

הוראות התכנית

תכנית מס' 305-1044999

תוספת זכויות בניה למגרש מגורים ברחוב פרישמן 12 קרית אתא

חיפה

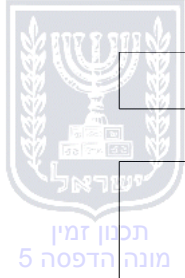
מחוז

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

התכנית מציעה בגוש 11049 חלקות 72 ו-73, איחוד חלקות למחלקה אחת, הוספת שטחי בניה בסמכות ועדה מקומית, שינוי בקוי בניין, הגבהת גובה מבנה, הגדלת מספר יח"ד, תוספת קומה, שינוי בתכנית, העברת שטחי שירות מחניה מקורה לשטחי שירות אחרים במבנה ו-4 כניסות לחלקה במקום 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

12 תוספת זכויות בניה למגרש מגורים ברחוב פרישמן
קרית אתא

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 305-1044999

1.2 שטח התכנית 2.477 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) 1, 62 א (א) 16, 62 א (א) 1, 62 א (א) 4, 62 א (א))
62 א (א) 5, 62 א (א) 9

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	209790
קואורדינאטה Y	745982

1.5.2 תיאור מקום**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	מנדלי מוכר ספרים	24	
קרית אתא	פרישמן	12	

שכונה אברמסקי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11049	מוסדר	חלק	72-73	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 38 / 3 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 3 א. הוראות תכנית תמא/ 38 / 3 א תחולנה על תכנית זו.	7400	1488		13/12/2016
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/ 150 / ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/ 150 / ח ממשיכות לחול.	5511	2396		27/03/2006



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				נמרוד גורפינקל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נמרוד גורפינקל		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מנחה		1	19/05/2022	נמרוד גורפינקל	11: 19 19/05/2022	טבלת הקצאה	כן
בינוי	מנחה	1: 100	1	19/07/2022	נמרוד גורפינקל	16: 52 19/07/2022	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	19/07/2022	גיא דרוקמן	16: 52 19/07/2022	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/07/2022	נמרוד גורפינקל	16: 53 19/07/2022	תשריט מצב מאושר	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			איירון יזמות ובניה (ר.ג.) בע"מ	קרית אתא	חנקין	1	04-9977011	1534-9977011	yakirmor3131@walla.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	נמרוד גורפינקל		מיקומים א.ג. בע"מ	חיפה	בעלי מלאכה	26	077-4060242		Nimrod@mikumim.com
	יועץ תחבורה	גיא דרוקמן	112890	גיא דרוקמן הנדסת כבישים ותשתיות	חיפה	שמשון	31	04-8112551	04-8112551	guydr@bezeqint.net
	מודד	חוסין קסום	1140		סחינין	(1)				qasum_h@yahoo.com

(1) כתובת: ת.ד. 1140.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

איחוד חלקות עם תוספת זכויות בניה ויח"ד למגרש מגורים תוך שינוי הוראות הבינוי ובקווי הבנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד חלקה 72 עם חלקה 73 מכח סעיף 62א (א) (1) לחוק התכנון והבניה

ב. תוספת שטחי בניה עיקריים מכח סעיף 62א (א) (16) (א) (1) לחוק התכנון והבניה

ג. קביעת קווי בנין חדשים למגרש מגורים -

קו בנין קדמי לרח' פרישמן - 5 מ'. קו בנין עילי - 2.7 מ' לטובת מרפסות "תלויות"

קו בנין קדמי לרח' מנדלי מוכר ספרים - 3 מ'. קו בנין עילי - 0.75 מ' לטובת מרפסות "תלויות"

קו בנין צידי לרח' פרישמן ולרח' מנדלי מוכר ספרים - 3 מ'

מכח סעיף 62א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.

ד. הגדלת מספר יח"ד למגורים ל-21 מכח סעיף 62א (א) 8 לחוק התכנון והבניה.

ה. שינוי הוראות בדבר גובהו המותר של מבנה מ-4 קומות (14 מ') ל-5 קומות (17.50 מ') מעל מפלס הכניסה מכח

סעיף 62א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.

