

3077648-1

מבא"ת 2006

תכנית מס' ק/427\1 התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
28-01-2016
נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' ק/427\1

ביאליק על הפארק

מחוז: חיפה


מרחב תכנון מקומי: קריות

סוג תכנית: תכנית מתאר מקומית ותכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>מינהל התכנון - מחוז חיפה חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 הועדה המחוזית חליטה ביום: <u>11.12.15</u> לאשר את התכנית משלך יוסף <u>1.2.16</u> תאריך <u>11.12.15</u> מחוז חיפה</p>	<p>הודעה על אישור תכנית מס' פרסמה בילקוט הפרסומים מס' כיום</p>
---	--

	
---	--

--	--

(t435-mvt-42-sofi-letokef)

דברי הסבר לתכנית

מטרת תכנית זו היא הקמת שכונת מגורים בת כ- 4739 יח"ד (מתוכן 4538 יח"ד לבניה בפועל ובנוסף שטחים סחירים בהיקף אקוויולנטי ל- 201 יח"ד) על שטח של כ- 950 דונם בתחום השיפוט של עיריית קרית ביאליק.

השכונה המוצעת עתידה לקום מצפון לגבעת הרקפות, מדרום לכביש מס' 79, מזרחית לכביש "עוקף קרית" ומערבית לפארק המוגדר כ"שטח פתוח עירוני" בתכנית המתאר המחוזית למחוז חיפה.

צפיפות המגורים המוצעת בתכנית הינה כ-5 יח"ד לדונם ברוטו (14.3 יח"ד לדונם נטו) בממוצע.

הבניה המוצעת הינה בניה רוויה במבנים של בין 8 ל-22 קומות בבניין.

בשטח התכנית כלולים שטחים נרחבים לצרכי ציבור ובהם קרית חינוך תיכונית ישובית, פארק שכונתי ראשי (המוגדר בתכנית כ- "השצ"פ המרכזי") המשלים ומתחבר אל הפארק העירוני, קרית ספורט ועוד.

התכנית הינה תכנית המגדירה ארבעה מתחמי תכנון נפרדים בהם יוכנו, בשלב הבא, תכניות בניין עיר מפורטות הכוללות איחוד וחלוקה.

על מנת לאפשר את התכנון המתחמי כאמור, שיבוצע לאחר אישור תכנית ק1427/1 זו, ניתן מכוחה של תכנית זו לבצע את כל התשתיות הציבוריות הנדרשות הכוללות דרכים ותשתיות ראשיות המתוכננות בתחומן בתחום התכנית במלואה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכניתיפורסם
ברשומות

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ביאליק על הפארק
1.1	מספר התכנית	ק14271
1.2	שטח התכנית	947.776 דונם
1.3	מהדורות	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית ותכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן (חלקי)
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בכל הקשור לשטחים ציבוריים מיוחדים, כהוראת סעיף 6.א
	סוג איחוד וחלוקה	תכנית הכוללת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו, ללא הסכמת כל הבעלים.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קריות
		קואורדינטה X	210250
		קואורדינטה Y	749500
1.5.2	תיאור מקום	מדרום לכביש 79, ממזרח לכביש עוקף קריות ומצפון לגבעת הרקפות.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	עיריית קרית ביאליק
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	חיפה
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	יישוב	קרית ביאליק
		שכונה	לי"ר
		רחוב	לי"ר
		מספר בית	לי"ר

ימורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק מהגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10236	מוסדר	חלק מהגוש	2-30,50,51,54,55,83,158,159,161 165,170,173,176,183,185	-
10239	מוסדר	חלק מהגוש	4-25,29-51,54-75,78-94	2,26,27,52,76,77,95
10432	מוסדר	חלק מהגוש	-	3-10,12-16,48,49,54,59,67,78
10490	מוסדר	כל הגוש	1-202	-
10495	מוסדר	חלק מהגוש	3-21,26-71,76-120,125-134 136-176,179-183	2,22-25,72-75,121-124 135,177,178
10496	מוסדר	כל הגוש	1-115	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6	גושים ישנים	מספר גוש ישן
	מספר גוש	

1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	מספר מגרש/תא שטח
	מספר תכנית	

1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתכנית
	מחוז צפון
	מרחב תכנון חבל אשר
	מרחב תכנון זבולון

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2247	קוי בניין לכביש עוקף קריות ולדרך 79	הקלה	תמ"א 3
18/12/2006	5606		כפיפות	תמ"א 3/ב/34
16/08/2007	5704		כפיפות	תמ"א 4/ב/34
14/09/2009	5762		כפיפות	תמ"א 5/ב/34
27/12/2005	5474		כפיפות	תמ"א 35
13.05.2013	6591		כפיפות	תמ"מ 6
14.02.2002	5054	הרחבת דרכים	שינוי	ק/416
13.10.1983	2968	ביטול חלקי של דרך מאושרת	שינוי	ג/4270

1.7 מסמכי התכנית

עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר הנספח	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
פוגל שהם	ינואר 2016	שניים: (גליון כללי ב- 1:2500 וגליון נוסף הכולל מקטע צפוני ומקטע דרומי ב- 1:1250)		39		מחייב	הוראות התכנית
	ינואר 2016	1	1		1:2500	מחייב בחלקו	נספח בניוי
	ינואר 2016	1	2		1:5000	מנחה	נספח מפת חלוקה למתחמים
	ינואר 2016	1 (גליון 2.0) תכנית כוללת וחתכים	3		1:2500	מנחה	נספח תנועה וחניה
	ינואר 2016	1 (גליון 2.1.1) תנוחה כללית שלב סופי (צפון)	4		1:1250	מנחה	
גדנר ד.א.ל מהנדסים	ינואר 2016	1 (גליון 2.1.2) תנוחה כללית שלב סופי (דרום)	5		1:1250	מחייב בחלקו	נספח תשתיות
	ינואר 2016	ניקוז וניהול הטיפול במי נגר עילי	6	25			
	ינואר 2016	נספח ניקוז - גליון 374	7		1:2500		
	ינואר 2016	פרשה טכנית מים וביוב	8	11			
	ינואר 2016	נספח ביוב - גליון 373	9		1:2500		
	ינואר 2016	נספח מים - גליון 372	10		1:2500		
	ינואר 2016	מסמך סביבתי	11	80			
שמואל עין יחב	ינואר 2016	מסמך סביבתי משלים	12	42		מנחה	נספח סביבתי
	ינואר 2016	נספח הצללות	13	55		מחייב	נספח אקוסטי
מילר-בלום	ינואר 2016	1 (נספח הוראות והנחיות (מלל))	15	5	1:1250		
	ינואר 2016	1 (נספח נופי לתב"ע	16		1:2500	מנחה	נספח נופי
	ינואר 2016	1 חתכים - 1	17		1:500		
	ינואר 2016	1 חתכים - 2	18		1:500		
	אחיקס ביתן	ינואר 2016	11 עמודים עקרונות הגדרת מתחמי התכנון	19	30 עמודים		מחייב בחלקו
ינואר 2016		19 עמודים טבלת מתחמי התכנון (מחייבת)	20	בסה"כ			
פוגל שהם	ינואר 2016		21	3		מנחה	נספח פרוגרמה לצרכי ציבור
	אפריל 2014		22	4		מנחה	נספח בניה ירוקה

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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין | בעלי זכויות בקרקע | עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית						
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית
		04-8732130	04-8780878	שדרות ירושלים 16 קריית ביאליק		עיריית קרית ביאליק
1.8.2 יזם בפועל						
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית
		04-8732130	04-8780878	שדרות ירושלים 16 קריית ביאליק		עיריית קרית ביאליק
1.8.3 בעלי עניין בקרקע						
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית
						פרטיים
		04-8732130	04-8780878	שדרות ירושלים 16 קריית ביאליק		עיריית קרית ביאליק
		04-8645537	03-9533333	שד' פל-ים 15, קריית הממשלה קומה 2 ת.ד. 548 חיפה 3309518 (רמ"י)		מדינת ישראל
		02-6467567	04-8633777	שד' פל-ים 15א קריית הממשלה, ת"ד 847 חיפה, 3100801		אפטרופוס הכללי
		04-6314084	04-8663091	רחוב הרצל 16 חיפה		הימנותא
		03-5164117	03-5164117	ת.ד. 7286, רח' הסיבים 18, פתח תקווה, 49250		החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה
		04-8515181	04-8565535	רח' יפו 88 חיפה, מיקוד: 33413		רשות הפיתוח
		04-8780275	04-8780202	שדרות גושן 92, קריית מוצקין		עיריית קרית מוצקין
			04-8710575	שד' משה גושן 76, קרית מוצקין ת"ד 279		חברה קדישא קרית מוצקין
			1-599-515-550	רח' קק"ל 1, ת.ד. 7283, ירושלים 91072		קרן קיימת לישראל

עו"ת התכנית (ובעל מילוי מקצועי) מס' 11874										
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם מרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית	
mail@fogel-shoham.co.il	03-5619269	03-5619253	רח' מיטב 6 תל-אביב	מגל, שהם - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	23890		אריק שהם	אדריכל	עורך התכנית	
office@hetz-hazafon.co.il	04-8580377	04-8580355	היזומה 2 פארק תעשיה סירת כרמל 30200	חץ הצפון	1004		אלדב נטוביץ	מודד מוסמך	מודד	
gal@grdel.co.il	04-8559100	04-8559111	היזומה 2 פארק תעשיה סירת כרמל 30200	גרון ד.א.ל. מהנדסים בע"מ			גל גרון	אינז'	יועץ תנועה	
balasha@bal-jal-is.co.il	04-8603601	04-8603600	דרך העצמאות 31 - חיפה	בלשה-ילון מערכות תשתית בע"מ			ערן הראל	מהנדס	יועץ תשתיות	
anat@miller-blum.co.il	04-8339070	04-8339070	רח' התשבי 14 חיפה.	מילר בלום יועצי נוף			אמיר בלום	אדריכל	תכנון נוף	
shmueley@gmail.com	04-9870718	04-9870718	אבירים 51 אבירים	שמואל עין יהב יעוץ סביבתי			שמואל עין יהב		יעוץ סביבתי	
ykeller@netvision.co.il	04-8760079	04-8759875	סביון 18 ג קריית ים	ד"ר יולי קלר - בקרת רעש ורעידות			יולי קלר	ד"ר	יעוץ אקוסטי	
Achikam@ab-shamaim.com	03-6095094	03-6095091	רח' ויצמן 32 תל אביב	אחיקס ביון - שמאות מקרקעין			אחיקס ביון	שמאי מקרקעין	שמאי	

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
תכנית זו	תכנית מס' ק1427 – "ביאליק על הפארק" זו.
השצ"פ המרכזי	השטח הרצוף הכולל את תאי שטח (ביעוד שטח ציבורי פתוח) מס' 501 ו-503 בתכנית זו אשר מהווה את הגן הראשי והעיקרי לשימושם של היעודים האחרים בתכנית זו.
הפארק העירוני	השטח הכולל את תאי שטח מס' 504-506 בתכנית זו, אשר מהווה חלק מן ה"שטח הפתוח העירוני" הרציף בהגדרתו בתכנית תמ"מ 6
התכניות המתחמיות	תכניות מפורטות הכוללות איחוד וחלוקה חדשה אשר תוכנה מכוח תכנית זו עפ"י הגדרת מתחמי התכנון, כמפורט במסמך הוראות זה.

