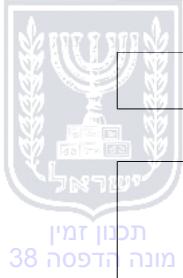


הוראות התכנית

תכנית מס' 305-0875039

שינוי זכויות והוראות בניה במגרשים 179, 180 בגבעת אלונים



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית אתא

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

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 איחוד חלקות 179 ו- 180 למגרש חדש תוך תוספת 1000 מ"ר שטח עיקרי, הגדלת מספר יחיד, שינוי בגובהם של הבנינים ומסי' הקומות בתכנית, שינוי בקווי הבנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי זכויות והוראות בניה במגרשים 179, 180 בגבעת אלונים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

305-0875039

מספר התכנית

7.742 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

62 א (א) (1), 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (א))
62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית סוג 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 | 213661 |
| קואורדינאטה Y | 746460 |

1.5.2 תיאור מקום

רח דוכיפת בכניסה לשכונת גבעת אלונים.

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 |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 12801 | מוסדר | חלק | 25-26 | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| 12801 | 10259 |

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| כ/ 256 | 180 - 179 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 38תכנון זמין
מונה הדפסה 38תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | פרק | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 12/02/2020 | | 3740 | 8688 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/1 |
| 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 |
| 01/08/2004 | | 3541 | 5318 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/256 ממשיכות לחול. | שינוי | כ/256 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--------------------------|-------------------|---------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------------|
| כן | | | פנינה רוזנברג | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | פנינה רוזנברג | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | גליון 1/2 - תכניות בינוי | 09: 12 06/07/2022 | אברי פישר | 06/07/2022 | 2 | 1: 250 | מנחה | בינוי |
| לא | גליון 2/2 - חתכים | 11: 34 07/07/2022 | אברי פישר | 07/07/2022 | 2 | 1: 250 | מנחה | בינוי |
| לא | נספח נופי | 14: 02 06/07/2022 | אמיר בלום | 06/07/2022 | 1 | 1: 500 | מנחה | בינוי ופיתוח |
| לא | גליון 1/2 | 08: 52 06/09/2022 | אלי אסיף | 06/09/2022 | 2 | 1: 500 | מנחה | חניה |
| לא | גליון 2/2 | 08: 53 06/09/2022 | אלי אסיף | 06/09/2022 | 2 | 1: 500 | מנחה | חניה |
| לא | נספח עצים | 08: 28 07/07/2022 | אמיר בלום | 07/07/2022 | 1 | 1: 250 | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| כן | | 10: 28 17/03/2022 | בני שפירא | 17/03/2022 | 1 | | מנחה | טבלאות הקצאה |
| לא | תשריט מצב מאושר | 17: 33 29/06/2021 | פנינה רוזנברג | 29/06/2021 | 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



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 | darnofarimc armela@gm ail.com |

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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@rosen berg- arch.co.il |
| | אדריכל | אברי פישר | 3920 | | קרית ביאליק | זינגר | 37 | 04-8709347 | | avri@avri.co. il |
| יועץ נופי ועצים בוגרים | יועץ | אמיר בלום | 40289 | מילר בלום - אדריכלות נוף, חיפה | חיפה | התשבי | 14 | 04-8339070 | 04-8339980 | mb@millers- blum.co.il |
| | יועץ תחבורה | אלי אסיף | 40972 | | טירת כרמל | יזומה | 2 | 077-9215552 | | eli@matop.c o.il |



| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-----------|---------------|----------|------|-------------|-----|------------|------------|-----------------------|
| | מודד | בני שפירא | 583 | | חיפה | הגדוד העברי | 17 | 04-8726547 | 04-8410012 | bshapira@bezeqint.net |



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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 לצורך תוספת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת 1000 מ"ר שטח עיקרי, לפי סעיף 62 א (א) 16 (א) (1)

ב הגדלת מספר יח"ד לפי סעיף 62 א (א) 8

ג. שינוי בגובהם של הבנינים ומס' הקומות בתכנית לפי סעיף 62 א (א) (א4)

ד. קביעת / שינויהוראות בינוי ועיצוב לפי סעיף 62 א (א) 5

ה. שינוי בקווי הבנין לפי סעיף 62 א (א) 4

ו. איחוד חלקות 179, ו - 180 למגרש חדש לפי סעיף 62 א (א) 1



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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

| יעוד | | תאי שטח |
|-----------------------|-----------|----------------|
| מגורים ד' | | 7980 |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מגורים ד' | 7980 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | מגורים ד' | 7980 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ד' | 7980 |
| קו בנין עילי | מגורים ד' | 7980 |

