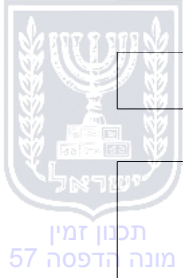


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 305-0189837

הגדלת זכויות בניה למגורים ברחוב אדוארד מאנה 7



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

חיפה  
קרית אתא  
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת ע"י דליה ושלום דקל אשר ברשותם חטיבת קרקע בשטח של כ-474 מ"ר ברחוב אדוארד מאנה בקרית אתא, המהווה תת חלקה מס' 12 מתוך חלקה רשומה מספר 111 בגוש 12758. על החלקה הרשומה בנוי מתחם מגורים הכולל 24 יח"ד מתוך 25 יח"ד המאושרות במקום. יחד עם זאת, בחלקה הרשומה בשטח של כ-5 דונם נותר שטח פנוי שמבוקש להקים בו מבנה דו משפחתי. אולם, בבניה הקיימת מוצו כל זכויות בניה.

מטרת התכנית היא: א. להגדיל את זכויות הבניה בחלקה ב-500 מ"ר, אשר ינוצלו בתא שטח המסומן 100B להקמת 2 יח"ד, באמצעות תכנית בסמכות ועדה מקומית, עפ"י סעיף 62א (א) (16) לחוק. ב. להוסיף יח"ד אחת על המותר בחלקה השלמה, עפ"י סעיף 62א (א) (8) לחוק. ג. הוספת כניסה ברכב לשתי יח"ד החדשות בתא שטח 100B, עפ"י סעיף 62א (5) לחוק. ד. הקטנת קו בניין צידי שמאלי מ-5 מ ל-4.5 מ, עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת זכויות בניה למגורים ברחוב אדוארד מאנה 7

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

305-0189837

מספר התכנית

5.024 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 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

ללא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

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

|                  |          |
|------------------|----------|
| מרחב תכנון מקומי | קרית אתא |
| קואורדינאטה X    | 212160   |
| קואורדינאטה Y    | 746493   |

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב אדוארד מאנה 7 בשכונת גבעת טל בקריית אתא

**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**

| ישוב     | רחוב | מספר בית | כניסה |
|----------|------|----------|-------|
| קרית אתא | מאנה | 7        |       |

גבעת טל

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 12758    | מוסדר   | חלק           | 111, 119-120        |                   |

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/במ/246    | 431 - 434        |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 57תכנון זמין  
מונה הדפסה 57תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 15/07/2003 | 3450                    | 5206               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | תמא/ 34           |
| 27/12/2005 | 1030                    | 5474               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | תמא/ 35           |
| 11/12/2016 | 1404                    | 7397               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.   | כפיפות  | תממ/ 6            |
| 03/09/1992 | 99999                   | 4037               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/ במ/ 246 ממשיכות לחול.  | שינוי   | כ/ במ/ 246        |

הערה לטבלה:

כפיפות לתכנית כ/מק/502.



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך       | תאריך יצירה       | עורך המסמך  | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה       | סוג המסמך      |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------|-------------|-------------------|----------|-------------|----------------|
| כן                  |                   |                   | יעקב מאור   |             |                   |          | מחייב       | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע    |                   | יעקב מאור   |             | 1                 | 1: 500   | מחייב       | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | נספח בינוי        | 12: 50 10/06/2020 | יוסף גיאנו  | 10/06/2020  |                   | 1: 100   | מנחה        | בינוי          |
| לא                  | נספח תנועה וניקוז | 10: 25 27/05/2020 | מרינה פלדמן | 27/05/2020  |                   | 1: 250   | מחייב חלקית | תנועה          |
| לא                  |                   | 14: 04 22/06/2020 | יעקב מאור   | 22/06/2020  | 1                 | 1: 500   | רקע         | מצב מאושר      |

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם             | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב     | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                 |
|----------------|------|----------------|---------------|----------|----------|------|-----|------------|------------|-----------------------|
|                | פרטי | שלום ודליה דקל |               | 000      | קרית אתא | קלה  | 8   | 04-8446866 | 04-8446869 | info@darnofarim.co.il |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם             | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב     | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                 |
|------|----------------|---------------|----------|----------|------|-----|------------|------------|-----------------------|
| פרטי | שלום ודליה דקל |               | 000      | קרית אתא | קלה  | 8   | 04-8446866 | 04-8446869 | info@darnofarim.co.il |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | תיאור                     | שם                | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב     | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                 |
|-------|---------------------------|-------------------|---------------|----------------------|----------|-----------|-----|------------|------------|-----------------------|
| בעלים |                           |                   |               | רשות מקרקעי<br>ישראל | חיפה     | שד הפליים | 15  | 04-8630855 | 04-8645537 |                       |
| חוכר  | חלקה 111<br>תת חלקה<br>12 | דליה ושלום<br>דקל |               | 000                  | קרית אתא | קלה       | 8   | 04-8446866 | 04-8446869 | info@darnofarim.co.il |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב           | רחוב           | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                         |
|----------------|-----------|-----------|---------------|----------|----------------|----------------|-----|------------|-----|-------------------------------|
|                | עורך ראשי | יעקב מאור |               |          | קרית<br>מוצקין | קרית<br>מוצקין | 55  | 04-8753836 |     | ycovmaor@n<br>etvision.net.il |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד               | ישוב     | רחוב        | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                |
|----------------|-------------|-------------|---------------|------------------------|----------|-------------|-----|------------|------------|----------------------|
|                | אדריכל      | יוסף ג'אנו  | 10368         | יוסף ג'אנו<br>אדריכלים | קרית אתא | העצמאות     | 62  | 04-8446815 |            | zano_y1@walla.com    |
| יועץ תנועה     | יועץ תחבורה | מרינה פלדמן |               | מרינה פלדמן<br>תנועה   | חיפה     | התשבי       | 14  | 04-8339970 | 04-8339980 | mb@miller-blum.co.il |
| מודד<br>מוסמך  | מודד        | בני שפירא   | 583           |                        | חיפה     | הגדוד העברי | 17  | 04-8726547 | 04-8410012 |                      |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

