5	7	4	2	7	(1) 42	50	441	11730	4532	1866	5332	2659	1008		תעסוקה		
5	(3) 5	7	4	2	7	(1) 42	50	456	13076	5052	2080	5944	2866	1009		תעסוקה		
5	(3) 5	(4) 7	5	2	7	(1) 42	50	442	15848	6123	2521	7204	3589	1010		תעסוקה		
5	(5) 8	5	(5) 5	2	7	(1) 42	50	504	22101	8539	3516	10046	4389	1011		תעסוקה		
5	(2) 8	5	4	2	7	(1) 42	50	450	20085	7760	3195	9130	4467	1012		תעסוקה		
5	(2) 8	10	10	3	20	(1) 95	30	714	45460	16340	6720	22400	6368	1013		תעסוקה		
5	(2) 8	10	10	3	20	(1) 95	30	881	45460	16340	6720	22400	5159	1014		תעסוקה		
					1				2653		688	1965		1501	מסחר	מסחר ותעסוקה		
					6				7958		2063	5895		1501	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
5	(7) 0	5	5	2	7	(6) 42	50	451	17292	6681	2751	7860	3834	1501	>סך הכל	מסחר ותעסוקה		
					1				19005		3165	15840		2001A	מסחר	מסחר ותעסוקה		
					2				12675		2115	10560		2001A	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
5	(8) 3	10	8	2	3	(1) 25	70	286	72490	40810	5280	26400	25376	2001A	>סך הכל	מסחר ותעסוקה		
											43241	134447			סך הכל	מסחר ותעסוקה		
											3853	17805			סך הכל	מסחר ותעסוקה		
4	4	6	4		1	6	50	50	5800			5800	11621	3001		מתקנים הנדסיים		
0	0	0	0		1	6	50	50	537			537	1071	3002		מתקנים הנדסיים		



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי				אחורי	קדמי	סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת
		1	0	0	0	6	50	54	1305			1305	2400	3003A		מתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

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

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

הערה ברמת הטבלה:

א. גובה המבנים, מספר קומות וקווי הבניין בתא שטח 1501 הינו מחייב וכל סטייה מהגובה המותר ו/או ממספר הקומות ו/או מקווי הבניין תהווה סטייה ניכרת מתכנית ותחייב תיאום עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה.

ב. על מגרשים 1001-1006 ו-2001A תחול מגבלת בניה של 50 מ' מקו החשמל המזרחי כמפורט בסעיף 6.6 סעיף קטן 6.

