

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0980862

תוספת זכויות בניה ברח' אהבת ציון 6, קרית ים



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
קרית
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

במגרש קיים מבנה רכבת ישן בן 3 קומות. בכל קומה טיפוסית ישנן 8 דירות בנות 2.5 חדרים כל אחת בשטח של כ-50 מ"ר. בסה"כ במבנה קיימות 24 יח"ד. בשנת 2018 אושרה תכנית 352-0577106 אשר תגברה זכויות בנייה כחלק ממיקום המגרש בשטח המסומן כאזור התערבות בו מעוניינים לעודד התחדשות עירונית באמצעים שונים כגון עיבוי בינוי בתכנית המתאר הכוללת של קרית ים.

מטרת תכנית זו הינה תגבור זכויות למגרש זה במסלול עיבוי בינוי, תוך שיפוץ וחיזוק המבנה הקיים והרחבת הדירות הקיימות וכן תוספת של 40 יח"ד ע"ג גג המבנה הקיים.

הרחבת הדירות הקיימות תכלול תוספת ממ"ד והגדלת חדר קיים במרווח האחורי של המגרש וכן תוספת מרפסת במרווח הקדמי לכל דירה. הבניין הקיים יעבור שיפוץ יסודי שיכלול חיזוק קונסטרוקטיבי של המבנה וחדרי מדגות בחזית.

כמו כן בכל אחד מארבעת חדרי המדרגות תבנה מעלית חיצונית ומבואה קומתית של המעלית. מעל הבניין הקיים מוצעת תוספת של 40 יח"ד חדשות בגדלים שונים ע"ג גג המבנה הקיים.

בחלק האחורי של המגרש מוצע פתרון חניה עבור הדירות החדשות. בסה"כ מוצעות 39 חניות + 2 חניות נכה עבור 40 היח"ד הנוספות.

הגישה לחניה תהיה באמצעות הדרך המשולבת המאושרת מתכנית 352-0577106.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה ברח' אהבת ציון 6, קרית ים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	352-0980862	
	1.896 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מתאר מקומית	1.4 סיווג התכנית
	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)	
	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	קריות
קואורדינאטה X	206170
קואורדינאטה Y	749162

1.5.2 תיאור מקום

בניין מגורים על פינת הרחובות אהבת ציון ודולב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית ים - חלק מתחום הרשות: קרית ים

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית ים	אהבת ציון	6	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10444	מוסדר	חלק		1331

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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640		18/05/2005
352-0400960	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 352-0400960. הוראות תכנית 352-0400960 תחולנה על תכנית זו.	8511	1128		10/11/2019
352-0577106	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 352-0577106 ממשיכות לחול.	8195	9852		08/04/2019



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב קום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב קום		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 09 24/07/2022	מיקי אוטמזגין	24/07/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	מחייב בנושא כניסה ויציאה לחניון.	15: 40 21/07/2022	בוריס סרין	21/07/2022	1	1: 200	מחייב חלקית	תנועה
לא		11: 56 26/07/2022	יעקב קום	26/07/2022	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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
עו"ד בשם דיירים פרטיים	פרטי	אלון סיסו	32375	סיסו אלון, משרד עו"ד	קרית ים	שרת משה	35	04-8774377		alonsisso@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב קום	20281163	קום אדריכלים בע"מ	חיפה	שד מוריה	91	077-4020124		Yaki@archk oum.com
אדריכל	אדריכל	מיקי אוטמזגין	11667279	מיקי אוטמזגין אדריכלות בע"מ	קרית מוצקין	ירושלים	3	077-5592543		office@otma zgin- arch.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	בוריס סרין	78043	נוף בנוף חנן מלכה בע"מ	חיפה	שער פלמר	1	04-6154284		hanan.landsc ape@gmail.c om
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583	בני שפירא מדידות בע"מ	חיפה	הגדוד העברי	17	04-8726547	04-8410012	bshapira@be zeqint.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 ושינוי קו בנין ברח' אהבת ציון 6, קרית ים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת זכויות בניה - 351 מ"ר לטובת שטחי שירות ו-28 מ"ר לטובת שטחי מרפסות. סך התוספת המוצעת - 379 מ"ר, שהם 20% תוספת ע"פ סעיף 62א (א) 16 (א) 1 לחוק התכנון והבניה.
- ב. תוספת יח"ד מ-58 מאושרות לפי תכנית 352-0577106 ל-64 יח"ד מוצעות, לפי סעיף 62א (א) 8 לחוק התכנון והבניה.
- ג. שינוי קו בנין בהתאם לבינוי המוצע, לפי סעיף 62א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.
- ד. קביעת מספר קומות במבנה מ-9 קומות מאושרות לפי תכנית 352-0577106 ל-10 קומות מוצעות, לפי סעיף 62א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.
- ה. שינוי תכסית מ-35% במצב מאושר ל-36%, לפי סעיף 62א (א) 5 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	100
מבנה להריסה	מגורים ג'	100

