

הוראות התכנית

תכנית מס' 305-0707232

תוספת זכויות בניה ברחוב העצמאות 27



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

ביום 27.06.16 הוצא היתר בניה מס' (8)6400 מכח תכניות מאושרות כ/222, כ/222/ב ותמ"א 38 עבור הריסת מבנה קיים והקמת מבנה מגורים עם 38 יח"ד בשילוב שטחי מסחר בקומת הקרקע. תכנית זו מציעה להוסיף שטחי בניה של 184 מ"ר למשרדים בחלק מקומה א' ומעברים מקורים בקומת הקרקע תוך תוספת זכויות, קביעת קווי בנין והגדלת תכסית הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

תוספת זכויות בניה ברחוב העצמאות 27

מספר התכנית 305-0707232



1.2 שטח התכנית

1.707 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

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 | קרית אתא |
| קואורדינאטה X | 210000 |
| קואורדינאטה Y | 745310 |

1.5.2 תיאור מקום

ציר העצמאות לכיוון דרום. בין סמטת וורד לרח' סלח שלום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית אתא - חלק מתחום הרשות: קרית אתא

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|----------|---------|----------|-------|
| קרית אתא | העצמאות | 27 | |

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 11018 | מוסדר | חלק | 84 | |

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 21/09/2010 | 154 | 6137 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12/1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/12/1 |
| 01/12/1998 | 959 | 4706 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/222 ממשיכות לחול. | שינוי | כ/222 |
| 10/08/2011 | 5977 | 6278 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/222/ב ממשיכות לחול. | כפיפות | כ/222/ב |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|-----------------|-------------------|----------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | נמרוד גורפינקל | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | נמרוד גורפינקל | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | תשריט מצב מאושר | 09: 55 14/04/2019 | נמרוד גורפינקל | 14/04/2019 | 1 | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |
| לא | נספח בינוי | 09: 31 14/04/2019 | נמרוד גורפינקל | 24/03/2019 | 1 | 1: 100 | מנחה | בינוי |
| לא | נספח תנועה | 16: 38 24/03/2019 | גיא דרוקמן | 24/03/2019 | 1 | 1: 100 | מנחה | תנועה |
| לא | נספח ניקוז | 12: 32 21/08/2019 | גיא דרוקמן | 21/08/2019 | 1 | 1: 100 | מנחה | ניקוז |

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 | | | א.ד. סקורפיו בע"מ | קרית אתא | העצמאות | 42 | 054-4447975 | 052-3788500 | idscorpio11@gmail.com |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|----------------------|----------|---------|-----|-------------|-------------|-----------------------|
| פרטי | | | א.ד. סקורפיו בע"מ | קרית אתא | העצמאות | 42 | 054-4447975 | 052-3788500 | idscorpio11@gmail.com |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|----|---------------|----------------------|----------|---------|-----|-------------|-------------|-----------------------|
| בעלים | | | | א.ד. סקורפיו בע"מ | קרית אתא | העצמאות | 42 | 054-4447975 | 052-3788500 | idscorpio11@gmail.com |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|----------------|---------------|----------------------|------|------------|-----|-------------|-----|--------------------|
| | עורך ראשי | נמרוד גורפינקל | | מיקומים א.ג. בע"מ | חיפה | בעלי מלאכה | 26 | 077-4060242 | | Nimrod@mikumim.com |



| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|------------|---------------|---------------------------------------|--------|-------|-----|------------|------------|------------------------|
| | יועץ תחבורה | גיא דרוקמן | 112890 | גיא דרוקמן הנדסת כבישים ותשתיות | חיפה | שמשון | 31 | 04-8112551 | 04-8112551 | guydr@bezeq int.net |
| | מודד | חוסין קסום | 1140 | | סחינין | (1) | | | | qasum_h@ya hoo.com |

(1) כתובת : ת.ד 1140.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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**

תוספת זכויות בניה למבנה מגורים משולב במסחר ומשרדים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת שטחי בניה של 184 מ"ר:

174 מ"ר עבור משרדים בקומה א' ו-10 מ"ר למעברים מקורים בקומת הקרקע

מכח סעיף 62א (א) (16) (א) (1) לחוק התכנון והבניה

ב. שינוי קווי בנין -

קו בנין קדמי - 3 מ'

קו בנין אחורי - 0 מ'

