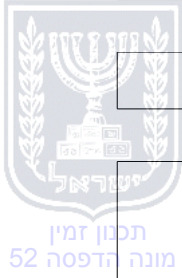


הוראות התכנית

תכנית מס' 305-0599845

גבעת אלונים שלב ב'



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

תכנית זו מהווה שינוי בינוי לתוכניות מאושרות כ/256 וכ/256א, מטרת השינוי להתאים את התכנון לתוואי הטופוגרפיה וההשתלבות עם תכנית מכ/256 וכ/256א, מכ/מק 256גי שבוצעו. בתחום התכנית נשמרים שטחי היעודים השונים תוך הגדלת כמות יחידות הדיור ללא שינוי בשטחי הבנייה העיקריים. התכנית במסגרת סמכותה של ועדה מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית גבעת אלונים שלב ב'

מספר התכנית 305-0599845

1.2 שטח התכנית 76.330 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) (1), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (7), א62 (א) (8)

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	213400
קואורדינאטה Y	746800

1.5.2 תיאור מקום

המקום נמצא בגבעת אלונים מזרחה לגבעת אלונים שלב א בגבול תכנית מכ/מק 256ג

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

שכונה גבעת אלונים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10259	מוסדר	חלק	28	29-30, 32

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/256	156 - 164, 167 - 169, 174 - 175, 192 - 207, 209 - 233
	502 - 503, 516 - 519
כ/מק/256 ג	307 - 309, 453

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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
01/08/2004	3541	5318	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/ 256 ממשיכות לחול.	שינוי	כ/ 256
26/02/2009	2573	5923	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כ/ מק/ 256. ג. בתחום שהן חופפות הוראות תכנית כ/ מק/ 256 ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כ/ מק/ 256 ג



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דינה אמר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דינה אמר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרשה טכנית- מים וביוב	10: 53 22/07/2019	יצחק מאיר	20/06/2019	5		מנחה	ביוב
לא	כולל מים	10: 50 22/07/2019	יצחק מאיר	17/07/2019	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	מחייב לגבי הערה (א) בסעיף 5	10: 17 06/04/2021	דינה אמר	10/03/2021	2	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	מחייב לגבי הערה (א) בסעיף 5	10: 14 06/04/2021	דינה אמר	10/03/2021	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא		10: 18 06/04/2021	דינה אמר	10/03/2021	3	1: 500	מנחה	בינוי
לא		12: 07 10/06/2019	אמיר בלום	05/06/2019	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא		12: 01 10/06/2019	אמיר בלום	05/06/2019	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		12: 02 07/04/2021	סלבה יודשקין	15/03/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		12: 06 07/04/2021	סלבה יודשקין	10/07/2019		1: 500	מנחה	תשתיות
לא	מצב מאושר	12: 03 10/06/2019	דינה אמר	06/06/2019	1	1: 1250	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

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			חברת שרביב	חיפה	טשרניחוב סקי	25	04-8140000	04-8140002	info@sharviv.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חברת שרביב	חיפה	טשרניחוב סקי	25	04-8140000	04-8140002	info@sharviv.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים	15	02-5456054	02-5456054	
בבעלות רשות מקומית	עריית קרית אתא			עיריית קרית אתא		המיסדים	11	04-8478478		
חוכר				חברת שרביב	חיפה	טשרניחובסקי	25	04-8140000	04-8140002	info@sharviv.co.il

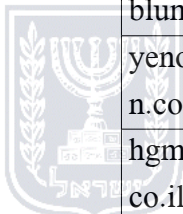
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דינה אמר		אמר קוריאל אדריכלים	חיפה	דרך הים	67	04-8371190	04-8371269	Curiel@inter.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תכנון נוף	מתכנן	אמיר בלום	40289		חיפה	התשבי	14	04-8339070		mb@miller-blum.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	סלבה יודשקין		ינון תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	4	04-8569000	04-5690100	yenon@yennon.co.il
תכנון תשתיות	יועץ תשתיות	יצחק מאיר	28393	ח.ג.ם תכנון תשתיות בע"מ- ת.ל.ם מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	(1)	2	04-8509595		hgm@telem.co.il
מודד	מודד		154	ב.מ. ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	61	04-8523602	04-8529411	bermanb@netvision.net.il

(1) כתובת: היוזמה 2, טירת כרמל, ישראל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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**

הכנת תכנית בינוי בלא שינוי שטח יעוד קרקע או שטח בניה עיקרי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. לפי סעיף 62.א.א.1 איחוד וחלוקה של מגרשים, כשאינ בתכנית שינוי בשטח הכולל למגורים
2. לפי סעיף 62.א.א.2. הרחבת דרך
3. לפי סעיף 62.א.א.4. שינוי בקווי הבניין הקבועים בתכנית
4. לפי סעיף 62.א.א.4 שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות הקבועות בתכנית והכל בלי לשנות את היקף השטח העיקרי המותר לבנייה
5. לפי סעיף 62.א.א.5 שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
6. לפי סעיף 62.א.א.6 שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית שאושרה מבלי לשנות את סך כל השטח העיקרי הכולל המותר לבניה לפי התכנית האמורה
7. לפי סעיף 62.א.א.7 שינוי הוראות בדבר גודל המגרש שמותר להקים עליו בניין
8. לפי סעיף 62.א.א.8. הגדלת מספר יחידות הדיור ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות
9. לפי סעיף 62.א.א.16.א(1) הגדלת שטח בניה ב 20% משטח המגרש עבור תא שטח ליעוד ציבורי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 52תכנון זמין
מונה הדפסה 52

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	42 - 32
מגורים ג'	31, 30
מבנים ומוסדות ציבור	45
שטח ציבורי פתוח	44
דרך מאושרת	73, 50
דרך משולבת	71 - 51
שביל	49 - 46

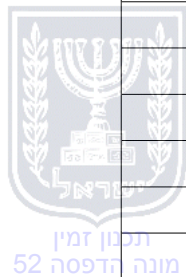
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	34
בלוק תחנת השנאה	שביל	48
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	44
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	50
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	58, 56, 53, 52
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	45
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	42 - 37, 35 - 32
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	31, 30
דרך /מסילה לביטול	שביל	48
הנחיות מיוחדות	דרך משולבת	71, 59, 58, 56 - 51
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	73, 50
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך משולבת	69, 68, 66, 65, 59, 56, 55
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ב'	39 - 36, 34 - 32
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ג'	31, 30
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	47, 46

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	11,011.29	14.43
דרך משולבת	12,999.44	17.03
מבנים ומוסדות ציבור	1,405.55	1.84
מגורים ב 1	27,886.83	36.53
מגורים ב 2	11,806.64	15.47
מגורים ג	9,217.73	12.08
שביל	980.24	1.28
שטח ציבורי פתוח	1,025.13	1.34
סה"כ	76,332.85	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
14.43	11,011.29	דרך מאושרת
17.06	13,024.37	דרך משולבת
1.84	1,405.55	מבנים ומוסדות ציבור
51.97	39,668.54	מגורים ב'
12.08	9,217.74	מגורים ג'
1.28	980.24	שביל
1.34	1,025.13	שטח ציבורי פתוח
100	76,332.85	סה"כ



4.2	מגורים ג'
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	בנייני ציבור מקומיים ושכונתיים כגון: כיתות גן ואו מעון יום, גן חובה, בית ספר יסודי, מועדון נוער, בית כנסת, תחנה לבריאות המשפחה, מתנ"ס, ספרייה. ניתן לשלב מספר פונקציות במגרש ציבורי.
4.3.2	הוראות
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	גנים ציבוריים, שדרות גינון מתקנים הנדסיים יותר באישור הועדה המקומית.
4.4.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי
	1. תוגש תוכנית פיתוח מפורטת המותאמת למעבר אנשים עם מוגבלויות, ביצוע השצ"פ יבוצע במקביל לביצוע מגרשי המגורים. 2. תנאי להגשת בקשה להיתר לתחנת טרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להתייעצות עם איגוד ערים לאיכות הסביבה לעניין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א בחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות (מים) ביוב ניקוז חשמל ותקשורת) למעט מסילת ברזל.
4.5.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי
	1. תכנית דרכים תתייחס להסדרי התנועה, ולחיבורים לכניסה לאיזורי חניה. 2. מגיש היתר הבניה יתחייב לשמור על הדרכים במצב הקיים ובמידה במהלך הבניה תיפגע הדרך ו/או המדרכה יהיה חייב מבקש היתר הבניה להחזיר את המצב לקדמותו.
4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים
	א-דרך משולבת-מוצעת: מסעה, מדרכה, פיתוח נופי, ריהוט רחוב ותאורה. ב-דרך משולבת עם הוראות מיוחדות: קטע דרך משולבת מאושרת.
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	הדרכים יפותחו כדרכי גישה לחניה ולגישה לבנייני המגורים. הדרכים ישלבו אזורי גינון ופיתוח לאישור מהנדס העיר.
ב	הוראות פיתוח
	סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות קטעי הדרך המשולבת המאושרת יתוכננו כחלק בלתי נפרד מהדרך המשולבת המוצעת. וכל ההוראות החלות על הדרך המשולבת המוצעת יחולו על שטח זה.

4.6	דרך משולבת
4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	מעברים מרוצפים להולכי רגל, מתקני עיצוב רחוב לרבות הצללה עד 15% מהשטח, גינון ומעבר תשתיות, מתקנים הנדסיים יותר באישור הועדה המקומית.
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. תכנית להיתר בניה למגרש מגורים תכלול תכנית פיתוח לשביל הגובל בו.

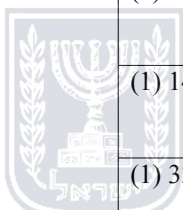


5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

חניה- כלול בסך השטחים (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(1) 984	5	5	5	3	1	19	65	144	60	5960		5042	14933	6037	2	30	מגורים ג'	מגורים ג'	
(1) 492	5	5	3	5	1	19	65	72	60	2980		2518	7467	3180.74	1	31	מגורים ג'	מגורים ג'	
(1) 470	5	5	3	5	1	10	36	36	60	482		1192	3665	2521	1	32	מגורים ב' 2 - יעוד מבוטל	מגורים ב'	
(1) 339	5	5	0	3	1	7	26	26	60	562		860	2881	3010	2	33	מגורים ב' 2 - יעוד מבוטל	מגורים ב'	
(1) 170	5	5	3	0	1	7	26	13	60	384		432	1440	1613	1	34	מגורים ב' 2 - יעוד מבוטל	מגורים ב'	
(1) 532	5	3	3	5	1	10	36	37	60	378	95	1274	3406	2802	1	36	מגורים ב' 2 - יעוד מבוטל	מגורים ב'	
(1) 143	5	3	3	3	0	6	23	11	60			364	1254	1856	1	37	מגורים ב' 2 - יעוד מבוטל	מגורים ב'	
(1) 338	5	5	5	3	1	7	26	26	60	542		859	2881	4644.41	2	35	מגורים ב' 1 - יעוד מבוטל	מגורים ב'	
(1) 287	5	5	5	3	0	6	23	22	60			728	2508	3563	2	38	מגורים ב' 1 - יעוד מבוטל	מגורים ב'	
(1) 966	5	3	5	5	1	10	36	74	60	1284	190	2450	6810	5948.13	2	39	מגורים ב' 1 - יעוד מבוטל	מגורים ב'	
(1) 574	5	4	5	5	0	6	23	44	60			1456	5016	5949	4	40	מגורים ב' 1 - יעוד מבוטל	מגורים ב'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
הדפסה 52

חניה- כלול בסך השטחים (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
548 (1)	5	5	5	5	1	10	36	37	60	411	95	1290	3406	3028	1	41	מגורים ב' 1 - יעוד מבוטל	מגורים ב'	
%	3	0	0	0	0	3	12		80			351	1054	1405.55		45		מבנים ומוסדות ציבור	
	5	4	5	5	0	2	7	16	60			288	2333	4734	8	42	מגורים ב' 1 - יעוד מבוטל	מגורים ב'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ג'	מגורים ג'	30	2	1728
מגורים ג'	מגורים ג'	31	1	864
מגורים ב'	מגורים ב' 2 - יעוד מבוטל	32	1	432
מגורים ב'	מגורים ב' 2 - יעוד מבוטל	33	2	312
מגורים ב'	מגורים ב' 2 - יעוד מבוטל	34	1	156
מגורים ב'	מגורים ב' 2 - יעוד מבוטל	36	1	444
מגורים ב'	מגורים ב' 2 - יעוד מבוטל	37	1	132
מגורים ב'	מגורים ב' 1 - יעוד מבוטל	35	2	312
מגורים ב'	מגורים ב' 1 - יעוד מבוטל	38	2	264
מגורים ב'	מגורים ב' 1 - יעוד מבוטל	39	2	888
מגורים ב'	מגורים ב' 1 - יעוד מבוטל	40	4	528
מגורים ב'	מגורים ב' 1 - יעוד מבוטל	41	1	444
מבנים ומוסדות ציבור		45		
מגורים ב'	מגורים ב' 1 - יעוד מבוטל	42	8	192

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:

- מספר יחידות הדיור בכל תא שטח מפורט בנספח הבינוי. מותר יהיה להעביר יחידות מתא שטח אחד לשני בשיעור 15% באותו יעוד קרקע, בתנאי שלא יגדל מסך הכל היחידות שנקבעו בתכנית.
- סה"כ השטח העיקרי והשירות בכל יעוד הוא קבוע ולא ניתן לשינוי אולם מותר להעביר שטח עיקרי ו/או שירות ו/או שטחי מרפסות מתא שטח לתא שטח. כל תכנית להיתר בניה תכלול טבלה המפרטת את השטח שנוצל ויתרת השטח לתכנון באותו יעוד קרקע
- מעל לגובה המבנה יותרו: מבנה מעלית, חדר מכונות מעלית, ח"מ יציאה לגג ומתקנים טכניים.
- במצב של הפרשי טופוגרפיה במגרש מעל 25% יותר העברת שטח עיקרי ו/או שירות ממעל הכניסה הקובעת למתח הכניסה הקובעת עבור יחיד.
- הקומה מתחת לכניסה הקובעת לבניין תיועד למיקום חדרי מדרגות, מבואות מעלית, מחסנים, חדרי מכונות מאגרי מים וחניה ובהתאם לתנאי הטופוגרפיה יותרו יחידות דיור. (כחלק ממספר היחידות המותר במגרש)
- קווי הבניין המפורטים מתייחסים למבנה ראשי בלבד. בקו בניין 0 (למעט מרווח קדמי בו נדרש 1 מטר) יותר הקמת מבנה חניה, מבנה אשפה, חניה מקורה ומצללה.
- תכנית השטח הבנוי יחושב כמתווה הבניין הראשי מעל מפלס הכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:




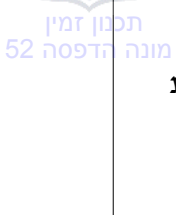
(1) שטח השירות הכלול בעמודה זו מהווה שטח חניה הכלול בשטח השירות מעל הכניסה הקובעת.

6. הוראות נוספות

6.1	תכנית בינוי
	<p>תוכן תכנית העמדה ופיתוח מפורטת לכל מגרש בקני"מ 1:250 שתוכן ע"י אדריכל נוף. תכנית הנ"ל תוגש יחד עם הגשת תכנית היתר הבניה. התכנית תתייחס לתכנית הבינוי המנחה המצורפת לתכנית זו ולמסמך העקרונות של תכנית כו"מ 256 שנערכה ביוזמת עיריית קריית אתא. יותר להכניס שינויים. תכנית העמדה ופיתוח תכלול:</p> <p>א. העמדת מבנים במגרשים וקביעת מפלס ה 0.0.</p> <p>ב. פירוט שבילים, איזורי גינון, חצרות מוצמדות, גדרות, קירת תומכים. הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר קריית אתא.</p> <p>ג. תשתיות</p> <p>ד. תכנית היתר בניה תצמד לכל ההוראות הנוספות הרשומות בסעיף זה ולמסמך העקרונות. תוך דגש על גובה הבניין, מצללות, גובה קירות תומכים. כל שינוי ידרוש אישור מהנדס העיר.</p>
6.2	עיצוב אדריכלי
	<p>1. כחלק מהבקשה להיתר בניה, תוגש תכנית פיתוח בק.מ. 1:100 שתפרט את הגינון, סוגי הצמחים, תכנית השקיה, השבילים, התאורה, מתקני התשתיות, גבהים סופיים של פיתוח המגרש, קירות תומכים, מעקות וגדרות, מסלעות, רחובות מרוצפות, מדרגות, מגרשי החניה ופתרונות ניקוז. כחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים, חזיתות הגדרות והקירות הפונים אל אל הדרך ואל כל שטחי הציבור הגובלים במגרש וכן עיצוב הכניסה אל המגרש.</p> <p>2. דגש מיוחד יושם על עיצוב חזיתות לאורך ציר התנועה המרכזי, החזיתות לאורך ציר זה יהיו מוצמדות. דגש מיוחד יושם על עיצוב אדריכלי. התכנית להיתר בניה תכלול פירוט חזית הרחוב בק.מ. 1:200 שיכלול את המגרש נשוא ההיתר ואת הבניינים הגובלים.</p> <p>3. במבנים אשר גגותיהם הינם גגות שטוחים, יטופל הגג כ"חזית חמישית", כולל תכנון מסתורים לדודים וקולטי שמש אשר יהיו חלק מהעיצוב האדריכלי הכולל של המבנה-תכנון זה ייכלל במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>4. כל הבניינים, כולל מבני שירות הנדסיים, יחופו באבן טבעית כדלקמן:</p> <p>*למבני מגורים חד או דו משפחתיים-לפחות 30% משטח המעטפת ללא פתחים.</p> <p>*למבני מגורים בני 4-7 קומות-לפחות 50% משטח המעטפת ללא פתחים.</p> <p>*למבני מגורים רבי קומות (מעל 7 קומות)-כל שטח המעטפת שאינו מזוגג יחופה באבן, למעט אלמנטים עיצוביים, כרכובים ושפת מרפסת.</p> <p>ביתרת השטחים של המעטפת יותר שילוב של טיח או בטון כחלק מעיצוב הבניין-לאישור מהנדס העיר.</p> <p>5. על כל בניין יותקן שילוט אחיד מואר במקום בולט ליד הדרך הגובלת שבו יצוין שם הרחוב ומספר הבית ויהיה בהתאם לדגם שיאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>6. תותר אפשרות לשטחי קומות תת קרקעיות עד גבולות מגרשי הבניה למעט קו בניין קדמי שבו תדרש נסיגה של 1.0 מ'</p> <p>בכל גבולות המגרשים אשר אינם גובלים עם מגרשי בניה אחרים, ובאלו הגובלים עם מגרשי בניה אחרים רק אם קיימת הסכמה של בעלי הקרקע הגובלים.</p> <p>7. מצללות</p> <p>7.1. הקמת מצללות במרפסת, גגות וחצרות, תהיה חלק מהבקשה להיתר.</p> <p>7.2. המצללות תהיינה אופקיות ובעיצוב אחיד לכל המבנים באותו מגרש.</p> <p>7.3. המצללה תהיה מורכבת מעמודים קורות ומרישים העשויים מחומרים קלים (לא תותר</p>

6.2	עיצוב אדריכלי
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p>	<p>פרגולה מבטון וכד) תותר קורה היקפית מבטון. 7.4. הקורות והמרישים של המצללות יהיו אופקיים ועם רווחים ביניהם. שטח הרווחים לא יפחת מ 40% מסך כל היטל שטח המצללה. 7.5. הגובה מהרצפה עד תחתית המרישים לא יעלה על 2.45 מ' במקרה של אילוצים תכנוניים-הנדסיים, רשאי מהנדס העיר לאשר גובה אחר. 7.6. בקומת הקרקע בשטח גינות פרטיות הצמודות לדירות, תותר הקמת מצללות מחוץ לקו בניין עד מרחק 2 מ' מגבול מגרש. ההיטל האופקי של המצללות המותקנות בחצר לא יעלה על 20% מהשטח הפנוי של החצר, או על 30 מ"ר (הגדול ביניהם). שטחה של מצללה בדירות גג לא יעלה על 20 מ"ר. 7.7. מצללות בקומות קרקע, במרפסות, במרפסות גג ובגגות, לא יחושבו במניין השטחים. 7.8. בקומות תת קרקעיות ניתן לתכנן חניות, מחסנים ושטחים למטרות טכניות. גמר גג החניה יטופל כחלק אינטגרלי מפיתוח השטח ויכלול בתכנון גינות, נטיעות וריצוף גנני של המגרש. האדמה לגינות תהיה בגובה שלא יפחת מ 60 ס"מ מהנדס העיר רשאי להתיר הבלטת מבנה החניה מעל פני הקרקע הטבעית בכניסה לחניה, במינימום הכרחי לתנאי הטופוגרפיה. 7.9. גובה קומות תת קרקעיות לא יעלה על 2.4 מ' נטו למעט בקומה בה מתווספת יחידת דיור. 8. לא תותר התקנה של צנרת מכל סוג שהוא על גבי הקירות החיצוניים של המבנים, לרבות ארובות, מרזבים, מים, דלוחין ושופכין, גז, כבלי וצנרת חשמל, טלפון ותקשורת וכיו"ב. 9. גבולות בין מגרשי בניה למגרשים ציבוריים: יותר לבנות קיר תומך, מסלעה וכו'. בכל מקרה, לא יבוצע פתרון (קיר, מסלעה וכו') ברצף אחד שיעלה על גובה 3.00 מ'. במידה והפרש הגבהים גדול יותר, ניתן לפתור את ההפרש באמצעות שילוב של קירות מדורגים, מסלעות או עיצוב פני הקרקע או אחר באישור מהנדס העיר. עיצוב פני הקרקע מעל הקיר התומך לא יהיה בכל מקרה בשיפוע העולה על 1:2 המרווח האופקי המינימלי בין קירות תמך מדורגים או בין קירות תמך למסלעה יהיה 1:00 מ' אדמה נטו לפחות. 10. מבואות כניסה: א. בבניינים הכוללים יותר מ 37 יח"ד תהיה מבואה שלא תפחת מ 40 מ"ר. ב. בבניינים עד 15 יח"ד תהיה המבואה לפחות 20 מ"ר. ג. בבניינים הכוללים יותר מ 50 יח"ד תהיה מבואה שלא תפחת מ 60 מ"ר ויתווספו שטחים לרווחת הדיירים כמועדון או חדר כושר. גובה המבואה לא יפחת מ 5 מ'. 11. עיצוב הלובי יהיה משולב עם אלמנטים שקופים הנצפים מהרחוב ובנגישות לשטחים המשותפים למבנה. 12. מפלס הלובי יתחבר למפלס המדרכה הגובלת, במידה ויהיו הפרשי מפלסים יתחבר ע"י רמפה ומדרגות. 13. בבניינים במגורים די' (מגרשים 31,30) בקומת הקרקע לא יופנו דירות לחזית הרחוב ויתוכנן שטח פתוח משותף לכלל הדיירים</p>

6.3	תנאים למתן היתרי בניה
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p>	<p>1. בתכנית להיתר בניה יסומנו הפרגולות והחצרות. 2. בתכניות להיתר בניה יסומנו הקירות התומכים עם מפלסים גובלים. במידה וקים פער של יותר מ כ- 3.8 מ' יש לבצע דירוג. 3. לאורך רחוב 3 בתחום מגרשים 36,39,41 תתוכנן ערוגה מונמכת שתלווה את הכביש. 4. פתרון כולל למסתורי הכביסה, בהתאמה לעיצוב האדריכלי, ייכלל בבקשה להיתר בניה. בכל מקרה, מסתורי הכביסה ייבנו מחומרים וצבעים עמידים לטווח רחוק. 5. אישור להתקנת מערכות מיזוג אויר (לרבות היחידות, תריסי האוורור וכיו"ב) מותנה בהגשת תכנון המפרט פתרון לכל המבנים, בהתאמה לעיצוב האדריכלי ייכלל במסגרת הבקשה להיתר</p>

	תנאים למתן היתרי בניה	6.3
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p>	<p>בניה. 6. בתחום המגרש בשטחים המשותפים ימוקמו גופי תאורה. מיקום וכמות גופי התאורה תסוכם עם מחלקת תשתיות. 7. גמל מים בבניה רוויה תהיה באישור תאגיד המים, ככל שניתן לא יופנה לחזית המגרש.</p>	
	חניה	6.4
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p>	<p>1. החניה תהיה בתחום המגרש וע"פ התקן התקף. 2. יותר לבצע מגרש חניה משותף לשני טאי שטח גובלים עם כניסה אחת. 3. לא יאושרו חניות בניצב לרחוב למעט למבנה ציבור מגרש 45 וצמודי קרקע- במגרש 42 . החניות יהיו בתחום המגרש. 4. בכל מגרש עם בניין אחד יהיה לכל מפלס חניה, כניסה אחת . במגרשים עם 2 בניינים יותרו 2 כניסות לאחד המפלסים.</p>	
	עתיקות	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p>	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב בכפוף להוראות העתיקות התשל"ח 1978 2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה מדגמית , חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלא זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה /חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח, עתיקות ייחודיות, ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
	תשתיות	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p>	<p>ביוב - מתן פתרונות לסילוק וטיהור מימי שופכין יבוצעו בהתאם להנחיות התאגיד. מים - הספקת המים בתחומי התכנית תהיה ע"י העיריה בצנרת תת קרקעית, לאורך תוואי הכבישים, בתאום עם תאגיד המים ובהתאם לדרישות משרד הבריאות. הידרנטים יותקנו בכפיפות להוראות משרד הפנים (כיבוי אש) ניקוז - כל השטחים הכלולים בתחומי התכנית ינוקזו ממי הנגר עיליים על ידי מערכת ניקוז משולבת עם תכנון הדרכים לשביעות רצון הועדה המקומית ובתאום עם רשות הניקוז תאורה - מערכת נתאורה לאורך תוואי הכבישים בתחומי התוכנית תותקן בהתאם להוראות הבאות: 1. עוצמת התאורה בכל כביש תהיה בכפיפות להנחיות משרד התחבורה. 2. בדרכים הראשיות ברוחב 24 מ' שבהן מצוי אי הפרדה ימוקמו עמודי תאורה באי הפרדה. 3. בדרכים משניות ברוחב 15 או 13 מטר תמוקם התאורה במדרכב בצד הכביש על עמודי תאורה נפרדים.</p>	

תשתיות	6.6
<p>תקשורת - מערכות התקשורת תותקנה לאורך תוואי הכבישים בהתקנה תת קרקעית לפי הוראות הבאות:</p> <p>1. בכל מקרה התקנת קווי תקשורת תהיה בצד הנגדי למיקום קווי החשמל.</p> <p>2. לא יותקנו קווי תקשורת באיי הפרדה בין שני המסלולים.</p> <p>פינוי אשפה - כלי אצירה לאשפה מכל הסוגים בין בגודל משפחתי ובין בגודל המספק מבנה (עגלות קטנות) ובין בגודל הדרוש למבן (עגלות גדולות) ימוקמו בהתאם להוראות הרשות המקומית.</p>	



חשמל	6.7
<p>כל מערכת החשמל שתותקן בתחומי התכנית תותקן בהתקנה תת קרקעית בתחום המדרכות או פסי ההפרדה שלאורכן.</p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:</p> <p>1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. יינתן היתר בניה רק במרחקים המותרים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים 1.5 מ'.</p> <p>בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו 5.0 בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'.</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'.</p> <p>בקו מתח על 400 ק"ו עם שדות עד 800 מ') 21.0 מ'.</p> <p>הערה:</p> <p>1. במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבל מידע ספציפי לגבי המרחקים המנימלים המותרים.</p> <p>2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.</p> <p>מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה גבוה עד 33 ק"ו .</p> <p>מ 0.5 מ, מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט.</p> <p>ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>3. המרחקים האנכיים המינימאליים מקוי חשמל עד לפני הכביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	



פיקוד העורף	6.8
<p>לא יוצא רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תוכנית למקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.</p>	

<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>במבנה לשירות הציבור, תובטח התקנת כל הסידורים הנדרשים לאנשים עם מוגבלויות ע"פ תקנות החוק.</p>	
<p align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>1. מיקום ריכוז אשפה יסומן בתכנית הפיתוח של המגרש בתכנית להיתר בניה. חומרי הגמר והפרטים יתאימו לעיצוב הכולל של המבנה והפיתוח. 2. אשפה ביתית תיאגר במכלים בהתאם להנחיות משרד מהנדס העיר קריית אתא, ובנפח לא פחות מהמוגדר בתקנות התכנון והבניה. 3. המכלים/עגלות לא יהיו חשופות לעין, ויהיו מוקפות קיר בנוי בגובה של לפחות 1.8 מ'. 4. ככל מקום שיש בו הפרשי גבהים ימוקם מבנה ריכוז האשפה בכפל קרקע. 5. פנים מבנה ריכוז האשפה יחופו הקירות קרמיקה והרצפה תכלול נקי ניקוז. 6. מתחם לפינוי אשפה ביתית יותר בקו בניין 0 או בין שני מגרשים בקו בניין 0. 6. בבניה רוויה דלת כניסה למבנה ריכוז אשפה לא תהיה מחזית עירונית.</p>	
<p align="center">בניה ירוקה</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>א. בקשה להיתר בניה תכלול התייחסות להוראות בנושא בניה ירוקה המפורטת בזה. ב. להלן ההוראות המחייבות לתכנון ואשר יכללו בבקשה להיתר בניה: 1. פירוט ממידי הפתחים והפניות להבטחת נוחות טרמית. 2. ביצוע חישובים טרמיים, ופירוט הפתרון הטרמי במעטפת הדירה. 3. פירוט פתרון איטום בקירות וברצפות. 4. קביעת רמת התאורה המלאכותית בשטחים במשותפים והתחייבות לשימוש בנורות חוסכות אנרגיה. 5. הצגת פתרון אנרגיה סולרית. 6. תכנון אזור לתליית כביסה חשוף לאוויר חוץ. 7. תכנון נטיעות בקרקע טבעית, תוך פירוט סוג העצים. התכנון יעדיף עצים נשירים, לא אלרגניים וחסכוניים במים. 8. התכנית תפרט "חזית חמישית" (עיצוב הגג). 9. תכנון ניקוז המגרש.</p>	
<p align="center">איחוד וחלוקה</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>גבולות חלקות שאינם תואמים את גבולות האזורים והדרכים בתכנית זו בטלים. הקרקעות בתחום התכנית יאוחדו ויחולקו מחדש לפי פרק ג' סימן ז' ופרק ו לחוק, בהתאם לייעודי הקרקע ולמגרשים המסומנים בתשריט התכנית. יהיה זה באחריות יזם התכנית או מי שיבוא במקומו. לרשום את המגרשים החדשים בהתאם לתכנית זו בפנקס רישום מקרקעין. במגרשים שבאזור מגורים תותר חלוקת משנה לצורך רישום בפנקס המקרקעין.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>לא ינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנון התכנון והבנייה (היתר תנאים ואגרות) (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת כמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר סילוק מוסדר או לאתר הזקוק לעודפי עפר, בתאום עם</p>	

6.13 פסולת בניין	
גורמים מוסמכים. ג. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.	
6.14 היטל השבחה	
היטל השבחה בגין השבחת קרקע בתכנית זו יוטל כחוק	
6.15 הפקעות ו/או רישום	
כל השטחים מיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, דרכים משולבות לשטחים ציבורים פתוחים ולמבני ציבור נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 בדרך של הפקעה או בדרך של איחוד וחלוקה מחדש ירשמו על עיריית קריית אתא בהתאם לחוק.	



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	המבנים יבוצעו בשלבים כהמשך למבנים הקיימים	תנאי לביצוע המבנים יהיה ביצוע כבישים, מדרכות ותשתיות בהתאם ללוח הזמנים שיתואם עם עיריית קריית אתא ומהנדס העיר.
7.2 מימוש התכנית		
תוקף התוכנית 15 שנים		

