

הוראות התכנית

תכנית מס' 305-0608265

שינוי ייעוד למגורים ברח' כנרת קרית אתא

חיפה

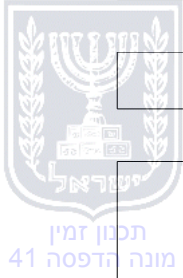
מחוז

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

חברת דנקר בירגר בע"מ מגישה תכנית להקמת 3 בנייני מגורים בני 6 קומות כל אחד ובהם סה"כ 72 יח"ד, המשולב בשימושים ציבוריים. מקום התכנית הוא ברחוב כנרת, בגבול הדרומי של קריית אתא. כיום רחוב כנרת מפותח ובנוי מצידו הצפוני בלבד, כאשר החלק הדרומי, אינו מבונה ורובו נמצא בתחום שיפוט מ.א. זבולון, למעט המגרש נשוא תכנית זו. פיתוח המגרש יהיה המשך הפיתוח של רחוב עירוני אשר בעתיד יהיה מפותח משני צידי רחוב כנרת, לכל אורכו. שטח הבניה הכולל לבנייני המגורים (עיקרי + שרות) הוא 13,840 מ"ר, כאשר מתוכם מיועדים 200 מ"ר לשימוש ציבורי אשר יקבע עפ"י החלטת העירייה. החניה במגרש תהייה עילית ותת קרקעית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי ייעוד למגורים ברח' כנרת קרית אתא	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
305-0608265	מספר התכנית	
4.492 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	קרית אתא
קואורדינאטה X	210165
קואורדינאטה Y	744605

1.5.2 תיאור מקום

בדרום העיר, מצידו הדרומי של רחוב כנרת

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	כנרת		

שכונה דרום העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11027	מוסדר	חלק	17	31, 43, 45

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

זבולון



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



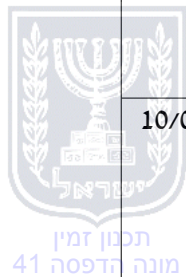
תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/01/1980	1	2595	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/ 150 ממשיכות לחול.	שינוי	כ/ 150
29/01/1981	1009	2688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כ/ 150 /א. הוראות תכנית כ/ 150 /א תחולנה על תכנית זו.	שינוי	כ/ 150 /א

הערה לטבלה:

תכנית זו משנה את תכנית "כופריתא" אשר פורסמה בע.ר. 1001 מיום 18.4.1940



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב מאור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב מאור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	"תכנית צל" לחטיבת הקרקע המשתרעת בין רח' העצמאות במערב, רח' כנרת בצפון ודרך הקיבוצים בדרום, ושטחה הכולל כ- 100 דונם.	13: 07 30/12/2019	אמיר חטיב	30/12/2019	1	1: 1250	רקע	אדריכלות
לא	נספח בינוי למגרש- 72 יח"ד	16: 31 29/07/2019	אמיר חטיב	01/07/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		12: 51 30/12/2019	בע"מ הידרומאפ	30/12/2019	33	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח תנועה וחניה למגרש	13: 08 30/12/2019	שמואל שגל	30/12/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	17: 18 21/07/2019	נמרוד גורפינקל	01/07/2019	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 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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			דנקר בירגר בע"מ	קרית אונו	הרצוג חיים	30	03-6546546		dbirger@gmail.com



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			דנקר בירגר בע"מ	קרית אונו	הרצוג חיים	30	03-6546546		dbirger@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
מתכנן ערים	עורך ראשי	יעקב מאור		יעקב מאור תכנון ערים בע"מ	חיפה	חפצי בה	2	04-8753836	04-8104858	taba@taba.co.il
מודד מוסמך	מודד	מאיר ברמן	517	ב.מ. ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	61 א	04-8523602	04-8523602	bermand@nevision.co.il



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 41

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	מתכנן	נמרוד גורפינקל	40302/ה	מיקומים א.ג. בע"מ	חיפה	בעלי מלאכה (1)	26	077-4060242	04-9975743	Nimrod@mi kumim.com
אדריכל	אדריכל	אמיר חטיב	31484	יעקב מאור תכנון ערים בע"מ	חיפה	חפצי בה	2	04-8753836		
יועץ תנועה	יועץ	שמואל שגל	111000	מהוד הנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288060	08-6288070	mahod@mah od.co.il
יועץ ניקוז	יועץ		0000	הידרומאפ בע"מ	כרמיאל	כרמיאל (2)		055-8839999	04-6999775	

(1) כתובת: ת.ד. 2119.

