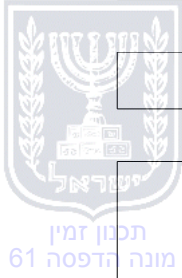


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 352-0712000

פארק צפוני קרית ים



מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי קריות  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/04/2022

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

02/08/2022

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

התכנית מסדירה יעוד קרקע לפארק עירוני בצפון קרית ים חלה על רצועת השצ"פ הצפוני בעיר בגודל של כ- 157 ד'. אורך הרצועה כ- 800 מטר ורוחבה כ- 200 מטר.

התכנית מציעה לחלק את השטח לייעודי קרקע מגוונים לרווחת התושבים הכוללים: שטחים פתוחים, שטחים ציבוריים פתוחים אינטנסיביים ואקסטנסיביים, שטח לספורט ונופש, כיכר עירונית/שוק עירוני, חניונים וכמו כן שטחים למתקנים הנדסיים ולמוסדות ציבור.

התוכנית מסדירה שימוש של בריכת אגירה, חניון לרכב כבד, שדרוג תחנת שאיבה קיימת- תמר, הסדרה של מחסני עירייה, הקמת טיילת על תוואי מובל ניקוז והסדרת חניות ציבוריות לאורכה. כמו כן התכנית מסדירה קווי בניין, זכויות בניה, הסדרי תנועה ותשתיות בתוך שטחה. התוכנית תואמת את תכנית המתאר הכוללנית של קריית ים שאושרה ב 2019 ומתייחסת לתת מתחם -9.1 הפארק העירוני הצפוני - הכולל סימבול של רכב כבד, הקצאת שטח לבריכת אגירה, שמירה על רציפות טיילת בין שדי ירושלים לחוף הים והוספת סעיף בדבר מיזעור סכנת ציפורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית פארק צפוני קרית ים

מספר התכנית 352-0712000

1.2 שטח התכנית 157.590 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 לי"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	207100
קואורדינאטה Y	751320

### 1.5.2 תיאור מקום

צפון קרית ים - ממזרח לשדרות גולדה מאיר ועד לאזור החוף.

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

קרית ים - חלק מתחום הרשות: קרית ים

נפה חיפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

אלמוגים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10444	מוסדר	חלק		2074-2076, 2083, 2090-2091, 2314, 2361, 2529

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

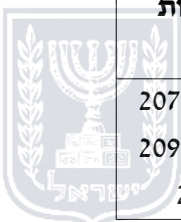
לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/06/1979		1696	2545	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/165 ממשיכות לחול.	החלפה	ק/165
19/08/1990		3693	3791	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/165 א ממשיכות לחול.	החלפה	ק/165 א
08/04/2019		9851	8195	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 352-020304. הוראות תכנית 352-020304 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	352-020304
16/07/1964		1893	1104	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/142 ממשיכות לחול.	החלפה	ק/142



## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דורון רוהטין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דורון רוהטין		תשריט מצב מוצע	לא
אקוסטיקה	מנחה	1: 1	6	15/07/2020	יולי קלר	14: 53 20/01/2021	נספח אקוסטיקה - טקסט	לא
אקוסטיקה	מנחה	1: 500		30/11/2020	יולי קלר	09: 18 19/09/2021	נספח אקוסטיקה - חתכים	לא
אקוסטיקה	מנחה	1: 1000		30/11/2020	יולי קלר	09: 19 19/09/2021	נספח אקוסטיקה - תשריט	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	13	09/11/2020	עומר בן ארי	09: 35 03/06/2021	תכנית דיגום קידוחים קרקע וגז קרקע	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1000	1	29/05/2022	אמיר בלום	14: 40 29/05/2022	נספח נוף גיליון 1 - תשריט	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	40	03/07/2022	אמיר בלום	16: 29 03/07/2022	נספח נוף - מלל	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	06/07/2022	אמיר בלום	09: 11 12/07/2022	נספח נוף גיליון 2 - חתכים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	43	14/07/2022	דרומית שקד	11: 20 14/07/2022	נספח נופי סביבתי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	15	09/05/2022	ניר מעוז	10: 15 23/05/2022	נספח עצים בוגרים - דו"ח	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 800		09/05/2022	ניר מעוז	10: 14 23/05/2022	נספח עצים בוגרים - תשריט	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	25/04/2022	ניקולאי אמברזימיאן	10: 17 23/05/2022	נספח תנועה	לא
תשתיות	מנחה	1: 1	11	26/02/2020	דוד ילוז	10: 00 06/06/2021	נספח תשתיות מים וביוב - דו"ח	לא
תשתיות	מנחה	1: 1000		14/07/2022	דוד ילוז	11: 32 14/07/2022	נספח תשתיות מים וביוב	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	13/07/2022	דורון רוהטין	11: 20 14/07/2022	מצב מאושר	לא

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית קריות	קרית מוצקין	הגדוד העברי	4	04-8715291		shimon@vk rayot.co.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית קרית ים	קרית ים	שרת משה	10	04-8789742		yuvalb@k- yam.co.il

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית קרית ים	קרית ים	שרת משה	10	04-8789742		