קו בנין צידי ימני - 3 מ'

קו בנין צידי שמאלי - 1.5 מ'

מכח סעיף 62א (א) 4 לחוק התכנון והבניה

ג. הגדלת מספר יחידות הדיור ל-38 יח"ד מכח סעיף 62א (א) (8) לחוק התכנון והבניה

ד. שינוי גובה של הבניין ל-34.5 מ' ומסי' הקומות המותר ל-11 מעל קומת הקרקע מכח סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה

ה. הגדלת תכסית הקרקע בקומות שמעל לקומת הכניסה הקובעת ל-45% מכח סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|---------|
| שטח ציבורי פתוח | 2 |
| דרך משולבת | 3 |
| מגורים מסחר ותעסוקה | 1 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-----------------------|---------------------|----------------|
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מגורים מסחר ותעסוקה | 1 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | שטח ציבורי פתוח | 2 |

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|------------------|-----------------|------------|
| דרך משולבת וחניה | 492.12 | 28.82 |
| מגורים די | 1,091.77 | 63.93 |
| שטח ציבורי פתוח | 123.84 | 7.25 |
| סה"כ | 1,707.73 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------------|-----------------|--------------|
| דרך משולבת | 492.12 | 28.82 |
| מגורים מסחר ותעסוקה | 1,091.77 | 63.93 |
| שטח ציבורי פתוח | 123.84 | 7.25 |
| סה"כ | 1,707.73 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים מסחר ותעסוקה |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים, לרבות שרותי אכסון ומלונאות. מסחר קמעונאי. שרותים עסקיים ואישיים. משרדים. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>אדריכלות</p> <p>שטחים מסחריים ומשרדים : הכניסה לשטחים מסחריים לרבות חדרי מדרגות המשרתים אותם, תופרד מהכניסה וחדרי המדרגות המשרתים את שטחי המגורים והמלונאות באותו בנין, ככל הניתן ועפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית. השימוש למשרדים תותר בקומת קרקע וקומה א' בלבד. עיצוב קומת הקרקע : יתוכן סטיו למעבר ציבורי מקורה שגובהו לא יפחת מ-4.75 מ' ורוחבו לא יפחת מ-4 מ'. לא תותר קומת עמודים או קומת קרקע אטומה. לשימושים מסחריים או עסקיים שבקומת הקרקע לא תותר חזית אטומה באורך שיעלה על 30% מחזיתם לאורך הרחוב. עיצוב קומת הגג המסחרית : גג החזית המסחרית יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות ויטופל כחזית חמישית בהתאם להנחיות הוועדה המקומית.</p> |
| ב | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא אם תובטח שמירה על איכות הסביבה ועל עיצוב אדריכלי נאות התואם את ההנחיות המרחביות התקפות שאושרו ע"י הוועדה המקומית.</p> |
| ג | <p>הוראות פיתוח</p> <p>לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח של המרחב סביב לבנין ובכל תחום החלקה. תשריט המרחב יכלול מיקום שטחי חניה, שטחים מרוצפים, התוויית שבילים או גשרים לכניסה בין הדרך הציבורית לבין כניסת הבנין, איתור פחי אשפה, מיכלי גז, מתקנים לתליית כביסה וכל מתקן אחר שאמור להימצא במרחב; גדרות, קירות תומכים, מדרגות וכד'. יהיה זה מסמכותה של הוועדה המקומית להנחות ולהבטיח תאום בין פיתוח המגרשים ובין הפיתוח הסביבתי של השטחים הציבוריים הסמוכים אליהם, וכן עיצוב אחיד של פרטי פיתוח המגרשים הסמוכים.</p> |
| ד | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה לשימושים לצורך מלונאות יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> |
| ה | <p>תנאי להפעלה</p> <p>תנאי להפעלת השימוש למלונאות יהיה התאמה להנחיות משרד התיירות המעודכנות. כמו כן, לא יותר פיצול בעלויות של היחידה המלונאית וכל היחידות תהיינה בבעלות גורם אחד.</p> |