(2) כתובת: ת.ד. 160 כרמיאל מיקוד 2161101.



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 41



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 41

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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

הקמת מתחם מגורים משולב עם שימושים לצרכי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מקרקע חקלאית למגורים והקמת 72 יח"ד.
2. הקצאת שטח למבנה ציבור משולב במבנה המגורים.
3. קביעת השימושים המותרים והוראות הבנייה.
4. הרחבת דרך ברחוב כנרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100
דרך מאושרת	200
דרך מוצעת	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	201
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	100
מבנה להריסה	מגורים ג'	100
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	3,974.94	88.48
דרך מאושרת	517.4	11.52
סה"כ	4,492.34	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	517.4	11.52
דרך מוצעת	236.49	5.26
מגורים ג'	3,738.45	83.22
סה"כ	4,492.35	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. מבנים לצרכי ציבור - שירותים שכונתיים בתחום החינוך, קהילה, דת ותרבות, בתאום עם הרשות המקומית תוך התחשבות במניעת מטריד לדיירים בבניין. לא יאושר שימוש של מעון או גן ילדים כל עוד יעוד ושימוש הקרקע שבסביבת התכנית הוא חקלאי.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>גודל ומיקום השימוש הציבורי - השימוש הציבורי ימוקם בקומת הקרקע ובחזית מבנה המגורים הפונה לרחוב כנרת.</p> <p>מגיש הבקשה להיתר בניה יסמן בבקשה להיתר את מיקום השטח הציבורי, בתיאום עם הועדה המקומית, ואשר תוקצה לו כניסה נפרדת מהכניסה למגורים.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות קוויות.
4.2.2	הוראות
א	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>תכנון לביצוע של הפיתוח הסביבתי יכלול:</p> <p>א. תכנון הנדסי של דרך, חניה ומערכת תשתית בתחום הדרך.</p> <p>ב. עיצוב רחבות ושבילים להולכי רגל, כולל מפלסים ופרטי ריצוף.</p> <p>ג. שטחי נטיעות לנוי או הפרדה.</p> <p>ד. מיקום ועיצוב של מבני שרות/מבנים הנדסיים.</p> <p>ה. כל פרט אחר שיידרש בהתאם לתכנון המפורט של השטח.</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות קוויות.
4.3.2	הוראות
א	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>תכנון לביצוע של הפיתוח הסביבתי יכלול:</p> <p>א. תכנון הנדסי של דרך, חניה ומערכת תשתית בתחום הדרך.</p> <p>ב. עיצוב רחבות ושבילים להולכי רגל, כולל מפלסים ופרטי ריצוף.</p> <p>ג. שטחי נטיעות לנוי או הפרדה.</p> <p>ד. מיקום ועיצוב של מבני שרות/מבנים הנדסיים.</p> <p>ה. כל פרט אחר שיידרש בהתאם לתכנון המפורט של השטח.</p>

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	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
(5) 5	(5) 5	(5) 4	(5) 4	(4) 1	6	(3) 19.5	19.2	72	60	13340 (2)	(1) 2500	2500	7000	3738.45	100	מגורים	ג'	
(7)	(7)	(7)	(7)		(8) 1	(7)		(7)	(7)	200		30	170	(7)	100	מבנים ומוסדות ציבור	ג'	



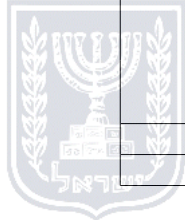
תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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

ייעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ג'	מגורים	100	1340 (6)
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור	100	(7)



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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. תותר העברת שטחי בניה, מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת, בתנאי שסה"כ השטחים לא יעלה על סה"כ שטחי הבניה המותרים בתכנית זו. לא ניתן יהיה להסב שטחי חנייה תת קרקעית לשטחי שרות אחרים בבניין.
- ב. בתחום קווי הבניין ניתן יהיה למקם חניות וכן מבני עזר כגון: חדרי אשפה, חדר השנאה, חדרי תקשורת וכיוצא ב.
- ג. קווי הבניין לחניון התת קרקעי יכול שיהיו אפס.
- ד. גובה מבנה יימדד עד פני גובה רצפת הגג של היציאה לגג. מעל יותרו חדרי מדרגות יציאה לגג, חדרים ומתקנים טכניים, חדרי מעלית וכדומה.
- ה. השטח של 200 מ"ר לשימוש הציבורי בבניין יהיה מתוך כלל שטחי הבניה המותרים בתא שטח 100, כאמור בשורה הראשונה בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לצרכי חניון תת קרקעי בלבד..
- (2) כולל את שטחי המרפסות ושטח החניון התת קרקעי..
- (3) לא כולל מעקה גג תקני, חדר יציאה לגג, חדר למעלית ומתקנים טכניים..
- (4) לצרכי חנייה בלבד..
- (5) קו בניין תת קרקעי לחניון יהיה כמסומן בתשריט..
- (6) שטח זה כלול בסה"כ שטחי הבניה..
- (7) לא רלוונטי.
- (8) מתייחס לקומה הציבורית בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

6. הוראות נוספות



חניה	6.1
<p>א. תקן החניה יהיה בתחום המגרש ועל פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ב. לפחות 50% ממקומות החניה בתחום התכנית יהיו בחניון תת קרקעי.</p> <p>ג. לא תותר יותר מכניסה/יציאה אחת לכלי רכב עבור כל מפלס חניה.</p> <p>ד. המיקום הסופי של הכניסה/יציאה למגרש יקבע בהתייחסות לכניסות הקיימות בקטע הרלוונטי מצידו הצפוני של רח' כנרת ובכפוף לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>ה. החניה לשימוש הציבורי בבניין תהיה בנפרד מחניון הדיירים.</p>	

חשמל	6.2
<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 מתד נמוך - תיל חשוף ----- 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (על עמוד) ----- 2 מ'</p> <p>תיל מבודד צמוד למבנה ----- 0.3 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 אורי 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 חבי 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</p>	

<p>חשמל</p>	<p>6.2</p>
<p>פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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>	
<p>ניקוז</p>	<p>6.3</p>
<p>מפלסי הפיתוח יהיו כאמור בנספח הניקוז המנחה המצורף לתכנית זו. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה תאום עם רשות הניקוז.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.4</p>
<p>א. השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: 1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 2. 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. 3. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה תת קרקעית ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי הנגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. ב. שטחים ציבוריים פתוחים: התכנון יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים יהיו נמוכים מסביבתם, ובתנאי שלא תהייה פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ג. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככול הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככול הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.5</p>
<p>במגרש קיימים 10 עצים בוגרים המיועדים לעקירה. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.6</p>
<p>להלן התנאים להגשת היתר בניה: א. אישור המשדד להגנת הסביבה להסדרת הסיכון ממפעל דשנים. ב. תכנית בינוי - תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי למגרש על ידי הועדה המקומית. תכנית הבינוי תציג: 1. השתלבות עם "תכנית הצל" למתחם כולו ותתייחס, בין היתר, לאופן העמדת המבנים, קישוריות ונגישות, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח</p>	





תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>והחנייה.</p> <p>2. בינוי מלווה רחוב.</p> <p>3. תכנית הבינוי תכלול חזית בינוי לרחוב כנרת הכוללת, בין היתר, כניסות ומעברים</p> <p>4. תכנית הבינוי תכלול אפשרויות לחיבורים ומעברים.</p> <p>ג. זכות מעבר - תכנית הבינוי אשר תוגש כתנאי להיתר בניה, תכלול זכות מעבר להולכי רגל שתאפשר קישוריות למגרשים הגובלים.</p> <p>רוחב זכות המעבר לא יפחת מ- 4 מ' ומיקומה יקבע בתאום עם הועדה המקומית ובאופן שישתלב עם "תכנית הצל" למתחם הכולל.</p> <p>ד. רישם זכות המעבר בנסח הרישום, בהתאם לתכנית הבינוי יהיה תנאי למתן היתר בניה.</p>	



תשתיות	6.7
<p>א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. ביוב -</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית, באישור משרד הבריאות.</p> <p>2. מערכת הביוב תבוצע מחומרים עמידים ובאופן שימנע זיהום בתת הקרקע.</p> <p>3. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ג. מים -</p> <p>אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית.</p>	



היטל השבחה	6.8
היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.	

הפקעות לצרכי ציבור	6.9
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לצרכי ציבור נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו לטובת העירייה או הרשות המקומית כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב ו/או שעבוד.</p>	

הריסות ופינויים	6.10
<p>המבנים הקיימים מיועדים להריסה, פסולת הבניין תפונה לאתר פסולת המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בשלב אחד	

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור תכנית זו



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41