ג. יותר איחוד מגרשים 1001-1006 למגרש אחד או למספר מגרשים, במגרשים שיאוחדו יקבע קו בניין צידי 0 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מפלס גג מתקנים טכניים.
- (2) לכיוון כביש עוקף קריות.
- (3) לכיוון שצ"פ 4004.
- (4) לכיוון צפון.
- (5) 8 מ' לכיוון כביש עוקף קריות. 5.0 מ' לכיוון שצ"פ 4006.
- (6) גובה המבנה יהיה מדורג על פי מגבלות הבניה של רפא"ל (החל מ-39 מ' בצד המערבי ועד 42 מ' בצד המזרחי).
- (7) לכיוון דרום.
- (8) לכיוון מזרח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תנאי להיתר בניה במגרשים להם יש תכנית משלימה יהיה העברת השטח ממחוז צפון למחוז חיפה ולמרחב המקומי קריות ולרשות המקומית קריית ביאליק.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתחום המגבלות מקו המתח העליון (20.0 מטר מציר הקו) יהיה תאום ואשור חברת החשמל ובכלל זה: מיגון עמודי החשמל מפני פגיעה, שמירת מרחקים אנכיים מתילי החשמל לפני הכביש ועמודי התאורה והנחיות בכל הנוגע לשתילת עצים מתחת לקווי החשמל.</p> <p>3. 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>4. הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה 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.</p> <p>5. בהיתר הבניה ניתן יהיה לשנות את מיקומו של קו הבניין למרתפים ובתנאי שישמרו 15% תכסית פנויה.</p> <p>6. לפני הוצאת היתר לפיתוח השטח יש לבצע סקר פסולת לפי טיוטת סקר הפסולת אשר הוגשה למשרד להגנת הסביבה ביולי 2015.</p> <p>א. לאחר ביצוע סקר ולפני פינוי הפסולת, יש לקבל את אישור המשרד.</p> <p>פינוי פסולת ייעשה לייעד פינוי, בהתאם לממצאי סקר הפסולת, ובכפוף לאישור המשרד.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה על סיום פינוי הפסולת והטיפול בקרקע ככל שיידרש.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה ו/או פיתוח שטח בתוואי קו המים המסומן בתכנית הוא תיאום ואישור תכניות על ידי חברת מקורות.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה עבור מתקנים הנדסיים יהיה הגשת תכנית למניעת מפגעים (רעש, קרינה, וכו') לאישור איגוד ערים.</p> <p>9. הבקשה להיתר למסחר תוגש בליווי יועץ אקוסטי ויועץ איורור למניעת מטרדי רעש וריחות ותועבר לאישור איגוד ערים חיפה.</p> <p>10. חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע (כגון: דיזל גנראטור, מתקן לאיסוף שמנים וכו') ימוקמו על מאצרה תקנית בנפח 110%.</p> <p>11. תנאי לקבלת היתר בניה הוא בניית קו הביוב המאסף של שכונת נאות אפק והפעלתו בסמוך למימוש התכנית ובניית תחנת שאיבה מתוכננת במסגרת התכנית.</p> <p>12. תנאי להוצאת היתר בניה בתכנית יהיה ביצוע כביש מס' 1 מנקודת ההתחברות לכביש מס' 4 ועד לנקודת ההתחברות עם כביש 22 ולמחלף חן.</p>
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרשי הבנייה לאישור ועדה מקומית כתנאי להוצאת היתר בניה בקנ"מ 1: 500 אשר תכלול: העמדת המבנים, פיתוח השטח, עיצוב אדריכלי, חומרי גמר, דרכי גישה וכו'.</p> <p>2. מרתפים</p> <p>ניתן להקים מרתפים בתחום המגרש במסגרת קו בניין 0 למרתפים, ובכל מקרה לא יותר מ-85% משטח המגרש.</p>



6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>3. שבילי אופניים</p> <p>שבילי אופניים יפותחו בד בבד עם מערכת הדרכים ו/או השצי"פ.</p> <p>4. חניונים תת קרקעיים</p> <p>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.</p> <p>ב. נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור.</p> <p>ג. נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים לא יהיה אל שטחי ציבור.</p> <p>ד. כל מערכות האוורור יעמדו בדרישות התקן הישראלי התקף בעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>ה. לא יותר מעבר של קווי ביוב מעל מטבחים ועסקי מזון.</p> <p>ו. אוורור מנדפים, במידה ויתוכננו, יעשה באמצעות ארובות בפירים שיתנשאו מעל לגג.</p>
6.3	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>1. הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח מפורט ובאישור אגף התנועה.</p> <p>2. לא יותרו חיבורים נוספים לכביש 22 בתחום התכנית פרט לחיבורים המאושרים בתכנית של כביש 22.</p> <p>3. החניה תהיה בתחום המגרשים ועל פי התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה לרבות התייחסות לרכב דו-גלגלי כולל אופניים.</p>
6.4	תשתיות
	<p>1. כל מערכות התשתית המתוכננות בתחום התכנית, כולל: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלויזיה בכבלים, מים וכיו"ב, ביוב, ניקוז תהיינה 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.</p> <p>2. יותר מעבר מערכות תשתית תת קרקעית ממגרש למגרש ויותר הטיפול בהם על ידי הגורם המטפל.</p> <p>3. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>4. תכנון וביצוע תשתיות המים והביוב יערכו בתיאום עם תאגיד המים והביוב של קרית ביאליק ובאישורו.</p> <p>5. מים</p> <p>אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. 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 ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של "מקורות". אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" על חשבון יזם התכנית.</p> <p>6. מערכות הביוב והניקוז יהיו מופרדות.</p> <p>7. ביוב</p> <p>א. 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.</p>

