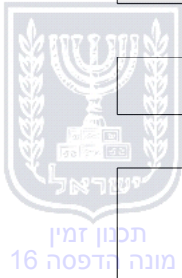


הוראות התכנית

תכנית מס' 305-0569921

החלפת מיקום שטחי ציבור שונים באותה החלקה - גוש 11039 חלקה 85



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

התכנית מציעה להחליף שטחים לצרכי ציבור ללא שינוי בשטחם לצורך מיצוי תפקוד השטחים באופן מיטבי תוך קביעת קווי בנין ושינוי בהוראות הבינוי ועיצוב אדריכלי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

החלפת מיקום שטחי ציבור שונים באותה החלקה - גוש

11039 חלקה 85

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

305-0569921

מספר התכנית

35.518 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

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 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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	209190
קואורדינאטה Y	744750

1.5.2 תיאור מקום

בי"ס שפרינצק במרכז שכונת קרית בנימין וממערב למרכז העיר ובצמוד לקאנטרי קרית 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית אתא	בן צבי יצחק		
קרית אתא	טשרניחובסקי		
קרית אתא	לילינבלום		
קרית אתא	קלאוזנר		

שכונה קרית בנימין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11039	מוסדר	חלק	85	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34
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
27/03/2006	2396	5511	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/ 251/ ב ממשיכות לחול.	שינוי	כ/ 251/ 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 גליונות: 1-2		נמרוד גורפינקל			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	13/06/2018	נמרוד גורפינקל	04/06/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 16

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית קרית אתא	קרית אתא	ככר העיריה	7	04-8478422	04-8478426	mekomit@kiryat-ata.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית קרית אתא	קרית אתא	ככר העיריה	7	04-8478422	04-8478426	mekomit@kiryat-ata.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית קרית אתא	קרית אתא	ככר העיריה	7	04-8478422	04-8478426	mekomit@kiryat-ata.muni.il

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	40302/ה	מיקומים א.ג. בע"מ	חיפה	בעלי מלאכה	26	077-4060242	04-9975743	Nimrod@mikumim.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אלדד זייד	1145	אלדד זייד בע"מ - הינו אשרף	חיפה	שד מוריה	145 א	04-8312030		eldad@e- zaid.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

הסדרת גני ילדים קיימים במסגרת שימוש חורג ע"י הצרחת שטחי ציבור, קביעת קווי בנין ושינוי בהוראות בינוי ועיצוב אדריכלי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הצרחת שטחי ציבור ע"י שינוי ייעוד הקרקע משביל להולכי רגל ואזור ספורט ונופש למבנים ומוסדות ציבור וללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע עפ"י סעיף 62א (א) לחוק התכנון והבניה
2. קביעת קווי בנין עפ"י סעיף 62א (א) לחוק התכנון והבניה
3. שינוי בהוראות בינוי ועיצוב אדריכלי -
 - ללא הגבלת מספר מבנים
 - ללא הגבלת מרחקים בין מבנים
 - עפ"י סעיף 62א (א) לחוק התכנון והבניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	500 - 502
מבנים ומוסדות ציבור	101, 100
ספורט ונופש	200
שביל	301, 300
שטח ציבורי פתוח	400



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	400
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	200
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	101