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: תכנית הכוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורון רוהטין		יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונף	יעד	יעד		0523733722		ruthya@yaad- arc.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר בלום ושות' תכנון סביבתי	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	mb@miller- blum.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	ניקולאי אמברזימיאן	104731	ינון תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	4	04-8569069		nikolay@yenson.co.il
סביבה	יועץ	עומר בן ארי		ESD - פיתוח סביבה וקיימות	נתניה	גבורי ישראל	10	09-8640951	09-7733161	omerb@esd-env.com
מהנדס	מהנדס	דוד ילוז	00044294	ה.מ.ד.י. הנדסה בע"מ	נשר	דרך בר יהודה	65	04-8203210		hmdy@hmdy.co.il
מודד	מודד	יריב כסיף	954	אופק - צילומי אוויר בע"מ	נתניה	(1)		09-8653065		yarivc@ofek-air.com
	אגרונים	ניר מעוז		פרדס חנה- כרכור	הבוטנים		10	04-6307317		maozni@gmail.com
יועץ אקוסטיק ה	יועץ	יולי קלר		ד"ר יולי קלר בע"מ	קרית ים	(2)		04-8759875	04-8760079	keller.july@gmail.com
גיאוגרפית	יועץ סביבתי	דרומית שקד		יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	(3)		04-9088704		dromit@yaad-arc.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 8065.

(2) כתובת: ת.ד. 5030.

(3) כתובת: ד.נ. משגב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

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**

פיתוח הפארק הצפוני העירוני בקרית ים הכולל שטחים פתוחים מסוגים שונים, ספורט ונופש, ככר עירונית / שוק עירוני, חניונים, מתקנים הנדסיים ומוסדות ציבור.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעוד משצ"פ, שטח קרקע טבעי שטח פרטי פתוח, שטח לתכנון בעתיד ודרך למתקנים הנדסיים, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, חניון, דרכים, שטחי ספורט ונופש, שטחים פתוחים וכיכר עירונית.
2. קביעת שימושים, זכויות והוראות בינוי ליעודי הקרקע השונים.
3. קביעת הוראות לפיתוח השטחים הפתוחים.
4. התווית דרכים חדשות וחניות לנגישות לפארק ולייעודים השונים.
5. הסדרת פתרונות אקוסטיים למתקנים הנדסיים ולחניון (רכב כבד).
6. קביעת מגבלות בקרבה למפעל בטחוני.
7. קביעת תנאים למתן היתר.
8. קביעת הוראות להקמת בריכות אגירה,
9. הסדרת / הגדלת תחנת שאיבה לביוב.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 61תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	200
מבנים ומוסדות ציבור	100
שטחים פתוחים	30
שטח ציבורי פתוח	46 - 41
ספורט ונופש	60
ככר עירונית	70
דרך מאושרת	10
דרך מוצעת	8 - 1
חניון	56 - 51

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק בריכת אגירה	שטח ציבורי פתוח	45
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	44
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	55
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	70
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	60
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	44, 42
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	43, 41
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	30
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	1
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	45
חזית עם הוראות מיוחדות	חניון	56, 51
חזית עם הוראות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	41
טיילת	דרך מוצעת	3
טיילת	ככר עירונית	70
טיילת	שטח ציבורי פתוח	44 - 42
קו ניקוז	דרך מוצעת	3
קו ניקוז	ככר עירונית	70
קו ניקוז	שטח ציבורי פתוח	44 - 42
תחום הסביבה החופית	דרך מוצעת	3
תחום הסביבה החופית	חניון	51
תחום הסביבה החופית	שטח ציבורי פתוח	43, 41
תחום הסביבה החופית	שטחים פתוחים	30
תחום השפעה	דרך מוצעת	2
תחום השפעה	חניון	55
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	100
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	200
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	46, 44, 42

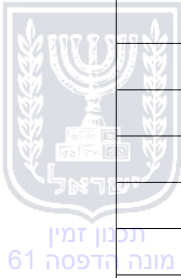
## 3.2 טבלת שטחים

## מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.22	350	דרך להולכי רגל
2.22	3,500	דרך מאושרת
10.17	16,020	שטח לתכנון בעתיד
43.73	68,910	שטח פרטי פתוח
31.01	48,860	שטח ציבורי פתוח
12.66	19,950	שטח קרקע טבעי
<b>100</b>	<b>157,590</b>	<b>סה"כ</b>

## מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.02	30.32	דרך מאושרת
2.12	3,339.79	דרך מוצעת
17.41	27,436.96	חניון
3.66	5,768.57	ככר עירונית
0.76	1,203.3	מבנים ומוסדות ציבור
0.63	998.77	מתקנים הנדסיים
6.37	10,043.97	ספורט ונופש
54.86	86,453.66	שטח ציבורי פתוח
14.16	22,315.24	שטחים פתוחים
<b>100</b>	<b>157,590.57</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	שטחים פתוחים
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. שטח טבעי פתוח אקסטנסיבי / טבע עירוני.            ב. חומת בטון לאורך הגבול הצפוני.            ג. הכל בתיאום עם נציג משרד הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. לא תותר כל בניה או הצללה.            2. תחום ה-30 מטרים מגבול המתקן הביטחוני יישאר כטבעו. לחילופין, יותר גינון נמוך בלבד בגובה עד 40 ס"מ.            3. תנאי להקמת החניונים (תאי שטח 52, 51) ובריכות האגירה (תא שטח 45) - הקמת חומת בטון ברוחב של 25 ס"מ ובגובה של 3 מ' לאורך הגבול הצפוני של תא שטח 30.            4. תשתיות בתת קרקע לא יעברו בתחום 30 מ' מדרום לגדר המתקן הביטחוני אלא באישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית.            5. הכל בתיאום עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתו"ב מחוז חיפה.</p>
4.2	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>תא שטח 41: מיועד לפיתוח אקסטנסיבי / לפעילות מינורית יותר עם פעילויות בודדות. שימושים מותרים: שבילי הליכה ופינות ישיבה מינוריים, תאורה, גינון עם דגש על תכנון באופי הדיונות של חוף הים</p> <p>תא שטח 43: פיתוח אקסטנסיבי של השטח שעיקרו יצירת מרפסת נופית לכיוון הים ואזור תוך בין שטחי הפארק האינטנסיביים לאזור חוף הים תוך שימור דיונות החול הקיימות. שימושים מותרים:</p> <p>1. גינון ופיתוח נופי השומרים על מאפייני השטח הקיים ומחזקים אותו.            2. שבילים להולכי רגל, שבילי אופניים.            3. תאורה, קווי תשתיות ציבוריות חדשות, תת קרקעיים בלבד.            4. הקמת קיוסק אחד בשטח שמדרום לקו 130 מ' מהמתקן הביטחוני שמצפון לתכנית.            5. הקמת משטח דק עץ/בטון אדריכלי/בטון מחופה אבן נסורה מסותתת בהתאם לתכנית הבינוי, בנית טריבונות, ריהוט חוץ, מצללות ומתקני משחק וספורט המשתלבים ושומרים על אופיו ומאפייניו הייחודיים הקיימים של השטח.</p> <p>תאי שטח 42,44: פיתוח אינטנסיבי של השטחים הפתוחים לתועלתם של תושבי השכונות הגובלות בפארק ותושבי העיר כולה תוך יצירת מגוון עשיר של שימושים בקנה מידה פנים שכונתיים, שכונתיים, עירוניים וכלל עירוניים. התחשבות בכושר הנשיאה של השטח תוך הימנעות מירבית מהצבת ותכנון אלמנטים היוצרים תחושת חצר אחורית של השכונה הגובלת מדרום ו/או של כלל העיר בתחומי הפארק הצפוני. הצנעה מירבית של אלמנטים קיימים ומתוכננים בתחומי הפארק המהווים מטרד תוך מיזעור מירבי של המטרדים במגוון אמצעים.</p>



4.2	שטח ציבורי פתוח
	<p>שימושים מותרים :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גינון ופיתוח נופי, מתקני משחק וספורט, ריהוט חוץ.</li> <li>2. שבילים להולכי רגל, שבילי אופניים.</li> <li>3. תאורה, קווי תשתיות ציבוריות חדשות, תת קרקעי בלבד.</li> <li>4. מתקנים הנדסיים ופתרונות מיגון.</li> <li>5. קרוי קל להצללה .</li> <li>6. פתרונות אחסון לשימושי הפארק.</li> <li>7. מתקנים פוטו וולטאים בתיאום עם נציג שר הבטחון בוועדה לתו"ב מחוז חיפה</li> <li>8. קיוסקים בשטחים שמדרום לקו 130 מ' מהמתקן הביטחוני שמצפון לתכנית, בהתאם לפירוט שבסעיף 4.2.2 .</li> <li>9. מבני ציבור לצרכי ספורט, תרבות, מועדון נוער / רכיבה וכד' ומשרדים עירוניים.</li> <li>10. חממות ושטחים לעיבוד חקלאי לשימוש הקהילה.</li> <li>11. תיאטרון חוץ.</li> </ol> <p>תא שטח 45 : שטח ציבורי פתוח הכולל הוראות מיוחדות המאפשרות בניית בריכות מים לאיגום וכל הנדרש לתפעולן : חניה ודרכים, גינון ופיתוח נופי וגידור. במידה ולא יבוצעו מאגרי המים ישמש כשצ"פ והפיתוח יהיה בתיאום עם המוסד הביטחוני שמצפון לבריכות אגירת המים.</p> <p>תא שטח 46 : אנטנות קיימות במרכז הפארק. יתאפשר פירוק האנטנות הקיימות והחלפתן באנטנות מתקדמות לצימצום השפעתן הבריאותית /או הוויזואלית.</p> <p>שימושים מותרים :</p> <p>מערכות תקשורת וכל הנדרש לתפעולן .</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. אופי הפיתוח יתוכנן תוך התייחסות לנספח הנופי המצורף כחלק ממסמכי התוכנית.</li> <li>2. תכנון השצ"פ יש להכין תכנית פיתוח כוללת לתא השטח בשלמותו, או חלקו באישור משרד מהנדס העיר.</li> <li>3. תכנית הפיתוח תערך ע"י אדריכל נוף בקני"מ 1:250 מינימום. התכנית תכלול גבהים סופיים, מע' דרכים ושבילים, פתרונות ניקוז, תוואי מעקות וגדרות, שטחי גינון, פירוט גינון, נטיעה והשקייה, ריהוט רחוב, מצללות, ריצוף. התכנית תלווה במפרט טכני המגדיר חומרי גמר באיכות טובה, הכל בהתאם להנחיות הועדה המקומית לשיקול הועדה המקומית רמת הפירוט לכל אזור בתכנית הבינוי הכללית.</li> <li>4. בתכנון הצמחייה יושם דגש על צמחיה מקומית וחסכונית במים.</li> <li>5. מתקני נופש, מבני ציבור, קיוסקים קירוי סולארי והצללות קלות יותרו רק מדרום לקו 130 מ' מהמתקן הביטחוני שמצפון לתכנית - קו בניין אדום.</li> <li>6. בתא שטח 41 לא יותרו כל בניה או הצללה קלה או עבודות סלילה וחניה. גובה הדיונות המתוכננות יהיה לא יותר מ 3.2 מ' מעל פני הים, והתכנון יתואם עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתו"ב חיפה.</li> <li>7. תותר סגירת אזורים בגדר לצרכי ביטחון אבטחה ובטיחות בשטח של עד 7%. למעט בתא שטח 41 + 43.</li> <li>8. בתאי שטח 42 + 44 תותר סגירה (גידור) לשימושי ספורט וחממות בשטח של עד 7.5 דונם שה"כ בשני תאי השטח האמורים. הגידור, ככל שנדרש, יהיה כנגזרת של השימוש או הפיתוח המחייב גידור. זאת כדי לשמור על אופיו הפתוח של הפארק העירוני</li> </ol>

