

הוראות התכנית

תכנית מס' 305-0559013

הגדלת אחוזי בניה ומס' יח"ד ברחוב זבולון 6



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
קרית אתא
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/01/2019

לאשר את התוכנית

01/04/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברח' זבולון 6, במרכז העיר קריית אתא. מטרתה העיקרית הינה הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש בן 11 קומות הכולל 20 יח"ד. התכנית מאפשרת עירוב שימושים למגורים, מסחר, משרדים ומלונאות. זכויות הבניה למסחר יהיו 147 מ"ר, למשרדים 435 מ"ר ולמגורים 2,028 מ"ר. אופציית שטחי הבניה למלונאות תהיה עד 1,014 מ"ר שיאושרו באמצעות ניווד משטח המגורים. שטחי השירות לבניה עבור כל השימושים בסך של 1,507.5 מ"ר, בנוסף לקומה תת-קרקעית שעיקרה חניה בסך של 1,205.5 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: הגדלת אחוזי בניה ומס' יח"ד ברחוב זבולון 6

מספר התכנית: 305-0559013

1.2 שטח התכנית 1.404 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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	209937
קואורדינאטה Y	745684

1.5.2 תיאור מקום

במרכז העיר על ציר זבולון לכיוון היציאה המערבית מקרית 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	זבולון	6	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11051	מוסדר	חלק	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12/1. הוראות תכנית תמא/ 12/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12 / 1
01/12/1998	959	4706	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/ 222 ממשיכות לחול.	שינוי	כ/ 222
10/08/2011	5977	6278	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/ 222/ ב ממשיכות לחול.	שינוי	כ/ 222/ ב



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
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100	1	07/10/2018	מיכאל אוטמזגין	13: 06 25/10/2018	נספח בינוי ופיתוח	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 100	1	07/10/2018	מיכאל אוטמזגין	10: 08 08/10/2018	נספח פיתוח סביבתי	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	07/10/2018	ורדה חורי	10: 08 08/10/2018	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	05/06/2018	נמרוד גורפינקל	14: 06 05/08/2018	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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			א.א.חי חברה לבנין ופיתוח בע"מ	קרית אתא	העצמאות	62	04-8419350	04-8419350	eli.hdd@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			א.א.חי חברה לבנין ופיתוח בע"מ	קרית אתא	העצמאות	62	04-8419350	04-8419350	eli.hdd@gmail.com

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	40302/ה	מיקומים א.ג. בע"מ	פתח תקוה	עזריאל	13	077-4060242	04-9975743	Nimrod@mikumim.com
אדריכלות	אדריכל	מיכאל אוטמזגין	38151		קרית מוצקין	הברוש	4	077-5592543	077-5592543	mickey1122@walla.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן תנועה	יועץ תחבורה	ורדה חורי		מארו - תכנון ויעוץ הנדסי בע"מ	חיפה	הצלבנים	13	04-8507375	04-7699326	maro_eng@n etvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש למגורים, מסחר, תעסוקה ומלונאות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד קרקע ממגורים ד' ומסחר למגורים ומשרדים עם חזית מסחרית
- ב. קביעת השימושים המותרים
- ג. הגדלת זכויות והוראות הבנייה
- ד. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	20
דרך משולבת	21
מגורים ומשרדים	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	20
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומשרדים	100
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	20
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומשרדים	100
זיקת הנאה	דרך מאושרת	20
זיקת הנאה	מגורים ומשרדים	100
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך משולבת	21
חזית מסחרית	דרך מאושרת	20
מבנה להריסה	מגורים ומשרדים	100
קו בנין תחתי	מגורים ומשרדים	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	56.65	4.03
דרך משולבת וחניה	269.53	19.17
מגורים ד ומסחר	1,079.51	76.80
סה"כ	1,405.69	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	56.65	4.03
דרך משולבת	269.53	19.17
מגורים ומשרדים	1,079.51	76.80
סה"כ	1,405.69	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומשרדים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים, לרבות שרותי אכסון ומלונאות. מסחר קמעונאי. שרותים עסקיים ואישיים. משרדים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>אדריכלות</p> <p>כניסה לשטחים מסחריים: הכניסה לשטחים מסחריים לרבות חדרי מדרגות המשרתים אותם, תופרד מהכניסה וחדרי המדרגות המשרתים את שטחי המגורים והמלונאות באותו בנין, ככל הניתן ועפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית.</p> <p>עיצוב קומת הקרקע: יתוכנן סטיו למעבר ציבורי מקורה שגובהו לא יפחת מ-4.75 מ' ורוחבו לא יפחת מ-4 מ'. לא תותר קומת עמודים או קומת קרקע אטומה. לשימושים מסחריים או עסקיים שבקומת הקרקע לא תותר חזית אטומה באורך שיעלה על 30% מחזיתם לאורך הרחוב.</p> <p>עיצוב קומת הגג המסחרית: גג החזית המסחרית יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות ויטופל כחזית חמישית בהתאם להנחיות הוועדה המקומית.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא אם תובטח שמירה על איכות הסביבה ועל עיצוב אדריכלי נאות התואם את ההנחיות המרחביות התקפות שאושרו ע"י הוועדה המקומית.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>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'.</p> <p>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 הסמוכים.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>