<p>תשתיות</p> <p>6.4</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר בניה הוא בניית קו הביוב המאסף של שכונת נאות אפק והפעלתו בסמוך למימוש התכנית ובניית תחנת שאיבה מתוכננת במסגרת התכנית.</p> <p>8. ניקוז</p> <p>תכנית הניקוז המפורטת תועבר לרשות הניקוז הרלבנטית לצורך קבלת חו"ד.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.5</p> <p>1. כללי</p> <p>א. ניקוז השטח הינו למעביר מים 140 בקוטר 3 מ' שנמצא בכביש 22. לא יהיה שינוי במערך הניקוז של כביש 22.</p> <p>ב. מאחר והגבול המזרחי של התכנית הינו כביש 22 (עוקף קריות) ולאורך גבול זה קיימת תעלת ניקוז, יש לשמור על תימוך מתאים של המבנים בגבולם המזרחי, כך שתישמר שלמותו ותפקודו של מערך הניקוז של כביש 22.</p> <p>ג. התכנית נמצאת בתחומי קרקע חרסיתית כבדה בעלת מקדם החדרה נמוך מאוד, מכאן יעילות החדרת המים הינה חלקית בלבד.</p> <p>תכנית הניקוז המפורטת תועבר לרשות הניקוז הרלבנטית לצורך קבלת חו"ד. אופן ההחדרה של מי הנגר יתואם עם רשות המים.</p> <p>2. השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. לפחות 15% משטח המגרשים יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירים מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ב. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ג. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ד. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>3. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.</p> <p>השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>4. מאחר שבתכנית ישנם שטחי חניה רבים יחסית, מוצע לשקול שטחי חניה "ירוקים" שירוצפו באבן משתלבת, במצעים חדירים כגון חצץ או טוף וכדומה.</p>	
<p>איכות הסביבה</p> <p>6.6</p> <p>1. לוועדה המקומית, בהמלצת הרשות הסביבתית הרלוונטית, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים לאזור תעסוקה או לאזור מסחר או למבנה בודד בתוכם, אם הצטרפותם תגרום לכך שסך כל הפעילות באזורים אלה או במבנה בודד בתוכם תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה. התנאים והמגבלות לפי סעיף זה ייקבעו, על סמך סקר סביבתי שיכין היזם בתאום עם הרשות הסביבתית הרלוונטית. הוועדה המקומית, בתאום עם הרשות הסביבתית רשאית לדרוש מהעסקים באזור התעסוקה סקר סביבתי פרטני לכל עסק, או סקר סביבתי</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