ו. ניווד שטחי שירות עיליים בלבד משטחי חניה מקורה לשטחי שירות למבנה מכח סעיף 62א (א) 9 לחוק התכנון והבניה.

ז. שינוי בתכסית מ-45% ל-80% מכח סעיף 62א (א) 5 לחוק התכנון והבניה.

ח. קביעת 2 כניסות עבור כלי רכב לחניון משותף ועוד 2 כניסות לחניה פרטית בודדת או כפולה מרחובות גובלים

מכח סעיף 62א (א) 5 לחוק התכנון והבניה.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100
דרך מאושרת	201
דרך משולבת	202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	100
להריסה	מגורים ג'	100
מבנה להריסה	מגורים ג'	100
קו בנין עילי	מגורים ג'	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'1	2,313.57	93.37
דרך מאושרת	84.08	3.39
דרך משולבת וחניה	80.16	3.24
סה"כ	2,477.81	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	84.09	3.39
דרך משולבת	80.16	3.24
מגורים ג'	2,313.57	93.37
סה"כ	2,477.81	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי לא יינתן היתר בניה אלא אם תובטח שמירה על איכות הסביבה ועל עיצוב אדריכלי נאות לפי הנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. לא יותר שימוש במבנים ניידים או ארעיים, אלא במהלך הבניה וללא התנגדות הוועדה המקומית. תתאפשר חריגה מקווי בנין עד קו המגרש עבור חדרי אשפה. לא יותרו מחסנים שאינם חלק מהמבנה הראשי.
ב	הוראות פיתוח 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'. לפחות 20% משטח המגרש יישאר פנוי מכל בינוי וריצוף וישמש למטרות גינון. 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, הגדרות, והקירות התומכים.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי הדרך תבוצע כחלק אינטגרלי מרוחבה הכללי של הדרך המסומנת בתשריט ועפ"י חתכים אופייניים ופירוט הנדסי באישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי הדרך תבוצע כחלק אינטגרלי מרוחבה הכללי של הדרך המסומנת בתשריט ועפ"י חתכים אופייניים ופירוט הנדסי באישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש	שטחי בניה		תכסית	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת	מספר קומות	קו בנין	
		(מ"ר)	(מ"ר)					(מסר)	(מסר)	
		גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	קדמי	צידי
שרות	עיקרי									
מגורים ג'	100	2313	2776.26 (1)	694.06 (2)	80	21	17.5	5	(3)	3 (4)

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:

א. קווי הבנין עפ"י תשריט מצב מוצע

ב. גובה מבנה יימדד עד פני גובה מעקה גג. מעל יותרו חדרי מדרגות יציאה לגג, חדרי מעלית, מתקנים טכניים וכד'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם - 2,313.55 מ"ר עפ"י תכנית מאושרת כ/150. השטח המבוקש בתכנית זו - 462.71 מ"ר. סה"כ - 2,776.26 מ"ר שטח עיקרי. תותר תוספת של שטחי בניה עיקרי עבור תמ"א 38 על כל תיקוניה.

(2) תותר תוספת של שטחי בניה לשירות עבור הגדלת מרחבים מוגנים מכח תקנות פיקוד העורף. תותר תוספת של שטחי בניה לשירות עבור תמ"א 38 על כל תיקוניה. תותר תוספת של שטחי שירות עד 5% משטח המגרש לביצוע התאמת נגישות.

(3) לרח' פרישמן - 5 מ'. קו בנין עילי - 2.7 מ' לטובת מרפסות "תלויות". לרח' מנדלי מוכר ספרים - 3 מ'. קו בנין עילי - 0.75 מ' לטובת מרפסות "תלויות".

(4) קו בנין ציד לרח' פרישמן ולרח' מנדלי מוכר ספרים.

6. הוראות נוספות

6.1	איחוד וחלוקה
	שטח התכנית מיועד לאיחוד חלקות בהתאם למסומן בתשריט התכנית. עם אישור תכנית זו תוגש תכנית לצרכי רישום לאיחוד חלקות
6.2	חניה
	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. יתאפשרו 2 כניסות עבור כלי רכב לחניון משותף ועוד 2 כניסות לחניה פרטית בודדת או כפולה מרחובות גובלים.
6.3	חשמל
	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. ב. תחנות השנאה. 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככול האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 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. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון: מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: סוג הקו/המתקן מהתייל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו: א. קו חשמל מתך נמוך- תיל חשוף ----- 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ----- 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל חשוף או מצופה ----- 5 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) ----- 2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו ----- 20 מ' ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----- 35 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון ----- בתאום עם חב' החשמל י. ארון רשת ----- 1 מ' י"א. שנאי על עמוד ----- 3 מ' 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. 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

6.3

חשמל

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.

