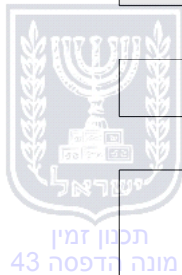


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 352-0435032

מתחם חינוך דרומי - שכונת אפק קריית 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 :

07/11/2018

לאשר את התוכנית

27/11/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית ק/425 לשכונת אפק בקריית ביאליק אושרה בשנת 2013. במסגרת תכנון מפורט של מתחם מבני הציבור הדרומי נוצר צורך בהתאמת הפרוגרמה ופריסת השטחים בהתאם לצרכים העדכניים של העיר. מבחינה פרוגרמטית, ובהתאם לפרוגרמה המקורית, המתחם יכלול אצטדיון, מגרש אימונים, קריית חינוך של 48 כיתות, ביי"ס יסודי של 18 כיתות, ביי"ס חינוך מיוחד של 12 כיתות, אשכול גיל רך (גנים, מעונות יום), בתי כנסת שישולבו עם מבני הציבור כשימוש משולב ומרכז קהילתי גדול. הפרוגרמה המעודכנת מאפשרת הקמת מוסדות חינוך בהיקף גדול יותר מהפרוגרמה המקורית. אצטדיון הכדורגל הנותן מענה לכלל הקבוצות שבעיר (גברים ונשים) וכן לבי"ס לכדורגל, מחייב מגרש אימונים בצמוד אליו. בהתאם, תא שטח 7 מיועד למגרש אימונים. במסגרת התוכנית מוסדר גם מערך התנועה והחניות בתחומי המתחם. נוספו שימושי מסחר מוגבל בתחום וכחלק משטחי הציבור לרווחת תושבי השכונה.

התכנית מציעה שינוי והתאמה של מערך ייעודי הקרקע למבני ציבור, מוסיפה אפשרות להקמה של מגרש אימונים, מוסיפה זכויות בניה לשימושים ציבוריים וכן מוסיפה שימושים כגון דיור בר השגה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

|   |  |                            |
|---|--|----------------------------|
| מתחם חינוך דרומי - שכונת אפק קריית ביאליק | שם התכנית                              | 1.1 שם התכנית ומספר התכנית |
| 352-0435032                               | מספר התכנית                            |                            |
| 106.077 דונם                              |  | 1.2 שטח התכנית             |
| תכנית מתאר מקומית                         | סוג התכנית                             | 1.4 סיווג התכנית           |
| כן  | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת       |                            |
| מחוזית                                    | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית   |                            |
| ל"ר                                       | לפי סעיף בחוק                          |                            |
| תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות | היתרים או הרשאות                       |                            |
| ללא איחוד וחלוקה                          | סוג איחוד וחלוקה                       |                            |
| כן  | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי |                            |



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

|                  |        |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | קריות  |
| קואורדינאטה X    | 209977 |
| קואורדינאטה Y    | 750444 |

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת אפק

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

קרית ביאליק - חלק מתחום הרשות:

נפה חיפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה שכונת אפק קרית ביאליק

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10160    | מוסדר   | חלק           |                     | 29                |

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**

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח                    |
|-------------|-------------------------------------|
| ק/425       | 955,913,601,518,515,513,401,206,203 |

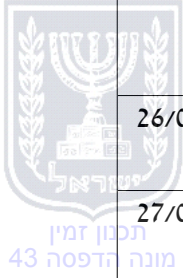
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 43תכנון זמין  
מונה הדפסה 43תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס        | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|----------------|-------------------|
| 26/08/1976 | 2362                    | 2247               | שינוי קו בנין בהתאם לסעיף 8.ג לתמ"א.  | אישור ע"פ תמ"א | תמא/ 3            |
| 27/02/2013 | 3057                    | 6554               | שינוי - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/425 ממשיכות לחול. | שינוי          | ק/ 425            |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך      | תאריך יצירה | עורך המסמך   | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך           |
|---------------------|------------------|-------------|--------------|-------------|---------------------|----------|-------|---------------------|
| כן                  |                  |             | דני קידר     |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית       |
| לא                  | תשריט מצב מוצע   |             | דני קידר     |             | 1                   | 1: 1250  | מחייב | תשריט מצב מוצע      |
| לא                  |                  | 22/05/2018  | דני קידר     | 22/05/2018  | 12                  |          | מנחה  | פרוגרמה לשטחי ציבור |
| לא                  | נספח בינוי       | 13/11/2018  | דני קידר     | 12/11/2018  |                     | 1: 1000  | מנחה  | בינוי               |
| לא                  | נספח תנועה וחניה | 14/11/2018  | משה ליבוביץ' | 13/11/2018  |                     | 1: 1000  | מנחה  | דרכים וחניות        |
| לא                  |                  | 30/04/2017  | דני קידר     | 30/04/2017  |                     | 1: 1250  | רקע   | מצב מאושר           |

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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב           | רחוב           | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                     |
|----------------|-------------|-------------|---------------|----------------------|----------------|----------------|-----|------------|------------|---------------------------|
|                | ועדה מקומית | ועדה מקומית |               | ועדה מקומית<br>קריות | קרית<br>מוצקין | הגדוד<br>העברי | 4   | 04-8592101 | 04-8710655 | office@vkr<br>ayot.co.il  |
| עירייה         | רשות מקומית | רשות מקומית |               | קרית ביאליק          | קרית<br>ביאליק | שד<br>ירושלים  | 12  | 04-8780820 | 04-8713271 | galits@qbia<br>lik.org.il |