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**1.1 מטרת התכנית**

א. הקמת שכונת מגורים בת כ-4538 יחידות דיור, לצורך הרחבת השטחים לפיתוח בקרית ביאליק, מצפון לשכונת גבעת הרקפות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א.	שינוי יעוד של קרקע חקלאית למטרות הבאות:										
	<table border="1"> <tr> <td>1. מגורים ד'</td> <td>6. פארק א גן ציבורי</td> </tr> <tr> <td>2. מסחר ומשרדים</td> <td>7. מתקנים הנדסיים</td> </tr> <tr> <td>3. ספורט ונופש</td> <td>8. דרך מוצעת</td> </tr> <tr> <td>4. מבנים ומוסדות ציבור</td> <td>9. חניון</td> </tr> <tr> <td>5. שטח ציבורי פתוח</td> <td>10. שטחים פתוחים</td> </tr> </table>	1. מגורים ד'	6. פארק א גן ציבורי	2. מסחר ומשרדים	7. מתקנים הנדסיים	3. ספורט ונופש	8. דרך מוצעת	4. מבנים ומוסדות ציבור	9. חניון	5. שטח ציבורי פתוח	10. שטחים פתוחים
1. מגורים ד'	6. פארק א גן ציבורי										
2. מסחר ומשרדים	7. מתקנים הנדסיים										
3. ספורט ונופש	8. דרך מוצעת										
4. מבנים ומוסדות ציבור	9. חניון										
5. שטח ציבורי פתוח	10. שטחים פתוחים										
ב.	קביעת מתחמי תכנון והוראות להכנת תכניות מפורטות בכל מתחם.										
ג.	קביעת הנחיות לשטחים הציבוריים בהם ניתן להוציא היתרי בניה מכוח תכנית זו.										
ד.	קביעת זכויות והוראות בניה ליעודי הקרקע השונים והנחיות לקבלת היתרי בניה בתכניות המפורטות.										
ה.	קביעת הוראות לטיפול נופי ואקוסטי בסמיכות לכביש 79 ולכביש עוקף קריות (22).										
ו.	יצירת מערכת דרכים לשירות השכונה (כולל מטרונית), וחיבורה למערכת הדרכים העירונית, כולל חיבורה ע"י תכנית משלימה במחוז צפון (תכנית גו20330) לשכונת אפק בצפון.										
ז.	קביעת שלביות ביצוע.										

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית – דונם	947.776
------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
כולל 490,050 מ"ר שטחים עיקריים בדירות רגילות ו- 37,682 מ"ר בדירות קטנות ו- 42,222 מ"ר ליח"ד נוספות.	569,954		+ 569,954	0	מ"ר	מגורים
כולל 3,630 יח"ד רגילות, 454 יח"ד קטנות ו- 454 יח"ד בגודל 78 מ"ר (לפי טבלה 5 – הערה 6.3)	4,538		+ 4538	0	מס' יח"ד	
10% דירות קטנות (לפי טבלה 5 – הערה 6.2)	454		+ 454	0	יח"ד	דירות קטנות
התפלגות השטחים העיקריים בתא שטח 401 (המיועד למסחר ומשרדים)	6,624		+ 6,624	0	מ"ר	מסחר
	10,408		+ 10,408	0	מ"ר	תעסוקה
שטחים עיקריים	92,160		+ 92,160	0	מ"ר	מבני ציבור

הערות:

- נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.
- סה"כ השטחים העיקריים למגורים כולל גם 15 מ"ר שטח עיקרי יעודי למרפסת לכל יחידת דיור שהיא (גם לרגילות וגם לדירות הקטנות).

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

3.1 טבלת שטחים – על פי יעוד

תאי שטח כפופים		שטחי ציבור מיוחדים (כל השטחים הציבוריים כמפורט בסעיף 6.5)		תאי שטח	יעוד
חדרי שנאים (כמפורט בסעיף 6.8)	קוי מים	שטחי ציבור מיוחדים (כל השטחים הציבוריים כמפורט בסעיף 6.5)	תאי שטח		
101,104,105 108-146			101,104,105 108-146	מגורים ד'	
401			401	מסחר ומשרדים	
		902	902	מתקנים הנדסיים	
		201-230	201-230	מבנים ומוסדות ציבור	
	606	501,503,603,605,606 608-616,618-620,622 623,625,626,628-634, 636-638,640-651	501,503,603,605,606 608-616,618-620,622 623,625,626,628-634, 636-638,640-651	שטח ציבורי פתוח	
601,602,604,617,652,653	602,617,652,604	601,602,604,617,652,653	601,602,604,617,652,653	שטחים פתוחים	
301			301	ספורט ונופש	
504-506		504-506	504-506	פארק גן ציבורי	
		751,752	751,752	דרך מאושרת	
		701-704,706-714 716-725	701-704,706-714 716-725	דרך מוצעת	
	904	903,904	903,904	חניון	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

אחוזים		דונם	יעוד	אחוזים		דונם	יעוד
ציבורי	פרטי			ציבורי	פרטי		
	33.49	317.393	מגורים ד'	98.49		933.505	קרע חקלאית
	0.83	7.885	מסחר ומשרדים	1.51		14.271	דרך קיימת / מאושרת
	1.58	15.000	ספורט ונופש				
10.98		104.026	מבנים ומוסדות ציבור				
12.61		119.500	שטח ציבורי פתוח				
6.19		58.654	שטחים פתוחים				
12.80		121.299	פארק / גן ציבורי				
0.06		0.585	מתקנים הנדסיים				
1.20		11.417	דרך מאושרת				
19.15		181.485	דרך מוצעת				
1.11		10.532	חניון				
64.10	35.90	947.776	סה"כ	100		947.776	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
א.	מגורים, במבנים בני 8-22 קומות (כולל קומת עמודים) וחניה על הקרקע ומתחת לקרקע.
ב.	חדרי שנאים
הוראות	4.1.2
<p>א.</p> <p>1. בקומות מרתף – התכליות במרתפים הן: לחניה, למתקנים טכניים משותפים, מחסנים דירתיים עד 8 מ"ר למחסן. מחסנים דירתיים אלה ירשמו כצמודים ליחיד.</p> <p>2. בקומת הכניסה – תהיה קומת עמודים מפולשת שתכליתה מבואת כניסה גבוהה, מועדון תרבות הפנאי, אחסנת דחסני אשפה, שימושים טכניים וחדרים לרווחת הדיירים.</p> <p>3. לא תותר בנייתן של דירות גן או דירות בקומת הקרקע ולא תותר הצמדת גינות פרטיות.</p> <p>4. גובה מירבי לקומת הכניסה המפולשת יהיה 5 מטר.</p> <p>5. בשאר הקומות – מגורים.</p> <p>6. בקומת הגג- דירות גג (פנטהאוז), חדרים על הגג ומתקנים טכניים.</p>	<p>א.</p> <p>תכליות מותרות לפי קומות</p>
<p>ב.</p> <p>הפיתוח הנופי והגינות במגרשים למגורים יהיה בשטח של 30% לפחות משטח המגרש (לא כולל שטחים בקומה מפולשת).</p>	<p>ב.</p> <p>שטח לגינות</p>
<p>ג.</p> <p>1. תקן החניה הפרטית יהיה 2 מקומות חניה לכל יחיד.</p> <p>2. בנוסף, יוקצו עוד 0.25 מקומות חניה לכל יחיד לאורך הדרכים שבסמוך למבני המגורים (חניית אורחים).</p> <p>3. יתאפשר איחוד כניסות לחניונים של מספר בנינים באותו מגרש ו/או כניסה משותפת בגבול המשותף למגרשים סמוכים, הכל ע"פ תאום עם יועץ התנועה של העיריה והועדה המקומית.</p> <p>4. החניה תהיה בתחום מגרשי המגורים. לפחות 50% ממקומות החניה שבתחומי המגרש יהיו במרתפי חניה תת-קרקעיים.</p> <p>5. לא תותר בניית קומות חניה עיליות.</p>	<p>ג.</p> <p>חניה</p>
<p>ד.</p> <p>1. בתאי השטח המיועדים למגורים יותרו 3 קומות מרתף ושטח הבנוי יהיו כמפורט בטבלה 5 (לוח האזורים) שלהלן.</p> <p>2. התכנית המירבית המותרת לקומת מרתף היא עד 70% משטח המגרש.</p> <p>3. גובה האדמה לגינות ונטיעות מעל מרתפים, בכל תחום התכנית, לא יפחת מ-1.0 מ' מפני גג קומת המרתף העליונה, אשר תהיה בכל מקרה שקועה ביחס לפני המדרכה הסמוכה למגרש בחצי מטר לפחות.</p> <p>4. חדרי המכונות יבנו במיגון אקוסטי ובטיחותי בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p>ד.</p> <p>מרתפים</p>
<p>ה.</p> <p>1. במגרשי המגורים תתאפשר הקמת חדרי שנאים ובתנאי שיוגש דו"ח הערכת סיכונים לתחנות הטראנספורמציה והן תעמודנה בקריטריונים של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. מתן היתר בניה למגרש מגורים הכולל חדר שנאים, יותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה</p>	<p>ה.</p> <p>חדרי שנאים</p>

1.	הנחיות בינוי	<p>1. נספח הבינוי המחייב בחלקו הינו חלק בלתי נפרד מהתכנית והוא נועד בראש ובראשונה להתוות את מאפייני הבינוי ואת עקרונות הבניה בשטח התכנית.</p> <p>2. לעת הכנתה של תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה ותכנית בינוי בקני"מ 1:1250 למתחם תכנון בודד (כמוגדר בסעיף "מתחמי תכנון"), יראו בנספח הבינוי מסמך מנחה בלבד, למעט החוראות המחייבות המפורטות להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ גובה כל בנייני המגורים יהיה כמצוין בנספח הבינוי בסטיה מותרת של עד 2 קומות (תוספת או הפחתה). ▪ יוצאים מכלל זה הם בנייני המגורים המצויים בתאי השטח כמפורט להלן: <ul style="list-style-type: none"> • תא שטח 144 – הבניין המערבי. • תאי שטח 101, 104, 105, 145, 146, 120 • תאי שטח 116 ו-117 – הבניין הצפוני בכל מגרש. <p>בבניינים אלה, מספר הקומות המצוין בנספח הבינוי הינו מספר הקומות המירבי ולא תותר (מטעמים של חשיפה לרעש) כל תוספת קומות שהיא.</p> <p>3. מספר המבנים בכל תא שטח הינו מחייב.</p> <p>4. יש לשמור במידת האפשר על העמדת המבנים מסביב לשצ"פ המרכזי, כמסומן בנספח הבינוי.</p>
----	--------------	--

4.2 מסחר ומשרדים		
תא שטח מספר 401 מיועד למסחר ומשרדים		
שימושים		4.2.1
א.	מסחר ושרותים עיסקיים מכל הסוגים.	
	משרדים מכל הסוגים.	
	מועדוני תרבות וחברה.	
	חדרי שנאים (ראה סעיף תשתיות - סעיף 6.8 ו')	
הוראות		4.2.2
א.	התפלגות השימושים	השטחים העיקריים בתא שטח זה נחלקים למסחר בהיקף של 6624 מ"ר (בקומת קרקע גבוהה הכוללת גלריה ובקומה א') והיתרה (10408 מ"ר) למשרדים.
ב.	הגבלות	לא תותר הקמת חנות/עסק או שרות בעלי מטרד ריח, אבק, רעש או מטרדים סביבתיים מכל סוג שהוא.
ג.	שטח לגינון	הפיתוח הנופי והגינון במגרשים למגורים יהיה בשטח של 30% לפחות משטח המגרש (לא כולל שטחים בקומה מפולשת).
ד.	חניה	<p>1. מספר מקומות החניה - לפי תקן משרד התחבורה שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה עבור כל אחד מן השימושים.</p> <p>2. החניה תהיה בתחום המגרש.</p> <p>3. לפחות 50% ממקומות החניה יהיו בחניה תת-קרקעית.</p> <p>4. תותר בנייתן של שלוש קומות חניה תת קרקעית.</p>
ה.	בינוי	<p>1. בתוך המבנה המסחרי ישמר מעבר לציבור בקומה מפולשת אשר יאפשר תנועת הולכי רגל בין כביש מס' 3 לכביש מס' 5 כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>2. בקומת הקרקע, המיועדת למסחר, תותר הקמת גלריה בשטח (עיקריו) של עד 40% משטח הקומה.</p>

4.3 ספורט ונופש	
תא שטח מספר 301 מיועד לספורט ונופש	
4.3.1 שימושים	
א.	מגרשי ומתקני ספורט מכל הסוגים וכל השרותים הנלווים הקשורים בהפעלתם כגון: חדרי כושר, חדרי חוגים, קאונטרי קלאב ומשרדים ומסחר יעודיים.
	חניונים
	נטיעות
	תשתיות הנדסיות וחדרי שנאים (ראה סעיף תשתיות - סעיף 6.8 ו')
	גדרות
4.3.2 הוראות	
א.	לא תותר הקמת חנות/עסק או שרות בעלי מטרד ריח, אבק, רעש או מטרדים סביבתיים מכל סוג שהוא.
ב.	בתחום המגרש. מספר מקומות החניה - לפי תקן משרד התחבורה שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
ג.	היתרי בניה יוצאו בהתאם לתכנית פיתוח ובינוי ונספחיה בקניימ 500:1 באישור ועדה מקומית.