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|----------------|-------|--------|
| אזור מגורים ג' | 7,742 | 100 |
| סה"כ | 7,742 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ד' | 7,741.74 | 100 |
| סה"כ | 7,741.74 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ד' |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים רבי קומות. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בנייה</p> <p>א. בתא שטח 7980 יותרו מבנים בני 19 קומות מעל קומת קרקע/כניסה גבוהה. גובה קומת הכניסה יהיה 6.20 מ'. תותר בניה חלקית בקומת הביניים עבור יח"ד, מחסנים, מתקנים טכניים וכד'. ב. החומרים והציפויים של חזיתות וגגות המבנה וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנה וחומרי הפיתוח יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מהנדס העיר. ג. פתרון אשפה יתוכנן בהתאם למדיניות הוועדה בעת הוצאת היתר הבניה. ד. במידה ותעשה חלוקת משנה למגרשים נפרדים, תרשם בלשכת רשם המקרקעין זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב בין תאי שטח אלה. ה. יח"ד שבקומת הביניים יוצגו בהיתר הראשון שייצא, ככל שתבוצע קומת ביניים וככל שיוחלט למקם בה יחידות דיור לא תותרנה יח"ד בקומת ביניים בשלב אחר. ו. הצללות: ההצללות יהיו בהתאם לתכנית הצללות במסגרת תוכנית הבינוי להיתר הבניה.</p> |
| ב | <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>ניתן יהיה להוציא היתר בניה נפרד לכל אחד מהמבנים שיתוכננו בתא השטח.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|----------------------------|---|-----------|-------------------------|--------------------|----------------------------|-------------------|-------|--------------------|--------------------|----------------------------|------|-----------|-----------|
| | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | |
| | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | |
| מתחת לכניסה הקובעת 1 | מעל הכניסה הקובעת (4) 21 | (3) 67 | 176 | 55 | סה"כ שטחי בניה 33532 | שרות (2) 3550 | עיקרי | שרות 10249 | עיקרי (1) 19733 | גודל מגרש מוחלט 7709 | 7980 | מגורים ד' | מגורים ד' |

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:

הערה א: קווי הבנין יהיו עפ"י המסומן בתשריט. קו בנין עילי מתייחס למרפסות. קו בנין תחתי מתייחס לחניון מקורה.

הערה ב: לא ניתן לנייד שטחי מרפסות לשטחים עיקריים אחרים.

הערה ג: יותרו מחסנים קומתיים בשטח של עד 8 מ"ר.

הערה ד: בנוסף לשטח העיקרי יותרו מרפסות מקורות בשטח של 12 מ"ר ליח"ד או שטח גדול יותר בהתאם לשינוי בחוק.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח העיקרי כולל 18,733 מ"ר מאושר עפ"י 256/כ ובנוסף תוספת של 500 מ"ר למגרש 179 + 500 מ"ר למגרש 180 בסמכות ועדה מקומית.

(2) לחניה מתחת למפלס הכניסה, תת קרקעית בחלקה וכן חדרים טכניים ומחסנים.

(3) גובה מפלס התקרה העליונה, אינו כולל מבנים טכניים על הגג (פיר מעלית , חדר יציאה לגג , מעקות וכד').

(4) בכל אחד מהמבנים יהיו 19 קומות מעל קומת קרקע גבוהה שבחלקה תהיה קומת ביניים הכוללת דירות ומחסנים וחללים ציבוריים. יח"ד שבקומת הביניים יוצגו בהיתר הראשון שייצא, ככל שתבוצע

קומת ביניים וככל שיוחלט למקם בה יחידות דיור לא תותרנה יח"ד בקומת ביניים בשלב אחר..

6. הוראות נוספות

| | |
|---|-------------------|
| <p>6.1 עיצוב אדריכלי</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, טלויזיה 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 ו/או גג של המבנים ולא בחזיתות קדמיות. דופן המסתור יהיה מבנייה קשיחה כדוגמת המבנה. ניקוז המזגנים יהיה דרך הצנרת הסניטרית הפנימית של המבנה.</p> | <p>6.1</p> |
| <p>6.2 חניה</p> <p>א. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ב. תותר הצמדת חניות למגורים בתחום מגרשי המגורים בלבד.</p> <p>ג. חניה נגישה תעמוד לטובת המגרש בכללותו ולא תוצמד ליחידות ספציפיות כלשהן.</p> | <p>6.2</p> |
| <p>6.3 חלוקה ו/או רישום</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 מבקשי היתר הבניה להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על מבקשי היתר הבניה לרשום את תשריט איחוד וחלוקה 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 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.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> | <p>6.4</p> |



| 6.4 | חשמל |
|-----|--|
| | <p>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'</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p> |
| 6.5 | <p>ניהול מי נגר</p> <p>במגרש הבניה יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד')</p> |
| 6.6 | <p>פיתוח סביבתי</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> |
| 6.7 | <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן: א. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> |

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.7**

- ב. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
- ג. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- ד. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים בסביבה ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

תנאים למתן היתרי איכלוס**6.8**

אחזקת מבנים :

כתנאי האיכלוס של הבניינים במגרש ימולאו התנאים הבאים :