**1.8.2 יזם**

| סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב           | רחוב           | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                 |
|-------------|-------------|---------------|----------------------|----------------|----------------|-----|------------|------------|-----------------------|
| ועדה מקומית | ועדה מקומית |               | ועדה מקומית<br>קריות | קרית<br>מוצקין | הגדוד<br>העברי | 4   | 04-8592101 | 04-8710655 | office@vkrayot.co.il  |
| רשות מקומית | רשות מקומית |               | קרית ביאליק          | קרית<br>ביאליק | שד<br>ירושלים  | 12  | 04-8780820 | 04-8713271 | galits@qbialik.org.il |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד               | ישוב      | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                  |
|----------------|-------------|--------------|---------------|------------------------|-----------|-------|-----|------------|------------|------------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי   | דני קידר     | 35223         | א.ב. מתכננים<br>צמח    | כורזים    | (1)   |     | 04-6751960 | 04-6751166 | danny_k@ab<br>t.co.il  |
| מהנדס          | יועץ תחבורה | משה ליבוביץ' | 36680         | גרונר ד.א.ל<br>מהנדסים | טירת כרמל | יזומה | 2   | 04-8559111 | 04-8559100 | moshe1@grd<br>el.co.il |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם       | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                   |
|----------------|------|----------|---------------|----------|-------|-----------|-----|------------|------------|-------------------------|
| מודד           | מודד | דב שלומי | 609           |          | נהריה | שד הגעתון | 16  | 04-9928253 | 04-9924951 | talyas@netvision.net.il |

(1) כתובת: א.ב. מתכננים צמחד.נ. עמק הירדן 15132.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

| מונח     | הגדרת מונח |
|----------|------------|
| קו עזר 4 | קיר אקוסטי |

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

תכנון מחדש של מתחם הציבור הדרומי בשכונת נאות אפק, הכולל:

1. שינוי הבינוי, חלוקת מגרשי הבניה וזכויות הבניה.
2. שינוי מערך הדרכים והחניות.
3. שינוי גובה ומס' הקומות.
4. שינוי קווי בנין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. התאמת פריסת שטחי הייעודים וזכויות הבניה לפרוגרמה העדכנית ולתפיסת הבינוי של המתחם החינוכי, כולל ביטול מגרש 206 ופיצולו למגרשים אחרים ותוספת מסחר כשימוש משני בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לחינוך.
2. הרחבת והארכת דרך הגישה לאזור הספורט ומבני הציבור.
3. תוספת אפשרות לחניון תת קרקעי מתחת לתא שטח 14 (שצ"פ) ותא שטח 20 (דרך מאושרת).
4. שינוי קווי בנין מהסימון המופיע בתב"ע ק/425.
5. שינוי גובה מבנה ומס' קומות: הגדלת גובה בייעוד ספורט ונופש - אצטדיון, עד ל-30 מ' כולל הגג (עמודי תאורה עד 50 מ'), שינוי גובה ומס' קומות בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לחינוך וייעוד מסחר ומשרדים.
6. שינוי מקו בנין בכביש עוקף קריות לטובת חניה (35.5 מ'), דרך שירות (38 מ') בהתאם לסעיף 9ב בתמ"א 3 שינוי 7.
7. שינוי מקו בנין בכביש עוקף קריות לטובת מבנה ספורט - אצטדיון (50 מ') ומבנה ספורט - מגרש אימונים (92 מ').
8. שינוי מקו בנין בכביש עוקף קריות לטובת מבנה ציבור - 84 מ' (במקום 75 מ').
9. תוספת זכויות בניה עבור דיור בר השגה בשטח ציבורי.



## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד       | תאי שטח |
|------------|---------|
| דרך מאושרת | 19 - 21 |
| דרך מוצעת  | 22 - 24 |



| יעוד                       | תאי שטח         |
|----------------------------|-----------------|
| דרך משולבת                 | 18              |
| חניון                      | 28 - 26         |
| מבנים ומוסדות ציבור        | 7, 6            |
| מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 4, 1            |
| ספורט ונופש                | 8               |
| שטח ציבורי פתוח            | 17, 16, 14 - 10 |
| שטחים פתוחים               | 9               |

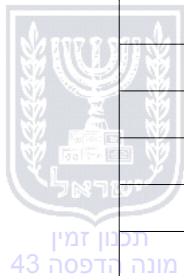


| סימון בתשריט        | יעוד                       | תאי שטח כפופים |
|---------------------|----------------------------|----------------|
| גבול מתחם תלת מימדי | דרך מאושרת                 | 20, 19         |
| גבול מתחם תלת מימדי | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 4              |
| גבול מתחם תלת מימדי | שטח ציבורי פתוח            | 14, 12, 11     |
| גשר/מעבר עילי       | דרך מאושרת                 | 21, 19         |
| גשר/מעבר עילי       | דרך משולבת                 | 18             |
| גשר/מעבר עילי       | שטח ציבורי פתוח            | 11, 10         |
| גשר/מעבר עילי       | שטחים פתוחים               | 9              |
| דרך / מסילה לביטול  | דרך מאושרת                 | 21             |
| דרך / מסילה לביטול  | דרך מוצעת                  | 23             |
| דרך / מסילה לביטול  | חניון                      | 28, 27         |
| דרך / מסילה לביטול  | מבנים ומוסדות ציבור        | 7              |
| דרך / מסילה לביטול  | ספורט ונופש                | 8              |
| הנחיות מיוחדות      | דרך מאושרת                 | 20, 19         |
| הנחיות מיוחדות      | דרך מוצעת                  | 23             |
| הנחיות מיוחדות      | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 4, 1           |
| הנחיות מיוחדות      | ספורט ונופש                | 8              |
| הנחיות מיוחדות      | שטח ציבורי פתוח            | 16, 14, 12, 11 |



### 3.2 טבלת שטחים

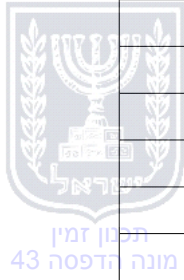
| מצב מאושר                  |                |            |
|----------------------------|----------------|------------|
| יעוד                       | מ"ר            | אחוזים     |
| דרך מאושרת                 | 8,840          | 8.33       |
| דרך משולבת                 | 180            | 0.17       |
| מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 55,220         | 52.02      |
| ספורט ונופש                | 18,970         | 17.87      |
| שטח ציבורי פתוח            | 14,960         | 14.09      |
| שטחים פתוחים               | 7,980          | 7.52       |
| <b>סה"כ</b>                | <b>106,150</b> | <b>100</b> |



| מצב מוצע   |           |              |
|------------|-----------|--------------|
| יעוד       | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 7,740.36  | 7.30         |
| דרך מוצעת  | 2,181.78  | 2.06         |

**מצב מוצע**

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב         | יעוד                       |
|--------------|-------------------|----------------------------|
| 0.17         | 183.1             | דרך משולבת                 |
| 4.81         | 5,102.75          | חניון                      |
| 14.59        | 15,473.47         | מבנים ומוסדות ציבור        |
| 40.20        | 42,641.89         | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך |
| 16.32        | 17,307.74         | ספורט ונופש                |
| 12.69        | 13,460.4          | שטח ציבורי פתוח            |
| 1.87         | 1,980.04          | שטחים פתוחים               |
| <b>100</b>   | <b>106,071.55</b> | <b>סה"כ</b>                |



## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |   |
|-------|---|
| 4.1   | <b>מבנים ומוסדות ציבור</b>  |
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>מוסדות ציבור, חינוך, תרבות, בריאות ודת, כגון:<br/> מעונות יום, גני ילדים, בתי ספר יסודיים, בתי ספר מקיפים, בתי ספר לחינוך מיוחד, תחנה לבריאות המשפחה, תחנה לאם ולילד, מועדונים למבוגרים, מועדוני נוער, בתי תרבות וספריות, מרכזים קהילתיים, בתי כנסת ושירותי דת.<br/> כולל: מגרש כדורגל לאימונים ומשחקי ילדים ונוער.</p> <p>תא שטח 6:<br/> אשכול גיל רך (גנים ומעונות), מרכז קהילתי, מסחר בקומת הקרקע.<br/> בתא שטח 6 יותר מסחר כשימוש משני, בעדיפות לקומת הקרקע. השימוש המסחרי יותנה בכניסה נפרדת ובניתוק ממבנה החינוך.<br/> מיקום השימוש המסחרי יסומן בהיתר הבניה.<br/> בהתאם להוראות סעיף 4.5.2' בתכנית ק/425 המאושרת:<br/> היתר בניה לשימושי בית ספר וחינוך מיוחד, מעונות יום וגני ילדים, יותרו עד לקו בנין שמרחקו 100 מ' מציר עוקף קריות.<br/> שימושים כגון מרכז קהילתי, בית כנסת וכד' יותרו עד לקו בנין שמרחקו 84 מ' מציר עוקף קריות.<br/> לאישור הועדה המקומית ואיגוד ערים לאיכות סביבה.</p> <p>תא שטח 7: מגרש כדורגל לאימונים ומשחקי ילדים ונוער.<br/> חדרי טרפו - ניתן יהיה למקם בקו בנין 0.</p> |
| 4.1.2 | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>בהתאם להוראות סעיף 4.5.2 תכנית ק/425 המאושרת:<br/> א. הבניה בשטחים הציבוריים תותר אך ורק בהתאם לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית ובכפוף לחו"ד אקוסטית.<br/> ב. במידה ועל מגרש אחד מתוכננים יותר מבנין ציבורי אחד, המרחק ביניהם יהיה 0 מ' או לא פחות מ-8 מ'.<br/> ג. פיתוח המגרשים המיועדים לבניני ציבור יכלול פתרונות להורדת והעלאת תלמידים ונוסעים, בהתאם להנחיות משרד התחבורה.<br/> ד. במידה ועפ"י שלביות הביצוע לא ייבנו מבנים במגרש מבני ציבור הסמוך למגרשי מגורים בנויים, הוא יגונן באופן זמני בצמחייה הניתנת להעתקה.<br/> ה. לכל תא שטח תוגש תכנית נוף ופיתוח לשטח שאינו מבונה בין המבנים, באם יהיו מספר מבנים בהתאם לסעיפים 6.3 ו-6.4 בתכנית ק/425 המאושרת.<br/> ו. תחנות הטרנספורמציה למגרשים אלו ימוקמו בתוך תחום המגרש במידת הצורך, במרחקים בטיחותיים באישור איגוד ערים לאיכות סביבה חיפה.</p>  |
| ב     | <p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>1. הוראות למניעת מטרדים משימושי המסחר בייעוד מבני ציבור:<br/> א. עמידה בתקנות מניעת מטרדי רעש מהשימושים המותרים בתכנית בהתאם לתקנות למניעת</p>  |



