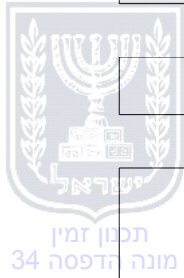


הוראות התכנית

תכנית מס' 305-0187286

שינוי הוראות בניה בשכונת בית וגן קרית אתא



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

מטרת התב"ע היא תוספת 3744 מ"ר שטח בניה עיקרי שבסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א)(16)א) 1 לפי חישוב לכל מגרש לפי התכנית המאושרת החלה על השטח.

כלומר למגרשים 121, 122, 123 ביעוד מגורים א' תוספת של 752.2 מ"ר, ולמגרשים 111, 112, 113 ביעוד מגורים ב' תוספת של 469.6 מ"ר. ובנוסף למגרשים אלה גם 10% בגין פינה סה"כ 234.8 מ"ר.

כמו כן בתכנית זו תוספת השטח העיקרי שבסמכות הועדה המקומית למגרשים 101, 102, 103 בשטח של 787 מ"ר ניווד לטובת תאי שטח 2001 ו - 2002 שבתכנית זו.

באמצעות איחוד וחלוקה מחדש אוחדו המגרשים ביעוד מגורים א' וכן המגרשים ביעוד מגורים ב' ונוצרו תאי שטח חדשים ששטחם זהה לשטח מהיעוד המאושר. יעוד המגרשים שונה למגורים ב' ולמגורים ג'. השינוי נובע מצורת החישוב של מבא"ת לפיה השטח לצורך חישוב היעוד מכיל את כל שטחי הבניה במגרש כולל שטחי שירות.

הבינוי המוצע הוא של 2 מגרשים חדשים בהם יוקמו 2 מבנים בני 10 קומות מעל קומת קרקע / כניסה. יותרה הדפסה 34 יח"ד ו/או מחסנים, מתקנים טכניים בקומת הביניים. בכל אחד מהבנינים יהיו 39 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בניה בשכונת בית וגן קרית אתא

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

305-0187286

מספר התכנית

13.091 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) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 8

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	210082
קואורדינאטה Y	744986

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	אתא		

שכונה בית וגן קריית אתא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11022	מוסדר	חלק	83-89, 112-113, 119-120	103-104, 114

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/ 269	101 - 103, 111 - 113, 121 - 123

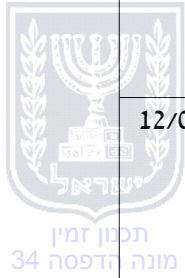
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/1998		4617	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/כ/269 א ממשיכות לחול.	שינוי	מק/כ/269 א
14/09/1995	4786	4333	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/במ/269 ממשיכות לחול.	שינוי	כ/במ/269



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		28/08/2017	אברי פישר	28/08/2017		1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח פיתוח וחניה הוכן בשיתוף עם יועץ התנועה אלי אסיף	04/09/2017	אמיר בלום	04/09/2017	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		28/08/2017	פנינה רוזנברג	28/08/2017	1	1: 500	מנחה	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 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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	10	04-8446866	04-8446869	darnofarimcarmela@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				חברת דר נופרים בע"מ	קרית אתא	העצמאות	10	04-8446866	04-8446869	darnofarimcarmela@gmail.com

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-ro@smile.net.il
	אדריכל	אברי פישר	22917		קרית ביאליק	זינגר	37	04-8709347	04-8709347	avri@avri.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	pnina@miller- blum.co.il
	יועץ תחבורה	אלי אסיף	40972		טירת כרמל	יוזמה	2	077-9215552		eli@matop.c o.il
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	ramzi883@ne tvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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 וחלוקה מחדש של מגרשי מגורים ודרך משולבת תוך שינוי הוראות בינוי ותוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה מחדש של מגרשי הבניה ביעוד מגורים א, מגורים ב' ודרך משולבת. לפי סעיף 62א(א) (1) לחוק התכנון והבניה .

