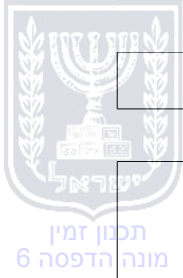


הוראות התכנית

תכנית מס' 305-1120815

תוספת זכויות בניה למגרש מגורים ברח' סוקולוב 37 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 המוגשת חלה ברחוב סוקולוב 37, גוש 11009 חלקה 51. במגרש מגורים עם בית מגורים פרטי, הכולל יח"ד אחת, מציעים להרוס ולבנות בנין מגורים הכולל 12 יח"ד. בתכנית זו אנו קובעים את סך זכויות הבניה והוראותיה על מנת להגדיל את צפיפות יח"ד תוך מתן פתרונות חניה בתחומי המגרש. התכנית הינה בסמכות מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה למגרש מגורים ברח' סוקולוב 37
קרית אתא

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

305-1120815 מספר התכנית

1.187 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג 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) (5), 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	210210
קואורדינאטה Y	746231

1.5.2 תיאור מקום

כ-100 מ' מערבה מציר העצמאות

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	סוקולוב	37	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11009	מוסדר	חלק	51	

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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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
01/12/1998		959	4706	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כ/ 222. הוראות תכנית כ/ 222 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כ/ 222
10/08/2011		5977	6278	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כ/ 222 / ב. הוראות תכנית כ/ 222 / ב תחולנה על תכנית זו.	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	נספח בינוי	15: 06 22/01/2023	אבנר אורן	22/01/2023	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	09: 36 23/01/2023	גיא דרוקמן	12/12/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	15: 06 22/01/2023	נמרוד גורפינקל	22/01/2023	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			פ.א פדידה נכסים בע"מ	קרית אתא	בן יוסף שלמה	29	04-8420000	052-6305157	itzik@fadid a.co

1.8.2 יזם

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	הוד השרון	השקמים	13	077-4060242		Nimrod@mi kumim.com
	אדריכל	אבנר אורן	31483		קרית אתא	עבודה	14	04-8455621	04-8454371	oren3486@g mail.com
	יועץ תחבורה	גיא דרוקמן	112890	גיא דרוקמן הנדסת כבישים ותשתיות	חיפה	שמרון	31	04-8112551	04-8112551	guydr@bezeq int.net
	מודד	אפרים לבנברג	503	לבנברג ובנוי 1979 בע"מ	חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	alinator@leven berg.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 ויח"ד במגרש מגורים תוך שינוי הוראות הבינוי ובקווי הבנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת שטחי בניה עיקריים מכח סעיף 62א (א) (16) (א) (1) לחוק התכנון והבניה
- ב. שינוי קווי בנין למגרש מגורים -
קו בנין קדמי מדרך משולבת - קו בנין עילי קדמי 1 מ' לטובת מרפסות "תלויות"
קו בנין צידי לכיוון חלקה 49 - 2.5 מ'
מכח סעיף 62א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.
- ג. הגדלת מספר יח"ד למגורים ל-12 מכח סעיף 62א (א) 8 לחוק התכנון והבניה.
- ד. ניווד שטחי שירות עיליים בלבד משטחי חניה מקורה לשטחי שירות למבנה מכח סעיף 62א (א) 9 לחוק התכנון והבניה.
- ה. שינוי בתכסית הקרקע מ-35% ל-45% מכח סעיף 62א (א) 9 לחוק התכנון והבניה.
- ו. שינוי בהוראות בינוי מכח סעיף 62א (א) 5 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100
מבנים ומוסדות ציבור	300
דרך מאושרת	200
דרך משולבת	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך משולבת	201
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	100
מבנה להריסה	מגורים ג'	100
קו בנין עילי	מגורים ג'	100