4.4 מבנים ומוסדות ציבור	
4.4.1 שימושים	
א.	יעוד בנייני הציבור - יותרו בתכנית מפורטת השימושים המפורטים להלן ולפי הפרוגרמה המצורפת כנספח לתכנית זו, לרבות השימושים הבאים (ובתנאי שאין בשימושים אלה כדי לפגוע בדרישות הפרוגרמטיות, אשר נקבעו בנספח הפרוגרמטי לכל תא שטח ובכפוף לכך שהשימושים הנוספים, אינם יוצרים מטרדים חריגים לסביבתם, ביחס לשימושים המפורטים בנספח הפרוגרמטי):
ב.	מוסדות חינוך על מתקניהם, לרבות מגרשי ספורט.
ג.	גני ילדים (לרבות גני ילדים עד גיל 3) ומעונות יום.
ד.	מוסדות דת.
ה.	מוסדות סעד ורווחה, בתי אבות
ו.	מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.
ז.	בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
ח.	מוסדות בריאות, טיפת חלב, מרפאה שכונתית.
ט.	מוסדות מינהל ושירותים ציבוריים.
י.	בתי קפה ומזנונים לשרות מבקרי המבנה הציבורי, כחלק בלתי נפרד מהבניין ובהתאמה לאופי השימוש המיועד במבנה עפ"י שיקול דעתו של מהנדס העיר ובאישורה של הועדה המקומית.
4.4.2 הוראות	
א.	בתחום המגרש. מספר מקומות החניה - לפי תקן משרד התחבורה שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

<p>1. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הינו מנחה (בחלקו) בלבד, ראה סעיף 6.1 – תנאים למתן היתר בניה ולאכלוס.</p> <p>2. בכל מקרה יובטחו לפחות 30% משטח המגרש (תא השטח) פנויים מתכסית לצורך פיתוח נופי וגינון.</p> <p>3. תתאפשר הקמת מבנים רב-תכליתיים ושימושים ציבוריים מעורבים אשר יש בהם ניצול יעיל של המבנה והשימוש בו.</p> <p>4. תובטח הנגישות לכל מבנה ומבנה ע"י שיתוף יועץ נגישות מורשה בשלב הבקשות להיתרי בניה.</p> <p>5. בתא שטח 228 לא יותר שימוש רגיש כגון גן ילדים.</p> <p>6. תותר בניית קומת מרתף אחת לשטחי שירות, בשטח מירבי של 70% משטח המגרש.</p> <p>7. בתכנון מבני הציבור בחלק הצפוני של השכונה תילקח בחשבון מידת ההצללה בימי החורף כך שיתאפשר תפעול תקין וסביר של מבנים אילו על פי ייעודם.</p>	<p>ב. בינוי ופיתוח</p>	
<p>יהיה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר הקמת מבני ציבור לשימושים שונים כמפורט בסעיף 4.4.1 לעיל ובכפוף לתנאים המפורטים בו בכל מגרש המיועד למבני ציבור, למעט במגרשים מס' 207, 211 ו-222 המיועדים במפורש לבתי ספר יסודיים, מגרש מס' 208 המיועד לקרית חינוך ומגרש 225 המיועד לבית ספר לחינוך מיוחד. (ניתן יהיה לאשר את הקמת בית הספר לחינוך מיוחד בכל מקום שהוא בתחום המצוי במקבץ הכולל את מגרשים 223 ו-229, במתואם עם השימושים האחרים במקבץ זה)</p>	<p>ג. בתי ספר</p>	

<p>4.5 שטח ציבורי פתוח</p>		<p>4.5</p>
<p>4.5.1 שימושים</p>		<p>4.5.1</p>
<p>א. נופש ונוי.</p>		
<p>ב. שטחי גינון, חורשות ושדרות.</p>		
<p>ג. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p>		
<p>ד. מתקני ספורט ומשחק, לרבות כיכרות ורחבות ומבנים המשרתים מטרות אלה.</p>		
<p>ה. מעבר מערכות תשתית, תשתיות מים תת קרקעיות ונקזים.</p>		
<p>4.5.2 הוראות</p>		<p>4.5.2</p>
<p>1. השטחים הציבוריים הפתוחים מסווגים עפ"י מאפייניהם לשטחים אינטנסיביים ולשטחים אקסטנסיביים, שבילים וכדומה.</p> <p>2. הפיתוח בשטחים אלה בהתאם לסווגם ייעשה כמפורט בנספח הנופי לתכנית זו.</p>	<p>א. סווג משנה</p>	
<p>1. ראה הוראת סעיף 4.7.2 ד' לענין חניה בתחום השצ"פ המרכזי לטובת באי הפארק העירוני.</p>	<p>ב. חניה</p>	
<p>1. עבודות בשטח ציבורי פתוח יהיו עפ"י תכנית פיתוח ונספחיה בקני"מ 1:500 באישור ועדה מקומית.</p> <p>2. תכנית הפיתוח תיערך עפ"י עקרונות הפיתוח לשצפ"ים כפי שהם מופיעים בנספח הנופי לתכנית זו.</p>	<p>ג. בינוי ופיתוח</p>	
<p>1. סלילת שבילים להולכי רגל תהיה עפ"י חוקי העזר לסלילה של הרשות המקומית.</p> <p>2. בתכנון המעברים הציבוריים והשבילים יעשה שילוב עם צמחיה בוגרת אינטנסיבית לקבלת מיקרו אקלים נוח למשתמש.</p> <p>3. המעבר להולכי רגל ואופניים בכביש 4 יהיה באמצעות מעבר תת קרקעי או גשר עילי.</p> <p>4. בכביש 1 יהיה מעבר להולכי רגל בלבד, באמצעות מעבר תת קרקעי או גשר עילי.</p>	<p>ד. סלילה, שבילים ומעברים לאורך כבישים ראשיים</p>	

<p>1. פארק ברמת פיתוח אינטנסיבית שישרת בעיקר את תושבי השכונה.</p> <p>2. יעשה שימוש נרחב בעצי צל נשירים לקבלת צל לטובת המשתמשים בעונות המעבר והקיץ, בחלק המרכזי והצפוני של הפארק.</p> <p>3. סוג הצמחיה ייבחר בהתחשב בנצפות הפארק ממרפסות הבניינים הסובבים אותו.</p>	<p>פיתוח נופי בשצ"פ המרכזי (תאי שטח 501 ו-503)</p>	<p>ה.</p>
<p>1. הגנים ישמשו למתקני משחק לגיל הרך ויכללו אלמנטים של שהיית קהל למנוחה ומרגוע.</p> <p>2. אופי הצמחיה יהיה אינטנסיבי.</p>	<p>גינות כיס</p>	<p>ו.</p>

מתקנים הנדסיים		4.6
תא שטח מס' 902 מיועד למתקנים הנדסיים		
שימושים		4.6.1
תחנת שאיבה לשפכים, משאבות וציוד הנדסי תומך.		
חדרי שנאים (ראה סעיף תשתיות - סעיף 6.8 ו')		
חניה לצורך השימושים המותרים באזור זה.		
הוראות		4.6.2
הבניה בתא שטח זה תותר עפ"י תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.	בינוי ופיתוח	א.

פארק \ גן ציבורי		4.7
הערה - תאי השטח ביעוד זה (תאי שטח 504-506) מהווים חלק מ"פארק עירוני" אליו מתייחסות הוראות נוספות במסמך זה, כמצויין בסעיף 1.9 (הגדרות בתכנית).		
שימושים		4.7.1
א. נופש ונוי, שטחי גינון, חורשות ושדרות.		
ב. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.		
ג. מתקני ספורט ומשחק, לרבות כיכרות ורחבות ומבנים המשרתים מטרות אלה.		
ד. חניה לצורך השימושים המותרים באזור זה בלבד.		
ה. מעבר למערכות תשתית ולנקזים.		
ו. חדרי שנאים (ראה סעיף תשתיות - סעיף 6.8 ו').		
ז. שירותים ציבוריים.		
הוראות		4.7.2
א.	בינוי ופיתוח	1. תכנון הפיתוח בשטחים אלה ייעשה על פי הנספח הנופי המנחה לתכנית זו.
		2. עבודות בשטח הפארק \ גן ציבורי יהיו עפ"י תכנית פיתוח ונספחיה בקני"מ 1: 500 באישור ועדה מקומית.
ב.	מבני שרות	בשטחים אלה תותר בנית מבני שירות הנחוצים לתפעול ותחזוקתו של השטח, כגון שירותים סניטריים ומתקנים הנדסיים בהיקף כולל שלא יעלה על 400 מ"ר (עיקרי + שירות).
		מבנים ומתקנים אלה יוקמו באופן מוצנע ומבלי שיפגעו בחזותו ובתפקודו השוטף של הפארק העירוני.
ג.	סלילה ושבילים	סלילת שבילים להולכי רגל תהיה עפ"י חוקי העזר לסלילה של הרשות המקומית.
ד.	חניה	בתחום הפארק העירוני ובתחום השצ"פ המרכזי (כהגדרתו בסעיף 1.9) בלבד תותר חניה לטובת באי הפארק. בתכניות המפורטות יקבע מיקומן המדויק של החניות, תוך ההעדפה למיקום בשוליים, בצמידות לדרכים או לחניון (בסמוך לשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור).
ה.	פיתוח נופי בפארק העירוני	1. פארק זה הינו פארק עירוני מטרופוליני ברמת פיתוח אינטנסיבית אשר ישרת את תושבי האזור.
		2. הפארק יכלול שטחים מרוצפים נרחבים, מגרשי ספורט ושטחים לפעילויות ספורט שונות, אזורי משחק, שבילי הולכי רגל ואופנים, שדרות עצים, צמחיה בעלת אופי אינטנסיבי, פתרונות לשיבת חוץ, אמצעי הצללה וכדומה.
		3. יבוצע מעבר בטוח להולכי רגל ואופנים מהפארק העירוני לשצ"פ המרכזי בכביש 4, באמצעות גשר או מעבר תת קרקעי.