- מצטבר לכל העסקים יחדיו.
2. בתכניות הכוללות עסקים: יצורפו בשלב היתר הבנייה מסמכים הכוללים מידע בנושאים הבאים:
- א. סווג העסקים שיתרו להפעלה באזור/במבנה, ככל האפשר.
- ב. פרוט התשתיות המתאימות למניעת מפגעים. ניתוח השפעה הדדית של פעילות אחת על פעילות אחרת והאמצעים להפרדה חזותית ופונקציונלית ביניהם, תוך הבטחת מניעת מטרדים הדדיים של שימושים סמוכים.
- ג. תכנון למערכות האוויר של הבניין. תכנית האוויר תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוויר ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון גנרטור).
- ד. עמדות טעינה ופריקה וריחוקן משימושים הרגישים לרעש.
3. איכות אויר
- במהלך פריצת הדרכים שבתכנית, יוקפד על הרטבת הדרכים שטרם רוצפו באספלט, למניעת היווצרות מפגעי אבק בהתאם להנחיית המשרד להגנת הסביבה.
4. הנחיות עיצוב
- א. אנטנות סלולריות - במידה שתוצבנה תהיינה משולבות בחזות הנוף ובאישור אדריכל העיר.
- ב. שילוט - תוגש תכנית מפורטת לשילוט העסקים במבנים ובשטחים הפתוחים. תכנית זו תוכן על פי הנחיות אדריכל העיר ותובא לאישור.
- ג. שימוש בקירות מסך/חומרים רפלקטיביים יהיה בכפוף לבדיקה שתבטיח שלא יגרמו לתופעות של קרינה חוזרת וסינוור בין מבנים שכנים.
- ד. גגות המבנים יעוצבו כחזית חמישית תוך מתן דגש לנראות גגות המבנה והסתרת המתקנים הטכניים, עדיפות תינתן למתקנים פוטולתאים/גגות ירוקים. התכנית תובא לאישור אדריכל העיר.
- ה. במשטחי החנייה יש להשתמש בריצופים המצמצמים את תופעת אי החום העירוני (גוון בהיר ורמת חספוס גבוהה).
5. לא יאושרו שימושי קרקע הצפויים להידרש להיתר פליטה לאוויר כמשמעותו בחוק אוויר נקי, או להיתר רעלים מכח חוק רישוי עסקים, אשר הינם בעלי פוטנציאל לזיהום אוויר, קרקע או מים, ולא שימושים המאחסנים חומ"ס ובעלי פוטנציאל לזיהום קרקע.
6. קרינה-
- א. יש לשמור על מרחק של כ-50 מ' מקו המתח העליון המזרחי עבור שימושים בהם קיימת שהיית אדם ממושכת.
- ב. בטווח 50 מ' ניתן להקים שטחי שירות, שטחי תפעול, מחסנים, מתקני פסולת וכו' וזאת בלבד שאינם מצריכים שהיית אדם.
- ג. ניתן יהיה לצמצם את המרחק מקווי המתח לפחות מ-50 מ' בכפוף לתנאים להלן:
1. ביצוע שינוי בקווי המתח העליון, אשר ילווה בסקר קרינה, שיאושר על ידי המשרד להג"ס, ויצגי את האמצעים והפתרונות להגנה מקרינה תוך עמידה בהמלצות החשיפה לשטף שדה מגנטי של המשרד להג"ס.
2. תנאי למתן היתר היתר בניה יהיה אישור המשרד להג"ס כי בוצע שינוי בקווי המתח העליון או יוגש סקר קרינה לאישור המשרד להג"ס, שיציג את האמצעים והפתרונות להגנה מקרינה תוך עמידה בהמלצות החשיפה לשטף שדה מגנטי של המשרד להג"ס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



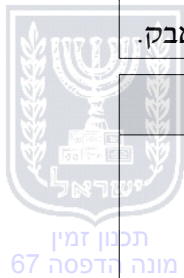
תכנון זמין
מונה הדפסה 67

פסולת בניין	6.7
<p>לא ינתן אישור להיתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1. כל היתר להריסה של מבנה או מבנים ששטח הרצפה עולה על 500 מ"ר או של בנייה שכמות פסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה על 250 טון יכלול הוראות בדבר מיחזור בהיקף של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת. רשות הרישוי תהא רשאית לפטור מחובת מיחזור פסולת הבניין כולה או מקצתה מנימוקים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. לא יינתן היתר לבנייה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.</p> <p>ג. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>3. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות מפגעים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>4. כל סוג פסולת יפונה לאתר ייעודי, מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. היתר בנייה ורישיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל אצירה, מיון, אחסון זמני, הובלה לתחנת מעבר או לאתר סילוק פסולת מוסדר המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. בקשה להיתר תכלול הצגה של מאזן עודפי עפר, כולל איכותם והשימוש החוזר בהם במידה ונעשה.</p> <p>7. תובטח נגישות מתאימה לצורך פינוי פסולת מכלי האצירה (תכנית הכבישים והכיכרות תאפשר נגישות של משאית פינוי הפסולת לכל אזור ממנו יש לפנות פסולת. בביצוע ילקח בחשבון גם רדיוס הסיבוב של המשאית).</p> <p>8. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה לרשות הסביבתית הרלוונטית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>9. מיכלי אצירת הפסולת יהיו מוסתרים במיתקנים יעודיים לכך, כחלק מתוכנית פיתוח השטח.</p>	
<p>מיגון אקוסטי</p> <p>1. ככל שיהיו בתחום התכנית שימושים הרגישים לרעש ינקטו אמצעים למיגון אקוסטי ע"פי 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 מחוץ לגבולות המגרש.</p>	6.8
<p>בניה ירוקה</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה, בייעודים הבאים, יהיה עמידה בתקן בנייה ירוקה 5281 בדרגת כוכב</p>	6.9