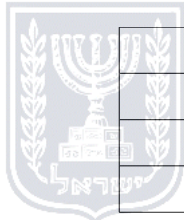


תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



**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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

| מונח        | הגדרת מונח  |
|-------------|---|
| תא שטח 100A | כולל את השטח הבנוי בפועל ואשר בו לא תהייה תוספת זכויות. |
| תא שטח 100B | תא שטח שבו תהייה תוספת הזכויות המוצעות בתכנית זו.       |
| תחום התכנית | שטח הקרקע הכולל את תאי שטח 100A ו-100B                  |

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**

הגדלת זכויות בניה ב- 500 מ"ר (עיקרי + שרות) בתא שטח המסומן 100B.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

- א. הגדלת זכויות בניה ב- 500 מ"ר (עיקרי + שרות) בת"ש השטח המסומן 100B לצורך הקמת מבנה מגורים דו משפחתי, עפ"י סעיף 62א(א) 16 לחוק.
- ב. תוספת יח"ד אחת מעבר למאושר, 26 יח"ד במקום 25 יח"ד, בהתאם לסעיף 62 א' (א) סעיף 8 לחוק.
- ג. הוספת כניסה לרכב למגרש לצורך גישה למבנה הדו משפחתי, בהתאם לסעיף 62 א (5) לחוק.
- ד. הקטנת קו בניין צידי שמאלי מ-5 מ ל-4.5 מ' עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח    |
|-----------|------------|
| מגורים א' | 100A, 100B |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד       | מ"ר   | אחוזים |
|------------|-------|--------|
| מגורים ב 1 | 5,024 | 100    |
| סה"כ       | 5,024 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 5,024.89  | 100          |
| סה"כ      | 5,024.89  | 100          |



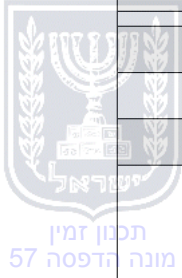
תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| מגורים א'   | 4.1   |
|---|-------|
| שימושים   | 4.1.1 |
| מגורים.   |       |
| הוראות  | 4.1.2 |
| הוראות בינוי  | א     |
| הוראות הבינוי התייחסות לתא שטח 100B המסומן בתשריט התכנית.<br>חומרי הגמר יהיו בהתאם לאישור מהנדס העיר. |       |



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות | גובה מבנה-<br>מעל הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר) | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש     | יעוד      | מעל הכניסה הקובעת    |                   |      |       |                   |  |  |  |  |  |
|------------------|------------|---|-----------|-------------------------|--------------------|--------------------|---------|-----------|-----------|----------------------|-------------------|------|-------|-------------------|--|--|--|--|--|
|                  |            |   |           |                         |                    |                    |         |           |           | מעל הכניסה<br>הקובעת | סה"כ שטחי<br>בניה | שטחי |       | גודל מגרש<br>כללי |  |  |  |  |  |
|                  |            |   |           |                         |                    |                    |         |           |           |                      |                   | שרות | עיקרי |                   |  |  |  |  |  |
| קדמי             |            |   |           |                         |                    |                    |         |           |           |                      |                   |      |       |                   |  |  |  |  |  |
| 5 (5)            |            |   | 2         | (7)                     | 500                | 4554               | 100A    | מגורים א' | מגורים א' |                      |                   |      |       |                   |  |  |  |  |  |
| 5                | 5          | 4 (4)                                       | 4         | (2)                     |                    | 474                | 100B    | מגורים א' | מגורים א' |                      |                   |      |       |                   |  |  |  |  |  |
|                  |            | 7.5 (9)                                     | 2 (8)     |                         |                    |                    |         |           |           |                      |                   |      |       |                   |  |  |  |  |  |