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.

6.4

שמירה על עצים בוגרים

א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", או "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן).

ב. עצים לשימור:

- + לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.
- + תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור באישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.
- + תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. במידה ותוגש בקשה לכריתת העצים המסומנים לשימור במגרש, הדבר לא ייחשב כשינוי לתכנית ובכפוף לקבלת היתר כריתה כדן.
- ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:
- + בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.
- + בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.
- ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

6.5

ניהול מי נגר

השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

א. במגרשי המגורים לפחות 20% 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 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 ובשימושים של שטחים



ניהול מי נגר	6.5
אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ו. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים וייעשה 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 בעירייה. 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 בעירייה.	
הריסות ופינויים	6.6
המבנים הקיימים במגרש מיועדים להריסה. פסולת הבנייה תפונה לאתר סילוק פסולת המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. לא ידוע על אסבסט גלוי, אך מיד והיוודע על קיומו של אסבסט יש לפעול על פי החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א - 2011 - כל עבודות בנייה הכרוכה בפינוי אסבסט חייבת בהיתר הממונה במשרד להגנת הסביבה, טרם ביצוע העבודה.	
פסולת בניין	6.7
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: -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. ב. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. ג. חציבה ומילוי -היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. -בהעדר איזון - - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. ד. עבודות שאינן טעונות היתר -נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.8
1. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה:	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.8**

- גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.
2. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
3. כל קבלן שיבצע עבודות בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
4. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.
5. הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י יריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.
6. משאיות פינוי עודפי חפירה ופסולת בנין יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.
7. לצורכי עבודה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
8. העבודות יבוצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הגובלים תוך נקיטת כל אמצעי הבטיחות האמצעים למניעת מטרדים.

פיקוד העורף**6.9**

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.

הפקעות לצרכי ציבור**6.10**

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויירשמו לטובת העירייה או הרשות המקומית כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב ו/או שעבוד.

תנאים בהליך הרישוי**6.11**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תאגיד מים.

ביצוע התכנית**7.****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו



תכנית מתאר מקומית מס' 305-1044999 - תוספת זכויות בניה למגרש מגורים ברחוב פרישמן 12 קרית אתא

טבלת הקצאה - איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים

		מצב יוצא				מצב נכנס						נתוני מקרקעין				
חתימה	חתימת בעלים	ייעוד המגרש המוקצה	חלקים במגרש	שטח המגרש המוקצה במ"ר	מס' מגרש התמורה	ייעוד החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות	שעבודים או זכויות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם חוכר רשום	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	גוש	ס' סידורי
		מגורים ג'	100%	2,313.57	100	אזור מגורים 1ב	100%	הערת הפקעה לפי סעיף 19 לטובת עיריית קרית אתא. הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת איירון יזמות ובניה (ר.י) בע"מ	680762		רחמים משה		1,479	72	11049	1
						אזור מגורים 2ב	100%	הערת הפקעה לפי סעיף 19 לטובת עיריית קרית אתא. הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת איירון יזמות ובניה (ר.י) בע"מ	680762		רחמים משה		998	73	11049	2
		דרך מאושרת		84.08	201											3
		דרך משולבת		80.16	202											4

הערות:

השטח הנ"ל הינו בחישוב גרפי מתוכנות שונות של חישוב שטחים וייתכנו הפרדים מזעריים ולא משמעותיים

- הנכס אינו רשום בפנקס הבתים המשותפים
- עלי הזכויות בחלקות המצב הנכנס הם בעלי הזכויות במגרש המוקצה במצב היוצא
- קיים הסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לבין חברת איירון יזמות ובניה (ר.י) בע"מ