<p>6.9 בניה ירוקה</p> <p>אחד לכל הפחות: משרדים, למעט מבנים שייבנו כ"גרעין ומעטפת".</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 סביבה ונוף</p> <p>1. פיתוח השטח בו נמצא האחו לח, תאי שטח 2001A, 6010A ואי היכולת לשמר חלק ממנו, מחייב לבצע סקר צמחיה פרטני של מרחב הפיתוח, להעתיק ממנו צמחים בעלי חשיבות לשימור, ולאסוף זרעים של מיני 'אדומים'.</p> <p>העתקת הצמחים תעשה לשמורות הטבע הקרובות בתאום עם רשות הטבע והגנים, ובהתייחס ל"סקר האקולוגי בשטח האחו לח" של ד"ר רון פרומקין מיוני 2015.</p> <p>הסקר והוראות התאום והביצוע של רשות הטבע והגנים, יהווה חלק מקבלת ההיתר.</p> <p>2. מתחמי חניה (תאי שטח 5001A, 5002-5004)</p> <p>מתחמי החניה יוצללו באופן מירבי על ידי עצי צל. פתחי עצים ימוקמו כל 3 חניות באיי הפרדה בין החניות. בחניות הגובלות בגינות, העצים ימוקמו באותו אופן בשטחים אלו. ייעשה שימוש בעצי צל רחבים, תוך יצירת שילוב סוגי עצים בעלי פריחות ומופעים שונים. שילוב ערוגות גינות כל 15 חניות, לשבירת רצף האספלט. מרכיבי הנוף: מדרכות אבן משתלבות, איים מגוונים, עצי צל, תאורה, שילוט והכוונה.</p> <p>3. תחמ"ש (תא שטח 3001)</p> <p>יצירת חיץ ירוק להפרדה והסתרה של התחמ"ש מאזורי הבינוי, המסחר והבילוי. שימוש בעצי צל רחבי נוף וצמחיה גבוהה ובעלת נפח נופי רחב בקרבת התחמ"ש, וצמחיה נמוכה ופורחת בקרבת הרחוב. מרכיבי הנוף: עצי צל, עצים בעלי נוף ורטיקאלי, צמחיה שונה ומגוונת.</p> <p>4. שבילי אופניים</p> <p>שביל לרוכבי אופניים, אשר מלווה את ציר התנועה המרכזי ומיועד לאופניים בלבד. יופרד ממדרכת הכביש היכן שמתאפשר, על ידי רצועה ירוקה ומגוונת, ברוחב משתנה. מרכיבי הנוף: מרכיבי הנוף: סימון השביל ושילוט הכוונה, עצי צל וגינות.</p>	<p>6.10</p>



<p>6.11 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. הנחיות עבור העתקת ושימור עצים:</p> <p>א. הוראות בנוגע לעצים בוגרים לשימור:</p> <p>1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל של האתר.</p> <p>2. עם קבלת תוקף לתכנית, לא תותר פגיעה, העתקה או כריתה של עץ בוגר המסומן כעץ לשימור, אלא לאחר הגשת עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>3. קו בניין מעץ לשימור לא יקטן מ-4 מ' מרדיוס צמרת העץ או כפי שייקבע ע"י פקיד היערות. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחום מרווחי בנייה אלו. בבקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ מיוחד.</p> <p>4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ מיוחד לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.</p> <p>5. להלן פירוט התנאים וההגבלות לבנייה ופיתוח בסמוך לעצים שנקבעו לשימור, לרבות פירוט האמצעים המתוכננים שינקטו על מנת לשמר עצים בוגרים באתרם. כגון:</p> <p>מרחק בנייה מצמרת העץ, מניעת קירבה לגזע, חיתוך מבוקר של שורשים, הגנה על הגזע בתהליכי פיתוח ועוד.</p> <p>ב. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן העץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:500 בה יסומן המיקום המדויק אליו יועתק העץ</p>	<p>6.11</p>
---	--------------------