| 4.1   | מבנים ומוסדות ציבור  |
|-------|--|
|       | <p>מפגעים (רעש בלתי סביר תש"ן, 1990).</p> <p>ב. מניעת מטרדי ריח מהשימושים המותרים בתכנית.</p> <p>ג. פתרונות בתחום התכנית למיחזור וטיפול בפסולת באופן שימנע היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.</p> <p>2. בניה בת קיימא: בחזית החמישית ניתן להקים תאים פוטו-וולטאים ו/או גגות ירוקים לשימוש מוסדות החינוך.</p>  |
| ג     | <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 7 יהיה הכנת תכנית נטיעות מפורטת שתאושר ע"י אדריכל נוף ו/או יועץ איכות אוויר, בשטח שבין המגרש לדרך בייעודים חניון ושצ"פ, עם צמחייה קולטת מזהמים.</p>   |
| 4.2   | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך   |
| 4.2.1 | שימושים  |
|       | <p>א. בהתאם להוראות סעיף 4.5.1 בתכנית ק/425 המאושרת, ובהתאם לחלוקה זו:</p> <p>תא שטח 1: קריית חינוך, לרבות בתי ספר מקיפים.</p> <p>תא שטח 4: מוסדות חינוך, לרבות בתי ספר מקיפים, בתי ספר לחינוך מיוחד, מרכז קהילתי, מסחר בקומת הקרקע.</p> <p>ב. בתא שטח 1 יותר מסחר כשימוש משני. השימוש המסחרי יותנה בכניסה נפרדת ובניתוק ממבנה החינוך.</p> <p>מיקום השימוש המסחרי יסומן בהיתר הבניה.</p> <p>ג. בתא שטח 4 יותר מסחר כשימוש משני, בעדיפות לקומת הקרקע. השימוש המסחרי יותנה בכניסה נפרדת ובניתוק ממבנה החינוך.</p> <p>מיקום השימוש המסחרי יסומן בהיתר הבניה.</p> <p>ד. בתאי שטח 1 ו-4 יותר שימוש של דיור בר השגה מעל מבני הציבור.</p> <p>חדרי טרפו - ניתן יהיה למקם בקו בנין 0.</p> |
| 4.2.2 | הוראות   |
| א     | <p><b>אדריכלות</b></p> <p>בהתאם להוראות סעיף 4.5.2 תכנית ק/425 המאושרת:</p> <p>א. הבניה בשטחים הציבוריים תותר אך ורק בהתאם לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית ובכפוף לחו"ד אקוסטית.</p> <p>ב. במידה ועל מגרש אחד מתוכננים יותר מבנין ציבורי אחד, המרחק ביניהם יהיה 0 מ' או לא פחות מ-8 מ'.</p> <p>ג. פיתוח המגרשים המיועדים לבניני ציבור יכלול פתרונות להורדת והעלאת תלמידים ונוסעים, בהתאם להנחיות משרד התחבורה.</p> <p>ד. במידה ועפ"י שלביות הביצוע לא ייבנו מבנים במגרש מבני ציבור הסמוך למגרשי מגורים בנויים, הוא יגונן באופן זמני בצמחייה הניתנת להעתקה.</p>  |



| 4.2   | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך   |
|-------|--|
|       | <p>ה. לכל תא שטח תוגש תכנית נוף ופיתוח לשטח שאינו מבונה בין המבנים, באם יהיו מספר מבנים, בהתאם לסעיפים 6.3 ו-6.4 בתכנית ק/425 המאושרת.</p> <p>ו. תחנות הטרנספורמציה למגרשים אלו ימוקמו בתוך תחום המגרש במידת הצורך, במרחקים ביחודיים באישור איגוד ערים לאיכות סביבה חיפה.</p>  |
| ב     | <p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>1. הוראות למניעת מטרדים משימושי המסחר בייעוד מבני ציבור:</p> <p>א. עמידה בתקנות מניעת מטרדי רעש מהשימושים המותרים בתכנית בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר תש"ן, 1990).</p> <p>ב. מניעת מטרדי ריח מהשימושים המותרים בתכנית.</p> <p>ג. פתרונות בתחום התכנית למיחזור וטיפול בפסולת באופן שימנע היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.</p> <p>2. בניה בת קיימא: בחזית החמישית ניתן להקים תאים פוטו-וולטאים ו/או גגות ירוקים לשימוש מוסדות החינוך.</p>  |
| 4.3   | שטחים פתוחים   |
| 4.3.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>בהתאם להוראות סעיף 4.8.1 בתכנית ק/425 המאושרת:</p> <p>חייץ לכביש עוקף קריות.</p> <p>השימושים המותרים והתנאים יהיו כמתואר בשטחים ציבוריים פתוחים (סעיף 4.4).</p> <p>בנוסף, שטחים אלו ישמשו כמחסום אקוסטי ויזואלי בין הבינוי לכביש עוקף קריות.</p> <p>אין להקים פארקים ומתקני משחקים מעל לקווי המתח.</p> <p>המיגון האקוסטי יבוצע, ע"י סוללות עפר מגוננות, בשילוב עם קירות אקוסטיים, לפי הצורך, בהתאם לדו"ח אקוסטי ולנספח הנוף של תכנית ק/425.</p> <p>מרחק מינימלי בין מדרכה להולכי רגל לקיר האקוסטי, במידה ויבוצע על גבי הסוללות, יהיה 5 מ'. השטח הכלוא בין הקיר האקוסטי, אם יבוצע, למדרכה/תעלת הניקוז לאורך כביש עוקף קריות יהיה מגונן.</p> <p>תותר הקמת מובילי ניקוז ומערכות תשתית תת קרקעיות.</p> <p>מיקומן המדויק ועיצובן של הסוללות והקירות האקוסטיים יהיה בהתאם לנספח האקוסטי המנחה ועפ"י הנחיות סעיף 6.9 בתב"ע ק/425 המאושרת.</p> <p>המיגון האקוסטי יתוכנן ויבוצע כקירות בולעי רעש על מנת למנוע תופעה של חזרות בין המיגונים. עיצוב הסוללה האקוסטית והמיגון האקוסטי יהיו בתיאום עם מע"צ בהתייחס לכך שתכנית זו מהווה תכנית פיתוח ראשונה לאורך הכביש ולצורך שמירת חזית אחידה למשתמשי הכביש.</p> <p>מיגון אקוסטי לשכונה<br/>תעלת ניקוז לשכונה</p> <p>תכנית הפיתוח שתוגש לשצ"פ חייץ לעוקף קריות תהיה מתואמת עם הנספח הנופי של כביש עוקף קריות.</p> <p>בשטחים אלו לא תותר כל בניה או חניה, למעט המתאפשר בתמ"א 3.</p> |