| | |
|--|------------------------------------|
| <p align="center">מגורים מסחר ותעסוקה</p> | <p align="center">4.1</p> |
| <p align="center">שטח ציבורי פתוח</p> | <p align="center">4.2</p> |
| <p align="center">שימושים</p> | <p align="center">4.2.1</p> |
| <p>מיועד לכיכרות, לרחבות ציבוריות, גנים ושטחי נוף.</p> | |
| <p align="center">הוראות</p> | <p align="center">4.2.2</p> |
| <p align="center">זיקת הנאה</p> <p>א</p> <p>לוועדה המקומית תהיה סמכות להפקיע את זכות השימוש בשטחים אלה ולרשם ברשם המקרקעין כזיקת הנאה לטובת הציבור.</p> <p>השטח המסומן בתשריט ישמש לזיקת הנאה למעבר לרכב.</p> <p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>ב</p> <p>פיתוח סביבתי:</p> <p>תכנון מפורט לביצוע פיתוח סביבתי, עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית, אשר יכלול -</p> <ul style="list-style-type: none"> + תכנון הנדסי של דרכים ומערכות תשתית. + הקצאה מפורטת של שטחי חניה. + עיצוב רחבות, מעברים להולכי רגל, כולל מפלסים ופרטי ריצוף. + עיצוב גנים ציבוריים ושטחי נטיעות לנוי או הפרדה. + איתור מפורט ועיצוב של ריהוט גן, לרבות שלטים למידע ולפרסומת. + הוראות לעיצוב אחיד של גדרות, קירות תומכים או פרטי עיצוב נוספים. כל פרט אחר שיידרש בהתאם לתכנון המפורט של השטח. <p align="right">תאורה:</p> <p>+ יותקנו גופי תאורה על גבי עמודים המשולבים במערכת הגינון.</p> | |
| <p align="center">דרך משולבת</p> | <p align="center">4.3</p> |
| <p align="center">שימושים</p> | <p align="center">4.3.1</p> |
| <p>השטחים המיועדים לדרך משולבת ישמשו לגישה אחורית, לחניה, לאספקה וכן לנוי ומשחק.</p> | |
| <p align="center">הוראות</p> | <p align="center">4.3.2</p> |
| <p align="center">הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>בינוי השטח יתוכנן באופן שלא תהיה חלוקה בין השטח להליכה לבין השטח לנסיעת רכב. כל שטחי ההליכה והנסיעה ירוצפו באבני ריצוף משולבות. שטחי הגינון לא יקטנו מ-20% משטח הדרך המשולבת.</p> | |
| <p align="center">זיקת הנאה</p> <p>ב</p> <p>לוועדה המקומית תהיה סמכות להפקיע את זכות השימוש בשטחים אלה ולרשם ברשם המקרקעין כזיקת הנאה לטובת הציבור.</p> <p>השטח המסומן בתשריט ישמש לזיקת הנאה למעבר לרכב.</p> | |
| <p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>ג</p> <p>פיתוח סביבתי:</p> <p>תכנון מפורט לביצוע פיתוח סביבתי, עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית, אשר יכלול -</p> <ul style="list-style-type: none"> + תכנון הנדסי של דרכים ומערכות תשתית. + הקצאה מפורטת של שטחי חניה. | |



| דרך משולבת | 4.3 |
|---|-----|
| <p>+ עיצוב רחבות, מעברים להולכי רגל, כולל מפלסים ופרטי ריצוף. + עיצוב גנים ציבוריים ושטחי נטיעות לנוי או הפרדה. + איתור מפורט ועיצוב של ריהוט גן, לרבות שלטים למידע ולפרסומת. + הוראות לעיצוב אחיד של גדרות, קירות תומכים או פרטי עיצוב נוספים. כל פרט אחר שיידרש בהתאם לתכנון המפורט של השטח ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>תאורה : + יותקנו גופי תאורה על גבי עמודים המשולבים במערכת הגינון עפ"י אישור מהנדס העיר.</p> | |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| 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) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | |
|------------------|---------------|---|--------------|-------------------------|--------------------|--------------------------|--------|--------------------|-----------------|---------|--------|---------------------------|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| | | | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | | | | |
| | | | | | | עיקרי | שרות | | | | | | גודל מגרש כללי | | |
| | | | 38 | 45 | 3239.87 | | 976.17 | 2263.7 | 1090 | | מגורים | מגורים מסחר ותעסוקה | | | |
| | | | | 45 | 506.13 | | 283.51 | 222.62 | 1090 | | מסחר | מגורים מסחר ותעסוקה | | | |
| | | | | 45 | 211 | | 37 | 174 | 1090 | | משרדים | מגורים מסחר ותעסוקה | | | |
| 3 | 0 | 1.5 | 3 | 11 | 34.5 | 38 | 45 | 3957 | 1296.68 | 2660.32 | 1090 | סך הכל | 1 | מגורים מסחר ותעסוקה | מגורים מסחר ותעסוקה |

