

הוראות התכנית

תכנית מס' 305-0611699

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים גבעת אלונים-קרית אתא

חיפה

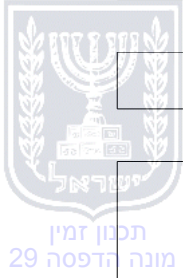
מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית אתא

תכנית מפורטת

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 מבקשת לקבוע איחוד וחלוקה של מגרשים הנכללים בתחומה ללא הסכמת בעלים המבוסס על תצ"ר 796/2011 שהכינה עיריית קרית אתא. החלוקה מחדש של המגרשים בין בעליהם תהיה על פי טבלאות הקצאה שהוכנו על ידי שמאי מקרקעין. התכנית אינה משנה את גבולות המגרשים לעומת התכנית כ/256 המאושרת שקדמה לה אלא מרכזת את זכויות קבוצות הבעלים השונות במגרשים השונים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים גבעת אלונים-קרית אתא

מספר התכנית 305-0611699

1.2 שטח התכנית 42.988 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי קרית אתא

213284 קואורדינאטה X

746659 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גבעת אלונים קרית אתא מצפון לכביש 79

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		10, 29, 31, 33, 39, 42, 45, 48, 54, 59, 62, 65

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

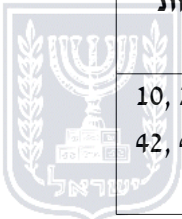
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/08/2004	3541	5318	תכנית זו משנה את טבלאות האיזון בלבד וכל יתר הוראות תכנית כ/256 ממשיכות לחול.	שינוי	כ/ 256



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלישע מור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלישע מור		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 41 21/05/2018	אלישע מור	21/05/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	טבלאות איזון והקצאה	13: 27 31/12/2020	שמואל פן	04/11/2020	12		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	עקרונות שומה	14: 42 11/05/2021	שמואל פן	11/05/2021	8		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		08: 20 13/08/2020	אלישע מור	13/08/2020	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	נחאס אלבר			חיפה	דרך העצמאות	5	03-8667799		
	פרטי	אופיר ארגמן			ראשון לציון	עין הקורא	10	03-9599999		ofir@bar-law.co.il
	פרטי	יהושע גבעון			חיפה	דרך הים	16	04-8388332		yg@pgs-law.co.il
	פרטי	דוד קירשנבום			ירושלים	שמואל הנגיד	8	02-6245318		david@dkir-shen-law.co.il
	פרטי	אבי קליש			חיפה	(1)	25	04-8140000		info@sharbi-v.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: טרשניחובסקי 25 חיפה.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אלישע מור	11061784	אלישע מור אדריכלים מתכנני ערים	חיפה	סורוקה משה (1)	26	04-8257776		morelisha@bezeqint.net
אינג'	שמאי	שמואל פן	55		תל אביב- יפו	(2)	10	03-6097111		spenn@spenn.co.il
אינג'	מודד	בני שפירא	583		חיפה	(3)	17	04-8420528		bshapira@bezeqint.net

(1) כתובת: רחוב סורוקה משה 26 חיפה 3475940.

(2) כתובת: מהרל 10 תל אביב.

(3) כתובת: רחוב הגדוד העברי 17 חיפה.



משרד
תכנון ופיקוח
29 הדפסה



משרד
תכנון ופיקוח
29 הדפסה

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים על פי טבלאות איזון והקצאה של שמאי מקרקעין .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הקצאת מגרשים לבעליהם על פי טבלאות איזון והקצאה



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	134, 128, 126, 117, 113, 111
מגורים ב'	170, 166, 144, 143, 136
מגורים ד'	179 - 176

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	126
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	170, 166, 136
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ד'	179 - 176