|   |              |
|---|--------------|
| <b>שטחים פתוחים</b>   | <b>4.3</b>   |
| <p>לא יהיה כל בינוי בתא שטח זה, מלבד הקיר האקוסטי המהווה חייץ מדרך 22. לא ידרשו הקלות משטחים אלו.</p> <p>חדרי טרפו - ניתן יהיה למקם בקו בנין 0.</p>   |              |
| <b>הוראות</b>   | <b>4.3.2</b> |
| <b>שטח ציבורי פתוח</b>  | <b>4.4</b>   |
| <b>שימושים</b>  | <b>4.4.1</b> |
| <p>א. בהתאם להוראות סעיף 4.7.1 בתכנית ק/425 המאושרת: שטחים ציבוריים פתוחים לרווחת הציבור, יפותחו באופנים שונים לפי שימושם, לפי המפורט מטה ובאישור הועדה המקומית ומשרד מהנדס העיר.</p> <p>שצ"פ פנים שכונתי:</p> <p>שצ"פים אלו ישמשו גנים פנים שכונתיים ויפותחו בהם מתקני משחק, פינות ישיבה ושהייה, הצללות, ריהוט רחוב, גינון והשקיה, מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים. יפותחו שבילים המשכיים לשבילי המעבר.</p> <p>ב. תא שטח 12 - שצ"פ עם הנחיות מיוחדות:</p> <p>יותר חיבור בין תא שטח 2 לתא שטח 4, לשימוש של מבני ציבור - מרכז קהילתי, במפלס עליון גבוה לפחות ב- 6 מ' ממפלס הקרקע המפותחת.</p> <p>כיסוי השטח המירבי לקירוי ובניה מעל השצ"פ לא יגדל מ-50% משטח תא השטח.</p> <p>מפלס הקרקע יישאר ללא בינוי. בתא שטח זה לא יותרו שימושי מוסדות חינוך (גני ילדים, מעונות).</p> <p>בתת הקרקע תותר חניה תת קרקעית.</p> <p>ג. תא שטח 13:</p> <p>תינתן זכות מעבר לכלי רכב והוא ישמש כדרך פינוי במקרי חירום.</p> <p>דרך החירום לא תהיה סלולה באספלט.</p> <p>ד. תא שטח 14 - שצ"פ עם הנחיות מיוחדות:</p> <p>תותר חניה תת קרקעית. עומק בית גידול לא יקטן מ-60 ס"מ. עבור עצים- העומק לא יקטן מ-1 מטר על פני שטח שלא יקטן מ-10 מ"ר לעץ.</p> <p>ה. תאי שטח 11 ו-14: יש לשמור את הרצף התפקודי של רצועת שצ"פ זו כציר מעבר להולכי רגל ולרוכבי אופניים ברוחב מינימלי של 10 מ'.</p> <p>ו. בתא שטח 10:</p> <p>לא יהיה כל בינוי בתא שטח זה, מלבד הקיר האקוסטי המהווה חייץ מדרך 22. לא ידרשו הקלות משטחים אלו.</p> <p>ז. חדרי טרפו - ניתן יהיה למקם בקו בנין 0.</p> |              |
| <b>הוראות</b>   | <b>4.4.2</b> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



| 4.5   | ספורט ונופש   |
|-------|---|
| 4.5.1 | שימושים   |
|       | <p>בהתאם להוראות סעיף 4.11.1 בתכנית ק/425 המאושרת:</p> <p>א. מגרש כדורגל, כדורסל או אחר, הכל על פי תקן, ובהתאם לפרוגרמה לאזור הספורט המצורפת לתכנית ק/425 המאושרת.</p> <p>ב. שימושים נלווים לפעילות ספורט כגון: שירותים, מלתחות, חדרי כושר וספורט, חוגים, שטחי משרדים לצרכי המקום, אחסנה ייעודית, קיוסקים, ושטחי מסחר ייעודיים.</p> <p>ג. תותר הקמה של מושבים (טריבונות) מוצלים, תאורה, אמצעי כריזה, מתקני ניקוז, מערכות ותשתיות כנדרש, שבילים ומעברים, חניות, נטיעות וגינון.</p> <p>כמו כן יותר קיום אירועי תרבות המוניים תוך שימוש במושבי הטריבונות ובכר הדשא.</p> <p>חדרי טרפו - ניתן יהיה למקם בקו בנין 0.</p>  |
| 4.5.2 | הוראות  |
| א     | <p><b>אדריכלות</b></p> <p>אצטדיון הכדורגל יגודר בחומה בגובה של 4.0 מ' לפחות.</p> <p>החומה תהיה אטומה והחזית החיצונית תהיה מעוצבת ותאפשר שימושים ציבוריים כגון גינות אנכיות, תליית עבודות אומנות וכל שימוש ציבורי אחר באישור עיריית קרית ביאליק.</p> <p>האצטדיון עצמו, כולל הטריבונות, בחלק הפונה מערבה לכביש 22, יעוצב כמבנה ציבור ברמת גימור גבוהה. חומרי הגמר יהיו בטון, טיח, זכוכית, אלומיניום ואלמנטים מתועשים אחרים.</p> <p>גג האצטדיון (במידה ויבנה), יעוצב אדריכלית כאלמנט פיסולי, בנוסף לתפקיד הקירוי.</p> <p>ניתן לשלב אלמנטי תאורה ולהאיר את הטריבונות ואת גג האצטדיון.</p> <p>לא תתאפשר הקמת מתקנים פוטו-וולטאים על הגג אלא אם משולבים ומהווים חלק מעיצובו המקורי.</p> <p>סטייה מהוראות הסעיף תותר באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> |
| 4.6   | דרך מאושרת  |
| 4.6.1 | שימושים   |
|       | <p>בהתאם להוראות סעיף 4.12.1 בתכנית ק/425 המאושרת:</p> <p>א. כבישים וחניות, מדרכות.</p> <p>ב. לא תותר כל בניה פרט למדרכות, מסלולי אופניים, תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, תאורה, גינון, שיקום נופי, וקווי תשתיות.</p> <p>ג. בשדרה הראשית (כביש 20) תותר העברת מטרונית / מערכת הסעת המונים בתיאום ואישור משרד התחבורה ומהנדס העיר.</p> <p>ד. גינון ונטיעות.</p> <p>דרך מאושרת עם הנחיות מיוחדות - תא שטח 20: תותר חניה תת קרקעית.</p>  |
| 4.6.2 | הוראות  |
| 4.7   | דרך מוצעת   |
| 4.7.1 | שימושים   |
|       | <p>בהתאם להוראות סעיף 4.12.1 בתכנית ק/425 המאושרת:</p>  |





