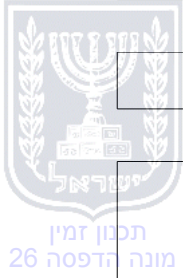


הוראות התכנית

תכנית מס' 305-0666206

תוספת זכויות בניה למגרש 137 בשכונת גבעת אלונים בקרית אתא



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

חברת ספייס בניה ויזמות בע"מ מגישה תכנית על מגרש מספר 137 בתכנית מאושרת כ/256, בשכונת גבעת אלונים בקרית אתא.

במגרש 137 מאושרים ארבעה בנייני מגורים ובהם 30 יח"ד. מטרת התכנית היא הוספת 500 מ"ר לשטחי הבניה הכוללים במגרש ו-6 יח"ד, לעומת המותר בתכנית המאושרת, תוך שינוי בקו בנין צידי מערבי וקביעת הוראות לניוד שטחי שירות ותוספת קומה עד 19.00 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה למגרש 137 בשכונת גבעת אלונים
בקרית אתא

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

305-0666206 מספר התכנית

4.525 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) (16) (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

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	213532
קואורדינאטה Y	746342

1.5.2 תיאור מקום

שכונת גבעת אלונים הממוקמת צפון מזרחית לכביש 79 ומצפון לשכונת גבעת רם בקרית אתא

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

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		7, 33, 48

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	137

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 4
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
01/08/2004	3541	5318	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/ 256 ממשיכות לחול.	שינוי	כ/ 256
04/09/2006	4872	5573	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כ/ 256 /א. הוראות תכנית כ/ 256 /א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כ/ 256 /א



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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח	12: 53 17/06/2020	משה ציון	05/01/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	12: 15 21/06/2020	מרינה פלדמן	10/05/2020	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	14: 17 03/09/2019	נמרוד גורפינקל	02/07/2019	1	1: 250	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



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			ספייס בניה ויזמות בע"מ	חיפה	החרושת	6	04-6880111	04-6880114	latiyossi@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ספייס בניה ויזמות בע"מ	חיפה	החרושת	6	04-6880111	04-6880114	latiyossi@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				ספייס בניה ויזמות בע"מ	חיפה	החרושת	6	04-6880111	04-6880114	latiyossi@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: חברת ספייס בניה ויזמות בע"מ רכשה את מלוא זכויות המקרקעין במגרש מס' 137 שנוצר בתכנית מאושרת כ/256, וזאת עפ"י חוזה מכר מיום 30.8.2017 הנמצא בתיק התכנית בועדה המקומית קרית אתא ובמשרדי חברת ספייס בניה ויזמות בע"מ.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים	עורך ראשי	יעקב מאור		יעקב מאור - תכנון ערים בע"מ	חיפה	חפצי בה	2	04-8753836		taba@taba.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	הנדסאי	נמרוד גורפינקל	40302/ה	מיקומים א.ג. בע"מ	פתח תקוה	עזריאל	13	077-4060242	04-9975743	Nimrod@mi kumim.com
	אדריכל	משה אדריכלים בע"מ ציון	31484	משה ציון אדריכלים בע"מ	חיפה	טשרניחובס קי	35	04-8331799	04-8336799	moshe@mzar ch.co.il
	יועץ תחבורה	מרינה פלדמן		מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	mb@miller- blum.co.il
	מודד	חוסין קסום	1140		סחינין	(1)				qasum_h@ya hoo.com

(1) כתובת: ת.ד 1140.



משרד תכנון ומבנה
מונה הדפסה 26



משרד תכנון ומבנה
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

הוספת זכויות בניה בשיעור של 500 מ"ר לבניה ו-6 יח"ד לכלל הבניינים במגרש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת 500 מ"ר לשטח העיקרי מכח סעיף 62א (א) (16) (א) (1) לחוק התכנון והבניה

ב. ניווד שטחי שירות של חניה מקורה לשטחי שירות אחרים בבנין מכח סעיף 62א (א) סעיף קטן 9 לחוק התכנון והבניה

ג. הוספת 6 יח"ד למספר יחידות הדיור המותרות, מ-30 ל-36 יח"ד מכח סעיף 62א (א) סעיף קטן 8 לחוק התכנון והבניה

ד. שינוי בקו בנין צידי מערבי ל-3.6 מ' מכח סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 לחוק התכנון והבניה

ה. שינוי בגובה המבנה המותר ל-19.0 מ' מכח סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 לחוק התכנון והבניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

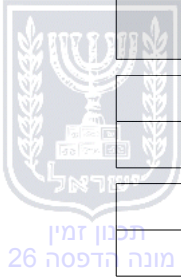
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2137
סימון בתשריט	יעוד
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד
2137	מגורים ב'