4.8 שטחים פתוחים		4.8
כשטחים פתוחים מוגדרים שטחי ציבור פתוחים המאופיינים כאזורי החיץ לאורך כביש 79 ולאורך כביש עוקף קריות.		כללי
שימושים		4.8.1
מתרסים אקוסטיים, שטחי גינון, חורשות ושדרות.		א.
שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.		ב.
מעבר מערכות תשתית, תשתיות מים תת קרקעיות ונקזים.		ג.
חדרי שנאים (ראה סעיף תשתיות - סעיף 6.8 ו').		ד.
הוראות		4.8.2
א.	בינוי ופיתוח	<p>1. עבודות בשטחים הפתוחים יהיו עפ"י תכנית פיתוח ונספחיה בקני"מ 1:500 באישור ועדה מקומית ועפ"י העקרונות לפיתוח שצפ"ים כמצוין בנספח הנופי.</p> <p>2. תישמר רצועה ברוחב 20 מטר מדרום לכביש 79 לצורך הנחת קו מים עתידי. ציר הרצועה מסומן בתשריט.</p>
ב.	סלילה ושבילים	<p>1. סלילת שבילים להולכי רגל תהיה עפ"י חוקי העזר לסלילה של הרשות המקומית.</p> <p>2. בתאי השטח בהם יותקנו חדרי שנאים, תנתן זכות מעבר לרכב ולהולכי רגל לצורך טיפול בשנאים ולתחזוקתם.</p>
ג.	פיתוח נופי באזור החיץ (כל תאי השטח ביעוד זה)	<p>1. השטח ישמש כרצועת חיץ בין בתי השכונה בטבעת החיצונית לבין הכבישים הגובלים, כביש 79 מצפון ועוקף קריות ממערב, למיסוד אקוסטי, שבילי הולכי רגל ואופניים ופינות מנוחה ושיבה לאורכו.</p> <p>2. הטיפול הגנני יהיה ברמת פיתוח אקסטנסיבית. ינטעו עצים בסמיכות רבה למיסוד האקוסטי ובכמות מקסימלית ליצירת חזות ירוקה לשכונה.</p>

4.9	דרכים (הדרך מאושרת) (הדרך מוצעת)
4.9.1	שימושים
	באזור זה יותרו השימושים המפורטים בהגדרת דרך בחוק התכנון והבניה וכן השימושים הבאים:
א.	דרכים וקווי תשתיות, תמרורים ורמזורים, מפרצי חניה וחניות.
ב.	תחנות להעלאת והורדת נוסעים, מצללות, ריהוט רחוב, סככות צל.
ג.	שבילי אופניים, נתיבי נסיעה, לרבות נתיבים נפרדים למתע"נ (מטרונית וכדו')
ד.	פיתוח סביבתי.
ה.	מתקנים הנדסיים לתשתיות.
ו.	מעבר תת קרקעי ו/או גשר להולכי רגל בהתאם לתכנית שתאושר על ידי מהנדס העיר.
4.9.2	הוראות והבהרות
א.	קוי הבנין המצויינים ברוזטות ימדדו מגבולות זכות הדרך, למעט דרכים ראשיות, בהן המדידה היא מציר הדרך.
ב.	בהעדר הנחיות לתכנון שבילי אופניים, יהיה זה בסמכות מהנדס הועדה המקומית לדרוש לעת הכנת התכנון המפורט הקצאת רצועות תנועה לאופניים (שבילי אופניים) בנתיבים הראשיים.
ג.	יהיה זה בסמכות מהנדס הועדה המקומית לדרוש לעת הכנת התכנון המפורט תכנון מיקומן של תחנות אוטובוס בצירים המרכזיים בתכנית.
ד.	לא תותר כל עבודה בתחום דרך מס' 79 ובתחום דרך 22 (עוקף קריות), לרבות מעברים דו-מפלסיים מעל או מתחת לדרכים אלו, אלא לאחר תיאום ואישור החברה הלאומית לדרכים לתכניות ביצוע.
ה.	לא תתאפשר נגישות ישירה של כלי רכב מדרך 79 ומעוקף קריות למגרשים הגובלים בהן, לרבות השטחים המיועדים לשטחי ציבור פתוחים.

4.10	חניון
4.10.1	שימושים
א.	משטחי חניה לשירות הציבור.
ב.	מעבר תשתיות ובכלל זה תשתיות מים תת קרקעיות.
ג.	גינון.
4.10.2	הוראות
א.	היתר בניה תנאי להוצאת היתר בניה לחניון בתא שטח 904 יהיה תיאום עם רשות הטבע והגנים (רט"ג)

הערות לטבלת זכויות והוראות הבניה (טבלה 5):

1. פירוט שטחם של המגרשים (תאי השטח) המיועדים למגורים, למסחר ומשרדים ולספורט ונופש ראה בטבלת מתחמי התכנון (נספח מחייב לתכנית זו).
גודל מגרש מינימלי למגורים לצורך חלוקה חדשה כמצוין בסעיף 2.ה.1.6 לא יקטן מ- 2.0 דונם.
2. פירוט שטחם של המגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור ראה בנספח הפרוגרמה לצרכי ציבור.
3. סה"כ 4538 יחידות הדיור בתכנית תתפלגנה על פי שטחן כדלקמן:
 - 3.1 80% מיחידות הדיור (3630) תהיינה יחידות דיור רגילות, בנות 120 מ"ר שטח עיקרי ממוצע ליחיד.
 - 3.2 כמענה לצורך בדירות קטנות תהיינה 10% מיחידות הדיור (454) יחידות דיור קטנות, בנות 80 מ"ר שטח מירבי כולל ליחיד (כולל מרחב מוגן דירתי עד 12 מ"ר).
 - 3.3 בנוסף, תהיינה 10% מיחידות הדיור (454) יחידות דיור בנות 90 מ"ר שטח מירבי כולל ליחיד (כולל מרחב מוגן דירתי עד 12 מ"ר).
 - 3.4 היחסיות המפורטת לעיל תישמר בכל אחד ממתחמי התכנון, כמפורט בסעיף 6.1.5. (התפלגות יחיד במתחמים) להלן.
4. תותר לכל יחיד במגרשי המגורים, יהא שטחה העיקרי אשר יהא, תוספת של 15 מ"ר שטח עיקרי יעודי לבניית מרפסת מקורה אשר תהיה פתוחה לשני כוונים לפחות.
5. לכל יחיד רגילה (כמצוין ב- 3.1 לעיל) יותרו 50 מ"ר שטחי שירות (כולל השטח המיועד לממדי"ם) ותוספת של 8 מ"ר למחסן דירתי במרתף – סה"כ 58 מ"ר שטח שירות ליחיד (לא כולל חניה תת קרקעית, ראה סעיף 7 לעיל).
6. סה"כ שטח בניה כולל ביחידות הדיור והשטחים הנלווים להן:
 - 6.1 שטח בניה ממוצע ליחיד רגילה (ס' 3.1):
120 עיקרי + 15 עיקרי למרפסת + 50 שירות + 8 שירות למחסן במרתף = 193 מ"ר.
 - 6.2 שטח בניה מירבי ליחיד קטנה (ס' 3.2):
68 עיקרי + 15 עיקרי למרפסת + 12 שירות לממ"ד + 8 שירות למחסן במרתף = 103 מ"ר.
 - 6.3 שטח בניה מירבי ליחיד הנוספות (ס' 3.3):
78 עיקרי + 15 עיקרי למרפסת + 12 שירות לממ"ד + 8 שירות למחסן במרתף = 113 מ"ר.

7. תותר הקמת מרתף המיועד לחניה ולשטחי שירות :
- 7.1. במרתפים במגרשי המגורים בהם יוקמו מחסנים, הם ימוקמו כך שלא יחרגו מקונטור קומת הכניסה הקובעת שמעליהם.
- 7.2. חלק המרתף המיועד לחניה יהיה בשיעור של 35 מ"ר בממוצע לכל היותר לכל מקום חניה. יהיה זה בסמכות הועדה המקומית להתיר במידת הצורך חריגה מן המצויין.
- 7.3. שטח קומת המרתף לא יעלה על 70% משטח המגרש.
- 7.4. תותר הקמת קומות מרתף נוספות לחניה (עד 2 קומות נוספות מתחת לקרקע) ששטח כל אחת מהן לא יעלה על 70% משטח המגרש.
8. לא כולל את שטחי החניה הבלתי מקורה בתחום המגרש. תותר תכסית פנויה לצרכי גינון בשיעור שלא יפחת מ- 30% משטח המגרש.
9. כולל קומת הכניסה ולא כולל קומה טכנית למתקנים על הגג.
10. תותר בתכניות המפורטות סטייה של שתי קומות (תוספת או הפחתה) מן המסומן בנספח הבינוי למעט בבנייני המגורים המצויים בתאי השטח כמפורט להלן :
- 10.1. תא שטח 144 – הבניין המערבי.
- 10.2. תאי שטח 101, 104, 105, 145, 146, 120
- 10.3. תאי שטח 116 ו- 117 – הבניין הצפוני בכל מגרש.
- בבניינים אלה, מספר הקומות המצוין בנספח הבינוי הינו מספר הקומות המירבי ולא תותר (מטעמים של חשיפה לרעש) כל תוספת קומות שהיא.

6. הוראות נוספות

א.	כללי
	<p>1. תכנית זו מהווה תכנית מפורטת לצורך הוצאת היתרי בניה לביצוע הדרכים המפורטות בה, התשתיות הראשיות בתחום דרכים אלה ובתחום שטחים פתוחים ושצפ"ים, ולביצוע כל התכליות הציבוריות, כולל שטחים למבני ציבור (ראה גם סעיף 6.5 ד' – "שטחי ציבור מיוחדים") וכולל השטח המיועד למתקנים הנדסיים (תא שטח 902).</p> <p>2. בכל הקשור ליעודי הקרקע האחרים, תכנית זו הינה תכנית מתארית אשר מכוחה ייערכו תכניות מפורטות בסמכות הועדה המקומית כמפורט בהוראות תכנית זו.</p>

6.1	מתחמי תכנון
א.	<p>1. בתחום התכנית נקבעה חלוקה לארבעה מתחמי תכנון (A,B,C,F) כמסומן בתשריט.</p> <p>2. על כל מתחם תכנון יחולו כל הוראות התכנית הכלליות והוראות מיוחדות, כמצוין בפירוט המתחמים.</p> <p>3. החלוקה למתחמי תכנון מהווה את הבסיס להכנת תכניות מפורטות אשר מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לכל מתחם תכנון בנפרד.</p>
ב.	שטח המתחם הינו שטח המדוד גרפית בתכנית זו, גבולות המתחם המדוייקים ושטחו יהיו נאמנים לתשריט ובכפוף לתשריט חלוקה שיאושר, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.
ג.	שטח יעודי הקרקע המפורטים בכל מתחם הינו שטח מחייב. על אף זאת, בסמכות מהנדס הועדה המקומית לאשר, במסגרת תכנית לאיחוד וחלוקה, או תשריטי חלוקה שינוי של עד 3% בשטחו הכולל של כל יעוד מבלי שהדבר יחשב כסטיה מהתכנית.
ד.	בכל מתחם יישמר שיעור ההפקעה הכולל וגודל תאי השטח (מגרשים) המיועדים למבנים ומוסדות ציבור.
ה.	<p>1. מספר המבנים בכל מגרש הינו מחייב ויהיה כמסומן בנספח הבינוי לתכנית זו.</p> <p>2. במגרשים המיועדים למגורים בתכנית זו אשר כוללים יותר מבניין מגורים אחד (כמופיע בנספח הבינוי), תותר חלוקה נוספת אשר תאפשר קביעת מגרש נפרד לכל אחד מבנייני המגורים המופיעים בנספח הבינוי. שטחו של מגרש שכזה לא יפחת מ- 2.0 דונם.</p>
ו.	לא תאושר תכנית מפורטת, תשריט חלוקה ולא ניתן היתר בניה למבנה מבלי שתובטח גישה וחניה לכל מגרש ומגרש בחלוקה עתידית.
ז.	<u>המבנים הקיימים</u> - הרשות המקומית תערוך סקר תיעוד למתחם המבנים הקיימים טרם אישורה של התוכנית המפורטת הראשונה.