|            |   |
|------------|---|
| <b>4.7</b> | <b>דרך מוצעת</b>  |
|            | <p>א. כבישים וחניות, מדרכות.<br/>                 ב. לא תותר כל בניה פרט למדרכות, מסלולי אופניים, תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, תאורה, גינון, שיקום נופי, וקווי תשתיות.<br/>                 ג. בשדרה הראשית (כביש 20) תותר העברת מטרונית / מערכת הסעת המונים בתיאום ואישור משרד התחבורה ומהנדס העיר.<br/>                 ד. גינון ונטיעות.</p>   |
| 4.7.2      | <b>הוראות</b>   |
| <b>4.8</b> | <b>דרך משולבת</b>   |
| 4.8.1      | <b>שימושים</b>  |
|            | <p>בהתאם להוראות סעיף 4.14 בתכנית ק/425 המאושרת :<br/>                 א. יותר מעבר הולכי רגל ורכבים. לא תותר כל בניה פרט למדרכות, מסלולי אופניים, ריהוט רחוב, תאורה, גינון, שיקום נופי וקווי תשתיות.<br/>                 ב. הוראות בהתאם לסעיף 4.12.2 א-ג בתכנית ק/425 המאושרת.<br/>                 ג. תא שטח 18 (955 בתכנית ק/425 המאושרת) : ישמש מעבר להולכי רגל ואופניים מעל כביש עוקף קריות, מיועד לרכבי אופניים והולכי רגל.</p> |
| 4.8.2      | <b>הוראות</b>   |
| <b>4.9</b> | <b>חניון</b>  |
| 4.9.1      | <b>שימושים</b>  |
|            | <p>ישמש לחניית כלי רכב, תיאסר כל בניה, למעט סככות צל, נטיעות, ביתן שומרים ומתקנים הנדסיים.<br/><br/>                 חדרי טרפו - ניתן יהיה למקם בקו בנין 0.</p>   |
| 4.9.2      | <b>הוראות</b>   |
| א          | <p><b>הוראות פיתוח</b><br/>                 החניון יכלול נטיעות.<br/>                 מספר ומיקום הנטיעות יקבעו בהיתר בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p>   |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |       |                |               |                          | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)      |                      |                       |       | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח   | שימוש | יעוד                                |                                     |       |
|------------------|------------|-------|----------------|---------------|--------------------------|---|--------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|-------|-----------------------|-----------|-------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------|
|                  | קדמי       | אחורי | צידי-<br>שמאלי | צידי-<br>ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת |   |              |                         | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       |                       |           |       |                                     | מעל הכניסה הקובעת                   |       |
|                  |            |       |                |               |                          |   |              |                         |                         |                      | שרות                  | עיקרי |                       |           |       |                                     | שרות                                | עיקרי |
| (2)              | (2)        | (2)   | (2)            | 1             | 4                        | 18  |              | 50                      | 23000                   | 3000                 |                       | 2000  | 18000                 | (1) 28500 | 1     | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור<br>לחינוך | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור<br>לחינוך |       |
| (2)              | (2)        | (2)   | (2)            | 1             | 4                        | 18  |              |                         | 2000                    |                      |                       | 400   | (3) 1600              | 28500     | 1     | מסחר                                | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור<br>לחינוך |       |
| (2)              | (2)        | (2)   | (2)            |               | 8 (5)                    | 36 (4)  | 120          |                         | 10000                   |                      |                       | 1000  | 9000                  | 28500     | 1     | מגורים                              | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור<br>לחינוך |       |
| (2)              | (2)        | (2)   | (2)            | 1             | 4                        | 18  |              | 60                      | 6820                    | 1000                 |                       | 500   | 5320                  | 6500      | 6     | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור           | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור           |       |
| (2)              | (2)        | (2)   | (2)            | 1             | 4                        | 18  |              |                         | 500                     |                      |                       |       | (6) 500               | 6500      | 6     | מסחר                                | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור           |       |
| (2)              | (2)        | (2)   | (2)            | 1             | 5                        | 18  |              | 80                      | 14000                   | 4000                 |                       | 1000  | 9000                  | 14000     | 4     | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור<br>לחינוך | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור<br>לחינוך |       |
| (2)              | (2)        | (2)   | (2)            | 1             | 4                        | 18  |              |                         | 3000                    |                      |                       | 500   | (6) 2500              | 14000     | 4     | מסחר                                | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור<br>לחינוך |       |
| (7)              | (7)        | (7)   | (7)            |               | 8 (5)                    | 36 (4)  | 80           |                         | 7000                    |                      |                       | 800   | 6200                  | 14000     | 4     | מגורים                              | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור<br>לחינוך |       |
| (2)              | (2)        | (2)   | (2)            | 1             | 1                        | 5 (8)   |              |                         | 500                     |                      |                       |       | 500                   | 8000      | 7     | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור           | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור           |       |
| (2)              | (2)        | (2)   | (2)            |               | 4                        | 30 (8)  |              |                         | 7500                    | 500                  |                       | 1000  | 6000                  | 17000     | 8     | ספורט<br>ונופש                      | ספורט<br>ונופש                      |       |
| (2)              | (2)        | (2)   | (2)            |               | 4                        | 30 (8)  |              |                         | 2000                    |                      |                       | 500   | (9) 1500              | 17000     | 8     | מסחר                                | ספורט<br>ונופש                      |       |

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |       |                |               |                          | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)      |                      |                       |           | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד                  |                      |       |
|------------------|------------|-------|----------------|---------------|--------------------------|---|--------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|-----------|-----------------------|---------|-------|-----------------------|----------------------|-------|
|                  | קדמי       | אחורי | צידי-<br>שמאלי | צידי-<br>ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת |   |              |                         | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | מתחת לכניסה<br>הקובעת |           |                       |         |       |                       | מעל הכניסה<br>הקובעת |       |
|                  |            |       |                |               |                          |   |              |                         |                         |                      | שרות                  | עיקרי     |                       |         |       |                       | שרות                 | עיקרי |
|                  |            |       |                |               | 2 (10)                   | 18 (10)   |              | 11 (11)                 | 2000 (10)               | 1000                 |                       | 1000 (10) | 1100                  | 12      |       | שטח<br>ציבורי<br>פתוח |                      |       |
| 0                | 0          | 0     | 0              | 1             | 0                        |   |              |                         | 2290 (12)               |                      | 2290                  |           | 2200                  | 14      |       | שטח<br>ציבורי<br>פתוח |                      |       |
| 0                | 0          | 0     | 0              | 1             | 0                        |   |              |                         | 2175 (12)               |                      | 2175                  |           | 2100                  | 20      |       | דרך<br>מאושרת         |                      |       |

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:**

ניתן לנייד זכויות בניה משטח שירות לשטח עיקרי ולהיפך.