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
מגורים א'	1,862	4.33	
מגורים ב'	8,655	20.13	
מגורים ב'1	8,911	20.73	
מגורים ב'2	5,569	12.96	
מגורים ג'	17,991	41.85	
סה"כ	42,988	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
מגורים א'	10,517.03	24.47	
מגורים ב'	14,480.04	33.68	
מגורים ד'	17,990.29	41.85	
סה"כ	42,987.36	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים חד או דו משפחתי בצפיפות שלא תעלה על 3.4 יח"ד לדונם. יחול על מגרשים 111,113,117. מגורים צמודי קרקע טוריים או רב משפחתיים בצפיפות שלא תעלה על 5.3 יח"ד לדונם. יחול על מגרשים 126,128,134.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי בקשות להיתרי בניה תוגשנה לוועדה המקומית יחד עם תכנית בינוי התואמת הוראות תכנית זו. בתכנית הבינוי יכללו הוראות בנושאים הבאים כולם או חלקם על דעת מהנדס העיר. א. עיצוב מפורט של דפוסי המגורים. ב. העמדת המבנים במגרשים. ג. תכנון מפורט של המרחב בסביבת המגורים לרבות מיקום שטחי חניה, שטחים מרוצפים ומפלסיהם, התוויית שבילים או גשרי כניסה בין הדרך הציבורית לכניסה לבניין, מיקום פחי אשפה, מיכלי גז, מתקנים לתליית כביסה, וכל מתקן אחר שאמור להימצא במרחב, גדרות קירות תומכים, נטיעות, נוי וכיוב'.
ב	חניה 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתחום המגרשים 111,113,117. בהתאם לתקן החניה של משרד התחבורה שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.. חניה מקורה תותר במסגרת היקף הבניה המותר. מקומות חניה לדיירים יהיו בתחום המגרש, במגרשים 126,128,134. בהתאם לתקן החניה של משרד התחבורה שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.. חניה מקורה תותר במסגרת היקף הבניה המותר.
ג	תנאים למתן היתרי בניה 1. השלמת תכניות מפורטות לביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. 2. לא יינתן היתר בניה בתחומי התכנית אלא על פי תכנית בינוי מאושרת על ידי הוועדה המקומית. 3. אישור תכנית במרחב העירוני שבין השטח הבנוי בקריית אתא לכביש מס' 79 אשר תשלים את החללים התכנוניים הקיימים ותיצור רצף עירוני של קרית אתא מזרחה.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	מגורים רב משפחתיים בצפיפות שלא תעלה על 6.6 יח"ד לדונם. יחול על מגרשים 136,143,144. מגורים רב משפחתיים בצפיפות שלא תעלה על 8 יח"ד. יחול על מגרשים 166,170.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי בקשות להיתרי בניה תוגשנה לוועדה המקומית יחד עם תכנית בינוי התואמת הוראות תכנית זו. בתכנית הבינוי יכללו הוראות בנושאים הבאים כולם או חלקם על דעת מהנדס העיר. א. עיצוב מפורט של דפוסי המגורים. ב. העמדת המבנים במגרשים. ג. תכנון מפורט של המרחב בסביבת המגורים לרבות מיקום שטחי חניה, שטחים מרוצפים ומפלסיהם, התוויית שבילים או גשרי כניסה בין הדרך הציבורית לכניסה לבניין, מיקום פחי אשפה, מיכלי גז, מתקנים לתליית כביסה, וכל מתקן אחר שאמור להימצא במרחב, גדרות קירות תומכים, נטיעות, נוי וכיוב'.

4.2	מגורים ב'
ב	<p>חניה</p> <p>מקומות חניה לדיירים יהיו בתחום המגרש, במגרשים 170,166,136,143,144. בהתאם לתקן החניה של משרד התחבורה שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.. חניה מקורה תותר במסגרת היקף הבניה המותר.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. השלמת תכניות מפורטות לביוב ואישורן עי"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. 2. לא יינתן היתר בניה בתחומי התכנית אלא על פי תכנית בינוי מאושרת על ידי הועדה המקומית. 3. אישור תכנית במרחב העירוני שבין השטח הבנוי בקריית אתא לכביש מס' 79 אשר תשלים את החללים התכנוניים הקיימים ותיצור רצף עירוני של קרית אתא מזרחה.</p>
4.3	מגורים ד'
4.3.1	שימושים
	<p>מגורים רב משפחתיים בצפיפות שלא תעלה על 18.7 יח"ד לדונם יחול על מגרשים 176,177,178,179 בהתאם ליעוד מגורים ג חפי כ/256</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>בקשות להיתרי בניה תוגשנה לוועדה המקומית יחד עם תכנית בינוי התואמת הוראות תכנית זו. בתכנית הבינוי יכללו הוראות בנושאים הבאים כולם או חלקם על דעת מהנדס העיר. א. עיצוב מפורט של דפוסי המגורים. ב. העמדת המבנים במגרשים. ג. תכנון מפורט של המרחב בסביבת המגורים לרבות מיקום שטחי חניה, שטחים מרוצפים ומפלסיהם, התווית שבילים או גשרי כניסה בין הדרך הציבורית לכניסה לבניין, מיקום פחי אשפה, מיכלי גז, מתקנים לתליית כביסה, וכל מתקן אחר שאמור להימצא במרחב, גדרות קירות תומכים, נטיעות, נוי וכיוב'.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>מקומות חניה לדיירים יהיו בתחום המגרש, בהתאם לתקן החניה של משרד התחבורה שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.. חניה מקורה תותר במסגרת היקף הבניה המותר.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. השלמת תכניות מפורטות לביוב ואישורן עי"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. 2. לא יינתן היתר בניה בתחומי התכנית אלא על פי תכנית בינוי מאושרת על ידי הועדה המקומית. 3. אישור תכנית במרחב העירוני שבין השטח הבנוי בקריית אתא לכביש מס' 79 אשר תשלים את החללים התכנוניים הקיימים ותיצור רצף עירוני של קרית אתא מזרחה.</p>



