

הוראות התכנית

תכנית מס' 305-0981365

תוספת זכויות בניה למגרש מגורים ברח' פינסקר 20 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

התכנית המוגשת חלה ברח' פינסקר 20, בגוש 11010 חלקה 82. במגרש מגורים קיימים 2 בתים צמודי קרקע אשר מתכוונים להרוס אותם ולבנות במקומם 2 בנייני מגורים. בתכנית זו אנו קובעים את סך זכויות הבניה והוראותיה על מנת להגדיל את צפיפות יח"ד תוך מתן פתרונות חניה בתחומי המגרש. התכנית הינה בסמכות מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית **שם התכנית**
 תוספת זכויות בניה למגרש מגורים ברח' פינסקר 20 קרית אתא

מספר התכנית 305-0981365

1.2 שטח התכנית 1.213 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (4), 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	210391
קואורדינאטה Y	746244

1.5.2 תיאור מקום

כ-200 מ' מזרחה מציר העצמאות וכ-150 מ' דרומה מרח' חנקין

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	פינסקר	20	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11010	מוסדר	חלק	82	

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 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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
13/12/2016		1488	7400	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/ /3 א. הוראות תכנית תמא/ /38 /3 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38 /3 א
11/12/2016		1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/6
27/03/2006		2396	5511	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/150 ח ממשיכות לחול.	שינוי	כ/150 ח



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: 23 28/07/2022	נמרוד גורפינקל	28/07/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	12: 21 25/10/2022	גיא דרוקמן	23/10/2022	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	12: 22 28/07/2022	נמרוד גורפינקל	28/07/2022	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



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			איירון השקעות בע"מ	קרית אתא	חנקין	1	04-9977011	1534-9977011	yakirmor3131@walla.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			איירון השקעות בע"מ	קרית אתא	חנקין	1	04-9977011	1534-9977011	yakirmor3131@walla.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
	עורך ראשי	נמרוד גורפינקל		מיקומים א.ג. בע"מ	חיפה	בעלי מלאכה	26	077-4060242		Nimrod@mikumim.com
	יועץ תחבורה	גיא דרוקמן	112890	גיא דרוקמן הנדסת כבישים ותשתיות	חיפה	שמשון	31	04-8112551	04-8112551	guydr@bezeqint.net
	מודד	חוסין קסום	1140		סחינין	(1)				qasum_h@yahoo.com





תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 במגרש מגורים תוך שינוי הוראות הבינוי ובקווי הבנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת שטחי בניה עיקריים מכח סעיף 62א (א) (16) (א) (1) לחוק התכנון והבניה
ב. קביעת קווי בנין למגרש מגורים -

קו בנין קדמי - 5 מ', קו בנין עילי קדמי 3 מ' לטובת מרפסות "תלויות", קו בנין אחורי - 5 מ', קו בנין עילי אחורי 3 מ' לטובת מרפסות "תלויות", קו בנין צידי ימני 3.4 מ' עם שינויים נקודתיים עד 3 מ' לטובת מרפסות "תלויות", קו בנין צידי שמאלי 3.6 מ'
מכח סעיף 62א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.

ג. הגדלת מספר יח"ד למגורים מכח סעיף 62א (א) 8 לחוק התכנון והבניה.

ד. ניווד שטחי שירות עיליים בלבד משטחי חניה מקורה לשטחי שירות למבנה מכח סעיף 62א (א) 9 לחוק התכנון והבניה.

ה. שינוי בתכסית הקרקע מ-45% ל-60% מכח סעיף 62א (א) 5 לחוק התכנון והבניה.

ו. שינוי בהוראות בינוי ל-2 מבנים במגרש (במקום מבנה אחד) מכח סעיף 62א (א) 5 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100
דרך מאושרת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	100
להריסה	מגורים ב'	100
מבנה להריסה	מגורים ב'	100
קו בנין עילי	מגורים ב'	100
קו חשמל מתח נמוך	מגורים ב'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'1	1,183	97.53
דרך מאושרת	30	2.47
סה"כ	1,213	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	30	2.48
מגורים ב'	1,178.03	97.52
סה"כ	1,208.04	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



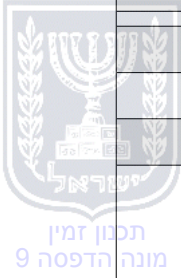
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא אם תובטח שמירה על איכות הסביבה ועל עיצוב אדריכלי נאות לפי הנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>לא יותר שימוש במבנים ניידים או ארעיים, אלא במהלך הבניה וללא התנגדות הוועדה המקומית.</p> <p>תתאפשר חריגה מקווי בנין עד קו המגרש עבור חדרי אשפה.</p> <p>תתאפשר בניית עד 2 מבנים במגרש.</p>
ב	<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'.</p> <p>לפחות 20% משטח המגרש יישאר פנוי מכל בניין וריצוף וישמש למטרות גינון.</p> <p>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, הגדרות, והקירות התומכים.</p>
ג	<p>איכות הסביבה</p> <p>לא תאושר כל פעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום לרבות: אחסון, טיפול ו/או שימוש בחומרים מסוכנים למי תהום, בדלקים ותעשיות הכרוכות בכך, מתקנים לטיפול בשפכים ובפסולת ביתית ו/או רעילה, מטמנות לפסולת ביתית ו/או רעילה, ומטווחי ירי פתוחים.</p>
ד	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה פירוק קו חשמל מסומן להריסה מעמוד חח"י אל תוך מגרש המגורים, הכל בתיאום עם חח"י.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הדרך תבוצע כחלק אינטגרלי מרוחבה הכללי של הדרך המסומנת בתשריט ועפ"י חתכים אופייניים ופירוט הנדסי באישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת						צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות								
מגורים ב'	100	1178 (1)	1324.96 (2)	354.9 (3)	60	8 (4)	14 (5)	4 (6)	3.4 (7)	3.6	5 (7)	5 (7)