א. מס' הקומות וגובה המבנים אינו כולל קומות טכניות על הגג.

ב. גובה קומה טכנית, כולל חדר מדרגות ומעלית והמתקנים הטכניים הנדרשים על הגג לא יעלה על 6 מ'.

ג. יותר נייד אחוזי בניה לשטחי שירות, ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה, עד 20%, באישור ועדה מקומית.

ד. באזור ביעוד מסחר ניתן יהיה לנייד שטחים משימוש מסחרי לשימוש משרדים ולהיפך, עד 20%, בסמכות הועדה המקומית ובכפוף לפתרון חניה.

ה. קו הבניין למשטח כר הדשא של מגרש האימונים בתא שטח 7 יהיה 92 מ' מציר דרך 22 כמסומן בתשריט מצב מוצע.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) ניתן יהיה לערוך חלוקת משנה, למגרשים בגודל מינימלי של 10 ד'. ניתן יהיה לנייד זכויות בניה בין המגרשים המחולקים עד ל-20% מזכויות הבניה.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) מסחר כשימוש משני. השימוש המסחרי יותנה בכניסה נפרדת ובניתוק ממבנה החינוך. מיקום השימוש המסחרי יסומן בהיתר הבניה..

(4) תוספת 18 מ' על המוצע למבנים ומוסדות ציבור לחינוך תתאפשר לשימוש דיור בר השגה בלבד..

(5) תוספת 4 קומות על המוצע למבנים ומוסדות ציבור לחינוך תתאפשר לשימוש דיור בר השגה בלבד..

(6) מסחר כשימוש משני, בעדיפות לקומת הקרקע. השימוש המסחרי יותנה בכניסה נפרדת ובניתוק ממבנה החינוך. מיקום השימוש המסחרי יסומן בהיתר הבניה..

(7) כמסומן בתשריט..

(8) בתאי שטח 7-8 ניתן לבנות מתקני תאורה בגובה כפי שנדרש..

(9) מסחר יתאפשר באצטדיון הכדורגל רק מתחת לטריבונות ובכל מפלס מתאים.

(10) בתא שטח 12 ביעוד שצ"פ זכויות הבניה מתייחסות לבניה ממפלס קומה שניה. לא תותר בניה במפלס הקרקע..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

(11) כיסוי השטח המירבי לקירווי ובניה מעל השצ"פ לא יגדל מ-50% משטח תא השטח ובגובה של 6 מ' לפחות..

(12) בניה תת קרקעית עבור חניה ציבורית תת קרקעית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



**6. הוראות נוספות**

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| <b>6.1</b>   | <b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>    |
| <p>מים :</p> <p>בהתאם לסעיף 6.17.1 בתכנית ק/425 המאושרת :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לנספח התשתיות של תכנית ק/425.</p> <p>ביוב :</p> <p>בהתאם לסעיף 6.17.3 בתכנית ק/425 המאושרת :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך ובהתאם לנספח התשתיות של תכנית ק/425.</p> <p>ניקוז :</p> <p>בהתאם לסעיף 6.17.2 בתכנית ק/425 המאושרת :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית ובהתאם לנספח הניקוז והדו"ח ההידרולוגי של תכנית ק/425.</p> <p>אשפה :</p> <p>בהתאם לסעיף 6.17.4 בתכנית ק/425 המאושרת :</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> |                                    |
| <b>6.2</b>   | <b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b> |
| <p>בהתאם לסעיף 6.27 בתכנית ק/425 המאושרת :</p> <p>קבלת היתר בניה למבני ציבור/מבנים בעלי אופי ציבורי תהיה לאחר הבטחת סידורים לבעלי מוגבלויות, לשביעות רצון מהנדס העיר ומהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות בתכנון והבניה.</p>   |                                    |
| <b>6.3</b>   | <b>שרותי כבאות</b>                 |
| <p>בהתאם לסעיף 6.26 בתכנית ק/425 המאושרת :</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה בשטח התכנית יהיה קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם.</p>   |                                    |
| <b>6.4</b>   | <b>הפקעות לצרכי ציבור</b>          |
| <p>בהתאם לסעיף 6.20 בתכנית ק/425 המאושרת :</p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 לחוק וירשמו על שם הרשות המקומית.</p>  |                                    |
| <b>6.5</b>   | <b>חשמל</b>                        |
| <p>איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :</p> <p>1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל</p>  |                                    |





| חשמל  | 6.5 |
|---|-----|
| <p>עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 . בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו 5 מ'. בקו מתח גבוהה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. בקו מתח גבוהה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.</p> <p>הערה :</p> <p>במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן :</p> <p>מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.</p> <p>מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוהה עד 33 ק"ו.</p> <p>מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.</p> <p>ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>4. קוי החשמל בתחום התכנית יהיו תת - קרקעיים.</p> <p>5. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בחדרים המיועדים לכך.</p> <p>הקמת חדרי תחנות הטרנספורמציה תותר בתוך בניינים ו/ או במרווחים צדדיים ואחוריים בכל שטח התוכנית, בשטח לבנייני ציבור וכן בשטח ציבורי פתוח, בתיאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו.</p> |     |
| חלוקה ו/ או רישום   | 6.6 |
| <p>בהתאם לסעיף 6.19 בתכנית ק/425 המאושרת :</p> <p>א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה לתאי שטח בהתאם למצוין בתשריט.</p> <p>ב. יוכן תשריט חלוקה לצרכי רישום עפ"י תאי השטח האמורים לעיל.</p> <p>ג. לאחר אישור תכנית זו, יש להעביר תשריט חלוקה לצרכי רישום לאישור רשויות התכנון, ולרשמו בלשכת רשם המקרקעין על פי חוק.</p>   |     |
| עתיקות  | 6.7 |
| <p>בהתאם לסעיף 6.24 בתכנית ק/425 המאושרת :</p> <p>א. 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>ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוד, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978</p>  |     |