4.2	שטח ציבורי פתוח
	<p>9. לתיאטרון הפתוח הקיים ו/או המתוכנן בתא שטח 42 יש להבטיח עמידה בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992. במידה ויתקיימו אירועים מעבר למותר ע"פ התקנות תערך בדיקה אקוסטית כתנאי לפיתוח השטח.</p> <p>10. בתאי שטח 42,44 ניתן לבנות סה"כ 3 קיוסקים באזור שמדרום לתחום 130 מ' מהמתקן הבטחוני הגובל בתכנית מצפון- קו הבניין האדום .</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. תא שטח 45 מיועד להקמת בריכות אגירה למים ומבנה משאבות וכל הנדרש לתפעולן כולל: חניה ודרכים, גינון ופיתוח נופי וגידור בהתאם לדרישות רשות המים.</p> <p>2. הקמת בריכות האגירה למים תהיה בתיאום ואישור נציג שר הבטחון בועדה המחוזית לתו"ב חיפה.</p> <p>3. בריכת האגירה תהיה לא מאוכלסת. שהות עובדים תתאפשר לצורך עבודות שירות ותחזוקה בלבד.</p> <p>4. העליה לגג המתקן ההנדסי תהייה באמצעות סולם בלבד ומעל גג המאגר יוקם קיר מסתור לכוון המתקן הביטחוני בגובה של 2 מ' לפחות.</p> <p>5. תנאי להוצאת היתר ראשון (חפירה, בניה וכו') יהיה ביצוע סקר גז קרקע לבריכות המים ולהנחת קווי המים המתחברים לבריכות, ע"פ הנחיות המשרד להג"ס, ובהתאם לתוצאות גם חקירת מי תהום, בהנחיית רשות המים. בהתאם לתוצאות שיתקבלו יבחן הצורך בטיפול במי התהום ובאיטום מפני חדירת גזים טרם הבנייה.</p> <p>6. תחום השפעה: בתאי שטח 42, 44, 46 חל תחום השפעה מתחנת שאיבה לביוב ראה סעיף 6.12.</p>
4.3	<b>ספורט ונופש</b>
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>אזור מגרשי ומתקני ספורט קיימים ועתידיים. שטח מגודר חלקית המשמש לספורט פעיל עם מגרשים לשימוש קבוצות ובודדים לצרכי כל הגילאים.</p> <p>1. גינון ופיתוח נופי, מתקני משחק וספורט, מבני ספורט וכל הדרוש לתפעולם כולל אחסנה ומשרדים.</p> <p>2. שבילים להולכי רגל, שבילי אופניים, ריהוט חוץ.</p> <p>3. קווי תשתיות ציבוריות תת קרקעיות בלבד.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים ופתרונות מיגון.</p> <p>5. הצללה קלה .</p> <p>6. מתקנים פוטו וולטאיים בתיאום עם נציג שר הבטחון בועדה לתו"ב מחוז חיפה רק מדרום לקו 130 מ' מגבול המתקן הבטחוני שמצפון לתכנית.</p>
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. אופי הפיתוח יתוכנן תוך התייחסות לנספח הנוף המצורף כחלק ממסמכי התוכנית.</p> <p>2. יש להכין תכנית פיתוח ובינוי כוללת לתא השטח בשלמותו, או חלקו באישור מהנדס העיר.</p> <p>3. התכנית תהיה בקני"מ 1:250 מינימום. התכנית תכלול בין השאר גבהים סופיים למבנים ולקרקע, מע' שבילים וסימון חניות, פתרונות ניקוז, תוואי מעקות וגדרות, שטחי גינון, פירוט גינון, נטיעה והשקיה, ריהוט רחוב, מצללות, ריצוף. התכנית תלווה במפרט טכני המגדיר חומרי</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



<b>4.3</b>	<b>ספורט ונופש</b>
	<p>גמר באיכות טובה. הועדה המקומית תגדיר את רמת הפירוט הנדרשת לכל אזור בתכנית הבינוי הכללית.</p> <p>4. בתכנון הצמחייה יושם דגש על צמחיה מקומית וחסכונית במים.</p> <p>5. תנאי להוצאת היתר לפעילויות ומיקומן יהיה קבלת התייחסות נציג משרד הביטחון בוועדה המחוזית לתו"ב מחוז חיפה.</p>