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

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

הערה ברמת הטבלה:




א. שטח המגרש לחישוב שטחי בניה הוא 1,684.00 מ"ר (לצורך החישוב נלקח בחשבון שטח הדרך המשולבת בנוסף לתא שטח של מגורים ד').

ב. שטח השירות הכולל יהיה למגורים, מסחר ומשרדים.

ג. גובה מבנה יימדד ממפלס הכניסה שייקבע כמפלס 0.00 ויסומן בבקשה להיתר הבניה.

6. הוראות נוספות

| 6.1 | חניה |
|-----|---|
| | <p>החניה תהיה בתחום מגרש המגורים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג - 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות החניה כנדרש בתקנות.</p> |
| 6.2 | בניה ירוקה |
| | <p>בתכנון המפורט ובבקשה להיתר הבניה יש לשמור על עקרונות הבניה הירוקה עפ"י הפירוט כלהלן:</p> <p>א. התייחסות למיקום והעמדת המבנה - מזעור הצללה ככלל וניצול הצללה רצויה ע"י מיקום והעמדת המבנה במגרש ביחס לשימושים הסמוכים. מיקום המבנה באופן שישאיר מקסימום שטחים פתוחים איכותיים.</p> <p>ב. התייחסות לאמצעים לנוחות טרמית - יש להבטיח חסכון באנרגיה ונוחות טרמית מקסימאלית באמצעים שונים, ביניהם מיקום המבנה ביחס לתנועת השמש וכיווני האוויר. כמו כן, רצוי לבחור חומרי בניה איכותיים ובתן הבניה הירוקה.</p> <p>ג. חסכון ויעילות בצריכת אנרגיה בשלב הבניה - בחינת סוגי טכניקה פסיבית לקירור וזרימת האוויר, יעילות מערכות מיזוג האוויר, הסקה וחימום מים וניצול מירבי של תאורה ואוורור טבעיים, חסכון בצריכת אנרגיה של תאורה מלאכותית, תכנון הצללה במעטפת המבנה כחלק ממנו ובתוך המבנה.</p> <p>ד. התייחסות לאמצעים לניצול אנרגיה טבעית בשלב הבניה - שימוש באנרגיה טבעית כדוגמת אנרגיה סולארית לחימום מים, התקנת תאים פוטו-וולטאים במבנה ותאורה במרחב הציבורי, ניצול אנרגיית הרוח.</p> <p>ה. התייחסות לצמחיה וגינון בשלב הבניה - תכנון נטיעות עצי צל רחבי נוף וצמחיה מרובה ככל האפשר ברחובות זבולון ושלוש עליכם, במרחב הפתוח ובשטחים הפנויים בין הבניינים להצללה ולשיפור תנאי האקלים. תכנון לגינון חסכוני במים ו/או ניצול מי נגר עילי ומערכות של מחזור מים בכל המתחם והמבנה. שימוש בעצים נשירים במקומות שבהם רצוי לקבל חשיפה לאור השמש בעונת החורף. הימנעות משימוש בצמחיה אלרגנית, מלכלכת ורעילה.</p> <p>ו. התייחסות לחזית חמישית - יש לשים דגש על ההיבט החזותי נופי בתכנון החזית החמישית. בשלב הבניה, בדיקת אפשרות לשימוש בגגות/חללי ביניים/תת-קרקעי למיקום מתקנים טכניים, מערכות מיזוג וארובות להוצאת האוויר, הקמת מערכות לניצול אנרגיית השמש (תאי שמש, חימום מים וכד').</p> <p>פיתוח גגות ירוקים ייעשה באמצעות גינונם בצמחיה.</p> <p>ז. התייחסות לטיפול בפסולת - יעוד שטחים לטובת "מרכזי מחזור" - חדרי אצירת אשפה להפרדת פסולת לסוגיה.</p> <p>ח. הנחיות לבניה חוסכת ומשמרת מים - השהיית מי נגר עילי ושימושם בתחום התכנית. טיפול ושימוש במים אפורים - שימוש חוזר במים דלוחים ומי מזגנים, בכפוף לאישור משרד הבריאות. תכנון התשתיות ייעשה בראייה לטווח ארוך תוך הכלת אמצעים אחרים לחסכון בצריכת מים.</p> <p>ט. התייחסות לתחבורה אנרגטית - שילוב מתקנים לטעינת רכסים חשמליים בחניונים, שילוב מתקנים להעמדת אופניים, מקלחות באזורי תעסוקה ומשרדים.</p> <p>י. התייחסות לחומרים ושיטת הבניה - רצוי להשתמש בחומרי בניה ממוחזרים ומחומרים שאינם מתכלים ובעלי "מעגל חיים" ארוך. יש להעדיף חומרי בניה מקומיים וחומרי בניה בני זמן קיום ארוך ושייצורם חסכוני בצריכת אנרגיה.</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>6.2 בניה ירוקה</p> <p>ככלל תינתן העדפה לשימוש בחומרי בנייה בעלי תו תקן ירוק. יא. קרינה בלתי מייננת - עמידה בתקנות האגף למניעת קרינה ורעש לעניין סכנת הקרינה הבלתי מייננת כגון: מתקני תקשורת, מתקני חשמל, לייזרים, מקורות קרינה אולטרה סגולה ואינפרה אדומה.</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p> | <p>6.3 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה.</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככול האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. אל אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון: מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>סוג הקו/המתקן מהתייל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו:</p> <p>א. קו חשמל מתך נמוך- תיל חשוף ----- 3 מ' מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ----- 2 מ' מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל חשוף או מצופה ----- 5 מ' מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) ----- 2 מ' מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו ----- 20 מ' מ' ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----- 35 מ' מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ' מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ' מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון ----- בתאום עם חבי' החשמל י. ארון רשת ----- 1 מ' מ' י"א. שנאי על עמוד ----- 3 מ' מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות החפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות 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,</p> |