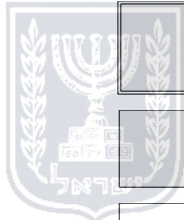
|   |  |
|---|--|
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 43</p>  | <p><b>6.7 עתיקות</b></p> <p>וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונות כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p> <p>ו. תחומי העתיקות מסומנים בתשריט.</p>  |
|   | <p><b>6.8 פיקוד העורף</b></p> <p>בהתאם לסעיף 6.25 בתכנית ק/425 המאושרת:<br/>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>   |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 43</p> | <p><b>6.9 איכות הסביבה</b></p> <p>בהתאם לסעיף 6.30 בתכנית ק/425 המאושרת:</p> <p>1. לשיקול מהנדס הועדה המקומית בדבר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה ו/או איגוד ערים לאיכות סביבה בין היתר, בנושאים הבאים לצורך קביעת תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים:</p> <p>א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, לאיגוד ערים לאיכות סביבה, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ב. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבנין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו, והצללה אפשרית ופירוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש לאיגוד ערים לאיכות סביבה, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה.</p> <p>ג. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין לאיגוד ערים לאיכות סביבה. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון גנרטור). דרישות איגוד ערים לאיכות סביבה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ד. הגשת דו"ח לקרינת שדה מגנטי מתחנות טרנספורמציה ומתקני חשמל לאיגוד ערים לאיכות סביבה. מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>2. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ולמערכות הניקוז.</p> <p>3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>4. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 או התקנה העדכנית.</p> <p>5. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>6. הועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> |



|  |   |             |
|--|---|-------------|
|  | <b>בניה ירוקה</b>   | <b>6.10</b> |
|  | בהתאם לסעיף 6.31 בתכנית ק/425 המאושרת :<br>תכניות הבינוי והיתרי הבניה יתוכננו עפ"י עקרונות הבניה כמפורט בנספח המצורף לתכנית ק/425.  |             |
|  | <b>חניה</b>   | <b>6.11</b> |
|  | 1. החניה תהיה בהתאם להוראות ותקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.<br>2. פירוט אופן הקצאת החניות לייעודי הקרקע השונים - בהתאם לטבלת מאזן החניה בנספח התנועה של תכנית זו.<br>3. תנאי להוצאת היתר בניה למבני ציבור ומבני מסחר ותעסוקה - הנחיות להתקנת חניות לאופניים כמפורט בנספח התנועה ובהתאם לתקן החניה התקף.   |             |
|  | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b>  | <b>6.12</b> |
|  | א. היתר בניה לתחנות טרפו' ילווה בסקר קרינה אשר יראה עמידה בערכי הסף המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.<br>ב. הבקשה להיתר למסחר תוגש בליווי יועץ אקוסטי ויועץ אוורור למניעת מטרדי רעש וריחות ויועבר לאישור איגוד ערים חיפה.  |             |
|  | <b>גגות</b>   | <b>6.13</b> |
|  | תותר בניה על הגג בתאי שטח 1, 4 ו-6 בהיקף של עד 20% משטח הגג, בעיקר עבור מערכות ופרטים טכניים.<br>הבניה על הגג תיקח בחשבון היבטים נופיים ותותנה בפתרונות אדריכליים לעיצוב הגג כחזית חמישית.<br><br>גג או גגות נפרדים לאצטדיון בהיקף של עד 2,000 מ"ר.<br>גג האצטדיון (במידה ויבנה), יעוצב אדריכלית כאלמנט פיסולי, בנוסף לתפקיד הקירוי.<br>ניתן לשלב אלמנטי תאורה ולהאיר את הטריבונות ואת גג האצטדיון.<br>תותר הקמת מתקנים פוטו-וולטאים על גגות המבנים. תנאי להיתר בניה להקמת המתקן יהיה הצגת שילובו בגג המבנה באופן המשתלב עם עיצובו המקורי של המבנה. |             |
|  | <b>היטל השבחה</b>   | <b>6.14</b> |
|  | היטל השבחה יגבה כחוק.   |             |
|  | <b>תנועה</b>  | <b>6.15</b> |
|  | במסגרת הסדרי התנועה העתידיים, לעת הפעלת המתע"ן בדרך מספר 20, תינתן העדפה למטרונית/ רק"ל בצומת הדרכים 20 ו-32.   |             |
|  | <b>בטחון ובטיחות</b>  | <b>6.16</b> |
|  | א. גובה של 54 מ' מעל פני השטח / 72 מ' מעל פני הים מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.<br>ב. במידה ונדרש לחרוג מגובה זה ו/או מגבולות התכנית לטובת הקמת עגורן או מנוף תוגש בקשה נפרדת למשרד הביטחון.<br>ג. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.<br>ד. שבועיים לפי הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה למשרד הביטחון.   |             |



|             |   |
|-------------|---|
| <b>6.16</b> | <b>בטחון ובטיחות</b>                        |
|             | ה. כל שינוי בבקשה יובא לאישור משרד הביטחון. |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב   | התנייה |
|----------|--|--------|
| 1        | שלביות הביצוע - בהתאם להחלטת יזם התכנית: עיריית קרית ביאליק והועדה המקומית קרית. |        |

### 7.2 מימוש התכנית

|  |
|--|
|  |
|--|



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43