<b>4.4</b>	<b>ככר עירונית</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>כיכר עירונית פתוחה לציבור המאפשרת מגוון שימושים לרווחת תושבי העיר. משמשת בעיקר כשוק עירוני המהווה מרכיב חשוב בזהות העירונית וכיכר לאירועים שונים.</p> <p>1. שוק עירוני ארעי- מסחר קמעונאי והסעדה ללא בניית חנויות.</p> <p>2. אחסנה כחלק מפעילות תומכת לפעילות השוק.</p> <p>3. מבני שרותים תפעול ומיגון.</p> <p>4. דרכים וחניות, שטחי פריקה וטעינה כנדרש בתקן.</p> <p>5. שטחים פתוחים, גינות ופיתוח נופי, ריהוט חוץ ופתרונות ניקוז.</p> <p>6. הצללה קלה.</p> <p>7. חניונים ציבוריים לרכב- תת קרקעיים ומעל הקרקע.</p> <p>8. מתקנים הנדסיים.</p> <p>9. תשתיות תת קרקעיות.</p>

<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	<p>1. גבהי הבינוי ומאפייניו ועיצוב החזיתות יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה מקומית ומשרד מהנדס העיר.</p> <p>2. מיקום מבנים ומתקנים הנדסיים וחניונים ציבוריים באישור מהנדס העיר ובתיאום עם נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית לתו"ב מחוז חיפה.</p>



<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. רצועת דרך למעבר כלי רכב, הולכי רגל ואופניים.</p> <p>2. מדרכות חניות, ותאורה.</p> <p>3. תשתיות, גינות ופיתוח נופי.</p>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>

<b>4.6</b>	<b>חניון</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>חניונים לבאי הפארק וחוף הים, חניון רכב כבד וחניון תפעולי.</p> <p>1. בהתאם לשימושי דרך מוצעת - פרק 4.5</p> <p>2. ביתן לשומר ומחסן טכני, בתיאום עם הרשות המקומית ונציג שר הבטחון בוועדה לתו"ב מחוז חיפה.</p>

<b>4.6</b>	<b>חניון</b>
	<p>3. פתרונות אקוסטיים בהתאם למסומן בתשריט הנספח האקוסטי ובתשריט המוצע בסימון חזית עם הוראות מיוחדות, ולמפורט בסעיף 6.16 .</p> <p>4. גידור לצרכי ביטחון ובטיחות.</p> <p>5. מתקנים פוטו וולטאיים, בתיאום עם נציג שר הבטחון בוועדה לתו"ב מחוז חיפה, יהיו מדרום לקו 130 מ' מגבול המתקן הבטחוני.</p>
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בטחון ובטיחות</b>
	<p>בגבול הצפוני של חניון הרכב הכבד (תא שטח 52) יוקם מעקה בטון רציף דו צדדי ללא מדרך בגובה 1.5 מ' ובעובי 20 ס"מ לפחות ומעליו גדר קשיחה בגובה של 0.5 מ' למניעת מעבר הולכי רגל.</p>
<b>4.7</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מתקנים הנדסיים לסוגיהם כגון - מתקני מים, תחנת שאיבה לביוב, מתקני חשמל ותקשורת כמפורט בסעיף 6.14, וחניות לשירות המתקן.</p>
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. יוקם מתקן הנדסי לשאיבה לביוב כולל מתקני עזר נלווים. תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעי רעש, זיהום או מפגעים נופיים. המתקן יהיה מוצנע ומוסתר לשביעות רצון הרשות המקומית.</p> <p>2. מבנה תחנת השאיבה יבנה בהתאם לאמור בהנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. כל עבודת בניה / בקשה להיתר תתואם עם חברת חשמל.</p> <p>4. המבנים יהיו מוסתרים ככל הניתן ע"י צמחיה וגינות.</p> <p>5. גידור המבנים יהיה מינימאלי ולצרכי ביטחון ובטיחות בלבד.</p> <p>6. פתרונות אקוסטיים למבנה תחנת השאיבה - בהתאם למופיע בנספח האקוסטי ולמפורט בסעיף 6.16 .</p>
<b>4.8</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מתקנים הנדסיים ותשתיות לסוגיהם כגון מתקני מים לסוגיהם, חשמל ותקשורת.</p> <p>2. מחסני עירייה ולוגיסטיקה.</p> <p>3. גינות והשקיה ופיתוח, חניה תפעולית, מיגון, גידור והצללה קלה.</p>
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>המבנים בתא שטח זה לא יהיו מאוכלסים. שהות העובדים במבנים אלו תתאפשר לצורך עבודות שירות ותחזוקה בלבד ובהתאם למגבלות המשרד להג"ס (עקב קרבה לתחנת שאיבה לביוב), משרד הבריאות והגורמים הרלוונטיים.</p>
<b>4.9</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>למעבר כלי רכב, הולכי רגל ואפניים, מדרכות, תשתיות ותאורה, תשתיות, גינות ופיתוח נופי.</p>
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	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
0	0	0	0		1	5	2580				(1) 2580	27453.07	56 - 51	חניון		
0	0	0	0	1	1	9	4750	(3) 550		200	(2) 4000	5760	70	ככר עירונית		
0	0	0	0	1	2	9	2800	(3) 1000			1800	1203.3	100	מבנים ומוסדות ציבור		
0	0	0	0	1	2	(4) 9	700		250		450	1000	200	מתקנים הנדסיים		
(6) 0	(6) 0	(6) 0	(6) 0	2	2	9	5600	(3) 2500		100	(5) 3000	9863.08	60	ספורט ונופש		
(6) 0	(6) 0	(6) 0	(6) 0	1	3	(8) 9	3400		300	100	(7) 3000	59894	42 - 44, 46	שטח ציבורי פתוח		
0	(9) 30	0	0	1	2	(8) 9	2200		200		2000	5092	45	שטח ציבורי פתוח		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- גובה המבנים ומספר קומות וקווי בניין הינם מחייבים. כל סטיה מהגובה המותר ו/או ממספר הקומות ו/או מקווי בניין תהיה סטיה ניכרת.
- על גג המבנים יותרו חדרים טכניים לא מאוכלסים בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 80 מ"ר לתאי שטח 52 + 56 יחד למבנים בלבד. 2500 מ"ר לקירוי קל להצללה לתאי שטח 55-53 בלבד. ניתן להתקין על הקרוי מתקנים פוטו וולטאיים.
- (2) עד 700 מ"ר למבנים והשאר לקירוי קל להצללה באישור נציג שר הבטחון בועדה המחוזית לתו"ב מחוז חיפה.
- (3) לתשתיות ומתקנים הנדסיים וחניה תת"ק.
- (4) גובה מתקנים הנדסיים לא מאוכלסים בלבד. (אנטות וכד') לשיקול דעת הוועדה המקומית ובתיאום עם נציג משרד הביטחון בועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה..
- (5) עד 500 מ"ר למבנים, והשאר לקירוי קל להצללה, ניתן להתקין על הקירוי מתקנים פוטו וולטאיים.
- (6) כל בניה תהיה מדרום לגבול 130 מ' ממתקן בטחוני לפי קו הבניין האדום המסומן בתשריט.