ב. שינוי יעוד ממגורים א' וב' לפי התכנית המאושרת החלה על השטח ליעודים של מגורים ב' ו - ג' לפי מבא"ת.

ג. תוספת 20% שטח עיקרי לכל מגרש לפי התכנית המאושרת לפי סעיף 62 א (א) 16 (א) (1)

ד. ניווד שטח עיקרי ממגרשים בנויים 101, 102, 103 לטובת תאי שטח 2001 ו - 2002 לפי סעיף 62א(א) (6) לחוק התכנון והבניה

ה. ניווד שטחי שירות בין תאי שטח 2001 ו - 2002

ו. שינוי קווי הבנין לפי סעיף 62א(א) (4) לחוק התכנון והבניה .

ז. תוספת קומות מעבר למאושר לסה"כ 10 קומות מעל קומת קרקע לפי סעיף 62א(א) (4) לחוק התכנון והבניה .

ח. תוספת 48 יח"ד מ - 30 ל - 78 לפי סעיף 62א(א) (8) לחוק התכנון והבניה

ט. שינוי הוראות הבניה לבניה רוויה לפי סעיף 62א(א) (5) לחוק התכנון והבניה .

י. קביעת שטח לזיקת הנאה בתחום תאי שטח 2001, 2002 לפי סעיף 62א(א) (5) לחוק התכנון והבניה וכן זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב בין תאי שטח אלה

יא. תוספת שטח למרפסות מקורות.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 34



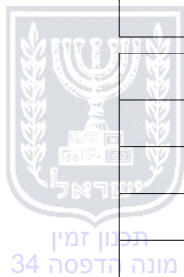
מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	5001
דרך משולבת	1001
מגורים ב'	2001

תאי שטח	יעוד
2002	מגורים ג'
3003 - 3001	מגורים ד'
4001	שטחים פתוחים



תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
2001	מגורים ב'	דרך / מסילה לביטול
2002	מגורים ג'	דרך / מסילה לביטול
2001	מגורים ב'	זיקת הנאה
2002	מגורים ג'	זיקת הנאה
2001	מגורים ב'	קו בנין עילי
2002	מגורים ג'	קו בנין עילי
3003 - 3001	מגורים ד'	קו בנין עילי

3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
21.23	2,779	דרך מאושרת
1.91	250.5	דרך משולבת
28.73	3,761	מגורים א'
17.94	2,348	מגורים ב'
30.15	3,946	מגורים ד'
0.04	5.67	שטח פתוח
100	13,090.17	סה"כ

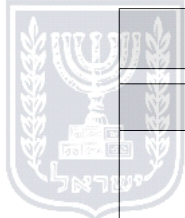


מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
21.23	2,778.79	דרך מאושרת
1.91	250.59	דרך משולבת
28.73	3,761.02	מגורים ב'
17.94	2,348.11	מגורים ג'
30.15	3,946.31	מגורים ד'
0.04	5.67	שטחים פתוחים
100	13,090.49	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים ישמש למגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. בתאי שטח 2001 המבנה המוצע יהיה בן 10 קומות מעל קומת קרקע/כניסה גבוהה. יותרו יח"ד ו/או מחסנים, מתקנים טכניים בקומת הביניים. ב. יותרו 39 יח"ד במבנה. ג. החומרים והציפויים של חזיתות וגגות המבנה וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנה וחומרי הפיתוח יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מהנדס העיר. ד. תרשם בלשכת רשם המקרקעין זיקת הנאה בתחום תאי שטח 2001 ו - 2002 לטובת הציבור. כמו כן זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב בין תאי שטח אלה. ה. בשטחי השירות יחושבו חדרי המדרגות, מחסנים, לוביים קומתיים, לובי כניסה, מתקנים טכניים.
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים ישמש למגורים
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. בתא שטח 2002 המבנה המוצע יהיה בן 10 קומות מעל קומת קרקע/כניסה גבוהה. יותרו יח"ד ו/או מחסנים, מתקנים טכניים בקומת הביניים. ב. יותרו 39 יח"ד במבנה. ג. החומרים והציפויים של חזיתות וגגות המבנה וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנה וחומרי הפיתוח יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מהנדס העיר. ד. תרשם בלשכת רשם המקרקעין זיקת הנאה בתחום תאי שטח 2001 ו - 2002 לטובת הציבור. כמו כן זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב בין תאי שטח אלה. ה. בשטחי השירות יחושבו חדרי המדרגות, מחסנים, לוביים קומתיים, לובי כניסה, מתקנים טכניים.
4.3	מגורים ד'
4.3.1	שימושים ישמש למגורים בהתאם לקיים
4.3.2	הוראות
4.4	שטחים פתוחים
4.4.1	שימושים

4.4	שטחים פתוחים
	מהווה חיץ מגונן בקצה דרך מס' 300
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) למעט מסילת ברזל.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים
	תשמש למעבר הולכי רגל. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות.
4.6.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
												שרות				עיקרי
468					10 (3)	32 (2)	39	40	179	6727 (1)	1343	4634	3761	2001	מגורים ב'	
468					10 (3)	32 (2)	39	40	286	6727 (1)	1343	4634	2348	2002	מגורים ג'	
					5 (5)	5 (5)	78		378	14865	4554	10311 (4)	3934	3001 - 3003	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

הערה ברמת הטבלה:

הערה א: קווי הבנין יהיו עפ"י המסומן ע"ג התשריט.

הערה ב: יותר ניווד שטחי שירות בין תאי שטח 2001 ו- 2002

הערה ג: יותר ניווד של 787 מ"ר המהווים 20% תוספת משטח המגרש בסמכות עדה מקומית, מתאי שטח 3001 - 3003 לתאי שטח 2001, 2002

הערה ד: היקף זכויות הבניה בתאי שטח 3001-3003 לא יפחתו מהיקף שטחי הבניה שאושרו בפועל בהיתרי הבניה להקמת המבנים הקיימים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל מרפסות.

(2) הגובה לא כולל מעקות, פיר חדר מדרגות יציאה לגג, חדר מכונות מעלית ומתקנים טכניים..

(3) 10 קומות מעל קומת קומת קרקע / כניסה גבוהה. יותרו יח"ד ו/או מחסנים, מתקנים טכניים בקומות הביניים..

(4) כולל 787 מ"ר תוספת של 20% בסמכות ועדה מקומית משטח המגרש שינוידו לתאי שטח 2001, 2002.

(5) בהתאם לקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

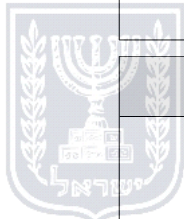
6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>המשמעות של עיצוב אדריכלי בסעיף זה היא איננה המשמעות בחוק התכנון והבניה ובתקנות סטיה ניכרת.</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. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לנספח פתוח וחניה המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 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> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך -תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p>	<p>6.3</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

<p style="text-align: right;">חשמל</p> <p>6.3</p> <p>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 עבודת 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 בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p style="text-align: right;">הוראות פיתוח</p> <p>6.4</p> <p>כתנאי למתן היתר תוגש תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית אשר תאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנה כולל הגישות, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון נטיעת עצים וכד'. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה לאורך הרחוב הגובל.</p> <p>תכנית הפיתוח תכלול:</p> <p>א. גבהים סופיים, סימון כניסה, גומחות עצים, מדי מים, מיכלי דלק להסקה, מיכלי גז, מסתורים למתקני תליית כביסה, סימון מתקני תשתית חשמל, טל"כ, טלפונים, מים, ביוב וחומרי ריצוף.</p> <p>ב. במסגרת תכנית הפיתוח יש לפרט את שוחות הביוב במגרש, הצנרת, הגבהים והגדלים וההתחברויות עד המערכת העירונית.</p> <p>ג. מיקום המיתקן לאצירת אשפה, מידותיו, מיבנהו, חומרי הגמר מהם ייבנה וצבעם. התכנית תאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ד. תכנון לגינון ונטיעות כולל סוגי הצמחיה, גבהים ושיפועים ופתרון הניקוז שיובאו לאישור מהנדס העיר. תכלול גם תכנון הגדרות המוצע, פרט הגדר וחומרי הגמר בהתאם לאישור מהנדס העיר. התכנון הפרטני שיוגש למהנדס המועצה ומהנדס הועדה המקומית יכלול מיקום הגדר, אורך, גובה, חתך רוחב אופייני, חומרי גמר וצבע משני צידי הגדר.</p>	
<p style="text-align: right;">ניהול מי נגר</p> <p>6.5</p> <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 בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם</p>	

