

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 305-0805937

תוספת זכויות בניה ברח' נוף הכרמל 26 קרית אתא



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

התכנית מציעה להוסיף שטחי בניה ויח"ד תוך שינוי בקווי בנין למגרש מגורים ברח' נוף הכרמל 26 בקרית אתא. תכנית זו מציעה להגדיל את זכויות הבניה ב- 65 מ"ר, תוספת 3 יח"ד, תוספת קומה, שינויים בקווי בנין, שינוי בגובה מבנה, העברת שטחי שירות מחניה מקורה לשטחי שירות אחרים במבנה, שתי כניסות לכלי רכב במקום כניסה אחת.

המבנה קיים בהיתר בניה מס' 20170031 מכח תמ"א 38 לעניין חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת זכויות בניה ברח' נוף הכרמל 26 קרית אתא

ומספר התכנית

מספר התכנית 305-0805937

1.2 שטח התכנית 1.002 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 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

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	210180
קואורדינאטה Y	744740

### 1.5.2 תיאור מקום

כ-300 מ' מזרחה מתחילת רח' העצמאות שמהכניסה הדרומית לעיר

### 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	נוף הכרמל	26	

שכונה מרכז העיר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11027	מוסדר	חלק	66	

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 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ח/150	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/150 ממשיכות לחול.	5511	2396		27/03/2006



## 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	נספח בינוי	12: 19 09/08/2021	נמרוד גורפינקל	09/08/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
כן	החלטת וועדה לעניין תמ"א 38	17: 05 17/02/2022	נמרוד גורפינקל	18/09/2017	3		רקע	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות
לא	תשריט מצב מאושר	12: 29 09/05/2021	נמרוד גורפינקל	28/12/2020	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 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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			סלם יעקב י.א. השקעות ונכסים בע"מ	קרית אתא	העצמאות	41	077-5014689		pasternak.ar non@gmail. com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			סלם יעקב י.א. השקעות ונכסים בע"מ	קרית אתא	העצמאות	41	077-5014689		pasternak.arnon@g mail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				סלם יעקב י.א. השקעות ונכסים בע"מ	קרית אתא	העצמאות	41	077-5014689		pasternak.arnon@g mail.com

**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@mi kumim.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	חוסיין קסום	1140		סחינין	(1)		054-7221884		qasum_h@yahoo.com

(1) כתובת : ת.ד. 1140.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

הגדלת זכויות בניה למגרש מגורים תוך שינוי בקווי בנין

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת שטחי בניה של 65 מ"ר עבור הגדלת יח"ד בקומת הקרקע ובקומה העליונה מכח סעיף 62א (א) (16) (א) (1) לחוק התכנון והבניה
- ב. הוספת 3 יח"ד מכח סעיף 62א (א) (8) לחוק התכנון והבניה
- ג. תוספת קומה וגובה המבנה 17.07 מ' במקום 14 מ' מכח סעיף 62א (א) (4א) לחוק התכנון והבניה
- ד. מרווח צידי שמאלי 3.6 מ' במקום 4 מ' עם הקטנה נקודתית של עד 3.25 מ' עבור מסתור כביסה ועם הקטנה נקודתית של עד 1.8 מ' עבור חדר אשפה וגז מרווח צידי ימני 3.6 מ' במקום 4 מ' מרווח אחורי 3 מ' במקום 5 מ' מכח סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה
- ה. העברת שטחי שירות מחניה מקורה לשטחי שירות אחרים במבנה מכח סעיף 62א (א) (9) לחוק התכנון והבניה
- ו. שתי כניסות לכלי רכב במקום כניסה אחת מכח סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	10

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	10
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	10

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'1	968	96.79
דרך מאושרת	32.11	3.21
סה"כ	1,000.11	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	32.11	3.20
מגורים ב'	970.51	96.80
סה"כ	1,002.62	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></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'. יהיה זה מסמכותה של הוועדה המקומית להנחות ולהבטיח תאום בין פיתוח המגרשים ובין הפיתוח הסביבתי של השטחים הציבוריים הסמוכים אליהם, וכן עיצוב אחיד של פרטי פיתוח המגרשים הסמוכים.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא אם תובטח שמירה על איכות הסביבה ועל עיצוב אדריכלי נאות לפי הנחיות הוועדה המקומית.</p> <p>חומרי גמר וציפוי חיצוני של המבנה כולל חלונות, דלתות, תריסים, גג וגדרות יהיו בכפוף להנחיות המרחביות ובהתאם לאישור מהנדס העיר.</p> <p>לא יותר שימוש במבנים ניידים או ארעיים, אלא במהלך הבניה וללא התנגדות הוועדה המקומית.</p> <p>+ גג - יותר שימוש בגג רעפים ובלבד שקו המגע בין קיר אנכי ומשטח הגג משופע יהיה אופקי או בשיפוע אחיד זהה למשטח הגג.</p> <p>+ עיצוב גדרות - ישולב בעיצוב המבנים.</p> <p>+ מיקום מתקנים וצנרות - הבקשה להיתר תכלול פירוט מיקום: פירי צנרות, פרגולות, מזגנים, דודי שמש ו/או קולטים, מסתורי כביסה, אנטנות וכד', שישולבו במידת האפשר כחלק אינטגרלי של עיצוב הבניין ובהתאם להנחיות מהנדס העיר. לא תותר צנרת חיצונית ע"ג המבנים.</p> <p>+ פרגולות - מיקום הפרגולות יהיה חלק מהבקשה להיתר בניה. הפרגולות יבוצעו במתכונת אחידה בכל המבנה ומחומרים עמידים, לפי פרטי ביצוע ו/או הנחיות של מהנדס העיר. חישוב שטחי הפרגולות יהיה בכפוף לתקנות חישוב השטחים מכח חוק התכנון והבניה.</p> <p>+ מבני עזר - מחסנים יהיו בתחום קווי הבניין בחיבור קשיח למבנה. מבני תברואה (אשפה) יהיה מחופה בקרמיקה, פתח המבנה פונה לרחוב עם הכנות למים וניקוז. החיפוי החיצוני יהיה קשיח בהתאם לחיפוי הגדר ובאישור מהנדס העיר. גובה המבנה המקסימלי 2.2 מ' ובכפוף להנחיות המרחביות ובהתאם לאישור מהנדס העיר.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מעבר לכלי רכב, הולכי רגל ותשתיות
4.2.2	הוראות

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת
4	3 (6)	3.6 (5)	3.6 (4)	5	17.07 (3)	9	45	1129.8	290.4 (2)	839.4	970 (1)	1	מגורים ב'

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:

- להלן פירוט סך זכויות הבניה מבקשה להיתר בניה מס' 20170031 בישיבת הוועדת המשנה 2017005 מתאריך 17.09.18 מכח תמ"א 38 לעניין חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה: שטח בניה עיקרי + שירות מותר בהתאם לתמ"א 38 = 1,578.57.
- לא ניתן לנייד שטחי מרפסות/מחסנים לשטחים אחרים (עיקרי או שירות).

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח המגרש לצורך חישוב שטחי הבניה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), תשנ"ב - 1992. שטח המגרש הכללי ממנו נלקחו חישוב הזכויות הינו 968 מ"ר. ב. במקרה של סטייה בין השטח הרשום ובין המדידה העדכנית של המגרש יחושבו זכויות הבניה לפי השטח הרשום בנסח טאבו.
- (2) תתאפשר העברת שטחי שירות מחניה מקורה לשטחי שירות אחרים במבנה.
- (3) גובה מבנה יימדד עד פני גובה מעקה הגג. מעל יותרו חדרי מדרגות יציאה לגג, חדרי מעלית, מתקנים טכניים וכד'..
- (4) עם הקטנה נקודתית של עד 3.4 מ' עבור מרפסות בקומות א' ו-ג'.
- (5) יתאפשרו בליטות מקו בנין צידי שמאלי עבור מסתורי כביסה לכל הקומות של עד 3.25 מ' מגבול מגרש ועבור חדר אשפה בקומת הקרקע של עד 1.8 מ' מגבול מגרש.
- (6) עם הקטנה נקודתית של עד 2.8 מ' עבור מרפסת בקומה ב'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
	<p>החניה תהיה בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג - 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות החניה כנדרש בתקנות.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>עתיקות</b></p>
	<p>1. שטח התכנית הוא בתחום הכרזת שטחי עתיקות ויחול 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 חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מקדמית, חפירת הצלה), עפ"י הדין.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, עפ"י הדין.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חשמל</b></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>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>יא. שנאי על עמוד ----- 3 מ'</p>



6.3	חשמל
	<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	שמירה על עצים בוגרים
	<p>תנאי להגשת בקשת היתר בניה יהיה הכנת סקר עצים שיאושר ע"י פקיד היערות:</p> <p>א. על תאי שטח בהם יסומנו 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> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</li> <li>+ תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור באישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</li> <li>+ תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. במידה ותוגש בקשה לכריתת העצים המסומנים לשימור במגרש, הדבר לא ייחשב כשינוי לתכנית ובכפוף לקבלת היתר כריתה כדין.</li> <li>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</li> <li>+ בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.</li> <li>+ בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</li> <li>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</li> <li>ה. ישמרו כל העצים הבוגרים בשטח התכנית. במידה ותידרש עקירה של עץ בוגר, מומלץ לנטוע עץ בוגר במקומו, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית.</li> </ul>



6.5	ניהול מי נגר
	<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</p>

6.5

## ניהול מי נגר

שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

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.

ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

ה. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.

ו. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים מונה הדפסה 11 תכנון זמין

סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. ניקוז ותיעול:

א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בנייה משמרת מים) בנספח הסניטרי ע"י אגף הנדסה במועצה.

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 במועצה.

6.6

## תנאים למתן היתרי בניה

כל התשתיות העיליות בגבולות המגרש יוטמנו בתיאום מול הגורם המוסמך.

6.7

## 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 אינרטית.

הועדה 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.

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.8**

מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזם למנוע מטרדים בעת הבנייה כלהלן:

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 שרוללים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסות הבניין.

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

**פיקוד העורף**

**6.9**

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.

**הפקעות לצרכי ציבור**

**6.10**

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.

**ביצוע התכנית**

**7.**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.1**

**7.2 מימוש התכנית**

**7.2**

תוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו





מס' דף: 1:



**סעיף 5:** מספר בקשה: 20170031 תיק בניין: 110270066  
פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 2017005 בתאריך: 18/09/2017

**מבקש:**

♦ **סולם יעקב**

הנביאים 1 קרית אתא

**בעל הנכס:**

♦ **ורשבסקי**

**עורך:**

♦ **זאנו יוסף**

העצמאות 62 קרית אתא

**תיק ארכיון:**

♦ 2293

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 5869503893

**כתובת הבניין: נוף הכרמל 26 קרית אתא**

שטח מגרש נטו: 968.00 מ"ר

שטח מגרש: 968.00 מ"ר

**גוש וחלקה: גוש: 11027 חלקה: 66 יעוד: מגורים ב' 1**

תכנית: כ/150, ח, תמ"א/38

יח"ד	מטרת שימוש	תאור בקשה	עיקרי
9	בניה חדשה + דיון התנגדות		

**מהות הבקשה:**

הריסת מבנה בן 2 קומות קיים במסגרת תמ"א 38 שינו 3א' והקמת בית משותף הכולל 9 יח"ד ב-5 קומות + חניה לא מקורה בגבולות מגרש.

**פירוט**

שטח בניה עיקרי + שרות מותר בהתאם לתמ"א 38 = 1578.57 מ"ר.

שטח בניה עיקרי + שרות מוצע בהתאם לתמ"א 38 = 1458.72 מ"ר.

שטח תכסית מוצע: 351.90 מ"ר.

שטח תכסית מותר: 435.55 מ"ר.

סה"כ יח"ד מוצע: 9.

סה"כ יח"ד מותר: 6.

מס' קומות מותר: 4.

מס' קומות מוצע: 5.

גובה מבנה מוצע: 17.07 מ'.

גובה מבנה מותר: 14 מ'.

גודל דירות כולל ממ"ד:

7 דירות בגודל 133 מ"ר.

1 דירה בגודל 146 מ"ר.

1 דירה 157 מ"ר.

מס' חניות נדרש: 12

מס' חניות מוצע: 12

מרווח קדמי מוצע/מותר: 5 מ'.

מרווח אחורי מוצע: 4.5 מ'.

מרווח אחורי מותר: 5 מ'.

מרווח צידי מוצע: 3 מ'.

מרווח צידי מוצע: 4 מ'.

הבקשה כוללת:

## מס' דף: 2:



1. תוספת זכויות בניה לפי תמ"א 38.
  2. תוספת יח"ד.
  3. תוספת קומות.
  4. מרווחים צידיים של 3 מ' במקום 4 מ'.
  5. מרווח אחורי 3.2 מ' במקום 5 מ'.
  6. גובה המבנה 17.07 מ' במקום 14 מ'.
- ההקלות בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
1. העברת שטחי שרות מחניה מקורה לשטחי שרות כלליים במבנה
  2. מרווח צידי 0 מ' במקום 4 מ' עבור ביתן אשפה וגז.
  3. שתי כניסות לחלקה במקום כניסה אחת.
  4. מרווח אחורי של 4.5 מ' במקום 5 מ'.
  5. מרווח אחורי של 40% עבור מרפסות קונזוליות.
  6. הקלה ביח"ד 1.

בוצע פרסום בתאריך 21.04.17 והתקבלו התנגדויות מגובלים בנכס.

**החלטות:****התייחסות להתנגדויות:**

- הטענה כי החניות אינן עומדות בתקן נדחות.
  - מס' חניות נדרש ומוצע: 12. יועץ התנועה מגדיר את המימדים הנדרשים לתמרון, תוואי התמרון יבוצע בהתאם לתקנות.
  - הטענה כי 2 כניסות למגרש מבטל חניה ציבורית נבדקה ביחס לחלופה של כניסה אחת ומתברר שאין שינוי מהותי בכמות החניות הציבוריות הקיימות פיסית.
  - התכנון נותן מענה לכל החניות הנדרשות.
  - הטענה כי הבנין בן 5 קומות יהיה חריג בנוף הקיים נדחית היות וכבר מספר מבנים קבלו הקלה זו והיא תואמת את מדיניות הועדה.
  - הטענה כי הנגישות למבנה האשפה אינה סבירה כי החניות חוסמות נדחית. רוחב הפתח הכולל את החניות הנו 4 מ' מתוכם 1.5 מ' מיועדים למעבר אשפה. במסגרת התיקונים יידרש להסדיר את השביל.
  - הטענה כי המבנים ממוקמים בכוון מזרח בכוונה נדחית היות ואין בה ממש. מבנה האשפה הינו מבנה סגור וממוקם בצד שלו ביחס לגבול המגרש.
  - הטענות לגבי הקלה בקו בנין צידי ובגובה המבנה נדחית היות ואין בהן ממש.
  - הטענה לגבי שיפוע המגרש כי מרים את המבנה בקומה נוספת נדחית. השטח עצמו נמצא בשיפוע ומספר הקומות נבחן ביחס לכביש הכניסה.
  - הטענות לגבי צל בעקבות ההקלה בקו בנין צידי נדחית היות ואין בהן ממש.
  - הטענות במרחק של 2.2 מ' מחלון חדר השינה, יוצב קיר עם מסתור כביסה מרעשים וטורדנים נדחית. על מרחק של 2.2 מ' יש להוסיף את מרחק הקו הצידי של חלקות המתנגד שהוא עפ"י המדידה כ-5 מ' נוספים.
  - הטענה לגבי מיקום גדר מחוץ לגבולות מגרש מתקבלת בחלקה. בקשה זו תאושר בכפוף להתאמת גדר לגבולות החלקה.
  - הטענה לגבי בניה ללא היתר בבית הפרטי נדחית היות ומבנה זה מיועד בתכנית זו להריסה.
- לאשר הבקשה בתנאים:



### מס' דף: 3:



- תיקון התוכניות והחישובים לפי הוראות מהנדס הועדה.  
- בתכניות יינתן פתרון הכנות להתקנת מזגן, ופתרונות למסתורי מזגן וכביסה. דודי שמש יותקנו בתוך המבנה/מיסתור.  
- יתואם ויאושר תכנון גובה אבסולוטי, תנועה וחניה ועם מנהל מחלקת פיתוח ותשתיות.

- ינתנו חיבורי מים, ניקוז וביוב יחידים לכל המגרש.  
- יש לבחון חלופה נוספת למיקום חדר אשפה ביחס לשביל ולכניסה.  
- יש לציין חומרי גמר על גבי חזיתות/ציפוי אבן בהירה % 90 על המבנה.  
- מערכ' ביוב, ניקוז ומים של המגרש וחיבורן למער' הציבוריות יתוכננו בהתאם להנחיות מחלקת תשתיות ופיתוח.

- רחבות, שבילים, מדרכות ודרכי גישה, יבוצעו בריצוף גנני בלבד, ללא חיבור יצוק למבנה, וגובהם לא יעלה על 15 ס"מ מעל ק.ק.ס.  
- פריסת גדרות סביבה החלקה.  
שטח הגג יחושב באגרות הבניה.