3.2 טבלת שטחים

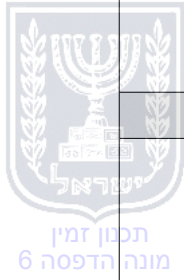
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור למבני ציבור	313	26.37
אזור מגורים ג'	637	53.67
דרך מאושרת	60	5.06
דרך משולבת וחנייה	177	14.91
סה"כ	1,187	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	60.02	5.05
דרך משולבת	176.58	14.86
מבנים ומוסדות ציבור	312.64	26.31
מגורים ג'	639.05	53.78
סה"כ	1,188.3	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה
	לא תאושר כל פעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום לרבות: אחסון, טיפול ו/או שימוש בחומרים מסוכנים למי תהום, בדלקים ותעשיות הכרוכות בכך, מתקנים לטיפול בשפכים ובפסולת ביתית ו/או רעילה, מטמנות לפסולת ביתית ו/או רעילה, ומטווחי ירי פתוחים.
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.
ג	עיצוב אדריכלי
	לא יינתן היתר בניה אלא אם תובטח שמירה על איכות הסביבה ועל עיצוב אדריכלי נאות לפי הנחיות הוועדה המקומית. חומרי גמר וציפוי חיצוני של המבנה כולל חלונות, דלתות, תריסים, גג וגדרות יהיו בכפוף להנחיות המרחביות ובהתאם לאישור מהנדס העיר. לא יותר שימוש במבנים ניידים או ארעיים, אלא במהלך הבניה וללא התנגדות הוועדה המקומית. + גג - יותר שימוש בגג רעפים ובלבד שקו המגע בין קיר אנכי ומשטח הגג משופע יהיה אופקי או בשיפוע אחיד זהה למשטח הגג. + עיצוב גדרות - ישולב בעיצוב המבנים. + מיקום מתקנים וצנרות - הבקשה להיתר תכלול פירוט מיקום: פירי צנרות, פרגולות, מזגנים, דודי שמש ו/או קולטים, מסתורי כביסה, אנטנות וכד', שישולבו במידת האפשר כחלק אינטגרלי של עיצוב הבניין ובהתאם להנחיות מהנדס העיר. לא תותר צנרת חיצונית ע"ג המבנים. + פרגולות - מיקום הפרגולות יהיה חלק מהבקשה להיתר בניה. הפרגולות יבוצעו במתכונת אחידה בכל המבנה ומחומרים עמידים, לפי פרטי ביצוע ו/או הנחיות של מהנדס העיר. חישוב שטחי הפרגולות יהיה בכפוף לתקנות חישוב השטחים מכח חוק התכנון והבניה. + מבני עזר - מחסנים יהיו בתחום קווי הבניין בחיבור קשיח למבנה. מבני תברואה (אשפה) יהיה מחופה בקרמיקה, פתח המבנה פונה לרחוב עם הכנות למים וניקוז. החיפוי החיצוני יהיה קשיח בהתאם לחיפוי הגדר ובאישור מהנדס העיר. גובה המבנה המקסימלי 2.2 מ' ובכפוף להנחיות המרחביות ובהתאם לאישור מהנדס העיר.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור

	4.2
	מבנים ומוסדות ציבור
<p>4.2.1 שימושים</p> <p>מיועד למבני ציבור כלל עירוניים, שכונתיים או מקומיים וכן לשטחים פתוחים וגנים ציבוריים כמפורט להלן: תכליות - שירותי חינוך, תרבות, דת ובריאות</p>	
	4.2.2
<p>הוראות</p> <p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>א</p> <p>מבני ציבור מקומיים ושכונתיים: עד 70% משטח המגרש, למטרות עיקריות, ועד 70% משטח המגרש לשטחי שירות.</p> <p>מבני ציבור כלל עירוניים: עד 180% משטח המגרש למטרות עיקריות ותוספת עד 120% משטח המגרש לשטחי שירות, כפי שתאושר בעת הגשת הבקשה להיתר בניה בהתאם לפרוגרמה של הבנין.</p>	
<p>ב</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>גובה בניה: מבני ציבור מקומיים ושכונתיים - 2 קומות. מבני ציבור כלל עירוניים - עפ"י תכנית בינוי שתוגש יחד עם בקשה להיתר בניה.</p> <p>מרווחי בניה: מבני ציבור כלל עירוניים - עפ"י תכנית בינוי שתוגש יחד עם הבקשה להיתר בניה ובתנאי שיובטח מרווח של לפחות 10 מ' ממבני מגורים. מבני ציבור מקומיים או שכונתיים - המרווח מדרך משולבת לא יקטן מ-2 מ', והמרווח ממבני מגורים לא יפחת מ-10 מ'.</p>	
	4.3
	דרך מאושרת
	4.3.1
<p>שימושים</p> <p>מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות</p>	
	4.3.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>הדרך תבוצע כחלק אינטגרלי מרוחבה הכללי של הדרך המסומנת בתשריט ועפ"י חתכים אופייניים ופירוט הנדסי באישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p>	
	4.4
	דרך משולבת
	4.4.1
<p>שימושים</p> <p>מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות</p>	
	4.4.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>הדרך תבוצע כחלק אינטגרלי מרוחבה הכללי של הדרך המסומנת בתשריט ועפ"י חתכים אופייניים ופירוט הנדסי באישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</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)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
											שרות				עיקרי
(11) 4		(10) 4	2.5 (9)	1	(8) 6	(7) 21	(6) 12	45	2330.61 (5)	(4) 691.9	(3) 492.47) 1146.24 (2)	(1) 637	100	מגורים ג'