ניהול מי נגר	6.5
<p>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 המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגים מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.6
<p>כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ב. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו. מיקום המכוונות יסומנו בבקשה להיתר ומיקומם יאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר הבניה.</p> <p>ג. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.</p> <p>ד. אחסון חומרי גלם בתפוזרות תעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ויעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ה. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ו. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים הגובלים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	



תשתיות	6.7
<p>כל תשתיות החשמל, התאורה העירונית, הטלפון, הטלוויזיה ותקשורת בכבלים בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיים לרבות קווי מתח גבוה ומתח נמוך.</p> <p>א. מים.</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>ב. ניקוז מי גשם.</p> <p>הניקוז יהיה עפ"י סעיף 6.6 ועפ"י תכנית ניקוז שתוכן כתנאי להיתר.</p> <p>ג. ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הרשות המקומית, לשביעות רצון מהנדס העיר ולפי תוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ד. תאורה</p> <p>כל מתקני התאורה יבוצעו בכבלים תת קרקעיים, עמודי פלדה או אלומיניום עם גופי תאורה מתאימים.</p> <p>ה. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>	



<p>תשתיות</p>	<p>6.7</p>
<p>ו. קווי טלפון ותקשורת. קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.8</p>
<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: 1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע הפרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 3. 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 הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. ג. חציבה ומילוי: היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון - יועברו עודפי חציבה ומילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאודר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. ד. הועדה המקומית רשאית לפטור מחוסת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>מקלטים</p>	<p>6.9</p>
<p>לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/ או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף, או שינתן על ידו פטור .</p>	
<p>בטחון ובטיחות</p>	<p>6.10</p>
<p>כתנאי למתן היתר, ימציא מבקש ההיתר אישור בכתב מאת יועץ הבטיחות כי התכנון עונה על כל דרישות הבטיחות בהתאם לתקן הישראלי הנדרש . כתנאי למתן "טופס 4" ו / או כתנאי לאיכלוס, ימציא מגיש היתר הבניה אישור בכתב מאת מהנדס הבטיחות כי הביצוע עונה על כל דרישות הבטיחות בהתאם לתקן הישראלי הנדרש. האישורים הנ"ל אפשר שיומצאו באמצעות מעבדה מוסמכת מאושרת או ע"י מהנדס בטיחות מומחה.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.11</p>
<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים. ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p>	

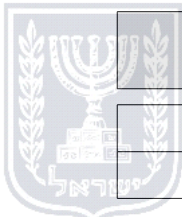
6.11	חלוקה ו/ או רישום
<p>ג. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בוועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p> <p>ה. תרשם בלשכת רשום המקרקעין זיקת הנאה להולכי רגל בתחום תאי שטח 2001, 2002, כמו כן תרשם זיקת הנאה הזדדית לכלי רכב בתחום תאי שטח 2001, 2002 כגישה לחניית.</p>	
6.12	הפקעות לצרכי ציבור
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, ו- 189 - 190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית קריית אתא כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p>	
6.13	היטל השבחה
<p>היטל השבחה ישולם כחוק</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	ל.ר
7.2 מימוש התכנית		
תוך 10 שנים		



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34