

הוראות התכנית

תכנית מס' 305-0592535

תוספת שטחים לבניית משרדים ברח' העצמאות 10



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי קרית אתא
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
09/12/2019

לאשר את התוכנית
06/02/2020

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

חברת דר נדל"ן (א.מ.י) בע"מ וחבי נופי ישראל ש.ב. בניה והשקעות בע"מ מגישים תכנית שמטרתה תוספת שטחי בניה במרכז מסחרי קיים ברח' העצמאות 10 בשכונת "בית וגן" בקרית אתא. תוספת השטחים המבוקשת היא למשרדים וכוללת 840 מ"ר שטח עיקרי ו-260 מ"ר לשטחי שרות. השטחים המבוקשים יהיו על גג קומת המסחר הקיימת בחזית לרחוב העצמאות והשימוש בה יהיה למשרדים תוך השתלבות התוספת עם הבניה הקיימת. התכנית אינה משנה את שטחי הבניה ומספר יח"ד המאושרים למגורים. החניה כולה תהייה בקומת חניה תת קרקעית קיימת אשר מספר המקומות הפנויים בה יכול להכיל את תוספת מקומות החניה הנדרשים לתוספת המשרדים המבוקשים בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

שם התכנית

תוספת שטחים לבניית משרדים ברח' העצמאות 10

מספר התכנית

305-0592535

1.2 שטח התכנית

4.668 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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קרית אתא
קואורדינאטה X	209990
קואורדינאטה Y	745008

1.5.2 תיאור מקום

בחלק הדרומי של רחוב העצמאות, שהוא הרחוב הראשי של 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	העצמאות	10	

בחזית שכונת "בית וגן" הגובלת ברח' העצמאות, שהוא הרחוב הראשי בקרית אתא

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11022	מוסדר	חלק	115	

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	110

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יעקב מאור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יעקב מאור		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	03/02/2019	נמרוד גורפינקל	12: 58 23/07/2019	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	31/03/2019	רותי בן זינו	09: 52 23/07/2019	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	31/03/2019	נמרוד גורפינקל	14: 38 11/04/2019	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



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			דר נדלן (א.מ.י.) בע"מ	קרית אתא	העצמאות	10			Dr.ndlan@gmail.com
	פרטי			נופי ישראל ש.ב. בניה והשקעות בע"מ	קרית אתא	פרישמון	43			barmashi@netvision.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			דר נדלן (א.מ.י.) בע"מ	קרית אתא	העצמאות	10			Dr.ndlan@gmail.com
פרטי			נופי ישראל ש.ב. בניה והשקעות בע"מ	קרית אתא	פרישמון	43			barmashi@netvision.net.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
מתכנן ערים	עורך ראשי	יעקב מאור			חיפה	חפצי בה	2	04-8753836		taba@taba.co.il



תכנון זמין
הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן תנועה	יועץ תחבורה	רותי בן זינו		אמי-מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	יבנה	3	04-8681111	04-8681112	ha-office@amy metom- ta.co.il
	הנדסאי	נמרוד גורפינקל	40302/ה	מיקומים א.ג. בע"מ	חיפה	(1)	26	077-4060242	04-9975743	Nimrod@mi kumim.com
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583		חיפה	(2)	17	04-8726547	04-8410012	bshapira@be zeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 2119.

(2) כתובת: הגדוד העברי 17 א קרית חיים.



משרד
תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 24



משרד
תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

הוספת שטחי בניה לצורך בניית משרדים מעל לקומה מסחרית קיימת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד קרקע מ"אזור מגורים משולב מסחרי" ליעוד קרקע של "מגורים, מסחר ותעסוקה"

ב. קביעת זכויות הבניה לתוספת קומת המשרדים המבוקשת

ג. קביעת הוראות בנוגע לעיצוב המבנה והתוספת המבוקשת

ד. תוספת הבניה המבוקשת תהייה רק לצורך הקמת קומת המשרדים מעל הקומה המסחרית הקיימת



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים מסחר ותעסוקה	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	100

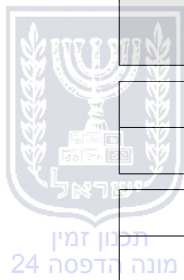
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים משולב מסחרי (מיוחד)	4,668.49	100
סה"כ	4,668.49	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	4,668.48	100
סה"כ	4,668.48	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר, שירותים עיסוקיים ואישיים, משרדים.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. תוספת הבניה המבוקשת והמבנה הקיים יעוצבו כיחידה אחת עפ"י תכנית עיצוב אדריכלית שתאושר ע"י מהנדס העיר, כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. תהיה הפרדה בכניסות בין המגורים ובין השטחים למסחר ותעסוקה.</p> <p>ג. עיצוב גג קומת המסחר והתעסוקה:</p> <p>גג קומת המסחר והתעסוקה יהיה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות. גג המבנה יעוצב ויטופל כחזית חמישית בהתאם לסביבה הקיימת ובדגש על ההיבט החזותי. יותרו על הגגות אלמנטים עיצוביים של חזית המבנה שישולבו גם עם הפתרון להסתרת האלמנטים הטכניים שעל הגג.</p> <p>תכנית גגות מבנה המסחר והתעסוקה תכלול את המערכות הטכניות המתוכננות על הגגות ותהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>
ב	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>כל שטחי המעברים הציבוריים מסביב למתחם הינם שטחים המשמשים אך ורק למעבר חופשי של הציבור ומצויים מחוץ לשטחי המסחר שבקומת הקרקע אשר יפותחו כהמשך רציף של המדרכה כולל תכנון של גינות ונטיעות שיסומנו בתכנית פיתוח כחלק מהבקשה להיתר הבניה. החיבורים והמעברים הפרטיים המקורים או הפתוחים בתוך המתחם יהיו לאורחיו וישמשו לנוחות המשתמשים.</p> <p>כל אלו ישארו נקיים מכל חפץ ו/או מכשול אשר מהווים את חסימתם.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>השטח בתחום התכנית המסומן כזיקת הנאה למעבר רגלי ישמש למעבר הולכי רגל בחזית המסחרית ותירשם בה זכות מעבר לכלל הציבור.</p> <p>זיקת ההנאה תפותח כהמשך רציף של המדרכה ולא תתאפשר חסימת המעבר בה.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הוראות התכנית יחולו רק על תוספת השטחים המבוקשת לשימוש משרדים בתכנית זו ורק במיקום של הבניה המוצעת המסומנת בנספח הבינוי.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			עיקרי	שרות	שרות	גודל מגרש כללי			
1	10	52	85	7443.2	(1)	7443.2	4668.49	100	מגורים	מסחר ותעסוקה
1	2	(3) 9.95	85	4515.16	(2) 1600	540	2375.16	4668.49	100	מסחר ותעסוקה

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:

- א. קווי הבניין יהיו עפ"י תשריט מצב מוצע.
- ב. שטחי השרות שמתחת לכניסה הקובעת הם לחניון הכולל מרחב מוגן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי השרות למגורים יהיו כלהלן:
 - א. 7 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד.
 - ב. 6 מ"ר מחסן לכל יח"ד בקומה המפולשת או בגרעין.
 - ג. בקומה המפולשת יותר לובי, חדר מדרגות, חדר עגלות, חדר אשפה, חניות מקורות, חדר גז ומחסנים.
 - ד. לדירות עם יציאה למרפסת תותר פרגולה עד 12 מ"ר ליח"ד..
- (2) ייאסר ניוד זכויות בנייה מתת הקרקע אל מעל הקרקע..
- (3) תותר חריגה של עד 1.80 מ' לטובת פיר מעלית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p> <p>מקומות החנייה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. ככל ויימצא מחסור בחניות הדרושות על פי התקן יאושר פטור מתקן החנייה עבור מסחר ותעסוקה. החניה בעבור המסחר והתעסוקה תופרד ככל הניתן מהחניה למגורים.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 ניהול מי נגר</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. 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, 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. 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.</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. 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>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <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>6.3</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24





תכנון זמין
מונה הדפסה 24



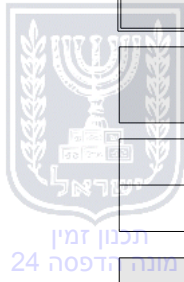
6.3	חשמל
	<p>סוג הקו/המתקן מהתייל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו :</p> <p>א. קו חשמל מתך נמוך- תיל חשוף ----- 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ----- 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל חשוף או מצופה ----- 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) ----- 2 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 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 עבודות 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	עתיקות
	<p>המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות :</p> <p>1. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מקדמית, חפירת הצלה), עפ"י הדין, הן יבוצעו על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמי"ט - 1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי תכנית הבניה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>

	<p>עתיקות</p> <p>6.4</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 24</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 24</p>	<p>תשתיות</p> <p>6.5</p> <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. ביוב: 1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהייה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. 2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל. מים: אספקת המים לבניינים בשטח התכנית תהייה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית. הידרנטים: קבלת היתרייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. תקשורת וחשמל: מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהייה תת קרקעית בלבד. ביצוע תשתיות כתנאי להיתר: בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	
	<p>פסולת בניין</p> <p>6.6</p> <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: -קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. -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). -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 הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. ג. עבודות שאינן טעונות היתר -נוהל כאמור יוחל על עבודות תוספת בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי עיריית קרית אתא ו/או מי שהסמיכה לכך.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>1. תוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>2. תנאי להיתר בנייה לשימושים שאינם למגורים, ובכל שינוי בשימוש שאינו למגורים, יידרש אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי בקנ"מ של 500 : 1 לפחות, שתכלול התייחסות עפ"י הפירוט הבא : התאמת חזיתות הבניין הקיים והמוצע, התאמת חזיתות וגבהים לסביבה והמבנים הסמוכים, התאמת המפלסים, קביעת מיקום הפתחים ועיצובם לרבות פתחי כיבוי אש, חומרי גמר, צבעים - הכול בתיאום ואישור עם הועדה המקומית.</p>	
פיקוד העורף	6.8
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.	
היטל השבחה	6.9
היטל השבחה יוטל וישולם כחוק.	



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בשלב אחד	
7.2 מימוש התכנית		
תוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו		