שמירה על עצים בוגרים	6.11
<p>המיועדים להעתקה, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים על ידי אגרונום מומחה.</p> <p>2. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>3. העצים שייעודם העתקה - יועתקו בין חודשים דצמבר-אפריל למקומות הקבועים מראש בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות.</p> <p>ג. הוראות בדבר עצים המסומנים לעקירה:</p> <p>בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לעקירה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לעקירה, הכוללים את סוג העץ, גודלו וסיבת העקירה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לעקירה: מספרם, סוגם, מיקומם.</p> <p>2. יזם התכנית יחויב בתשלום אומדן פיצויים לקק"ל עבור השבת שטח יער (בעומדים, 2P, 3P, 4P, 6P, 8P) לפני הוצאת רישיונות כריתה לביצוע.</p> <p>3. ביצוע העבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתר בניה ורישיונות כריתה כדון.</p> <p>4. עצים קיימים בתואי תשתיות מים, ביוב ושצ"פים - תכנון תשתיות אלה יעשה תוך התחשבות בקיומם של עצים בשטח, ובתיאום עם פקיד היערות במהלך התכנון המפורט.</p>	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.12
<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 שררולים ומסך בפינוי הפסולת, במידת הצורך, למניעת יצירת אבק.</p>	
רישום שטחים ציבוריים	6.13
<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 הוחכרו 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 align="center">היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.</p>	<p align="center">6.14</p>
<p align="center">איחוד וחלוקה</p> <p>א. איחוד חלוקה ורישום:</p> <ol style="list-style-type: none"> גבולות החלקות, שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו - בטלים. השטחים יאוחדו, עד כדי יצירת תאי שטח מוצעים הכוללים כל אחד שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם על ידי קווי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים כמתואר בתשריט. על יוזמי התכנית וכל הבאים במקומם להכין תשריט איחוד וחלוקה כאמור לעיל לאשרו במוסדות התכנון ולרשמו בלשכת רשם המקרקעין. <p>ב. איחוד תאי שטח עם המתאימים להם בתכנית המשלימה:</p> <ol style="list-style-type: none"> ניתן לאחד את תאי השטח הבאים: 2001A, 7003A, 3003A, 7001A, 5001A עם תאי השטח המתאימים (בעלי מספור מתאים) בתכנית המשלימה להרחבת אזור התעשייה מס' 201-0454058. יותר איחוד מגרשים 1001-1006 למגרש אחד או למספר מגרשים, במגרשים שיאוחדו יקבע קו בניין צידי 0 מ'. 	<p align="center">6.15</p>
<p align="center">חשמל</p> <p>חשמל</p> <p>א. 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>ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור ועדה מקומית.</p> <p>ג. 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> <ol style="list-style-type: none"> קו חשמל מתך נמוך- תיל חשוף, 2 מ' מהתיל הקיצוני ו 2.25 מ' מציר הקו. קו חשמל מתך נמוך- תיל מבודד, 1.5 מ' מהתיל הקיצוני ו 1.75 מ' מציר הקו. קו חשמל מתך גבוה עד 33 ק"ו: א. בשטח בנוי 5 מ' מהתיל הקיצוני ו 6.5 מ' מציר הקו. ב. בשטח פתוח 8.5 מ' מציר הקו. קו חשמל מתך עליון 110-160 ק"ו: א. בשטח בנוי 9.5 מ' מהתיל הקיצוני ו 13 מ' מציר הקו. ב. בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20 מ' מציר הקו. קו חשמל מתך על- עליון 400 ק"ו, 35 מ' מציר הקו. <p>באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתך עליון/ על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגביי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל.</p>	<p align="center">6.16</p>

חשמל	6.16
<p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה/מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.</p> <p>ה. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>ו. כל שדרוג או תוספת לקווי חשמל בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.</p>	

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.17
<p>א. נדרש סימון מבנים מעל 91 מ' מעפ"ש בסימון לילה (שתי תאורות L-810 במרכז המכשול ולפחות תאורת L-864 אחת בקצה המכשול) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).</p> <p>ב. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p> <p>ד. שבועיים לפני הוצאת היתר בניה תשלח הודעה למשרד הבטחון.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה בתכנית יהיה ביצוע כביש מס' 1 מנקודת ההתחברות לכביש מס' 4 ועד לנקודת ההתחברות עם כביש 22 ולמחלף חן.</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר בניה הוא בניית קו הביוב המאסף של שכונת נאות אפק והפעלתו בסמוך למימוש התכנית ובניית תחנת שאיבה מתוכננת במסגרת התכנית.</p>	

7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים ממתן תוקף לתכנית.