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

הוראות טבלה 5:

- קווי הבנין עפ"י תשריט מצב מוצע
- תתאפשר חריגה מקווי בנין עד קו המגרש עבור חדרי אשפה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גודל מגרש רשום לצורך חישוב זכויות בניה - 814 מ"ר (כולל דרך משולבת).
- (2) מתוכם - 983.44 מ"ר עפ"י תכנית מאושרת כ/222. השטח המבוקש בתכנית זו - 162.80 מ"ר. סה"כ - 1,146.24 מ"ר שטח עיקרי. תותר תוספת של שטחי בניה עיקרי עבור תמ"א 38 על כל תיקוניה, במידה וימומשו זכויות בהתאם לתמ"א 38, או השטח המותר בגין הריסה יקוזז בהתאם.
- (3) יותרו תוספת זכויות בהתאם לתקנות.
- (4) שטח שירות תת-קרקעי עבור חניה מכח תכנית מאושרת כ/222/ב.
- (5) סך שטחי הבניה אינו כולל את שטחי המרפסות.
- (6) מתוכם - 10 יח"ד עפ"י תכנית מאושרת כ/222. תוספת מס' יח"ד בתכנית זו - 2 יח"ד. סה"כ - 12 יח"ד. תותר תוספת של יח"ד עבור תמ"א 38 על כל תיקוניה.
- (7) מתוכם - 21 מ' עפ"י תכנית מאושרת כ/222. גובה מבנה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת ועד פני גובה מעקה הגג. מעל יותרו חדרי מדרגות יציאה לגג, חדרי מעלית, מתקנים טכניים וכד'. תותר תוספת גובה עבור תמ"א 38 על כל תיקוניה.
- (8) מתוכם - 6 קומות עפ"י תכנית מאושרת כ/222. תותר תוספת קומות עבור תמ"א 38 על כל תיקוניה.
- (9) לכיוון חלקה 49.
- (10) לכיוון שטח למבנים ומוסדות ציבור.
- (11) 4 מ' לכיוון רח' סוקולוב. 2 מ' לכיוון דרך משולבת עם קו בנין עילי 1 מ' לטובת מרפסות "תלויות".



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	<p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. תכנון רוחב תאי החניה, אורכם, רוחבם, רוחב מסלולי הנסיעה והתמרון יהיו ברמת שירות הגבוהה - רמת שימוש 1.</p>
6.2	הפקעות ו/או רישום	<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולמבני ציבור, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו לטובת העירייה או הרשות המקומית כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב ו/או שעבוד.</p>
6.3	חשמל	<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, מונה הדפסה 6 תכנון זמין</p> <p>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'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ----- 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל חשוף או מצופה ----- 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) ----- 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו ----- 20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----- 35 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון ----- בתאום עם חבי החשמל</p> <p>י. ארון רשת ----- 1 מ'</p> <p>י"א. 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 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</p>

6.3	חשמל
	<p>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>
6.4	<p>ניהול מי נגר</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, 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 צינורות 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 אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ו. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה 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 בעירייה.</p> <p>ב. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים/ ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת ניקוז באגף הנדסה בעירייה.</p>
6.5	<p>פסולת בניין</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.</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</p>



פסולת בניין	6.5
<p>לתשתיות.</p> <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 שימוש 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 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>	



פיקוד העורף	6.6
<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>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.7
<ol style="list-style-type: none"> 1. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה : 2. גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'. 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. 	

ביצוע התכנית	7
--------------	---

שלבי ביצוע	7.1
------------	-----

מימוש התכנית	7.2
--------------	-----



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6