- א. כל בעלי יחידות הדיור בתחום התכנית יתקשרו עם חברת אחזקה וניהול שתנהל את השטחים הציבוריים, החניות הפרטיות, השפ"פ והשירותים הנלווים. במסגרת השירותים השונים שתיתן החברה יכללו גם טיפול בחלקי הרכוש המשותף, אחזקה שוטפת וניהול קרן להחלפת ציוד ותיקון המתקנים וחלקי הבניין השונים, ביצוע בפועל של החלפה ותיקונים של מתקנים וציוד ובכלל זה מעליות, מתקני מערכות מרכזיות וציוד, מתקני מים של מערכות משותפות, מתקני אינסטלציה וביוב, תיעול, לרבות צנרת, מתקני תקשורת בסיסיים שסופקו עם היחידה, אנטנות מרכזיות לטלוויזיה, וידאו/טלוויזיה בכבלים (אם יותקנו), מתקנים לאשפה, ציוד חשמלי למאור וכוח בחדרי המדרגות הקשורים לגינון ולניקיון.

- ב. כל חוזה ניהול ואחזקה יעשה לתקופה שתחל במועד חתימת חוזה ותסתיים בתום 3 שנים מתאריך מסירת הדירה הראשונה בבית. החוזה יוארך מעצמו לתקופה של 3 שנים נוספות כל פעם, אלא אם כן יוחלט על ידי בעלי יחידות המהוות 75% מכלל שטח הרצפות בבית, לא לחדש את החוזה עם חברה זו, יש להציג חוזה עם חברה חלופית. לא ניתן לוותר על חברת ניהול.
- ג. תנאי למתן טופס 4 לכל אחד מבנייני המגורים בתכנית הינו כי הובטחה לשביעות רצון הועדה המקומית התקשורת בעלי רוב יחידות הדיור בבניין עם חברת הניהול.
- ד. יש להטמיע את החוזה בתקנון/תשריט הבית המשותף.

תנאים בהליך הרישוי**6.9**

אישור תאגיד המים יהיה תנאי בהליך הרישוי.

תשתיות**6.10**

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. אישור תאגיד המים יהיה תנאי למתן היתר בניה.

א. ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, תכנון 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.

ג. כיבוי אש

לא תותר כל בניה אלא אם תוכננו כל המערכות לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ובאישורם.

| | |
|---|-------------|
| תשתיות | 6.10 |
| <p>ד. אשפה .</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יהיו לפי הוראות עיריית קיריית אתא. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה ויאושר ע"י מחלקת התברואה העירונית.</p> | |
| חומרי חפירה ומילוי | 6.11 |
| <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:</p> <p>1. לפני הוצאת היתר הבנייה, 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> <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 אינרטיית. | |
| מקלטים | 6.12 |
| <p>לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/ או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.</p> | |
| הנחיות מיוחדות | 6.13 |
| <p>בריקת השחיה :</p> <p>הקמת בריכת השחיה בתחום המגרש תהיה עפ"י פרק כא לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 וכן לפי תקנות והנחיות משרד הבריאות לבריכות שחיה פרטיות.</p> <p>הצללות :</p> <p>ההצללות בתחום התכנית יהיו בהתאם לתכנית הצללו שתהווה חלק מתכנית הבינוי בהיתר הבניה.</p> | |

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 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנית: 305-0875039 - שינוי זכויות והוראות בניה במגרשים 179, 180 בגבעת אלונים מרץ 2022

| מצב יוצא | | | | | | | | | | מצב נכנס | | | | נתוני המקרקעין | | | |
|-------------|--|------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|------------|---------------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------|------------------|--|----------------------|----------|---------|--|
| תאריך חתימה | חתימת הבעלים /או בא נוח הבעלים | יעוד המגרש המוצע | חלקים במגרש באחוזים | שטח המגרש המוצע ב'מ"ר | מס' המגרש המוצע ארעי | מס' מתמורה | יעוד החלקה לפי 256 ל'מג"מ | החלקים בבעלות או בזכויות ב-% | שיעורים או זכויות אחרות בחלקה | מס' תעודת זהות או מס' תאגיד | שם החוכם הרשום | שם הבעלים הרשום | שטח החלקה המהודו הלול בחלקה התדשה במ"ר | שטח החלקה הרשום במ"ר | מס' חלקה | מס' גוש | |
| 16-03-2022 | דר נופרים בע"מ ח.פ. 512137506 טל' 04-8446866 | מגורים ד | 100% | 7742 | | 7980 | מגורים ג | 100% | | 512137506 | פרטים | דר נופרים פרטיים | 4375 | 4332 | 25 | 12801 | |
| | | | 100% | 7742 | | | מגורים ג | 100% | | 512137506 | פרטים | דר נופרים פרטיים | 3367 | 3377 | 26 | 12801 | |
| | | | | 7742 | | | | | | | | | 7742 | | | סה"כ | |

06.03.2022
תאריך

שפירא בני תמורה מוסמך
מס' רישיון 583
התאגדות העובדים לתי"ם

בני שפירא
שם המוודד

דר נופרים בע"מ
ח.פ. 512137506
טל' 04-8446866