מנהל תכנון ובינוי
מונה הדפסה 29



מנהל תכנון ובינוי
מונה הדפסה 29



מנהל תכנון ובינוי
מונה הדפסה 29

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	מגורים א'	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(1)	מגורים א'	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(1)	מגורים ב'	מגורים ב'
(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(1)	מגורים ב'	מגורים ב'
(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(1)	מגורים ד'	מגורים ד'

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.. גודל המגרש בטבלאות האיזון של התכנית הוא לפי תצ"ר 796/2011

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) . גודל המגרש בטבלאות האיזון של התכנית הוא לפי תצ"ר 796/2011.

(2) שטחי הבניה תכסית מס' יח"ד גובה המבנה מס' קומות וקווי הבניין יהיו ביחס ליעוד מגורים א לתכנית כ/256.

(3) שטחי הבניה תכסית מס' יח"ד גובה המבנה מס' קומות וקווי הבניין יהיו ביחס ליעוד מגורים ב לתכנית כ/256.

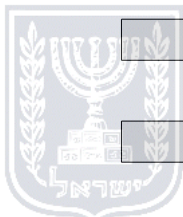
(4) שטחי הבניה תכסית מס' יח"ד גובה המבנה מס' קומות וקווי הבניין יהיו ביחס ליעוד מגורים ב 1 לתכנית כ/256.

(5) שטחי הבניה תכסית מס' יח"ד גובה המבנה מס' קומות וקווי הבניין יהיו ביחס ליעוד מגורים ב 2 לתכנית כ/256.

(6) שטחי הבניה תכסית מס' יח"ד גובה המבנה מס' קומות וקווי הבניין יהיו ביחס ליעוד מגורים ג לתכנית כ/256.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות										
	<p>1. שטח התכנית הוא בתחום אכרזת שטחי עתיקות ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978..</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות החוק.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מקדמית. חפירת הצלה על פי דין.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמט-1989 ע"פ הדין.</p>										
6.2	טבלאות איזון והקצאה										
	<p>החלוקה למגרשים בין בעליהם בתחום התכנית תהיה על פי הנחיות טבלאות האיזון וההקצאה המצורפות לתכנית זו.</p>										
6.3	חשמל										
	<p>מערכת החשמל שתותקן בתחומי התכנית. תותקן בהתקנה תת קרקעית בתחומי המדרכות או בתחום פסי ההפרדה שלאורכן.</p> <p>איסור בניה מתחת או בקרבת קווי חשמל :</p> <p>1. לא יינתן היתר לבניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. יינתן היתר לבניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <table border="0"> <tr> <td data-bbox="411 1149 488 1178">2.0 מ'</td> <td data-bbox="794 1149 1228 1178">ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים</td> </tr> <tr> <td data-bbox="363 1198 440 1227">1.5 מ'</td> <td data-bbox="590 1198 1228 1227">ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים</td> </tr> <tr> <td data-bbox="435 1247 512 1276">5.0 מ'</td> <td data-bbox="933 1247 1228 1276">בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> </tr> <tr> <td data-bbox="395 1296 488 1326">11.0 מ'</td> <td data-bbox="686 1296 1228 1326">בקו מתח עליון עד 160 ק"ו עם שדות עד 300 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="411 1346 504 1375">21.0 מ'</td> <td data-bbox="750 1346 1228 1375">בקו מתח על 400 ק"ו עם שדות עד 800 מ'</td> </tr> </table> <p>הערה :</p> <p>במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעי ולא במרחק נקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט. ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת מחברת חשמל..</p> <p>3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>תחנות טרנספורמציה. שטחם הבנוי של תחנות טרנספורמציה במסגרת מגרשים פרטיים או ציבוריים לא יכללו בחישוב שטח הבנייה. לא תותר הרכבת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התכנית בתוך הבניינים או במרווחים קגמיים צדדיים ואחוריים וכן בשטח ציבורי פתוח. על מבקש היתר הבניה להקצות, אם יידרשו לכך על ידי חברת חשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים- חדר או שטח קרקע לפי הנדרש- שבביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שייקבעו ע"י חברצ חשמל.</p> <p>בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה הזכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת</p>	2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו עם שדות עד 300 מ'	21.0 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו עם שדות עד 800 מ'
2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים										
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים										
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו										
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו עם שדות עד 300 מ'										
21.0 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו עם שדות עד 800 מ'										

