

הוראות התכנית

תכנית מס' 305-0562512

מתחם מגורים ברח' העצמאות 21 קיריית אתא

חיפה

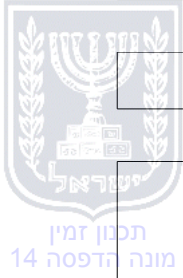
מחוז

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 ממוקמת בין רח' העצמאות, שהינו ציר ראשי במרכז קריית אתא, לבין רח' מקור ברוך. להלן פרוט של שטחי הבניה במצב המאושר ובמצב המוצע לגבי כל אחד מתאי השטח בתכנית תא שטח 2001 הפונה לרח' מקור ברוך:

שטח המגרש 842 מ"ר

כמגרש בין 2 דרכים השטח העיקרי המאושר הוא 110% ושטחי השירות 49.5% התכנית המוצעת מגדילה את השטח העיקרי מ 110% ל - 193% ואת שטחי השירות מ 49.5% ל - 80% כמו כן בתכנית מוצעת:

הגדלת מסי יח"ד מ- 7 יח"ד ל-14 יח"ד

הגדלת הצפיפות מ- 8 יח"ד לדונם ל- 16.6 יח"ד לדונם.

הגדלת מסי הקומות מ- 5 קומות ל- 8 קומות.

תוספת של 350 מ"ר למרפסות לפי 25 מ"ר ליח"ד.

השטח העיקרי הממוצע ליח"ד הוא 116 מ"ר

תא שטח 2002 הפונה לרח' העצמאות:

שטח המגרש 1449 מ"ר

כמגרש בין 2 דרכים השטח העיקרי המאושר הוא 132% ובנוסף בגין הריסה תוספת של 277 מ"ר (המהווים תוספת של 19%) ושטחי השירות 77% לא כולל שטחי שירות במרתף.

בתכנית המוצעת השטח העיקרי הוא 267% והשירות 99% מעל הכניסה הקובעת, לא כולל שטח חניון במרתף. כמו כן בתכנית מוצעת:

הגדלת מסי יח"ד מ 17.3 יח"ד ל 38 יח"ד

הגדלת הצפיפות מ 12 יח"ד לדונם ל 25.3 יח"ד לדונם.

הגדלת מסי הקומות מ 7 קומות ל 10 קומות.

תוספת של 950 מ"ר למרפסות לפי 25 מ"ר ליח"ד.

הגדלת השטח למסחר מ 260.8 מ"ר המהווים 18% ל 298 מ"ר המהווים 20.6%

השטח העיקרי הממוצע ליח"ד הוא 102 מ"ר

מטרות התכנית הן:

א. הגדלת השטח העיקרי למגורים, והגדלת מסי יח"ד מ 24 ל - 52 יח"ד וכן הגדלת השטח המסחרי המותר תוך קביעת חזית מסחרית לכיוון רח' העצמאות.

ב. תוספת 3 קומות בכל אחד מתאי השטח בתכנית

בדיון שנערך ב - 30.4.19 בועדת המשנה להקלות מתשתיות תחבורה אושרו הקלות בקווי הבניין מדרך אזורית

780 כלהלן: צמצום קו בנין עילי מ-80 מ' ל-16.5 מ' (1.5 מ' משפת הדרך) עבור קומת קולונדה, וצמצום קו בנין

בתת הקרקע מ-80 מ' ל-15 מ' (0 מ' משפת הדרך) עבור חניון תת קרקעי. שאר קווי הבנין של המבנה נותרו ללא

שינוי ועומדים על 19 מ' מציר הדרך על פי התכניות המאושרות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם מגורים ברח' העצמאות 21 קיריית אתא	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
305-0562512	מספר התכנית	
3.764 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קריית אתא
קואורדינאטה X	209966
קואורדינאטה Y	745206

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בין רח' העצמאות לבין רח' מקור ברוך.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קריית אתא - חלק מתחום הרשות: קריית אתא

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קריית אתא	העצמאות	21	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11018	מוסדר	חלק	31	33, 35

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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

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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 18 07/04/2019	פנינה רוזנברג	07/04/2019		1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	22: 18 15/05/2019	אלי אסיף	15/05/2019	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		12: 18 07/04/2019	פנינה רוזנברג	07/04/2019	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	איציק צויניאשוילי		א.ד.סקורפיו בע"מ	קרית אתא	רנואר	52			isaki7@wall a.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איציק צויניאשוילי		א.ד.סקורפיו בע"מ	קרית אתא	רנואר	52			isaki7@walla.co.il

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	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina- ro@smile.net .il
אדריכל הפרויקט	אדריכל	יוסף ז'אנו	10368		קרית אתא	העצמאות	10	04-8446815		zano_y@wall a.co.il
	יועץ תחבורה	אלי אסיף	40972	מתו"פ מהנדסים תכנון	טירת כרמל	יזומה (1)	2	077-9215552		eli@matop.c o.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	חוסין קסום	1140		חיפה	(2)				qasum_h@yahoo.com

(1) כתובת : 077-9215552.

(2) כתובת: עיבלין, ת.ד. 173.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 2 מבני מגורים, חזית מסחרית על רח' העצמאות ודרך משולבת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. חלוקת חלקה 31 בגוש 11018 ל - 2 תאי שטח עפ"י תכנית מאושרת כ/222 תוך שינוי יעוד קרקע ממגורים ב למגורים ג וממגורים ד' למגורים ד' עם חזית מסחרית.
- ב. קביעת הוראות בנייה והשימושים המותרים בכל יעוד קרקע.
- ג. הגדלת מסי יח"ד מ - 24 יח"ד ל - 52 יח"ד.
- ד. תוספת 3 קומות בתא שטח 2001 סה"כ 8 קומות כולל קומת קרקע ותוספת 3 קומות בתא שטח 2002 בסה"כ 10 קומות כולל קומת קרקע.
- ה. שינוי קווי בנין.
- ו. קביעת עצים לעקירה בתחום תא שטח 2002 ועצים לשימור בתחום הדרכים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2001
מגורים ד'	2002
דרך מאושרת	1002, 1001
דרך משולבת	3001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	2002
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1002, 1001
חזית מסחרית	מגורים ד'	2002
להריסה	דרך מאושרת	1002
להריסה	מגורים ד'	2002
מבנה להריסה	מגורים ד'	2002
קו בנין עילי	מגורים ג'	2001
קו בנין עילי	מגורים ד'	2002

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	899	23.88
דרך משולבת	574	15.25
מגורים ב 1	842	22.37
מגורים ד	1,449	38.50
סה"כ	3,764	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	898.7	23.88
דרך משולבת	574.36	15.26
מגורים ג'	842.1	22.37
מגורים ד'	1,448.83	38.49
סה"כ	3,764	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מיועד למגורים בלבד
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי החומרים והציפויים של חזיתות וגגות המבנה וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנה וחומרי הפיתוח יהיו בתאום עם הוועדה המקומית.
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	יותר השימוש למגורים בכל הקומות מעל קומת הקרקע. בקומת הקרקע השימוש יהיה למסחר ומשרדים . כמו כן יותר בקומת הקרקע שימוש חלקי למגורים שיופנו לדרך המשולבת.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי החומרים והציפויים של חזיתות וגגות המבנה וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנה וחומרי הפיתוח יהיו בתאום עם הוועדה המקומית.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	השטחים המיועדים לדרך משולבת וחנייה ישמשו לגישה אחורית, לחנייה ולאספקה לנוי ולגינון. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח השטחים יעוצבו ללא 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.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאריך שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(3) 26.18	16.6	14	(2) 44	422	(1) 3558	1263		670	1625	842	בנין א	2001	מגורים ג'	
צידי-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(8) 31.48	25.3	38	(2) 65	469	(7) 6800	(6) 1200		1430	(5) 4170	1449	בנין ב	2002	מגורים ד'	



צידי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי			
350			בנין א	2001	מגורים ג'
950			בנין ב	2002	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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:

הערה א: קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט. בתא שטח 2001 בנין א' - קו הבנין העילי הוא למרפסות ובתא שטח 2002 בנין ב' קו הבנין העילי הוא לסטווין בקומת הקרקע
הערה ב: מפלס הכניסה הקובעת הוא מפלס ה - 0.00 של כל מבנה כמצוין בטבלה. תותר סטייה של כ - 50 ס"מ למעלה ולמטה, ראה הערה 3 ו 8 בטבלה
הערה ג: גובה המבנה יימדד עד פני התקרה העליונה. מעל יותרו מעקות, חדרי יציאה לגג, חדרי מעלית, מתקנים טכניים וכד'
הערה ד: תותר סטייה של עד 1.0 מ' בגובה התקרה העליונה של כל מבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) סה"כ השטחים לא כולל את שטחי המרפסות.
- (2) כולל מרפסות.
- (3) מפלס הכניסה הקובעת הוא 15.55.
- (4) כולל קומת קרקע בה מותרות יחיד.
- (5) מתוכם 298 מ"ר למסחר בקומת הקרקע.
- (6) לחניון מקורה.
- (7) סה"כ השטחים לא כולל את שטחי המרפסות.
- (8) מפלס הכניסה הקובעת הוא 18.97.
- (9) כולל קומת קרקע בה יותרו שימושים למסחר ומגורים בכפוף לסעיף 4.2.1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

א. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
 ב. הגישה לחניה של מגרשי המגורים מכיוון רח' מקור ברוד, כמסומן בנספח התנועה והחניה המנחה המצורף לתכנית זו, תהיה זמנית עד לביצוע בפועל של המשך הדרך המשולבת (תא שטח 3001) מצפון ומדרום לתכנית.
 ג. תבוצע הפרדה בחנייה בין המגורים לבין השימושים שאינם מגורים.
 ד. בהיתר הבניה יש לכלול חניות עפ"י התקן לחנייה תפעולית לשטחי המסחר, לרכב דו גלגלי ולאופניים. תקן החניה לאופניים יוגדל ככל הניתן.

6.2

חלוקה ו/ או רישום

א. תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, יוגש ויאושר בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר.
 ב. הרישום בלשכת רשם המקרקעין יעשה בהתאם לחוק.

6.3

חשמל

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.
 ב. תחנות השנאה:
 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 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.
 ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
 לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך -תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'

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

6.3	חשמל
	<p>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.</p> <p>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>






6.4	הוראות פיתוח
	<p>כתנאי למתן היתר תוגש תכנית בינוי ופיתוח אשר תאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תהיה בקנ"מ 1:500 ותציג 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 העיר יכלול מיקום הגדר, אורך, גובה, חתך רוחב אופייני, חומרי גמר וצבע משני צידי הגדר.</p>



6.5	ניהול מי נגר
	<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 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>ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p>תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>כתנאי לקבלת היתר בניה ינקטו האמצעים למניעת מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוולים, תרוכוזי במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ב. מכונות 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 המכונות 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 בתפזורת 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>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p>תשתיות</p> <p>כל קווי התשתיות המוצעים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים .</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 6.5 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>ו. קווי טלפון ותקשורת.</p> <p>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>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p>חומרי חפירה ומילוי</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:</p>	<p>6.8</p>



חומרי חפירה ומילוי	6.8
<p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע הפרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>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).</p> <p>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.</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 הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>בהעדר איזון - יועברו עודפי חציבה ומילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאודר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>ד. הועדה המקומית רשאית לפטור מחוסת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	
מקלטים	6.9
<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>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.10
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו - 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>	
עתיקות	6.11
<p>המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת התייחסות מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצעו לפי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.12	שמירה על עצים בוגרים
	<p>תנאי לעקירת / העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות. על העצים המסומנים לשימור ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור.</p> <p>ב. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p>
6.13	הריסות ופינויים
	<p>המבנה המסומן בתשריט מצב מוצע להריסה יהרס לפי מועדים והנחיות שיקבעו ע"י מהנדס העיר.</p>
6.14	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>תנאי להיתר בניה לשימושים למסחר יהיה קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה</p>
6.15	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה ישולם כחוק</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

7	ביצוע התכנית						
7.1	שלבי ביצוע						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">ל.ר</td> <td style="text-align: center;">ל.ר</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	ל.ר	ל.ר
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	ל.ר	ל.ר					
7.2	מימוש התכנית						
	<p>תוך 10 שנים</p>						



תכנון זמין
מונה הדפסה 14