3.2 טבלת שטחים

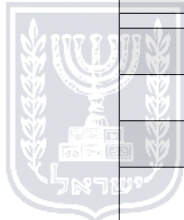
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	4,525.23	מגורים ב' 1
100	4,525.23	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	4,525.23	מגורים ב'
100	4,525.23	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>א. בינוי- במגרש יוקמו ארבעה מבני מגורים בני חמש קומות כל אחד. מיקום המבנים במגרש ופיתוח השטח יהיו כמתואר בנספח הבינוי המצורף.</p> <p>ב. פחי האשפה- מיקום מבני האשפה יהיה בגבול המגרש.</p> <p>ג. מסתורי כביסה- יותרו בניה של מסתורי כביסה עיליים עד 3 מ' מקווי המגרש.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה							
							עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי				
קדמי	0	צידי- שמאלי 3.6 (3)	צידי- ימני 0 (2)	מעל הכניסה הקובעת 5	19 (1)	36	45	5975.25	1629	4346.25	4525	2137	מגורים ב'

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:

- מפלס הכניסה הקובעת הוא מפלס ה-0.00 כמצויין בנספח הבינוי. המפלס נקבע עפ"י התכנית לביצוע של כביש מס' 6 הסמוך לתכנית. במידה ובעת ביצוע כביש מס' 6 יהיו שינויים במפלסים, יותרו שינויים בהתאמה במפלס ה-0.00 של הבינוי במגרש זה.
- גובה קומה רצפה- תקרה לא יפחת מ- 2.7 מ'.
- יתאפשר ניווד שטחי שרות משטחי חניה מקורה לשטחי שירות למבנה.
- לא ניתן לנייד שטחי מרפסות/מחסנים לשטחי שירות למבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הגובה ימדד ממפלס ה-0.00 של כל מבנה בנפרד.
- לכיוון מזרח.
- לכיוון מערב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26




תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות


<p>6.1 חניה</p> <p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>חלק מהמקרקעין שבתכנית מצויים בתחום הכרזת שטחי עתיקות ויחול עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>א. כל עבודה בתחום השטח 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 מקדמית, חפירת הצלה), עפ"י הדין.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, עפ"י הדין.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים שלה 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>6.2</p>
<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. גבולות החלקות הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.</p> <p>ב. השטחים יאוחדו כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סווג אחד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תכנית זו/או הבאים במקומם להכין תשריט איחוד וחלוקה לצרכי רישום ולאשרה בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר בניה.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, לרשום את תשריט האיחוד וחלקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 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>6.4</p>




6.4	חשמל
	<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 חב' 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 עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע, לפי העניין. 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>
6.5	ניהול מי נגר
	<p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן :</p> <p>א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>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.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון הפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים. שביל להולכי רגל - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים</p>

6.5	ניהול מי נגר
 <p>תכנון זמין הדפסה 26</p>	<p>אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ו. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ניקוז ותיעול:</p> <p>א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בנייה משמרת מים) בנספח הסניטרי ע"י אגף הנדסה במועצה.</p> <p>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>

6.6	פסולת בניין
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>-קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר 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 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 למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין 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 שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות 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>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p>לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחב מוגן ו/או על פתרון אחר באישור מהנדס הג"א ולפי התקנות המפורסמות.</p>

6.8	פיתוח סביבתי
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</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 לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>



<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כלהלן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסו חמרי גלף בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצרכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמלמהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרוללים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאחר עירוני לשפיכת פסולת.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים בסביבה ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	<p>6.9</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. כתנאי למתן היתר בניה למגרש תוגש תכנית ניקוז עם פתרון למעבר של קו ניקוז הדרך המשולבת דרך שטחי המגורים לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. כתנאי להיתר בניה יוגש נספח מים וביוב מאושר ע"י התאגיד.</p>	<p>6.10</p>
<p>תשתיות</p> <p>כל תשתיות החשמל, התאורה העירונית, הטלפון, הטלוויזיה והתקשורת בכבלים בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיים לרבות קווי מתח גבוהה ומתח נמוך.</p> <p>א. מים- אספקת המים לבניין בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית קרית אתא. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ושביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>ב. ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של קרית אתא, באישור מהנדס העיר ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ג. 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.</p> <p>ד. כיבוי אש- לא תותר כל בניה אלא אם תוכננו כל מערכות לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ובאישורם.</p> <p>ה. אשפה- מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יהיו לפי הוראות עיריית קרית אתא. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה ויאושר ע"י מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>ו. התאמת תשתיות- תהייה על חשבון וע"י היזם בהתאם להנחיות ולסטנדרטים של מהנדס העיר ככול שתידרש כתוצאה משינוי תכנית זו.</p>	<p>6.11</p>
<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר בניה תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת הבניה) התשס"ה-2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1. לפני הוצאת היתר הבניה, תתקבל הערכת כמות עודפי העפר המשוערת מביצוע פרויקט הבניה</p>	<p>6.12</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

חומרי חפירה ומילוי	6.12
<p>מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2. בהיתר הבניה- הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי עודפי עפר ופסולת הבניין 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 היתר 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 הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי: היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי:</p> <p>בהעדר איזון:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בתנאי עודף, יועברו עודפי חציבה ומילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - בתנאי חוסר, מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרנטית. 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

היטל השבחה	6.13
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם עליו היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו



תכנון זמין
מונה הדפסה 26