מתחם A				6.1.1
שטח המתחם: 73.411 דונם		מס' יח"ד: 473	צפיפות ממוצעת: 14.30 יח"ד לדונם נטו	א.
התפלגות היעודים במתחם	שטח כולל בדונם	יעוד	שטח יעודי הקרקע במתחם	ב.
		מגורים ד'		
		מבנים ומוסדות ציבור		
		שטח ציבורי פתוח		
		שטחים פתוחים		
		דרך מוצעת		
		מתקנים הנדסיים		
פרטי	ציבורי	54.94%	45.06%	
8.222	1.515	21.119	8.888	0.585

מתחם B				6.1.2
שטח המתחם: 183.766 דונם		מס' יח"ד: 736	צפיפות ממוצעת: 14.30 יח"ד לדונם נטו	א.
התפלגות היעודים במתחם	שטח כולל בדונם	יעוד	שטח יעודי הקרקע במתחם	ב.
		מגורים ד'		
		מסחר ומשרדים		
		מבנים ומוסדות ציבור		
		שטח ציבורי פתוח		
		שטחים פתוחים		
		חניון		
		דרך מוצעת		
		דרך מאושרת		
פרטי	ציבורי	67.70%	32.30%	
51.476	7.885	47.918	28.597	8.827

מתחם C				6.1.3
שטח המתחם: 445.422 דונם		מס' יח"ד: 2266	צפיפות ממוצעת: 14.30 יח"ד לדונם נטו	א.
התפלגות היעודים במתחם	שטח כולל בדונם	יעוד	שטח יעודי הקרקע במתחם	ב.
		מגורים ד'		
		מבנים ומוסדות ציבור		
		שטח ציבורי פתוח		
		שטחים פתוחים		
		ספורט ונופש		
		פארק אגן ציבורי		
		דרך מוצעת		
		חניון		
פרטי	ציבורי	61.05%	38.95%	
158.489	42.868	71.978	17.268	15.000

מתחם F				6.1.4
שטח המתחם: 245.177 דונם		מס' יח"ד: 1063	צפיפות ממוצעת: 14.30 יח"ד לדונם נטו	א.
התפלגות היעודים במתחם	שטח כולל בדונם	יעוד	שטח יעודי הקרקע במתחם	ב.
		מגורים ד'		
		מבנים ומוסדות ציבור		
		שטח ציבורי פתוח		
		שטחים פתוחים		
		פארק אגן ציבורי		
		דרך מוצעת		
דרך מאושרת				
פרטי	ציבורי	69.68%	30.32%	
74.346	5.018	17.410	11.440	77.577

6.1.5 התפלגות יחידות דיור במתחמי התכנון				מתחם
סה"כ יח"ד במתחם	יח"ד נוספות (כחוראת סעיף 3.3 לטבלה 5)	יח"ד קטנות (כחוראת סעיף 3.2 לטבלה 5)	יח"ד רגילות (כחוראת סעיף 3.1 לטבלה 5)	
473	47	47	379	A
736	74	74	588	B
2266	227	227	1812	C
1063	106	106	851	F
4538	454	454	3630	סה"כ

6.2 תנאים למתן היתרי בניה	
א.	<p>תנאי מוקדם למתן היתרי בניה יהיה הכנתה של תכנית מפורטת עפ"י החוק, בקני"מ 1:1250 הכוללת איחוד וחלוקה ונספחי בינוי, תנועה, תשתיות ואיכות סביבה.</p> <p>הנספח הסביבתי יוכן על בסיס המפורט בנספח הסביבתי המנחה לתכנית זו ויאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה</p> <p>תכנית מפורטת כני"ל, על נספחיה תוכן למתחם בשלמותו.</p> <p>לעניין זה – מתחם בשלמותו הינו כל אחד מן המתחמים לתכנון (A,B,C,F) שנקבעו בתכנית זו.</p> <p>על כל אחד מן המתחמים יחולו הוראות סעיף 6.1 (מתחמי תכנון) כחוראות מחייבות על פיהן תוכן התכנית המפורטת כאמור.</p> <p>לכל תכנית מפורטת למתחם כמצויין לעיל, יוכן, כתנאי להיתר בניה, בה"ת (בדיקת השפעה תחבורתית) שיבחן את מצב הכבישים, הצמתים וכל הנדרש לשלב בו תוגש התכנית, כמפורט בסעיף ראשי 7 (ביצוע התכנית).</p> <p>יהא זה בסמכות מהנדס הועדה המקומית לדרוש הכנתם של נספחים נושאים נוספים כחלק מן התכנית הני"ל להנחת דעתו.</p>
ב.	<p>משתאושר תכנית מפורטת כאמור בסעיף א' לעיל, תותר הוצאת היתרי בניה למתחם בשלמותו או למתחמי משנה המהווים חלקים ממנו כפי שיקבעו בעצה אחת עם מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>היתרי בניה במתחם או בחלקים ממנו יוצאו לאחר שתאושר ע"י הועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500.</p> <p>תכנית הבינוי והפיתוח תוכן כמפורט בסעיף 6.3 – תכנית בינוי ופיתוח.</p>
ג.	<p>1. היתרי בניה יוצאו לאחר גמר ביצוע המאסף המזרחי (לביוב), לאחר הקמת תחנת השאיבה "קדמת ביאליק צפונית" (מחוץ לתכנית זו) והשלמת הקוים המאספים הראשיים אל תחנת השאיבה וממנה.</p> <p>2. היתרי בניה באגן הביוב המערבי יוצאו לאחר הקמת תחנת השאיבה "ביאליק על הפארק" (התחנה שבתחום תכנית זו).</p>
ד.	<p>תנאי לסלילת הדרכים, הקמת התשתיות שבתחום הדרכים (לרבות הסוללות האקוסטיות ואמצעי ההגנה) והקמת המתקן ההנדסי יהיה אישור (ע"י הועדה המקומית) של תשריט לצרכי רישום ורישום הקרקע ע"ש הרשות המקומית.</p>
ה.	<p>1. תנאי למתן היתרי בניה כלשהם בתכנית ק1427 זו יהיה אישור תכניות שימור נגר על ידי רשות הניקוז ורשות המים.</p> <p>2. בכל מקרה של השפלת מי תהום יש לפנות אל רשות המים לקבלת אישורה על פי דין, כתנאי למתן היתר בניה.</p>

<p>1. היתר בנייה במגרשים ומבנים המסומנים והרשומים בנספח האקוסטי המחייב (נספח מס' 14) לתכנית זו כנדרשים במיגון, ילווה בדו"ח אקוסטי מפורט לרבות האמצעים הנדרשים בדירות למניעת מטרדי רעש ועמידה בקריטריון המקובל, ויועבר לקבלת חו"ד של איגוד ערים חיפה לאיכות הסביבה.</p> <p>2. הדו"ח האקוסטי יערך כמפורט בסעיף 6.6 א' להלן.</p> <p>3. מתן היתר בניה במגרשים הנ"ל, יותנה בגמר ביצוע מתרסי המיגון האקוסטיים המתוכננים בקרבתם, כמפורט בנספח האקוסטי המחייב לתכנית זו (נספח מס' 14) עפ"י מספרי הבניינים הרשומים בו, כדלקמן:</p> <p>3.1. מתן היתר בניה ראשון במבנים:</p> <table border="1" data-bbox="156 582 1209 824"> <tr> <td>B-109-1</td> <td>F-227</td> <td>F-145-7</td> <td>F-145-6</td> <td>F-145-5</td> <td>F-144-2</td> <td>F-144-1</td> </tr> <tr> <td>A-105-2</td> <td>A-105-1</td> <td>A-101-5</td> <td>A-101-4</td> <td>A-101-3</td> <td>F-146-2</td> <td>F-146-1</td> </tr> <tr> <td>A-104-9</td> <td>A-104-8</td> <td>A-204</td> <td>A-203</td> <td>A-202</td> <td>A-201</td> <td>A-105-3</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>B-108-6</td> <td>B-108-5</td> <td>B-108-1</td> <td>B-228</td> </tr> </table> <p>יותנה בגמר ביצוע המתרס האקוסטי בגובה 9.5 מטר לאורך כביש עוקף קריות (כביש ארצי מס' 722) ובחלק המערבי של כביש ארצי 79, בין הכביש המוביל אל שכונת אפק (מס' 722 בתכנית) לבין המחלף של 79 ו-22, בכפוף לסעיף 6.6 א. (הגנת הסביבה-רעש) להלן.</p> <p>3.2. מתן היתר בניה ראשון במבנים:</p> <table border="1" data-bbox="156 996 1209 1176"> <tr> <td>C-209</td> <td>C-117-2</td> <td>C-117-1</td> <td>C-116-2</td> <td>C-116-1</td> <td>B-208-2</td> <td>B-208-1</td> </tr> <tr> <td>C-119-1</td> <td>C-215</td> <td>C-214</td> <td>C-213</td> <td>C-212</td> <td>C-211</td> <td>C-210</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>C-121</td> <td>C-120</td> <td>C-119-2</td> </tr> </table> <p>יותנה בגמר ביצוע המתרס האקוסטי בגובה 7 מטר בחלק המזרחי של כביש 79, מהכביש המוביל אל שכונת אפק (כביש 722) ומזרחה, בכפוף לסעיף 6.6 א. (הגנת הסביבה-רעש) להלן.</p>	B-109-1	F-227	F-145-7	F-145-6	F-145-5	F-144-2	F-144-1	A-105-2	A-105-1	A-101-5	A-101-4	A-101-3	F-146-2	F-146-1	A-104-9	A-104-8	A-204	A-203	A-202	A-201	A-105-3				B-108-6	B-108-5	B-108-1	B-228	C-209	C-117-2	C-117-1	C-116-2	C-116-1	B-208-2	B-208-1	C-119-1	C-215	C-214	C-213	C-212	C-211	C-210					C-121	C-120	C-119-2	א.
B-109-1	F-227	F-145-7	F-145-6	F-145-5	F-144-2	F-144-1																																												
A-105-2	A-105-1	A-101-5	A-101-4	A-101-3	F-146-2	F-146-1																																												
A-104-9	A-104-8	A-204	A-203	A-202	A-201	A-105-3																																												
			B-108-6	B-108-5	B-108-1	B-228																																												
C-209	C-117-2	C-117-1	C-116-2	C-116-1	B-208-2	B-208-1																																												
C-119-1	C-215	C-214	C-213	C-212	C-211	C-210																																												
				C-121	C-120	C-119-2																																												
<p>1. תנאי למתן היתרי בניה יהיה השלמת התכנון של השצ"פ המרכזי והפארק העירוני על ידי הרשות המקומית.</p> <p>2. השצ"פ המרכזי יפותח במקביל להוצאת היתרי הבניה בתאי השטח הגובלים בו ותחילת פיתוח הפארק העירוני תהיה לאחר בנייתן של 50% מיחידות הדיור בכלל התכנית.</p>	ב.																																																	
<p>תנאי למתן היתר לסלילת דרך 722, מעל כביש 79, יהיה סלילת המשך הדרך על פי תכנית גו/20330 במחוז צפון.</p>	ג.																																																	
<p>תנאי למתן היתר לחניון בתא שטח 904, מצפון לכביש 79, יהיה תיאום עם רשות הטבע והגנים.</p>	ד.																																																	
<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה הסדרת נושא איגום מי השתיה בתיאום עם משרד הבריאות</p>	ה.																																																	
<p>תנאי להוצאת היתרי בניה בתכנית המפורטת הראשונה שתוכן מכח תכנית זו, יהיה סיום ביצוע מובל הניקוז מתעלה 42 לים.</p>	ו.																																																	
<p>1. תנאי להוצאת היתרי בניה בתכנית המפורטת הראשונה שתוכן מכח תכנית זו, יהיה תחילת ביצוע מאגר הויסות. הוראה זו הינה מחייבת עפ"י סעיף 19(2) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002, שסטיה ממנה מהווה סטיה ניכרת בכפוף לסעיף 7.1 ד. (שלבי ביצוע) לתכנית זו.</p>	ז.																																																	