- (7) מ"ר עיקרי לכל תאי השטח ביעוד יחד לפי השימושים המותרים בפרק 4. בתאים 42 ו-44 : 1600 מ"ר למבנים חדשים ו-75מ"ר לשלושה קיוסקים וקרוי קל להצללה בנוסף למבנים הקיימים. ניתן להתקין על הקירווי מתקנים פוטו וולטאיים. בתא שטח 43 ניתן לבנות קיוסק אחד בלבד בשטח עד 25 מ"ר. הכל מדרום לקו 130 מ' מהמתקן הבטחוני.
- (8) גובה מתקנים הנדסיים לא מאוכלסים בלבד. (אנטות וכד') לשיקול דעת הוועדה המקומית ובתיאום עם נציג משרד הביטחון הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה.
- (9) 30 מטר מגבול צפוני עם מתקן רפאל.






תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>עיצוב אדריכלי לפי מסמך הנחיות מרחביות של הועדה המקומית.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>ניתן לתכנן ולבצע את הפארק בשלבים, אשר ייקבעו בתאום עם הועדה המקומית ומהנדס הרשות.</p> <p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וניהול נגר עילי, ביוב וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך, לאזורים / חלקים רלוונטיים לפי החלטת מהנדס הרשות.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 250, לאישור הועדה המקומית, לכל השטח או לחלקו, אשר תכלול: מיקום מבנים ומתקנים מפלסים הסופיים, פירוט פתרונות חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, קירות תומכים, גובה עליון של קירות, מסלעות, טיפול בשפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, מערכת שבילים ודרכים, תכנית גינון והשקיה, פירוט מעקות וגדרות, וכדומה. הכל לשביעות רצון הועדה המקומית.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 דרכים וחניות</b></p> <p>1. החניות לייעודים השונים תהיינה בתחום ייעוד דרך, חניון, מתקנים הנדסיים ומבני ציבור, ככר עירונית, ותא שטח 45 בריכת אגירה. כמפורט בנספח התנועה.</p> <p>2. לא יותרו חניות נוספות מעבר לנדרש בתקן. כמפורט בנספח התנועה.</p> <p>3. במשטחי החניה תהא נטיעת עצים בוגרים נותני צל כל 4-5 חניות לפחות, בערוגת שתילה ברוחב 1 מטר לפחות. הנטיעות ילוו במערכת השקיה קבועה.</p> <p>4. הוצאת היתר לחניונים בתיאום עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה.</p> <p>5. חלחול בהתאם לפרק 6.7.</p> <p>6. סוג ואופי צמחיה בהתאם לנספח הנופי.</p> <p>7. יאסר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מילוי, סלעים, חול או חומרי בנייה מחוץ לתחום הכביש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.</p> <p>8. מגרשי חנייה:</p> <p>אזורי החניה יתוכנן כך שכ- 50% יוצללו בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים. לשיקול הוועדה המקומית ובהתאם לאופי הצמחייה במקום וקרבה לחוף.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 איכות הסביבה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה</p>	<p><b>6.4</b></p>