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

תוספת הזכויות יהיו בתא שטח 100B.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י המאושר.
- (2) עפ"י המאושר.
- (3) 4 קומות- מתייחס למבנים הקיימים..
- (4) למעט כלפי חלקת דרך מס' 125 אשר יהיה 4.5 מ', כמוראה בתשריט..
- (5) למעט כלפי חלקת דרך מס' 125 שיהיה 4.5 מ', כמוראה בתשריט..
- (6) לשני הבניינים יחד.
- (7) התכסית בתאי שטח 100A ו-100B תהייה 60%, ללא שינוי ביחס למצב המאושר..
- (8) בתחום התכנית אושרו 25 יח"ד, מתוכן נבנו עפ"י היתר 24 יח"ד בתא שטח 100A. בתא 100B יבנו 2 יח"ד (תוספת יח"ד אחת ביחס למאושר)..
- (9) לא כולל מעקה בטיחות ומתקנים טכניים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

**6. הוראות נוספות**

|  |                         |
|--|-------------------------|
| <b>6.1</b>   | <b>עיצוב אדריכלי</b>    |
| <p>שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים:</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, טלויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.</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 מבנה 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>   |                         |
| <b>6.2</b>   | <b>חניה</b>             |
| <p>החניה תהייה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.</p>  |                         |
| <b>6.3</b>   | <b>חלוקה ו/או רישום</b> |
| <p>תצ"ר יוגש כחוק.</p>   |                         |
| <b>6.4</b>   | <b>חשמל</b>             |
| <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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>סוג הקו/המתקן   מהתייל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן   מציר הקו  </p> <p>א. קו חשמל מתך נמוך - תיל חשוף   2 מ'   2.25 מ'  </p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד   1.5 מ'   1.75 מ'  </p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - בשטח בנוי   5 מ'   6.5 מ'  </p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - בשטח פתוח   --   8.5 מ'  </p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו בשטח בנוי   9.5 מ'   13 מ'  </p> <p>ו. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו בשטח פתוח   --   20.0 מ'  </p> <p>ז. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו   --   35 מ'  </p> |                         |

| 6.4 | חשמל   |
|-----|--|
|     | <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים. אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p> |
| 6.5 | ניהול מי נגר   |
|     | <p>א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. ינקטו 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.</p> <p>2. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה תת קרקעית ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ב. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככול הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככול הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. בתחום התכנית יותרו לפחות 15% תכסית על ותת קרקעית פנויים לחלחול מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים 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 חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>  |
| 6.6 | פסולת בניין  |
|     | <p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן: - קבלת הערכת כמות הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל בביתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>- 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).</p> <p>- בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמוצת 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**

- ב. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיוצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
- ג. חציבה ומילוי - היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.
- בהעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסר עד לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרנטית.
- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד לאיכות הסביבה.
- ד. עבודות שאינן טעונות היתר
- נוהל כאמור בסעיף (1) יחול על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.7

**פיתוח סביבתי**

- 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.

6.8

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

- 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.

6.9

**תשתיות**

- כל תשתיות החשמל, התאורה העירונית, הטלפון, הטלוויזיה ותקשורת בכבלים בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיים לרבות קווי מתח גבוה ומתח נמוך.
- א. מים.
- 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.
- א. ביוב
- 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.
- ב. ניקוז
- 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.





תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

|   |               |
|---|---------------|
| <b>6.9</b>  | <b>תשתיות</b> |
| <p>ג. כיבוי אש<br/>לא תותר כל בניה אלא אם תוכננו כל המערכות לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ובאישורם.<br/>ד. אשפה .<br/>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יהיו לפי הוראות עיריית קרייתאתא. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה ויאושר ע"י מחלקת התברואה העירונית.<br/>ה. התאמת התשתיות תהיה על חשבון וע"י היום בהתאם להנחיות ולסטנדרטים של מהנדס העיר ככל שתידרש כתוצאה משינוי תכנית זו.</p> |               |

|   |                           |
|---|---------------------------|
| <b>6.10</b>   | <b>חומרי חפירה ומילוי</b> |
| <p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה ( היתר, תנאים ואגרות ), (טיפול בפסולת הבניה) התשס"ה -2005 וכמפורט להלן:<br/>1. לפני הוצאת היתר הבנייה, תתקבל הערכת כמות עודפי העפר המשוערת מביצוע פרויקט הבניה מבעל ההיתר לפני הוצאת היתר .<br/>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 ).<br/>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.<br/>ב. חובת גריסה : היתר הבניה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.<br/>ג. חציבה ומילוי :<br/>היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.<br/>בהעדר איזון-<br/>- בתנאי עודף, יועברו עודפי חציבה ומילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.<br/>- בתנאי חוסר, מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.<br/>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> |                           |

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| <b>6.11</b>                 | <b>היטל השבחה</b> |
| היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק. |                   |

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב               | התנייה |
|----------|------------------------|--------|
| 1        | התוכנית תבוצע בשלב אחד |        |

### 7.2 מימוש התכנית





תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57