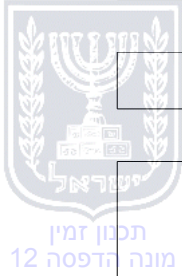


הוראות התכנית

תכנית מס' 305-0561407

הגדלת אחוזה בניה ומס' יח"ד ברחוב העצמאות 79



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
קרית אתא
תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/08/2020

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

02/11/2020

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

התכנית מציעה להוסיף שטחי בניה ולהגדיל את מס' היחידות לדיור המותרות לטובת מגרש מגורים ומסחר במרכז העיר קרית אתא. בתכנית זו אנו קובעים את סך זכויות והוראות הבניה על מנת לשפר את מספר יחידות הדיור תוך מתן פתרונות חניה בתחומי המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

הגדלת אחוזי בניה ומס' יח"ד ברחוב העצמאות 79

מספר התכנית 305-0561407

1.2 שטח התכנית **1.2**

1.135 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 לי"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	210055
קואורדינאטה Y	745990

1.5.2 תיאור מקום

ציר מרכזי בקרית אתא מוטה תחבורה ציבורית

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	79	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11049	מוסדר	חלק	85	83

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נמרוד גורפינקל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נמרוד גורפינקל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	19: 20 06/11/2019	נמרוד גורפינקל	06/11/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי ופיתוח	12: 01 21/09/2020	מיכאל אוטמוגין	21/09/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	12: 01 21/09/2020	ורדה חורי	21/09/2020	1	1: 100	מנחה	תנועה

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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		מיקומים א.ג. בע"מ	חיפה	בעלי מלאכה	26	077-4060242		Nimrod@mikumim.com
אדריכלות	אדריכל	מיכאל אוטמזגין	38151		קרית מוצקין	הברוש	4	077-5592543	077-5592543	mickey1122@walla.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

תוספת זכויות בניה ויח"ד בתחום המגרש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת שטחי הבניה המותרים לבניה.
- ב. הגדלת מספר יח"ד למגורים מ-10 יח"ד ל-26 יח"ד.
- ג. תוספת קומות למבנה מ-7 קומות ל-10 קומות.
- ד. קביעת הוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

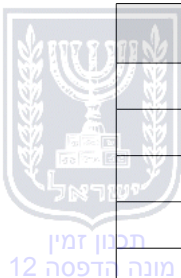
יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	100
דרך מאושרת	20
דרך משולבת	21

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	20
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	100
חזית מסחרית	מגורים ד'	100
קו בנין תחתי	מגורים ד'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	112.1	9.87
דרך משולבת וחניה	133.3	11.74
מגורים ד'	889.91	78.39
סה"כ	1,135.31	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	112.1	9.87
דרך משולבת	133.3	11.74
מגורים ד'	889.91	78.38
סה"כ	1,135.32	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>מגורים, לרבות שרותי אכסון ומלונאות. מסחר. שרותים עסקיים ואישיים. משרדים. בקומת הקרקע יותר שימוש למסחר ומשרדים בלבד.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>כניסה לשטחים מסחריים: הכניסה לשטחים מסחריים לרבות חדרי מדרגות המשרתים אותם, תופרד מהכניסה וחדרי המדרגות המשרתים את שטחי המגורים באותו בנין, ככל הניתן ועפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית. עיצוב קומת הקרקע: בחזית המבנה לרח' העצמאות תותר הקמת סטווין למעבר ציבורי בשטח המסומן בתשריט בזיקת הנאה. יש לשמור על הסטווין פתוח, רחב ונגיש להולכי רגל, ללא תמיכת עמודים ולא יותרו סגירות (כגון סגירות חורף) או הפרעה אחרת למרחב ולמעבר הציבורי. פיתוח הסטווין יהיה באותו מפלס הגובה של הרחוב. לא תותר קומת עמודים או קומת קרקע אטומה.</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'. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הסדרת פתרונות האשפה בתחום המגרש לרבות הפרדה בין המגורים והמסחר שיהיו חלק מתכנית הפיתוח.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>בשטח המסומן כזיקת הנאה למעבר רגלי בתשריט תירשם זכות מעבר לכלל הציבור. זיקת הנאה תפותח כהמשך רציף של המדרכה ולא תתאפשר חסימת המעבר בה וכמפורט בסעיף 4.1.2 א'.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>מלונאות:</p> <p>א. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאות יהיה עמידה בתקנים של משרד התיירות המעודכנים ובהוראות תמ"א 12/1. ב. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות גורם אחד. ג. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידת האירוח למים ו/או חשמל, ו/או גז. ד. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות</p>

<p>מגורים ד'</p>	<p>4.1</p>
<p>אירוח ספציפיות. מסחר : א. תנאי להגשת בקשה להיתר לשימושים מסחריים יהיה קבלת התייחסות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	
<p>אקוסטיקה היתרי בניה לעסקים הכרוכים בהפעלת מתקנים מרעישים יינתנו בבניה לבידוד אקוסטי ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>	<p>ו</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>הוראות בינוי הדרך תבוצע כחלק אינטגרלי מרוחבה הכללי של הדרך המסומנת בתשריט ועפ"י חתכים אופייניים ופרוט הנדסי באישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p>	<p>א</p>
<p>דרך משולבת</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>השטחים המיועדים לדרך משולבת וחניה ישמשו לגישה אחורית, לחניה, לאספקה וכן לנוי ומשחק.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>הוראות פיתוח תובטח שמירה על איכות הסביבה ועל עיצוב אדריכלי נאות התואם את ההנחיות המרחביות התקפות שאושרו ע"י הוועדה המקומית.</p>	<p>א</p>
<p>זיקת הנאה לוועדה המקומית תהיה סמכות להפקיע את זכות השימוש בשטחים אלה ולרשם ברשם המקרקעין כזיקת הנאה לטובת הציבור.</p>	<p>ב</p>



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

קדמי	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	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
(1) 3	2	4	4		1						156			100	מסחר	מגורים ד'		
(1) 3	2	4	4	1	10		30	26			2535			100	מגורים	מגורים ד'		
(1) 3	2	4	4	1	10	33.5 (3)	30	26	65	4471 (2)	695	1085	2691	867.6	סך הכל	מגורים ומסחר	מגורים ד'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מסחר	100		
מגורים ד'	מגורים	100		468
מגורים ד'	מגורים ומסחר	100	סך הכל	468

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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. הוועדה המקומית רשאית להעביר את שטחי הבניה מעל פני הקרקע אל מתחת פני הקרקע.

ב. הוועדה המקומית רשאית לנייד שטחי בניה ממסחר למגורים, ולהפך.

ג. שטחי הבניה לשירות משמשים את כל השימושים השונים.

ד. תכנית הקרקע עבור קומה תת-קרקעית שעיקרה חניה תותר עד 85%.

ה. קווי בנין תת-קרקעיים - תותר בניה של עד 0 מ' לטובת קומה תת-קרקעית שעיקרה חניה, פרט לקדמי שיהיה עפ"י תשריט מצב מוצע.

ו. קווי בנין צידיים - תותר בניה של עד 0 מ' לאחד מקווי הבנין הצידיים לטובת מסחר, לא יותרו חלונות לכיוון החזית בפונה למגרש הסמוך. תותר בניה של עד 3.6 מ' לטובת בליטות, ממ"דים ומסתורי כביסה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר הקמת סטווין בחזית המבנה לרחוב העצמאות בקו בנין אפס.

(2) סך כל שטחי הבניה אינם כוללים את שטחי המרפסות.

(3) לא כולל חדר יציאה לגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה. ככל ויימצא מחסור בחניות הדרושות עפ"י התקן יאושר פטור מתקן החניה עבור מסחר ומשרדים.</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' מ</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ----- 2 מ' מ</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל חשוף או מצופה ----- 5 מ' מ</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורי מבודד (כא"מ) ----- 2 מ' מ</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו ----- 20 מ' מ</p> <p>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----- 35 מ' מ</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ' מ</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ' מ</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון ----- בתאום עם חב' החשמל</p> <p>י. ארון רשת ----- 1 מ' מ</p> <p>י"א. שנאי על עמוד ----- 3 מ' 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 עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא</p>

חשמל	6.2
<p>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 קוויי 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>	
ניהול מי נגר	6.3
<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, שהייתם 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>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 הרשות המקומית.</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 הרשות המקומית.</p>	
ביוב	6.4
<p>פתרון הביוב בתכנית הינו בחיבור למערכת הביוב העירונית, ומשם אל קו גרביטציוני קיים קו מאסף ראשי (התעלה) עד לתחנת שאיבה ראשית קיימת (נווה חן).</p>	
פיקוד העורף	6.5
<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>	
בניה ירוקה	6.6
<p>התכנון המפורט ובבקשה להיתר בניה יש לשמור על עקרונות בנייה ירוקה על פי התקן התקף ועל פי מדיניות הוועדה המקומית.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.7
<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).</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <p>+ לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>+ תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור באישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון</p>	

6.7

שמירה על עצים בוגרים

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.



6.8

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה מניעת מטרדים בעת הבנייה וכלהלן:

א. הבניין יכוסה במשך כל עת הבנייה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.

ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת 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 שרוולים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת הבניין.

ה. עבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים בסביבה ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.



6.9

פסולת בניין

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 הבנין 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 הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

ג. חציבה ומילוי

-היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

-בהעדר איזון -

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.

- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.



<p>פסולת בניין</p>	<p>6.9</p>
<p>הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. ד. עבודות שאינן טעונות היתר -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>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.10</p>
<p>א. הוועדה מקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם עליו היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.11</p>
<p>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.</p>	



<p>ביצוע התכנית</p>	
<p>7.1</p>	<p>שלבי ביצוע</p>
<p>7.2</p>	<p>מימוש התכנית</p>
<p>תוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו</p>	