6.3	תכנית בינוי ופיתוח
א.	לכל אחד ממתחמי התכנון או לחלק ממתחם תכנון, על פי החלטת מהנדס הועדה המקומית, תוכן תכנית בינוי ופיתוח אשר תיערך על פי התשריט ונספח הבינוי המצורף לתכנית הזו ועקרונותיהם.
ב.	מספר המבנים למגורים, גובהם ומספר יחידות הדיור בכל אחד מהם יהיה על פי התכנית המפורטת בקני"מ 1:1250 אשר תוכן כהוראת סעיף 6.2.א. לתכנית זו.
ג.	תכנית הבינוי והפיתוח תהיה תואמת את הנחיות נספחי הבינוי, תכנון הנוף והתשתיות המצורפים לתכנית זו.
ד.	<p>תכנית הבינוי והפיתוח בקני"מ 1:500 על מסמכיה תתייחס ותכלול הוראות מפורטות בנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חלוקה למגרשים, העמדת מבנים, פירוט גבהים וקווי בנין. ראה סעיף 6.15 (קוי בניין ומרווחים בין בניינים) לתכנית זו. 2. פירוט יחידות הדיור ומספר יחידות הדיור בכל מבנה. 3. פירוט מפלסי כניסה למבנים, לחניונים תת קרקעיים, דרכי גישה להולכי רגל, דרכי פינוי אשפה, דרכי גישה ורחבות לכיבוי אש, פתרונות חניה והסדרי תנועה. 4. פירוט פתרונות ביוב, ניקוז, קירות תומכים, קווי מים, מתקנים הנדסיים בתחום המבנה ומחוצה לו. 5. עיצוב ארכיטקטוני של כל המבנים במתחם, כולל גדרות, תאורה, פרגולות, מסתורי כביסה, דודים אנטנות וכיו"ב, שיבטיח חזית בניינים נאותה. 6. חומרי גמר. 7. עיצוב נופי של שטחים פתוחים, שדרות ורחובות, חצרות, כולל תאורה ריהוט גן ורחוב, מתקנים, שלטים וכו'. 8. הנחיות הנוגעות להגנת הסביבה ואיכותה ובכלל זה הנחיות בדבר ביצוע מיגון אקוסטי למניעת מטרדי רעש מכביש עוקף קריות מכביש מס' 79 ומקורות רעש אחרים באמצעות מתרסים אקוסטיים ובאמצעות מיגון דירתי.
ה.	יהיה זה בסמכות מהנדס הועדה המקומית לדרוש הכנתם של מסמכים וואו נספחים נוספים ולהרחיב בנושאים המפורטים ככל שידרש לדעתו על מנת לאפשר מתן היתר בניה כמבוקש.

6.4	איחוד וחלוקה
א.	<ol style="list-style-type: none"> 1. תוכנית זו הינה מתארית וקובעת מתחמים לאיחוד וחלוקה בעתיד (מתחמי התכנון כהגדרתם בתכנית זו). במתחמים אלו תהא חובה לערוך תוכניות מפורטות בסמכות ועדה מקומית הכלולות איחוד וחלוקה מחדש עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק, כתנאי להוצאת היתר בניה במתחם. 2. לתכנית מצורף נספח חלוקה למתחמים (תשריט), בו מוצגים המתחמים הנכנסים ("מתחמי הבעלות") והמתחמים היוצאים ("מתחמי התכנון") כהגדרתם בנספח "עקרונות הגדרת מתחמי התכנון" – נספח לתכנית זו.
ב.	שווין היחסי של החלקות הנכנסות לצורך טבלאות ההקצאה והאיזון בתוכניות האיחוד והחלוקה המפורטות ייקבע בהתאם לשווין ערב הפקדתה של תוכנית זו.
ג.	תוכנית לאיחוד וחלוקה תחול על מתחם אחד או יותר, ותכלול את כל החלקות הכלולות באותו מתחם, לרבות חלקי חלקות הכלולות ב"קו הכחול" של תכנית זו (הערה: במקרה בו חלקה נחצית בין שני מתחמים בהתאם לתשריט תוכנית זו, תיכלל החלקה במלואה בתוכנית המפורטת של אחד המתחמים, בהתאם למפורט בנספח עקרונות הגדרת מתחמי התכנון ובטבלת מתחמי התכנון).

ד.	<p>על אף האמור בסעיף-קטן א', תכנית זו מהווה תכנית ברמה מפורטת לפיתוח השטחים הציבוריים בתחומה באמצעות איחוד וחלוקה (להלן: "שטחי ציבור מיוחדים"). לבעלי הזכויות בשטחי הציבור המיוחדים, כמפורט בסעיף 6.5 להלן, יוקצו זכויות במסגרת תוכניות האיחוד והחלוקה המפורטות שיוכנו בעתיד.</p> <p>בעל זכויות ב"שטח ציבורי מיוחד" שלא אושרה לגביו תוכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בתוך שלוש שנים מיום אישורה של תוכנית זו, יהיה רשאי לדרוש מהוועדה המקומית להפקיע את השטח שבבעלותו בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה ולשלם לו פיצויי הפקעה, ככל שאלה מגיעים על פי דין, וכתחליף להקצאת זכויות בהליך של איחוד וחלוקה בתוכניות המפורטות.</p> <p>הופקע שטח ציבורי מיוחד כאמור בסעיף-קטן זה ושולמה תמורתו, לא יחולו לגביו הוראות סעיף ב' לעיל. שטח זה לא ישתתף בהקצאה החדשה בתכנית האיחוד והחלוקה המפורטת (שתוכן ביחס למתחם שבו כלול השטח שהופקע) והוא יירשם במצב הנכנס על שם הרשות המקומית כמקובל ביחס לשטחי ציבור ושווי השטח במצב הנכנס בתכנית האיחוד והחלוקה המפורטת (שתוכן ביחס למתחם שבו כלול השטח שהופקע) ייקבע בהתאם ליעודו הציבורי על פי תכנית זו, והוא יירשם במצב הנכנס על שם הרשות המקומית כמקובל ביחס לשטחי ציבור מאושרים אחרים שהופקעו ע"י הרשות המקומית.</p>
----	---

6.5	<p>רישום שטחים ציבוריים (הוראות בדבר רישום הערה תכנונית בגין תכנית זו)</p>
א.	<p>השטחים הציבוריים בתחום התכנית יירשמו על שם עיריית קרית ביאליק במסגרת רישום הליך האיחוד והחלוקה על פי התכנית המפורטת.</p>
ב.	<p>על אף האמור בסעיף א' לעיל, וכדי לאפשר את פיתוחם של מתחמי התכנון ע"פ תוכנית זו באופן עצמאי וללא תלות בביצוע המתחמים האחרים, יש לרשום מכוח תוכנית זו על שם עיריית קרית ביאליק שטחי ציבור מיוחדים אשר נועדו להקמת תשתיות ראשיות, כמפורט בסעיפים להלן. שטחים אלו יועברו לחזקת הרשות המקומית וניתן יהיה לפתחם ולבצע בהם את העבודות הנדרשות בהתאם לתוכנית זו ומכוחה, בכפוף למתן הודעה לבעלי הזכויות בקרקע 30 יום לפני ביצוע כל פעולה כאמור.</p>
ג.	<p>עם אישורה של תכנית זו תירשם הערה בלשכת רישום המקרקעין לגבי כל החלקות שבתחומה בדבר אישורה של תכנית זו, לרבות קביעת מתחמים לאיחוד וחלוקה בעתיד והוראות בנושא הקצאת זכויות בתוכניות האיחוד והחלוקה המפורטות והוראות בנושא פיתוח שטחי הציבור. הערות לפי סעיף זה ימחקו רק לאחר השלמת הכנת התכניות המפורטות וסיום הרישום, בהתאם לתכניות האיחוד וחלוקה שיוכנו לכל המתחמים.</p>
ד.	<p>במידה ויהיה צורך לרשום את השטחים הציבוריים המיוחדים ע"ש הרשות המקומית ובעל החלקה לא בחר בקבלת פיצויי הפקעה, תחזיק הרשות המקומית בזכויות הבעלים הרשומים בנאמנות ותירשם הערה: "בעלי חלקות _____, אשר מצויות בתחום תכנית ק/1427: ביאליק על הפארק, יהיו זכאים להקצאה בהתאם לזכויותיהם הרשומות בנספח 19 לתכנית "עקרונות הגדרת מתחמי תכנון" במתחם _____ לעת עריכה של תכנית איחוד וחלוקה למתחם זה ובהיקף ובשיעור הקבוע במסמך העקרונות. הערה זו תהיה בתוקף עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה למתחם זה או עד להשלמת הליך הפקעת המקרקעין, לפי האפשרות בה בחר בעל הזכות, בהתאם להוראות סעיפים 6.4 ו-6.5 ביחס ל"שטחי ציבור מיוחדים"</p>
ה.	<p>בשטחי הציבור המיוחדים נכללים כל תאי השטח ביעודים הציבוריים (בלבד) בתחום התכנית המפורטים להלן: מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים, פארק / גן ציבורי, מתקנים הנדסיים, דרך מאושרת, דרך מוצעת, חניון. תאי שטח ביעודים האחרים (מגורים ד', מסחר ומשרדים, ספורט ונופש) אינם נחשבים כשטחים ציבוריים לעניין סעיפים 6.4 ו-6.5 לתכנית זו.</p>

<p>במידה ורישום התכניות המפורטות לא יעשה באותה עת לכל מתחמי התכנית, בכל מקרה בו תכנון של מתחם כולל חלקות, אשר מתחמי הבעלות שלהן, או מתחמי התמורה, מצויים במתחם אחר (אחד או יותר), תכלול בהוראות התכנית המפורטת ההוראה הבאה:</p> <p>"התכנית מהווה חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים למתחם תמורה (F/C/B/A) – לפי המתחם הרלוונטי), הכפופה להוראות המחייבות במסמך "עקרונות הגדרת מתחמי תכנון" המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי תכנית ק/427/1. במסגרת טבלאות ההקצאה והאיזון לתכנית זו יוקצו מגרשים במתחם התמורה המגיעים לחלקות __ בגוש __ שמקורן במתחם (F/C/B/A) – לפי המתחם הרלוונטי (להלן: "המתחם האחר") בהתאם לקביעה במסמך "עקרונות הגדרת מתחמי תכנון" כאמור. מגרשי תמורה אלה ירשמו לפיקדון בשם הרשות המקומית עד להכנתה ואישורה של תכנית חלוקה חדשה למתחם או המתחמים האחרים בה יוקצו מגרשי התמורה וירשמו על שם בעלי הזכויות הזכאים להם.</p> <p>מגרשים במתחם התמורה (F/C/B/A) – לפי המתחם בו עוסקת התכנית המתחמית), אשר חלקות מתחם המקור הרשומות כיום בחלקות __ בגוש __, אשר אמורות לקבל מגרשי תמורה במתחם (F/C/B/A) – לפי מתחם התמורה הרלוונטי) חלקות מקור אלה ירשמו לפיקדון בשם הרשות המקומית עד להכנתה ואישורה של תכנית חלוקה חדשה למתחם או המתחמים האחרים בה יוקצו מגרשי התמורה וירשמו על שם בעלי הזכויות הזכאים להם.</p> <p>הקרקע בחלקות מתחם המקור של מגרשי מתחם התמורה, אשר בהתאם לקביעה במסמך "עקרונות הגדרת מתחמי תכנון", אינן נכללות במתחם התמורה, ירשמו לפיקדון בשם הרשות המקומית עד להכנתה ואישורה של תכנית חלוקה חדשה למתחם או המתחמים האחרים בה יוקצו מגרשי התמורה וירשמו על שם בעלי הזכויות הזכאים להם.</p> <p>הוראות אלה, מטרתן שמירת זכויות הבעלים, עד להשלמת רישום כל התכניות המפורטות אשר הוכנו בהתאם להוראות תכנית ק/427/1."</p>	<p>ו</p>
--	----------