מגורים ומשרדים	4.1
<p>ה תנאי להפעלה</p> <p>תנאי להפעלת השימוש למלונאות יהיה התאמה להנחיות משרד התיירות המעודכנות. כמו כן, לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות גורם אחד.</p>	ה
דרך מאושרת	4.2
<p>4.2.1 שימושים</p> <p>מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות.</p>	4.2.1
<p>4.2.2 הוראות</p>	4.2.2
<p>א הוראות בניוי</p> <p>הדרך תבוצע כחלק אינטגרלי מרוחבה הכללי של הדרך ועפ"י חתכים אופייניים ופרוט הנדסי באישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p>	א
<p>ב זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה</p> <p>הדרך הנמצאת בתחום התכנית ברח' זבולון מסומנת כזיקת הנאה ותירשם בה זכות מעבר לכלל הציבור. זיקת ההנאה תפותח כהמשך רציף של המדרכה ולא תתאפשר חסימת המעבר בה.</p>	ב
דרך משולבת	4.3
<p>4.3.1 שימושים</p> <p>השטחים המיועדים לדרך משולבת ישמשו לגישה אחורית, לחניה, לאספקה וכן לנוי ומשחק.</p>	4.3.1
<p>4.3.2 הוראות</p>	4.3.2
<p>א הוראות בניוי</p> <p>בינוי השטח יתוכנן באופן שלא תהיה חלוקה בין השטח להליכה לבין השטח לנסיעת רכב. כל שטחי ההליכה והנסיעה ירוצפו באבני ריצוף משולבות. שטחי הגינון לא יקטנו מ-20% משטח הדרך המשולבת.</p>	א
<p>ב זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>לוועדה המקומית תהיה סמכות להפקיע את זכות השימוש בשטחים אלה ולרשםם ברשם המקרקעין כזיקת הנאה לטובת הציבור.</p> <p>השטח המסומן בתשריט ישמש לזיקת הנאה למעבר לרכב.</p>	ב
<p>ג הוראות פיתוח</p> <p>פיתוח סביבתי :</p> <p>תכנון מפורט לביצוע פיתוח סביבתי, עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית, אשר יכול -</p> <ul style="list-style-type: none"> + תכנון הנדסי של דרכים ומערכות תשתית. + הקצאה מפורטת של שטחי חניה. + עיצוב רחבות, מעברים להולכי רגל, כולל מפלסים ופרטי ריצוף. + עיצוב גנים ציבוריים ושטחי נטיעות לנוי או הפרדה. + איתור מפורט ועיצוב של ריהוט גן, לרבות שלטים למידע ולפרסומת. + הוראות לעיצוב אחיד של גדרות, קירות תומכים או פרטי עיצוב נוספים. <p>כל פרט אחר שיידרש בהתאם לתכנון המפורט של השטח.</p>	ג

דרך משולבת	4.3
<p>תאורה :</p> <p>+ יותקנו גופי תאורה על גבי עמודים המשולבים במערכת הגינון.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
										147		147			100	מסחר	מגורים ומשרדים	
										435		435			100	משרדים	מגורים ומשרדים	
							18.6	20		(1) 2368		2028			100	מגורים	מגורים ומשרדים	
(6) 0	(5) 2	4	4	1	(4) 11	34.5	18.6	20	(3) 65	(1) 5663) 1205.5 (2	1507.5	2610	1079	סך הכל	מגורים ומשרדים	מגורים ומשרדים	



קדמי
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג - 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות החניה כנדרש בתקנות.</p>
6.2	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, 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 אירי 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 חב' 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 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</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

חשמל	6.2
<p>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>	
תשתיות	6.3
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ביוב:</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>מים:</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>הידרנטים:</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ניקוז ותיעול:</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. בתחום התכנית לפחות 15% 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, שההיתר וההחזרתם 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 ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</p> <p>ו. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים וייעשה 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>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

<p>6.4 פיקוד העורף</p>	<p>6.4</p>
<p>לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחב מוגן ו/או פתרון אחר באישור מהנדס הג"א ולפי התקנות המפורסמות.</p>	
<p>6.5 בניה ירוקה</p>	<p>6.5</p>
<p>בתכנון המפורט ובבקשה להיתר הבניה יש לשמור על עקרונות הבניה הירוקה וכי הבינוי יעמוד בניקוד של כוכב אחד לפחות עפ"י תקן ישראלי (ת"י) 5281 או כל תקן עתידי שיחליפו.</p>	
<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.6</p>
<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 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>	
<p>6.7 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.7</p>
<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות הזים למנוע מטרדים בעת הבנייה כלהלן: א. הבניין יכוסה במשך כל עת הבנייה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה. ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ג. לצרכי עבודות הבנייה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרולים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת הבניין. ה. עבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים בסביבה ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	
<p>6.8 הריסות ופינויים</p>	<p>6.8</p>
<p>המבנה הקיים מיועד 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</p>	

6.8	הריסות ופינויים
	בהיתר הממונה במשרד להגנת הסביבה, טרם ביצוע העבודה.

6.9	פסולת בניין
	<p>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:</p> <p>-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 הבנין 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 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 אינרטי.</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>

6.10	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק.

6.11	הפקעות לצרכי ציבור
	כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, יירשמו על שם עיריית קרית אתא.

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

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

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

תוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו