

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 305-0538587**

**שינוי בזכויות והוראות במגרש 123 בגבעת אלונים**



**מחוז**  
**מרחב תכנון מקומי**  
**סוג תכנית**

**חיפה**  
**קרית אתא**  
**תכנית מתאר מקומית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מטרת תכנית זו היא תוספת 500 מ"ר, תוספת יח"ד, תוספת קומות ושינויים בקווי בנין.

הקרקע הכלולה בתכנית מפרטת את החלקות הכלולות בגבולות התכנית. מאחר ועל השטח הוכנה תכנית כ/256 עם טבלאות איזון המגרשים החדשים מגיעים מחלקות מקור. על חלקות המקור יש ליוזמי התכנית הערת אזהרה בטאבו. נסחי הטאבו של חלקות אלו הוכנסו לצרופות הפרוט הוא כדלקמן:

מספר המגרש.....חלקת המקור  
מגרש 123.....חלקה 45 בגוש 10259



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי בזכויות והוראות במגרש 123 בגבעת אלונים

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

305-0538587

מספר התכנית

2.631 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



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

מרחב תכנון מקומי	קרית אתא
קואורדינאטה X	213403
קואורדינאטה Y	746288

**1.5.2 תיאור מקום**

גבעת אלונים

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

קרית אתא - חלק מתחום הרשות: קרית אתא

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

גבעת אלונים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10259	מוסדר	חלק		65

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
כ/ 256	123

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404	11/12/2016
כ/ 256	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/ 256 ממשיכות לחול.	5318	3541	01/08/2004



**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				פנינה רוזנברג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		פנינה רוזנברג		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	24/10/2018	יוסף ז'אנו	24/10/2018		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	30/10/2018	אמיר בלום	30/10/2018		לא
חניה	מנחה	1: 250	1	24/10/2018	אלי אסיף	24/10/2018		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500		21/08/2018	פנינה רוזנברג	21/08/2018		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
	פרטי			חברת דר נופרים בע"מ	קרית אתא	העצמאות	42	04-8446866	04-8446869	darnofarimcarmela@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חברת דר נופרים בע"מ	קרית אתא	העצמאות	42	04-8446866	04-8446869	darnofarimcarmela@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				חברת דר נופרים בע"מ	קרית אתא	העצמאות	42	04-8446866	04-8446869	darnofarimcarmela@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: לחברת דר נופרים יש הערת אזהרה לפי סעיף 126 בנסחי הטאבו של חלקות 45, 7 בגוש 10259 החתימה כבעלי עניין בקרקע תהיה באמצעות יפוי כח של עו"ד דוד קירשנבאום או באמצעות יפוי כח של עו"ד אלי הדס

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina- ro@smile.net .il
	אדריכל	יוסף ז'אנו	10368		קרית אתא	העצמאות	10	04-8446815		zano_y1@wa lla.co.il
	יועץ תחבורה	אלי אסיף	40972		טירת כרמל	יוזמה	2	077-9215552		eli@matop.c o.il
	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר בלום - אדריכלות נוף, חיפה	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	mb@miller- blum.co.il
	מודד	בני שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי	17	04-8726547	04-8410012	bshapira@be zeqint.net





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

שינויים בהוראות ובזכויות הבניה ותוספת יח"ד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה מחדש בין מגרש הבניה ביעוד מגורים ב לבין השצ"פ והדרך המשולבת לפי סעיף 62א(א) (1) לחוק התכנון והבניה, תוך שינויים בגבול המגרש.
- ב. תוספת 379מ"ר שטח עיקרי לפי סעיף 62 א (א) 16 (א) (1)
- ג. הגדלת מספר יח"ד לפי סעיף 62 א (א) 8
- ד. שינוי הוראות בניוי ועיצוב לפי סעיף 62 א (א) 5
- ה. שינוי בגובהם של הבנינים ומס' הקומות בתכנית לפי סעיף 62 א (א) (א4)
- ו. שינוי בקו בנין לפי סעיף 62 א (א) 4
- ז. העברה משטחי שירות של חניה מקורה לשטחי שירות אחרים בבנין לפי סעיף 62 א (א) 6
- ח. הרחבת הדרך המשולבת מ - 11 מ' ל - 12.60 מ' לפי סעיף 62א(א) (2) לחוק התכנון והבניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1006
דרך משולבת	3003
מגורים ב'	2123
שטח ציבורי פתוח	4003, 4002

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1006
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	3003
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	2123
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	4003, 4002
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	2123
קו בנין עילי	מגורים ב'	2123



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

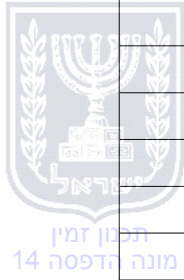
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
13.87	365	דרך מאושרת
13.34	351	דרך משולבת
71.80	1,889	מגורים ב'
0.99	26	שצ"פ
<b>100</b>	<b>2,631</b>	<b>סה"כ</b>

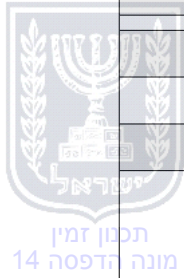
#### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.88	365.09	דרך מאושרת
13.32	350.5	דרך משולבת
71.80	1,889.08	מגורים ב'
1.01	26.52	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>2,631.19</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> ישמש למגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> בתא שטח 2123 יותרו 5 בנינים בנין 1 בגובה של 5 קומות ושאר המבנים בני 2 קומות חד ודו משפחתיים בהתאם לנספח הבינוי . יותרו פרגולות במרווחים הגובלים בשצ"פ עד קו בנין 0.0. חומרי גמר יהיו בהתאם לאישור מהנדס העיר.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> ישמש לגינון נטיעות
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b> השימושים בהתאם להוראות תכנית מאושרת כ/256
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> ההוראות יהיו בהתאם להוראות בתכנית המאושרת כ/256
<b>4.4</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b> השימושים בהתאם להוראות תכנית מאושרת כ/256
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> ההוראות יהיו בהתאם להוראות בתכנית המאושרת כ/256



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
144 (5)					5 (4)	16.78 (3)	12	60			398	1688 (2)	1897 (1)	2123	מגורים ב'

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

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

### הערה ברמת הטבלה:

הערה א: קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט

הערה ב: מפלס הכניסה הקובעת הוא מפלס ה ? 0.00 כמצוין בנספח הבינוי. המפלס נקבע עפ"י התכנית לביצוע של כביש מס' 6 הכלול בתכנית זו. במידה ובעת ביצוע כביש מס' 6 יהיו שינויים במפלסים, יותרו שינויים בהתאמה במפלס ה ? 0.00 של הבינוי במגרש זה.

הערה ג: גובה המבנה ימדד עד פני גובה מעקה הגג. מעל יותרו חדרי מדרגות יציאה לגג, חדרי מעלית, מתקנים טכניים וכד'

הערה ד: יתאפשר ניווד שטחי שירות משטחי חניה מקורה לשטחי שירות למבנה.

הערה ה: שטח מחסן לא יפחת מ- 8 מ"ר ליח"ד.

הערה ו: לא ניתן לנייד שטחי מרפסות / מחסנים לשטחים אחרים (עיקרי / שירות).

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

(1) שטח זה נלקח מטבלאות האיזון של תכנית כ/256.

(2) כולל תוספת של 20%.

(3) גובה קומה נטו רצפה-תקרה לא יפחת מ- 3.00 מ'.

(4) בנין מס' 1 בן 5 קומות בנינים מס' 2-5 בני 2 קומות כל אחד ..

(5) לפי 12 מ"ר ליח"ד או גדול יותר בהתאם לשינוי בחוק.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים:</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנה המוצע בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים.</p> <p>ג. התקנת מסתורי כביסה, מזגנים ו/או מעבים חיצוניים לא תותר בקירות החיצוניים של המבנים, רק בחזיתות צדדיות ו/או אחוריות של המבנים ולא בחזיתות קדמיות. דופן המסתור יהיה מבניה קשיחה כדוגמת המבנה. ניקוז המזגנים יהיה דרך הצנרת הסניטרית הפנימית של המבנה.</p> <p>ד. גדר או קיר תומך הפונה לשטח ציבורי יחופה באבן טבעית באישור מהנדס העיר.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עתיקות</b></p> <p>המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.</p> <p>ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	<p><b>6.4</b></p>

א. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה :

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך -תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך -תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח

עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא

לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

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

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)



תכנון זמין  
מונה תדפיס 14



תכנון זמין  
מונה תדפיס 14



תכנון זמין  
מונה תדפיס 14

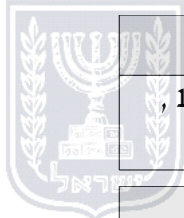
<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>במגרש הבניה יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר ( כגון : חצץ, חלוקים וכד' ) ניתן יהיה להותיר פחות מ - 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חילחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	
<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה , בהתאם לתקנות התכנון והבניה ( היתר, תנאים, ואגרות ) , ( טיפול בפסולת בניין ) התשס"ה -2005 וכמפורט להלן :  1. לפני הוצאת היתר הבניה קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה הריסה א וסלילה מבעל ההיתר.  2. בהיתר הבנייה הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, ( בהפחתת הכמות שתמוחזר או שייעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר ( אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר)  3. בגמר הבנייה לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה ( פחות או יותר 9 לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.</p>	
<p><b>פיתוח סביבתי</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>א. על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.  ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	
<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן :  א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.  ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.  ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.  ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.  ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים בסביבה ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>א. כתנאי להיתר הבניה למגרש תוגש תכנית ניקוז עם פתרון למעבר של קו ניקוז הדרך המשולבת דרך שטחי המגורים לאישור מהנדס העיר.  ב. כתנאי להיתר בניה ייוגש נספח מים וביוב מאושר ע"י התאגיד.</p>	

תשתיות	6.11
<p>כל תשתיות החשמל, התאורה העירונית, הטלפון, הטלוויזיה ותקשורת בכבלים בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיים לרבות קווי מתח גבוה ומתח נמוך .</p> <p>א. מים .</p> <p>אספקת המים לבנין בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית קריית אתא. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>א. ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של עיריית קריית אתא, באישור מהנדס העיר ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ב. ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח שבתחום התכנית, בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ג. כיבוי אש</p> <p>לא תותר כל בניה אלא אם תוכננו כל המערכות לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ובאישורם.</p> <p>ד. אשפה .</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יהיו לפי הוראות עיריית קריית אתא מוצקין. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה ויאושר ע"י מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>ה. התאמת התשתיות תהיה על חשבון וע"י היזם בהתאם להנחיות ולסטנדרטים של מהנדס העיר ככל שתידרש כתוצאה משינוי תכנית זו.</p>	
חומרי חפירה ומילוי	6.12
<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה ( היתר, תנאים ואגרות ), ( טיפול בפסולת הבניה ) התסס"ה -2005 וכמפורט להלן :</p> <p>1. לפני הוצאת היתר הבניה, תתקבל הערכת כמות עודפי העפר המשוערת מביצוע פרויקט הבניה מבעל ההיתר לפני הוצאת היתר .</p> <p>2. בהיתר הבניה- הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי עודפי עפר ופסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר ), לאתר מוסדר ( אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר ).</p> <p>3. בגמר הבניה בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה ( פחות או יותר ) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ב. חובת גריסה : היתר הבניה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי :</p> <p>היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>בהעדר איזון-</p> <p>- בתנאי עודף, יועברו עודפי חציבה ומילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- בתנאי חוסר, מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p>	





<b>6.13</b>	<b>מקלטים</b>
	לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/ או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

<b>6.14</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לצרכי ציבור נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו - 190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית קריית אתא.

<b>6.15</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה ישולם כחוק

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	

### **7.2 מימוש התכנית**

מימוש התכנית תוך כ - 10 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14