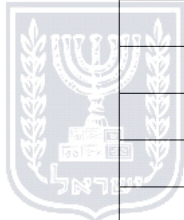
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
35.28	12,531.51	אזור ספורט ונופש
1.04	370.16	דרך מאושרת
3.08	1,093.79	שביל להולכי רגל
57.85	20,546.9	שטח למבני ציבור
2.74	974.59	שטח ציבורי פתוח
100	35,516.95	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.04	370.16	דרך מאושרת
57.85	20,546.91	מבנים ומוסדות ציבור
35.28	12,531.51	ספורט ונופש
3.08	1,093.79	שביל
2.74	974.59	שטח ציבורי פתוח
100	35,516.95	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>מבני ציבור לסוגיהם, לרבות בניני מנהל ומשרדים ציבוריים, מוסדות בריאות, דת, מבנים קהילתיים, מוסדות חינוך ותרבות, מחסנים לשעת חירום, בניינים לפעילות ספורט, בידור ונופש, בניינים לשרותי רווחה, שטחי גינון ומשחק, מתקנים הנדסיים, חניות ודרכים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>שמירה על צורה חיצונית של בניינים:</p> <p>א. תותקן מערכת סולארית לבניינים בתחום התכנית עפ"י החוק. לא יותקנו דודים חשופים על גגות בניינים. הבקשה להיתר תכלול תכנית למיקום הדודים אשר תאושר יחד עם היתר הבניה.</p> <p>ב. לא תותקן צנרת מכל סוג שהוא על הקירות החיצוניים של הבניין, כולל פתחי מרפסות וחלונות, פנים המרפסות, למעט פירים וארובות האוורור.</p> <p>ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים אלא במקומות המיועדים לכך.</p> <p>ד. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים. מיכלי הדלק יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ה. הבקשה להיתר תכלול פתרון להצבת מזגנים בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה במראה חזיתות הבניינים. הפתרון להסתרת המזגנים יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית וחייב גם אם לא יורכבו מזגנים בשלב הבנייה אלא לאחר מכן. התקנת המזגנים תעשה עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת בקשה להיתר בניה ותכלול הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה או מערכת אל שוחות ניקוז של הבניין כתנאי להיתר בניה.</p> <p>ו. קירות חוץ של בניינים בתחום התכנית יהיו מצופים אבן מסותת בסיתות עדין, ו/או לוחות אבן, ו/או לוחות מתכת וזכוכית בלפחות 100% מחזיתות הבניינים ציבוריים. לא יותר שימוש בבטון גלוי, למעט באלמנטי שלד.</p> <p>ז. עיצוב גגות יהיה חלק מעיצוב החזיתות. מתקני מיזוג האוויר, אנטנות, מתקני חימום, מיכלי מים ומתקנים הנדסיים למיניהם ישולבו אינטגרלית בתכנון המבנה. לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים, אלא אך ורק כחלק מתפישה תכנונית שלמה. לא יותרו צינורות גלויים ומתקנים גלויים מכל סוג שהוא. הסתרת המתקנים על הגג תהיה מכל הצדדים.</p> <p>ד. גדרות בחזית הרחוב ישולבו בעיצוב המבנים. בחזית הפונה לשטח ציבורי יוקם קיר גדר בחיפוי אבן בלבד, בסיתות עדין עם קופינג, בגובה שלא יפחת מ-60 ס"מ.</p>
ב	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>בשטחים המיועדים למטרות ציבוריות ייערך באחריות הוועדה המקומית תכנון מפורט לביצוע של הפיתוח הסביבתי אשר יכלול הוראות בנושאים הבאים, כולם או חלקם, עפ"י שיקול דעת מהנדס העיר:</p> <p>א. תכנון הנדסי של דרכים וחניות ומערכות תשתית.</p> <p>ב. עיצוב רחבות, מעברים להולכי רגל, כולל מפלסים ופרטי ריצוף.</p> <p>ג. עיצוב גנים ציבוריים ושטחי נטיעות לנוי או הפרדה.</p> <p>ד. איתור מפורט ועיצוב ריהוט חוצות, לרבות שלטים למידע ולפרסומת.</p> <p>ה. מיקום ועיצוב מפורט של מבני שירות / מבנים הנדסיים.</p> <p>ו. כל פרט אחר שיידרש בהתאם לתכנון המפורט של השטח.</p>



מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>אחריות ביצוע פיתוח סביבתי בכל שטח תכנית זו תחול על עיריית קרית אתא.</p> <p>לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח של המרחב סביב לבניין שלגביו הוגשה הבקשה. תשריט המרחב יכלול מיקום של שטחי חניה, שטחים מרוצפים, התוויית שבילי או גשרי כניסה בין הדרך הציבורית לבין כניסת הבניין, איתור פחי אשפה, מיכלי גז, מתקנים לתליית כביסה וכל מתקן אחר שאמור להימצא במרחב: גדרות, קירות תומכים, מדרגות, גומחות למערכות תשתית וכו'.</p> <p>יהיה זה מסמכותה של הוועדה המקומית להנחות ולהבטיח תאום בין הפיתוח הסביבתי של השטחים הציבוריים הסמוכים אליהם, וכן עיצוב אחיד של פרטי פיתוח המגרשים, הגדרות והקירות התומכים.</p> <p>תכנית פיתוח מגרש, שתהווה חלק מבקשה להיתר בניה, תציג את כל נקודות החיבור הקיימות לתשתיות במגרש או בסמוך לו, לרבות הנמכת אבן שפה קיימת הגובלת במגרש. כל התשתיות בתחום מגרשים לבניה תהיינה תת-קרקעיות.</p>	
<p>הוראות בינוי</p> <p>מספר המבנים המותר במגרש יהיה עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית ובתנאי שלא חורג מסך השטחים המותרים לבניה ומתכסית הקרקע המפורטת בטבלה 5.</p> <p>מרחק בין המבנים יהיה גם הוא עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית.</p>	ג
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתרי בניה חדשים לייעודים ציבוריים, לבתי ספר, לספורט ונופש, יהיו באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>	ד
שטח ציבורי פתוח	4.2
<p>שימושים</p> <p>מיועד לגנים ציבוריים, שטחי נוי ונטיעות, כיכרות, מעברים ורחבות ציבוריים.</p>	4.2.1
<p>הוראות</p>	4.2.2
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>לא תותר בניה כלשהי, למעט מבנה מגדל המים בתא שטח 400. מגדל המים ייקבע כמבנה לשימור ויחולו עליו הוראות התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה. שאר תא השטח יישאר פנוי מכל בינוי. שטח מגדל המים לא ייחשב במניין שטחי הבניה המותרים לבניה.</p>	א
ספורט ונופש	4.3
<p>שימושים</p> <p>מגרשים ומתקני ספורט מכל הסוגים לרבות אולמות ספורט ובריכות שחיה מקורות, כולל השירותים הנלווים הקשורים בהפעלתם, לרבות קיוסק, מסעדה, משרדים להנהלה וכד'.</p>	4.3.1
<p>הוראות</p>	4.3.2
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>שמירה על צורה חיצונית של בניינים:</p> <p>א. תותקן מערכת סולארית לבניינים בתחום התכנית עפ"י החוק. לא יותקנו דודים חשופים על</p>	א

ספורט ונופש	4.3
<p>גגות בניינים. הבקשה להיתר תכלול תכנית למיקום הדודים אשר תאושר יחד עם היתר הבניה.</p> <p>ב. לא תותקן צנרת מכל סוג שהוא על הקירות החיצוניים של הבניין, כולל פתחי מרפסות וחלונות, פנים המרפסות, למעט פירים וארובות האוורור.</p> <p>ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים אלא במקומות המיועדים לכך.</p> <p>ד. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים. מיכלי הדלק יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ה. הבקשה להיתר תכלול פתרון להצבת מזגנים בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה במראה חזיתות הבניינים. הפתרון להסתרת המזגנים יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית וחייב גם אם לא יורכבו מזגנים בשלב הבנייה אלא לאחר מכן. התקנת המזגנים תעשה עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת בקשה להיתר בניה ותכלול הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה או מערכת אל שוחות ניקוז של הבניין כתנאי להיתר בניה.</p> <p>ו. קירות חוץ של בניינים בתחום התכנית יהיו מצופים אבן מסותת בסיתות עדין, ו/או לוחות אבן, ו/או לוחות מתכת וזכוכית בלפחות 100% מחזיתות הבניינים ציבוריים. לא יותר שימוש בבטון גלוי, למעט באלמנטי שלד.</p> <p>ז. עיצוב גגות יהיה חלק מעיצוב החזיתות. מתקני מיזוג האוויר, אנטנות, מתקני חימום, מיכלי מים ומתקנים הנדסיים למיניהם ישולבו אינטגרלית בתכנון המבנה. לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים, אלא אך ורק כחלק מתפישה תכנונית שלמה. לא יותרו צינורות גלויים ומתקנים גלויים מכל סוג שהוא. הסתרת המתקנים על הגג תהיה מכל הצדדים.</p> <p>ד. גדרות בחזית הרחוב ישולבו בעיצוב המבנים. בחזית הפונה לשטח ציבורי יוקם קיר גדר בחיפוי אבן בלבד, בסיתות עדין עם קופינג, בגובה שלא יפחת מ-60 ס"מ.</p>	
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>ב</p> <p>בשטחים המיועדים למטרות ציבוריות ייערך באחריות הוועדה המקומית תכנון מפורט לביצוע של הפיתוח הסביבתי אשר יכלול הוראות בנושאים הבאים, כולם או חלקם, עפ"י שיקול דעת מהנדס העיר:</p> <p>א. תכנון הנדסי של דרכים וחניות ומערכות תשתית.</p> <p>ב. עיצוב רחבות, מעברים להולכי רגל, כולל מפלסים ופרטי ריצוף.</p> <p>ג. עיצוב גנים ציבוריים ושטחי נטיעות לנוי או הפרדה.</p> <p>ד. איתור מפורט ועיצוב ריהוט חוצות, לרבות שלטים למידע ולפרסומת.</p> <p>ה. מיקום ועיצוב מפורט של מבני שירות / מבנים הנדסיים.</p> <p>ו. כל פרט אחר שיידרש בהתאם לתכנון המפורט של השטח.</p> <p>אחריות ביצוע פיתוח סביבתי בכל שטח תכנית זו תחול על עיריית קרית אתא.</p> <p>לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח של המרחב סביב לבניין שלגביו הוגשה הבקשה. תשריט המרחב יכלול מיקום של שטחי חניה, שטחים מרוצפים, התוויית שבילי או גשרי כניסה בין הדרך הציבורית לבין כניסת הבניין, איתור פחי אשפה, מיכלי גז, מתקנים לתליית כביסה וכל מתקן אחר שאמור להימצא במרחב: גדרות, קירות תומכים, מדרגות, גומחות למערכות תשתית וכו'.</p> <p>יהיה זה מסמכותה של הוועדה המקומית להנחות ולהבטיח תאום בין הפיתוח הסביבתי של השטחים הציבוריים הסמוכים אליהם, וכן עיצוב אחיד של פרטי פיתוח המגרשים, הגדרות</p>	

ספורט ונופש	4.3
<p>והקירות התומכים.</p> <p>תכנית פיתוח מגרש, שתהווה חלק מבקשה להיתר בניה, תציג את כל נקודות החיבור הקיימות לתשתיות במגרש או בסמוך לו, לרבות הנמכת אבן שפה קיימת הגובלת במגרש. כל התשתיות בתחום מגרשים לבניה תהיינה תת-קרקעיות.</p>	
<p>הוראות בניו</p> <p>מספר המבנים המותר במגרש יהיה עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית ובתנאי שלא חורג מסך השטחים המותרים לבניה ומתכסית הקרקע המפורטת בטבלה 5.</p> <p>מרחק בין המבנים יהיה גם הוא עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית.</p>	ג
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתרי בניה חדשים יהיו באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>	ד

דרך מאושרת	4.4
<p>שימושים</p> <p>כל הדרכים המופיעים בתחומי תכנית זו הן חלק ממערך דרכים של השכונה המשמשים למעבר כלי רכב והולכי רגל. תותר התקנת סככות המתנה לאוטובוסים, מצללות, ביתני מפעל הפיס ותחנות חלוקת דואר.</p>	4.4.1
<p>הוראות</p> <p>פיתוח סביבתי</p> <p>בשטחים המיועדים למטרות ציבוריות ייערך באחריות הוועדה המקומית תכנון מפורט לביצוע של הפיתוח הסביבתי אשר יכלול הוראות בנושאים הבאים, כולם או חלקם, עפ"י שיקול דעת מהנדס העיר:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. תכנון הנדסי של דרכים וחניות ומערכות תשתית. ב. עיצוב רחבות, מעברים להולכי רגל, כולל מפלסים ופרטי ריצוף. ג. עיצוב גנים ציבוריים ושטחי נטיעות לנוי או הפרדה. ד. איתור מפורט ועיצוב ריהוט חוצות, לרבות שלטים למידע ולפרסומת. ה. מיקום ועיצוב מפורט של מבני שירות / מבנים הנדסיים. ו. כל פרט אחר שיידרש בהתאם לתכנון המפורט של השטח. <p>אחריות ביצוע פיתוח סביבתי בכל שטח הדרכים בתכנית זו תחול על עיריית קרית אתא.</p> <p>לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח של המרחב סביב לבניין שלגביו הוגשה הבקשה. תשריט המרחב יכלול מיקום של שטחי חניה, שטחים מרוצפים, התוויית שבילי או גשרי כניסה בין הדרך הציבורית לבין כניסת הבניין, איתור פחי אשפה, מיכלי גז, מתקנים לתליית כביסה וכל מתקן אחר שאמור להימצא במרחב: גדרות, קירות תומכים, מדרגות, גומחות למערכות תשתית וכו'.</p> <p>יהיה זה מסמכותה של הוועדה המקומית להנחות ולהבטיח תאום בין הפיתוח הסביבתי של השטחים הציבוריים הסמוכים אליהם, וכן עיצוב אחיד של פרטי פיתוח המגרשים, הגדרות והקירות התומכים.</p>	4.4.2

<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.4</p>
<p>תכנית פיתוח מגרש, שתהווה חלק מבקשה להיתר בניה, תציג את כל נקודות החיבור הקיימות לתשתיות במגרש או בסמוך לו, לרבות הנמכת אבן שפה קיימת הגובלת במגרש. כל התשתיות בתחום מגרשים לבניה תהיינה תת-קרקעיות.</p>	
<p>שביל</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>ישמש לצורך מעבר הולכי רגל בלבד, לשטחי גינון ונוי.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>בשטחים המיועדים למטרות ציבוריות ייערך באחריות הוועדה המקומית תכנון מפורט לביצוע של הפיתוח הסביבתי אשר יכלול הוראות בנושאים הבאים, כולם או חלקם, עפ"י שיקול דעת מהנדס העיר:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. תכנון הנדסי של דרכים וחניות ומערכות תשתית. ב. עיצוב רחבות, מעברים להולכי רגל, כולל מפלסים ופרטי ריצוף. ג. עיצוב גנים ציבוריים ושטחי נטיעות לנוי או הפרדה. ד. איתור מפורט ועיצוב ריהוט חוצות, לרבות שלטים למידע ולפרסומת. ה. מיקום ועיצוב מפורט של מבני שירות / מבנים הנדסיים. ו. כל פרט אחר שיידרש בהתאם לתכנון המפורט של השטח. <p>אחריות ביצוע פיתוח סביבתי בכל שטח הדרכים בתכנית זו תחול על עיריית קרית אתא.</p> <p>לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח של המרחב סביב לבניין שלגביו הוגשה הבקשה. תשריט המרחב יכלול מיקום של שטחים מרוצפים, התוויית שבילי או גשרי כניסה בין הדרך הציבורית לבין כניסת הבניין, איתור פחי אשפה, מיכלי גז, מתקנים לתליית כביסה וכל מתקן אחר שאמור להימצא במרחב: גדרות, קירות תומכים, מדרגות, גומחות למערכות תשתית וכו'. יהיה זה מסמכותה של הוועדה המקומית להנחות ולהבטיח תאום בין הפיתוח הסביבתי של השטחים הציבוריים הסמוכים אליהם, וכן עיצוב אחיד של פרטי פיתוח המגרשים, הגדרות והקירות התומכים.</p> <p>תכנית פיתוח מגרש, שתהווה חלק מבקשה להיתר בניה, תציג את כל נקודות החיבור הקיימות לתשתיות במגרש או בסמוך לו, לרבות הנמכת אבן שפה קיימת הגובלת במגרש. כל התשתיות בתחום מגרשים לבניה תהיינה תת-קרקעיות.</p>	<p>א</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת					
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות
(2) 5			40	80	3238.65	(1) 9715.95	16193.26	100	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2) 5			40	80	870.63	(1) 2611.89	4353.16	101	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5			40	70	1253.15	7518.9	12531.51	200	ספורט ונופש	ספורט ונופש

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:

א. תכסית - חניה מקורה לא תחשב בתנאי שגג החניה ירוצף ו/או יגונן

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר 100% לשימוש בית ספר בלבד.

(2) עם שינויים נקודתיים כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה החניה תהייה עפ"י התקן הארצי שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה
6.2	חשמל א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה, עפ"י פירוט שיינתן מח"י.
6.3	ניהול מי נגר השטחים המיועדים לפיתוח נמצאים באזור רגישות א' - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: א. במגרשי המיועדים למבנים ומוסדות ציבור לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, 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 המפורט יערך 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 אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ו. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים 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 חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים/ ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת ניקוז באגף הנדסה בעירייה.
6.4	סידורים לאנשים עם מוגבלויות תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת נגישות לבניין לבעלי מוגבלויות ואישור יועץ נגישות מורשה, ככל שיידרש עפ"י כל דין
6.5	פסולת בניין לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות





6.5	פסולת בניין
	<p>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 הבנין 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.</p>

6.6	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש

6.7	שרותי כבאות
	תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות וככל שיידרש עפ"י כל דין

6.8	שמירה על עצים בוגרים
	<p>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 לבניה חדשה 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 לכריתה/העתקת העצים המסומנים לשימור במגרש, הדבר לא ייחשב כשינוי לתכנית ובכפוף לקבלת היתר כריתה/העתקה כדין. 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.</p>

6.9	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועד לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.



7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים מיום אישור תכנית זו



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16