6.6	הגנת הסביבה
א. רעש	<p>1. בחזית המערבית של השכונה (מול כביש "עוקף קריות") ובחזית הצפונית של השכונה (מול כביש 79) יוקמו מתרסים (קריות) אקוסטיים כמפורט בנספח האקוסטי המחייב ובנספח הנופי המצורפים לתכנית זו.</p> <p>2. המתרסים האקוסטיים יבוצעו כך שתהיה רציפות וחיבור עם המתרס הקיים מול שכונת גבעת הרקפות לאורך כביש עוקף קריות ורציפות וחיבור בין המתרסים השונים לאורך כביש 79 משני צידי כביש 722, העובר מעל כביש 79.</p> <p>3. הקירות יתוכננו ע"י אדריכל נוף בהתאם לפרמטרים והנחיות הרשות המקומית ובאישורה.</p> <p>4. חזית הקיר תכלול גם קטעים בהם יבנה הקיר מאלמנטים שקופים ופרופילי פלדה ויהיו המשכו של הקיר האקוסטי שהוקם בגבול עוקף קריות בגבול עם גבעת הרקפות, בחזית הקיר מכיוון הכביש תשמר רצועת נטיעה, כפי שקיים כבר כעת. רצועת הנטיעה לאורך הקיר מכיוון הכביש תשפר את מופע הקיר ותעזן את גובהו. מיקום סופי יקבע בתיאום עם החברה לנתיבי ישראל.</p> <p>5. לאורך הקיר מצד השכונה תלווה את הקיר סוללה מגוננת בצמוד לקיר בשיפועים וגבהים משתנים.</p> <p>6. על גבי הסוללה ינטעו עצים ושיחים אשר יעניקו הפרדה וחיץ ויזואלי נעים יותר גם לצופה מתוך השכונה.</p> <p>7. הקירות האקוסטיים יוקמו בתחום הדרך, או בתחום השטח הפתוח הגובל עם הדרך, בתיאום עם חבי נתיבי ישראל.</p> <p>8. מיגון המבנים בשכונה יושלם באמצעות מיגון דירתי לכל הדירות ומבני הציבור והחינוך בהם נמצאו חריגות מהקריטריונים לרעש מדרכים.</p> <p>9. יוכן דו"ח אקוסטי מפורט ומעודכן ע"י יועץ אקוסטי לקביעת האמצעים המשלימים הנדרשים בדירות הכלולות בנספח האקוסטי המחייב. במסגרת דו"ח זה, ייבדק גם הצורך במיגון אקוסטי במבני הציבור. במידה ובדו"ח המפורט ימצאו דירות נוספות הנדרשות למיגון או מבני ציבור הנדרשים לכך, יהיה זה הדו"ח האקוסטי המפורט אשר יקבע את המיגון הסופי.</p> <p>10. הדו"ח יוכן על פי הנחיות הועדה הבינמשרדית שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבנייה. כמו כן הדו"ח ייערך, יציג ויבחן את הנתונים על בסיס מדידות מעודכנות ע"י מודד מוסמך אשר יכללו בין היתר, את גובה פני הקרקע של פיתוח המבנים, גובה מפלס הכביש וגובה המתרסים האקוסטיים המיועדים לאורך הכבישים.</p>
ב. עבודת בעת הקמה	<p>תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית להערכות למניעת מטרדים בעת הבנייה המאושרת ע"י איגוד ערים חיפה לאיכות הסביבה, שתכלול בין השאר את הנושאים: מניעת מטרדי אבק, מניעת מטרדי רעש, אופן העבודה, הטיפול בפסולת בנין, איחסון חומרי גלם וכד'.</p>
ג. בניה ירוקה	<p>ראה נספח בניה ירוקה – נספח מנחה לתכנית זו.</p>
ד. פינוי אשפה	<p>1. מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית, מיקום המתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתר בניה ועל פי תכנית הפיתוח המאושרת. הבקשות להיתרי בניה יכללו חדרי אשפה על פי דרישת הרשות המקומית ובתיאום עמה.</p> <p>2. חדרי האשפה יתנו מענה לצורכי ההפרדה במקור של הפסולת (יבש ורטוב).</p>
ה. הצללה	<p>כל תכנית מפורטת תלווה בדו"ח הצללה עפ"י הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה. הדו"ח יתייחס לכל המבנים המוצעים ויתחשב בהעמדת המבנים עפ"י נספח הבינוי לתכנית זו.</p>

פינוי פסולת יבשה	6.7
<p>לא ייתן היתר לבניה או להריסה, אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה – 2005 וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סליחה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 3. בדיקת קיום אישורים על 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>א. כללי</p>
<p>היתר בניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתוצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p>	<p>ב. חובת גריסה</p>
<p>תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחמרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. בהעדר איזון:</p> <ul style="list-style-type: none"> - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה, ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>ג. חציבה ומילוי</p>
<p>נוהל כאמור בסעיף ג' יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	<p>ד. עבודות שאינן טעונות היתר</p>

6.8	תשתיות
א. כללי	כל התשתיות בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות. תותר הקמת אנטנות וצלחות לוויין או מתקני תקשורת אחרים על גגות הבתים, אשר לא יחרגו מהגובה המירבי המותר למבנה (כולל הקומה הטכנית).
ב. ניקוז	<p>1. מערכת הניקוז תהייה נפרדת לחלוטין ממערכת הביוב. יש לאסור הזרמת מי נגר אל מערכת הביוב, הכל כמופיע בנספח הניקוז לתכנית זו.</p> <p>2. הרכב הקרקע בתחום התוכנית אינו מאפשר חלחול. לפיכך כל מי הנגר העילי מתחום המגרשים ינותבו ויוזרמו אל מערכת הניקוז התת-קרקעית שתיבנה בשכונה, ולא לחלחול בתחום המגרשים.</p> <p>3. על מנת למנוע היווצרות שקעים מוחלטים באזורים מבוניים יש לוודא כי התכנון המוצע של הכבישים והשצ"פים אינו חוסם את דרכי המים, אינו יוצר שקעים מקומיים ומאפשר ניקוז טבעי.</p> <p>4. בתכנון פיתוח השטח בפארקים ובשטחים ציבוריים פתוחים ישולבו פתרונות המאפשרים קליטה, איגום ושיהוי של מי נגר המתנקזים אליהם ממגרשים הקרובים אליהם.</p> <p>5. בעת תכנון רומי פיתוח מגרשים יינקטו כל האמצעים למנוע זרימת נגר מהשטח הציבורי אל תחום המגרש. התכנון יוכן ע"י מתכנן הניקוז יחד עם אדריכל נוף.</p> <p>6. מפלס ± 0.00 המינימלי של המבנים יהיה כ- 50 ס"מ מעל רום הכבישים הסמוכים</p> <p>7. תוכניות של מוצאי הניקוז אל מובל (תעלת) הניקוז של כביש עוקף קריות (מס' 22) יתוכננו בתאום עם חברת "נתיבי ישראל" (מעצ) ויוגשו לאישור רשות ניקוז ונחלים - גליל מערבי.</p> <p>8. מומלץ כי במוצאי הגלישה לכיוון מזרח יבוצעו מתקני שיכוך אנרגיה/ריסון מקומיים שיקטינו את מהירות הזרימה של הנגר היוצא במוצאים וזאת למניעת ארוזיה ותתירה בקרקע.</p> <p>9. בעת תכנון רומי פיתוח מגרשים יינקטו כל האמצעים למנוע זרימת נגר מהאזור הציבורי אל תחום המגרש.</p> <p>10. לא יותר להזרים מי נגר עילי ממגרש אחד למישנהו.</p> <p>11. במקומות בהם מבחינה טופוגרפית יש הכרח להעביר קווי ניקוז במגרשים יותר הדבר מבלי לפגוע בזיקת ההנאה של הבעלים בנכס. ניתן להעביר קווי ניקוז במגרשים בתחום שבין גבול המגרש לקווי הבניין בלבד.</p> <p>12. עפ"י חוק התכנון והבנייה יש לתכנן מבני ציבור ככל האפשר עפ"י כללי "בנייה משמרת מים".</p> <p>13. יינקטו אמצעים למניעת כניסת נגר לחניונים תת קרקעיים ולקומות קרקע. האחריות לתכנון, בנייה והחזקה של קווי ומערכות ניקוז של חניונים תת קרקעיים וקומות קרקע תחול על היזם.</p>
ג. ביוב	<p>1. מערכת הביוב תהיה נפרדת לחלוטין ממערכת הניקוז. הביוב יתוכנן בהתאם לנספח המצורף לתכנית.</p> <p>2. מערכת סילוק השפכים תתואם ותחובר למערכות העירוניות הקיימות.</p> <p>3. תיאסר בניית חדרי שירותים, מקלחות וכיורים במפלסים תת-קרקעיים הנמוכים ממפלס הכביש.</p> <p>4. תיאסר הקמת תחנות שאיבה פרטיות לשפכים.</p>
ד. מים	הספקת המים ומערכת הולכת המים יהיו כמפורט בנספח המים (נספח מס' 10 לתכנית זו) ועפ"י העקרונות המצויינים בפרשה הטכנית (נספח מס' 8 לתכנית זו).

<p>ה. קוי חשמל</p>	<p>כל מערכת החשמל החדשה שתותקן בתחומי התכנית תותקן בהתקנה תת-קרקעית. בכל מקרה, בכל הקשור לבניה בקרבת קוי חשמל תחולנה ההוראות הבאות:</p> <p>1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>2. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה * , מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' ▪ ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ' ▪ בקו מתח גבוה 33 ק"ו 5.0 מ' ▪ בקו מתח עליון 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ' ▪ בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 21.0 מ' <p>(*) או לפי הנחיות חדשות של חב' החשמל ו/או של המשרד להגנת הסביבה)</p> <p>3. במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחב' החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>4. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מ' מכבלים אלו.</p> <p>5. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחב' החשמל.</p> <p>6. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני קרקע סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חב' חשמל.</p>
<p>ו. חדרי שנאים</p>	<p>1. בתאי השטח המצויינים כ"תאי שטח כפופים" לעניין חדרי שנאים בסעיף 3.1, תותר הקמת חדרי שנאים (תחנות טרנספורמציה).</p> <p>2. בתכניות המתחמיות המפורטות שתוגשנה בהמשך לתכנית זו, יסומנו חדרי השנאים עפ"י המפורט בסעיף 1 לעיל ויוגשו דוחות להערכת סיכונים לתחנות והן יעמדו בקריטריונים של המשרד להגנת הסביבה.</p>

6.9	עתיקות
א.	חלקים משטח התכנית מצויים בתחום אתר עתיקות מוכרז.
ב.	במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל-פי תנאי רשות העתיקות.
ג.	במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התש"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
ד.	היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית לפי סמכותה שבד"ן, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.10	כיבוי אש
א.	לכל בניין מגורים יתוכננו שתי רחבות היערכות לרכבי כבאות והצלה במידות של 8 X 14 מטרים, במרחק שלא יעלה על 4 מטרים מהחלק הבולט של המבנה ויעודן לחניית רכבי כיבוי אש בלבד.
ב.	איזורי תנועה ורחבות היערכות של רכבי הכבאות יתוכננו לעומס של 30 טון (21 טון לצמד סרנים).
ג.	בתכנון המפורט יש למקם את צובר הגפ"מ התת קרקעי לשימוש מבני מגורים ושטחי מסחר. מיקום הצובר ותוואי צנרת אספקת הגז יתוכנן על פי התקנות הרלוונטיות.

6.11	סידורים לנכים
א.	קבלת היתרי בניה למבני ציבור, מותנית בהבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות הנגישות העדכניות.

6.12	היטל השבחה
א.	היטל השבחה יחול על תכנית זו בהתאם לחוק.

6.13	הריסות ופינויים
א.	בתכניות המפורטות יסומנו מבנים המיועדים להריסה במקומות בהם יהיו כאלה. המבנים יהרסו ע"י מגישי הבקשות להיתרי בניה ולפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.
ב.	מבנים המיועדים להריסה והנמצאים, בשלמותם או בחלקם, בתחום תאי השטח המוגדרים כשטחי ציבור מיוחדים בסעיף 6.5.ה., יהיו בני הריסה כמפורט בסעיף א' כבר מכוח תכנית זו.
ג.	תנאי למימוש הזכויות בתאי השטח בהם יסומנו מבנים להריסה יהיה הריסת המבנים.
ד.	היתר בניה ינתן רק לאחר ביצוע הריסה בפועל של המבנים הנ"ל ופינויים.
ה.	המבנים הקיימים - הרשות המקומית תערוך סקר תיעוד למתחם המבנים הקיימים טרם אישורה של התוכנית המפורטת הראשונה.

6.14	חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה
א.	תכנון מבנים יביא בחשבון את דרישות התקן הישראלי מס' 413 ביחד עם נתוני הגברה של חתך הקרקע האופייני לאתר ובאחריות המהנדס האחראי לתכנון שלד הבניין.
ב.	בכל מקרה, תכנון הביסוס יהיה עפ"י דו"ח גיאוטכני והנחיות ביסוס מפורטות, המבוססים על סקר קרקע מיוחד לכל מגרש ומבנה לצורך תכנון השלד והביסוס, לרבות בדיקות בעומקים הרלוונטיים ובהתחשב בסיכוני ההתנזלות באתר זה.
ג.	דוח"ות אלו יהוו חלק מהמסמכים להיתר בניה.

6.15	קוי בניין ומרווחים בין בניינים
א.	<ol style="list-style-type: none"> קוי הבניין יהיו על פי המפורט בתשריט. לעת הכנתה של תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה ותכנית בינוי בקני"מ 1:1250 למתחם תכנון בודד (כמוגדר בסעיף "מתחמי תכנון"), יראו המרווחים בין הבניינים המופיעים בנספח כמנחים בלבד, למעט המפורט להלן: <ul style="list-style-type: none"> קוי הבנין לבנייני מגורים לצד דרכים, מבני ציבור, ושצפ"ים – הינם מחייבים מרחק בין בנייני מגורים החופפים בחזיתותיהם לא יפחת מ-16 מטר. מרחק בין בנייני מגורים הסמוכים רק בפינותיהם לא יפחת מ-10 מטר. <p>בתוכניות המפורטות ניתן לקבוע קווי בניין שונים, בנוסף למפורט, בלבד שאין בשינוי בכדי לפגוע בזכויות הבניה של כל מגרש כפי שנקבע בתוכנית.</p>

6.16	בטיחות טיסה
א.	1. בהוראות התכניות המפורטות אשר תוכנה מכוח תכנית זו, יקבע כי אופן סימון המבנים (יוסלילה) יועבר להתייחסות משרד הבטחון. 2. גובה המבנים המצוין במטרים בתכנית זו (בטבלה מס' 5) מהווה את הגובה המירבי לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על גג המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. 3. במידה ונדרש לחרוג מן הגובה האמור לשם הקמת עגורן או מנוף, יש להגיש בקשה נפרדת בה יסומן העגורן בהתאם לדרישות ת"י 5139, להתייחסות משרד הבטחון.

6.17	קוי מים ורצועות לתכנון קוי מים עתידיים
א.	אסורה בניה מעל קוי המים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קוי מים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה במרחק קטן מ- 3 מטר מציר קו המים.
ב.	יש לקבל את אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר וואו העתקת הקו על ידי היזם ובתיאום עם חברת "מקורות", כתנאי להיתר בניה.
ג.	יש לתאם עם חברת "מקורות" סלילת דרכים ועבודות פיתוח שטח מעל קוי מים, כתנאי למתן היתר בניה.
ד.	בתשריטת התכנית מסומן, בשטחים הפתוחים מדרום לכביש 79, ציר המהווה את מרכזה של רצועה ברוחב 20 מ' הנועדה לאפשר הנחת קו מים עתידי אופציונלי וכן קו מים קיים "24 מצפון לכביש 79 (ראה תאי שטח כפופים בסעיף 3.1).
ה.	אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה בשטח המיועד לקו מים עתידי, אלא לצורך הטמנת קו מים. יש לקבל חוות דעת רשות המים לכל פעולה קרקעית בשטח זה, כתנאי למתן היתר בניה.

6.18	נספח שימור עצים בוגרים
א.	1. ככל שימצאו עצים בוגרים בתחום השטחים המותרים לבניה במסגרת תכנית זו (ברמה המפורטת), יידרש תיאום עם פקיד היערות טרם ביצוע העבודות בשטח. 2. ככל שימצאו עצים בוגרים בתחום התכניות המפורטות שתוכנה מכוח תכנית זו, יצורף להן נספח שימור עצים בוגרים שיתואם עם פקיד היערות.

6.19	סיכונים סיסמיים
א.	1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת דוח גיאוטכני על ידי מהנדס מוסמך בתחום הקרקע והביסוס. במסגרת הדוח ייבדק הנושא בשיטות מקובלות ותיתנה הנחיות לתכנון בהתייחס לתאוצות קרקע, כולל התדר ועוצמת ההגברה החריגה המחושבת. במקרים של מבנים בעלי רגישות גבוהה, כמו רבי קומות, הדוח הגיאוטכני יסתמך על מדידות תגובת אתר פרטניות. 2. עבודות חפירה ייעשו על פי ההנחיות המקובלות, כולל התייחסות לאפשרות של התמוטטות בעת רעידת אדמה ובלעדיה. 3. במידה ובמהלך החקירה הגיאוטכנית במסגרת התכנון המפורט יתגלו מי תהום רדודים בקרקע חולית יכלול הדוח וכתנאי להוצאת היתר בניה בחינת הנושא בשיטות המקובלות. הדוח יכלול התייחסות לגבי עצם האפשרות להתנזלות בהסתמך על הממצאים ובהתאם, ההתמודדות הנדרשת. 4. במסגרת הבקשה להיתר בניה יוגש עותק של הדוח הגיאוטכני והצהרת המתכנן כי התכנון מבוסס על דוח זה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		התניה
מספר שלב	תיאור שלב	
א. שלבי ביצוע מוטי פיתוח סביבתי:		
1.	לאחר בנייתן של 50% מיחידות הדיור בתכנית, יותחל בפיתוח של הפארק העירוני.	
2.	השצ"פ המרכזי יפותח במקביל להוצאת היתרי בניה במגרשי המגורים הגובלים בו, להנחת דעתו של מהנדס העיר ובכפוף להנחיותיו.	
3.	מהנדס העיר ידאג להתאמת מתן היתרי הבניה למגורים לקצב פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והמבונים ובכלל זה השבילים ושבילי האופניים.	
ב. שלבי ביצוע מוטי תחבורה:		
1.	עוד בטרם קבלת ההיתר הראשון ישודרג צומת אצ"ל/רבין באמצעות יצירת פניות ימניות חופשיות.	
2.	בעת הכנת התכנית המפורטת הראשונה, יערך בה"ת עדכני לכל שטח תכנית ק1427 זו. בדיקה זו תכלול הצדק לרמזור צומת רבין/אצ"ל והצורך בהרחבה פיזית של דרך רבין. אם תידרש הרחבה סטטוטורית של דרך רבין, תוכן תכנית נפרדת, מחוץ לקו הכחול של תכנית ק1427 זו. הבה"ת ייבחן את קטע הדרך והצמתים הקיימים ו/או המתוכננים לאורך ציר רבין.	
3.	כל תוכנית מפורטת נוספת שתקודם בתחום תוכנית ק1427 זו וכגזרת ממנה, תשלים בה"ת בתיאום ואישור משרד התחבורה ועיריית קריית ביאליק. על בסיס בדיקות אלה ייקבעו מטלות תחבורתיות מפורטות (לרבות רחוב רבין) ומכסות הפיתוח הנלוות להן.	
4.	תנאי לביצוע מעל 650 יח"ד מתוכניות ק1427 זו ו-0186817-301 (השלמת גבעת הרקפות) אשר הוחלט לאשרה ביום 23.11.2015, בשטחים שממזרח לכביש עוקף קריות, יהיה חיבור מכביש מקומי מס' 4 לכביש 79, בפניות ימניות בלבד.	
5.	תנאי לביצוע מעל 1,250 יח"ד מתוכניות ק1427 זו ו-0186817-301 (השלמת גבעת הרקפות) אשר הוחלט לאשרה ביום 23.11.2015, בשטחים שממזרח לכביש עוקף קריות, יהיה חיבור למפרידן אפק.	
	ככל שתאושר במחוז צפון תוכנית לנגישות חלופית ישירה מהמפרידן לתחום שטחי מזרח קרית ביאליק, ניתן יהיה לבחון מתן אישור לשינוי שלביות בהתאם לסעיף 145ג' 1 לחוק בכפוף לבדיקה תחבורתית בהתאם להוראות הסעיף ופרסום שינוי השלביות להתנגדויות הציבור.	
6.	הסדרת רחוב רבין, כולל רמזור צומת רח' רבין/אצ"ל, תאפשר מכסה מירבית של עד 3,000 יח"ד ראשונות בכפוף לבדיקות כמפורט בסעיפים לעיל.	
7.	כאשר יבוצעו חיבורים נוספים (בנוסף לדרך רבין), תבחן שנית המכסה המירבית המוגדרת בסעיף לעיל ותורחב בהתאמה.	
8.	לאחר ביצוע 50% מיחידות הדיור הכלולות בתכנית זו, יבוצע ציר המטרונית.	
ג. מיגונים אקוסטיים:		
	ראה פירוט התניית מתן היתרי בניה במגרשים הנדרשים במיגון אקוסטי כתלות בהקמת המתרסים האקוסטיים - בסעיף 1.6.2. (תנאים למתן היתר בניה) בתכנית זו.	

ד.	שלבי ביצוע הקשורים במאגר הויסות:
1.	תנאי להפקדת תכנית מפורטת ראשונה יהיה הפקדת תכנית למאגר הויסות. (ראה סעיף 6.2 י"א לעיל).
2.	תנאי לאישור תכנית מפורטת ראשונה יהיה אישור תכנית למאגר הויסות. (ראה סעיף 6.2 י"א לעיל).
3.	תנאי להוצאת היתר בניה מכח תכנית מפורטת ראשונה שתאושר יהיה תחילת ביצוע מאגר הויסות. (ראה סעיף 6.2 י"א לעיל).
4.	הוראות 1. 2. ו-3. לעיל הינן מחייבות עפ"י סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002, שסטיה מהן מהווה סטיה ניכרת.
5.	על אף כל האמור לעיל, אם ימצא פתרון ניקוז חלופי למאגר הויסות, תוך בחינה אזורית כוללת ובהסכמת כל הגורמים המוסמכים (רשות הניקוז ומשרד החקלאות) ובאישור הועדה המחוזית, ניתן יהיה לאמץ, באותה שלביות המצוינת בסעיפים 1. 2. ו-3. לעיל.

7.2.	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע תכנית זו – 15 שנה מיום אישורה.