<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: right;">6.3</p>
<p>קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטראנספורמציה. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון. בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבניין או במגרש, לא יינתן היתר בניה אשר אינו כולל תחנת טרנספורמציה במידה ונדרש ע"י חברת חשמל תחנת טרנספורמציה תשולב בתכנון הבניין או בפיתוח הנופי של המגרש, ותוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה בהתאם לדרישות חברת החשמל.</p>	
<p style="text-align: right;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p style="text-align: right;">6.4</p>
<p>1. ביוב סילוק וטיהור שפכים יבצעו על פי דרישות משרד הבריאות המשרד להגנ"ס ומהנדס העיר. 2. ניקוז כל השטחים הכלולים בתכנית ינוקזו ממי נגר עיטליים ע"י מערכת ניקוז לשביעות רצון מהנדס העיר ובתיאום רשות הניקוז. 3. אספקת המים בתחומי התכנית תהיה על ידי העיריה בצנרת תת קרקעית לאורך תוואי הכבישים בתיאום עם חברת מקורות על פי דרישות משרד הבריאות. הידרנטים יותקנו בכפוף דהנחיות כיבוי אש. 4. תברואה. כלי אצירה לאשפה מכל הסוגים ימוקמו על פי הנחיות מהנדס העיר.</p>	
<p style="text-align: right;">איחוד וחלוקה</p>	<p style="text-align: right;">6.5</p>
<p>החלוקה למגרשים בתחומי התכנית היא על בסיס תצ"ר 796/2011 שהוכן על ידי עיריית קרית אתא. טבלת ההקצאות שהוכנה על פי תאי השטח בתחום התכנית קובעת את חלוקת המגרשים לפי הקצאתם לבעלי הקרקע השונים.</p>	
<p style="text-align: right;">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p style="text-align: right;">6.6</p>
<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של עץ/ קבוצץ עצים להעתקה, או מעץ/קבוצת עצים לעקירה, או עץ/ קבוצת עצים לשימור. יחולו ההוראות כפי שייקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההורות הבאות (כולן או חלקן). ב. עצים לשימור לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור באישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה בפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ ככל שיידרש. קו בניין מעץ לשחמור יהיה 4 מ' לפחות מהיחטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיות פקיד היערות. תחול חובת סימון עצים המהלך העבודות וגידורם, במידה ותוגש בקשה לכריתה/ה/ נהעתקת העצים המסומנים לשימור המגרש, הדבר לא ייחשב כשינוי לתכנית ובכפוף לקבלת היתר כריתה/העתקה כדין. ג. העתקה וכריתת עצים תותר בכפוף לתנאים אלה: בכפוף להעתקה ע"פ מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חילופי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. ד. מתן היתר כרוך בתנאי לעקירת או להעתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	
<p style="text-align: right;">אקוסטיקה</p>	<p style="text-align: right;">6.7</p>
<p>1. כל הפתרונות האקוסטיים כגון סוללות עפר מגוננות או קירות אקוסטים לרבות אלה</p>	

6.7	אקוסטיקה
	הכלולים במעטפת המבנים ייבנו ע"י יזם התכנית ובאחריותו. 2. רמת הרעש המותרת בחזית המבנה או הדירה בהתחשב בדרכים יהיה $Leq=64.0dB/A$ רמת הרעש תיבדק ותאושר על ידי המשרד להגני"ס.

6.8	פיקוד העורף
	בתחומי התכנית ינתן פתרון של מרחב מוגן לכל יחידת דיור על פי הנחיות פיקוד העורף

6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. לא יינתן היתר בניה לפני השלמת תכנון מפורט לפתרון הביוב וביצועו. באישור משרד הבריאות. 2. היתר בניה יותנה באישור תכנית בינוי כוללת לכל תחום התכנית. על ידי הועדה המקומית. 3. היתר בניה יותנה באישור כיבוי אש. 4. היתר בניה יותנה באישור פיקוד העורף. 5. תנאי להיתר בניה פתרון חניה על פי התקן. 6. תנאי לקבלת היתר בניה אישור המשרד להגני"ס לעניין עמידת התכנון בדרישות האקוסטיות הנדרשות כמפורט בתכנית זו.

6.10	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

התכנית תמומש בתוך 20 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29