 <p>תכנון זמין הדפסה 61</p>	<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p> <p>6.4</p> <p>הסביבתית בין היתר, בנושאים הבאים:</p> <p>א. בנושא בטי אוכל: מערכות הסקה ואוורור ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ב. לא יותר שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>2. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. חיבור למערכת הביוב העירונית, באישור מהנדס העיר ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.</p> <p>3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>4. פסולת:</p> <p>- יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות - תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור וגזם, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה של הרשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>5. שפכים:</p> <p>הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>6. מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 61</p>	<p align="center"><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>6.5</p> <p>א. לאחר אישור תכנית זו יוכנו תשריטים לצרכי רישום שיאושרו ע"י הוועדה המקומית כתואמים תכנית זו.</p> <p>ב. אישור תשריט לצרכי רישום הינו תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 61</p>	<p align="center"><b>חשמל</b></p> <p>6.6</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי 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>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

חשמל	6.6
<p>ג.איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3 מ'. מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאמ על עמוד): 2 מ'. מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>תייל מבודד צמוד למבנה: 0.3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5.00 מ'. מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ): 2 מ'. מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: 20.00 מ' מציר הקו.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ'. מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ'. מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון: בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת: 1 מ'. מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים, קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>	
ניהול מי נגר	6.7
<p>הוראות לבניה משמרת מים (שימור מי נגר עילי):</p> <p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום מגרש הבניה ולא להזרימם למערכות ניקוז עירוניות.</p> <p>א. במגרש למבני ציבור ובמגרש המתקנים ההנדסיים 15% משטח המגרש לפחות יהיו מגוננים</p>	



<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>6.7</p> <p>או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו.                  ב. דרכים וחנייות / מגרשי חניה / ככר עירונית ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.                  ג. השטחים הפתוחים יאפשרו חילחול.                  ד. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים הפתוחים הגובלים.                  ה. מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.</p>	
<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>6.8</p> <p>קבלת היתר בניה למבנה בעל אופי ציבורי, יהיה לאחר אישור יועץ נגישות בהתאם לתקנות התכנון והבניה, חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקוניו, תקן 1918, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p><b>סקר סייסמי</b></p> <p>6.9</p> <p>האזור בו חלה התכנית נמצא בתחום אזור החשוד בהגברות שתית חריגות. לפיכך, לקראת הוצאת היתר בניה יוכן סקר סיכוני רעידות אדמה ע"י בעל מקצוע מוסמך, כרקע לתכנון וכחלק מהליך הוצאת ההיתר.</p>	
<p><b>פיתוח תשתית</b></p> <p>6.10</p> <p>בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.                  כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.                  במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.                  תנאי למתן היתר הבניה:                  1. העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הנדרשים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.                  2. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>6.11</p> <p>הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותרשם על שם הרשות המקומית. לעניין הפקעה בקרקע שהינה בבעלות רמ"י - ככל שלא תוחכר הקרקע לרשות המקומית על ידי רמ"י, תופקע הקרקע, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההפקעה המתוכננת לפחוץ 90 יום לפני תחילת הליכי ההפקעה.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p><b>סימון בתשריט: תחום השפעה</b></p> <p>6.12</p> <p>האזור המסומן יעמוד במגבלות הנדשות ע"י משרד הבריאות והרשויות המוסמכות מתחנת שאיבה לביוב.</p>	
<p><b>מבנים קיימים</b></p> <p>6.13</p> <p>מבנה קיים, שהוקם כחוק, לא יראה כחורג מהוראות תוכנית זו, כל בניה חדשה תהיה לפי הוראות תוכנית זו.</p>	



<p><b>תקשורת</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>הקמת מתקן תקשורת בתחום התכנית תחויב בתיאום עם מערכת הביטחון. מתקני תקשורת המתוכננים בתחום התכנית יהיו במרחק של לפחות 50 מטרים מגבול המתקן הביטחוני.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>1. נספח העצים לתכנית :</p> <p>לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית . חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק זה) תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו .</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור אטום קשיח וחזק (איסכורית) . הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ .</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה :</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני .</p> <p>ב. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף מפרט פרטני שיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים על ידי אגרונום מומחה .</p> <p>ג. ביצוע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ .</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי .</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות .</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות .</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ' .</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים .</p>	



## 6.15

## שמירה על עצים בוגרים

6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:

תכונות עצים שיש לתעדף:

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

7. תכונות עצים שיש להימנע מהם:

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.

8. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון

## 6.16

## אקוסטיקה

תחנת השאיבה

א. תנאי להגשת בקשה להיתר עבור תחנת השאיבה יהיה הגשת דו"ח אקוסטי מפורט, שיוכן על ידי יועץ אקוסטי מוסמך שילווה את הפרויקט, לאיגוד ערים לשמירת איכות הסביבה מפרץ חיפה. הדו"ח יבחן את מפלסי הרעש החזויים בהתאם למפרט הציוד הספציפי שיונתקן בתחנת השאיבה.

ב. בהתאם להמלצות הדו"ח האקוסטי המפורט שיערך ולאחר יישום אמצעים אקוסטיים, יש לבצע מדידות אקוסטיות, עד לחודש לאחר הפעלת המתקן/קבלת תעודת גמר (המוקדם מביניהם). המדידות יערכו על-ידי יועץ אקוסטי מוסמך אשר ליווה את הפרויקט, בהתייחס לקריטריונים המפורטים להלן:

- מפלס הרעש שווה הערך שימדד במרחק של 3 מ' מחדר המשאבות ומחדר הדיזל גנרטור לא יעלה על 70 דציבל.