| | |
|--|-------------------|
| <p>חשמל</p> | <p>6.3</p> |
| <p>לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר מקומית 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.</p> | |
| <p>עתיקות</p> | <p>6.4</p> |
| <p>1. שטח התכנית הוא בתחום הכרזת שטחי עתיקות ויחול עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מקדמית, חפירת הצלה), עפ"י הדין. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, עפ"י הדין.</p> | |
| <p>ניהול מי נגר</p> | <p>6.5</p> |
| <p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: א. בתחום התכנית לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. ב. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים. ו. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. ניקוז ותיעול: א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בנייה משמרת מים) בנספח הסניטרי ע"י אגף הנדסה במועצה. ב. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים/ ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת ניקוז באגף הנדסה במועצה.</p> | |
| <p>פסולת בניין</p> | <p>6.6</p> |
| <p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן: -קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. -הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). -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> | |



| | |
|------------------------|--|
| 6.6 פסולת בניין | |
| | <p>ב. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול 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 יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>-בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>-נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p> |



| | |
|------------------------|--|
| 6.7 פיקוד העורף | |
| | <p>לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחב מוגן ו/או פתרון אחר באישור מהנדס הג"א ולפי התקנות המפורסמות.</p> |



| | |
|--|---|
| 6.8 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה | |
| | <p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזם למנוע מטרדים בעת הבנייה כלהלן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל עת הבנייה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצרכי עבודות הבנייה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרוליס, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת הבניין.</p> <p>ה. עבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים בסביבה ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> |

| | |
|-------------------------------|---|
| 6.9 הפקעות לצרכי ציבור | |
| | <p>השטחים המיועדים בתכנית זו לשטח ציבורי פתוח ודרך משולבת יופקעו בהתאם לסעיף 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו ע"ש עיריית קרית אתא.</p> |

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| 6.10 היטל השבחה | |
| | <p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p> |

| | |
|------------------------|--|
| 7. ביצוע התכנית | |
|------------------------|--|

| | |
|-----------------------|--|
| 7.1 שלבי ביצוע | |
|-----------------------|--|

| | |
|-------------------------|--|
| 7.2 מימוש התכנית | |
|-------------------------|--|

תוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8