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:

- תותר תוספת שטחים וזכויות בניה מתוקף תמ"א 38 על כל תיקוניה
- תותר תוספת זכויות בהתאם לתקנות
- קווי הבנין עפ"י תשריט מצב מוצע
- גובה מבנה יימדד עד פני גובה מעקה גג. מעל יותרו חדרי מדרגות יציאה לגג, חדרי מעלית, מתקנים טכניים וכד'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גודל מגרש רשום לצורך חישוב זכויות בניה - 1,183 מ"ר.

(2) מתוכם - 1,088.36 מ"ר עפ"י תכנית מאושרת כ/150. השטח המבוקש בתכנית זו - 236.60 מ"ר. סה"כ - 1,324.96 מ"ר שטח עיקרי. תותר תוספת של שטחי בניה עיקרי עבור תמ"א 38 על כל תיקוניה, במידה וימומשו זכויות בהתאם לתמ"א 38, אז השטח המותר בגין הריסה יקוּזז בהתאם.

(3) יותרו תוספת זכויות בהתאם לתקנות.

(4) מתוכם - 7 יח"ד עפ"י תכנית מאושרת כ/150. תוספת מס' יח"ד בתכנית זו - 1 יח"ד. סה"כ - 8 יח"ד. תותר תוספת של יח"ד עבור תמ"א 38 על כל תיקוניה.

(5) מתוכם - 14 מ' עפ"י תכנית מאושרת כ/150. גובה מבנה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת ועד פני גובה מעקה הגג. מעל יותרו חדרי מדרגות יציאה לגג, חדרי מעלית, מתקנים טכניים וכד'. תותר תוספת גובה עבור תמ"א 38 על כל תיקוניה.

(6) מתוכם - 4 קומות עפ"י תכנית מאושרת כ/150. תותר תוספת קומות עבור תמ"א 38 על כל תיקוניה.

(7) קו בנין עילי - 3 מ' לטובת מרפסות "תלויות".

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.2**הפקעות ו/או רישום**

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויירשמו לטובת העירייה או הרשות המקומית כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב ו/או שעבוד.

6.3**חשמל**

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.
 ב. תחנות השנאה.
 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככול האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 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.
 ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
 לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון: מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

סוג הקו/המתקן מהתייל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו:

- א. קו חשמל מתך נמוך- תיל חשוף ----- 3 מ'
 ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ----- 2 מ'
 ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל חשוף או מצופה ----- 5 מ'
 ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) ----- 2 מ'
 ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו ----- 20 מ'
 ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----- 35 מ'
 ז. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ'
 ח. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ'
 ט. כבלי חשמל מתח עליון ----- בתאום עם חב' החשמל
 י. ארון רשת ----- 1 מ'
 י"א. שנאי על עמוד ----- 3 מ'

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.
 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

6.3

חשמל

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.

6.4

תשתיות

מים:
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
ניקוז:
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
ביוב:
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, והגורמים המוסמכים לכך.
אשפה:
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
תקשורת:
כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים.

6.5

ניהול מי נגר

השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
א. במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו 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 הפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים. שביל להולכי רגל - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.5</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. ניקוז ותיעול:</p> <p>א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בנייה משמרת מים) בנספח הסניטרי ע"י אגף הנדסה בעירייה.</p> <p>ב. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים/ ואו בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת ניקוז באגף הנדסה בעירייה.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p> <p>6.6</p> <p>המבנים הקיימים במגרש מיועדים להריסה. פסולת הבנייה תפונה לאתר סילוק פסולת המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. לא ידוע על אסבסט גלוי, אך מיד והיוודע על קיומו של אסבסט יש לפעול על פי החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א - 2011 - כל עבודות בנייה הכרוכה בפינוי אסבסט חייבת בהיתר הממונה במשרד להגנת הסביבה, טרם ביצוע העבודה.</p>	
<p>פסולת בניין</p> <p>6.7</p> <p>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 הבניין 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 הבניין 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 אינרטי. 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.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>6.8</p> <p>1. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה:</p> <p>גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.</p>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.8

2. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
3. כל קבלן שיבצע עבודות בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
4. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.
5. הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י יריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.
6. משאיות פינוי עודפי חפירה ופסולת בנין יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.
7. לצורכי עבודה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
8. העבודות יבוצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הגובלים תוך נקיטת כל אמצעי הבטיחות האמצעים למניעת מטרדים.



שמירה על עצים בוגרים

6.9

- 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).
 - ב. עצים לשימור:
 - + לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.
 - + תנאי למותן 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.
 - + תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. במידה ותוגש בקשה לכריתת העצים המסומנים לשימור במגרש, הדבר לא ייחשב כשינוי לתכנית ובכפוף לקבלת היתר כריתה כד"ן.
 - 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.



פיקוד העורף

6.10

- לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחב מוגן ו/או על פתרון אחר באישור מהנדס הג"א ולפי התקנות המפורסמות.

ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9