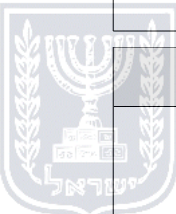
- מפלס הרעש שווה הערך שימדד בתוך בית המגורים הקרוב ביותר למתקן משאבות הביוב המסומן בתכנית, לא יעלה על הערך הנקוב בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990 לשעות הלילה.

חניון רכב כבד

א. לאורך החניון יבנה קיר אקוסטי כמסומן בתשריט כחזית עם הנחיות מיוחדות.

ב. בקשה להיתר לקיר האקוסטי תלווה בדו"ח אקוסטי מפורט, שיוכן על ידי יועץ אקוסטי מוסמך שילווה את הפרויקט, לאיגוד ערים לשמירת איכות הסביבה מפרץ חיפה. הדו"ח יבחן את מפלסי הרעש המתקבלים בכל אחת מדירות מבני המגורים הרלוונטיות לפי הדו"ח האקוסטי המצורף לתכנית זו, וכן באופן נפרד באזורים שונים במבני הציבור תוך התייחסות לאמצעים הנוספים הנדרשים למניעת מטרדי רעש מחניון הרכב הכבד (תפעוליים / מיגון דירת).  
ג. בקשה להיתר לקיר אקוסטי תלווה בתכנית פיתוח נופי אשר תתייחס למזעור נצפות הקיר



	<p><b>6.16 אקוסטיקה</b></p> <p>האקוסטי לכיוון הפארק, מבני הציבור ומבני המגורים תוך השתלבותו בסביבה.  ד. תנאי להגשת בקשה להיתר לחניון רכב כבד יהיה אישור היתר בניה לקיר אקוסטי בגובה שלא יפחת מ 3- מטרים מעל רום הכביש בחניון לרכב כבד.  ה. תנאי לתחילת ביצוע חניון רכב כבד יהיה תחילת ביצוע קיר אקוסטי.</p>	<p><b>6.16</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 61</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 61</p>	<p><b>6.17 פיתוח סביבתי</b></p> <p>1. תכנון עבודות הפיתוח יעשה תוך השתלבות בקיים, שמירה על עצים וערכי טבע קיימים, הדגשת הנוף המקומי ופגיעה מינימלית בקיים.</p> <p>2. יש לדאוג במידת האפשר למצב של איזון בין כמות המילוי לכמות החפירה ע"מ לצמצם מצבים של עודפי חפירה.</p> <p>3. יזם התכנית יחדש את הצמחייה באזורים אשר יפגעו במשך תהליך הפיתוח או ע"ג מילוי חדש, לפי תכנית שתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח.</p> <p>4. שיקום שיעשה בעקבות עבודות פיתוח, יבוצע עם סיום העבודות כתנאי למתן תעודת גמר עבודה. עבודות השיקום יכללו חיפוי באדמת חישוף/ אדמה גננית בעובי של 20 ס"מ לפחות.</p> <p>5. בטרם ביצוע עבודות הפיתוח יסקרו ויאותרו הגיאופיזיים הקיימים בשטח. הגיאופיזיים יועתקו ישירות לאזורים פתוחים סמוכים, או ישמרו באופן מבוקר עד לביצוע עבודות שיקום הנוף.</p> <p>6. העבודות יבוצעו על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.</p> <p>7. תצורף תכנית גינון והשקיה. כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות / העתקות לאישור לפי חוק. הגינון יהיה בדגש של צמחיה מקומית חסכונית במים ובתחזוקה.</p> <p>8. בריכות מים, חדרי טרנספורמציה, תחנת סניקה, מתקנים הנדסיים ומתקני אשפה ומחזור ישולבו בתכנון כך שעבודות העפר שייעשו על מנת למקמם יהיו מינימליות ויתחשבו בטופוגרפיה הקיימת ובמצב הקיים. יש לתכנן מינימום דרכים אל האתרים, ולבצע שיקום מלא של האזורים שנעשו בהם עבודות עפר, כולל שיקום והסתרה בצמחיה.</p>	<p><b>6.17</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 61</p>	<p><b>6.18 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>א. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום מישור התכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.  ב. אין לתת הקלות בתחום התכנית ללא אישור רשות התעופה האזרחית.  ג. מזעור סכנת ציפורים :  - לא יאושרו שימושים המהווים מקור משיכה לעופות כגון אתרי סילוק/טיפול בפסולת ואשפה אורגנית. (אמצעי אכסון לפסולת יהיו אטומים למניעת משיכת ציפורים).  - לא יאושרו מתקני קינון ושהיה לעופות.  - לא יאושר תכנון צמחיה הכולל מינים מושכי ציפורים.  תנאי להוצאת היתר בניה יהיה התייעצות עם רת"א ורשות שדות התעופה.</p>	<p><b>6.18</b></p>

<b>6.19</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b>
	היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.



תכנין זמין  
מונה הדפסה 61

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

### 7.2 מימוש התכנית

הערכה למימוש-10 שנים.



תכנין זמין  
מונה הדפסה 61



תכנין זמין  
מונה הדפסה 61