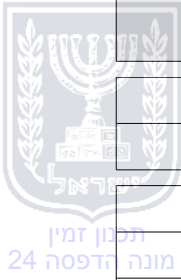
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,896.95	100
סה"כ	1,896.95	100

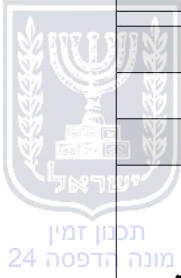
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,896.95	100
סה"כ	1,896.95	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>1. חומרי גמר:</p> <p>1.1 גימור החוץ של המבנה יהיה במערכת של חיפוי קשיח ויעשה לשביעות רצון מהנדס הועדה.</p> <p>1.2 חומרי בניה אחרים, חיפוי גגות, מעקות וכד' יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מהנדס הועדה.</p> <p>1.3 מערכת החיפוי הקשיח וכן כל חומרי הגמר לרבות התכן, החומרים, המוצרים, האביזרים, הפרטים, שיטות היישום תהיה בכפוף לתקנים הישראליים המתאימים.</p> <p>1.4 הכניסות למבנה (מעלית ומבואת המעלית) יודגשו בחומר גמר שונה משאר הבניין ויעוצבו באופן בולט.</p> <p>1.5 תותר הקמת אדנית במרפסות התלויות בשטח שלא יעלה על 8 מ"ר למרפסת ובהתאם לקווי הבניין.</p> <p>1.6 בקו הבניין האחורי מתוכננת בליטה של 0.75 מ' לצורך הסתרת מתקנים טכניים דירתיים.</p> <p>2. קומות:</p> <p>תותר תוספת של 7 קומות ע"ג המבנה הקיים בן 3 קומות.</p> <p>בסה"כ המבנה יהיה בן 10 קומות.</p> <p>3. גגות:</p> <p>3.1 יותר קירוי חלקי של מרפסות גג ובתנאי שלא יותר מ-35% ממנה ייקורה. שטחים מקורים אלה לא יחושבו בשטחי הבניה. על הקירוי להיות משולב בעיצוב הכללי של המבנה.</p> <p>3.2 גג המבנה יעוצב ויטופל כחזית חמישית. תכנית הגג תכלול את המערכות הטכניות המתוכננות ותהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>3.3 יותרו על גגות אלמנטים עיצוביים של חזית המבנה שישולבו גם עם הפתרון להסתרת האלמנטים הטכניים על הגג.</p> <p>4. תותר הקמה של פרגולות בנויות על מרפסות הגג ובתנאי שישולבו בעיצוב הכללי של המבנה.</p> <p>5. תנאי בהליך הרישוי: תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה ביצוע סקר קונסטרוקטיבי של יציבות המבנה הקיים וקביעת הנחיות לאופן תכנון וביצוע ההרחבות של יח"ד הקיימות ותוספת הקומות החדשות ע"ג המבנה הקיים.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>פיתוח ונוף:</p> <p>1. ניתן להצמיד גינות ליח"ד בקומת הקרקע כלפי רחוב אהבת ציון.</p> <p>2. תותר בנייה של גדר עד גובה של 40 ס"מ בלבד בקו המגרש.</p> <p>3. לפחות מחצית משטח החנייה האחורית יהיה מצע מחלחל.</p>



מגורים ג'	4.1
4. היתר הבנייה יכלול פיתוח השטח הציבורי המשותף במגרש כולל גינון כלפי רחוב אהבת ציון. 5. יינטעו עצי צל בחניון האחורי ולאורך החזית האחורית של הבניין ככל הניתן.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
760	10	30.7 (3)	64 (2)	36	6647 (1)	1672	4215	1896	100	מגורים ג'

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:

- קווי הבניין יהיו ע"פ המסומן ע"ג תשריט מצב מוצע. יותר קירוי מתקני אופניים ומתקן אשפה בלבד מחוץ לקו הבניין ובגבולות המגרש, כמסומן בנספח הבינוי ונספח התנועה המצורפים לתכנית.
- מפלס הכניסה הקובעת הוא מפלס הכניסה לדירות בקומת הקרקע של הבנין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 760 מ"ר למרפסות.
- (2) 58 יח"ד לפי תכנית מאושרת 352-0577106 ו-6 מוצעות בתכנית זו.
- (3) לא כולל מתקנים טכניים על הגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תאושר ע"י מהנדס הוועדה כחלק מהבקשה להיתר בניה. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנה כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון, נטיעת עצים וכדומה. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה לאורך הרחוב.</p> <p>גדרות ומעקות:</p> <p>גדרות ומעקות בשטח התכנית יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר הבניה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>1. עבור יח"ד הקיימות לא יינתן פתרון חניה. החניות המוצעות תהיינה עבור יח"ד החדשות, קרי 40 חניות.</p> <p>2. יינתן פתרון חניה לאופניים ע"פ התקן.</p> <p>3. חניות נגישות ימוקמו מחוץ לגבולות התכנית, ברחוב אהבת ציון, בפתרון של קרן חניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p> <p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה בהתאם לדרישות ת"י 413, וזאת במילוי התנאים הבאים:</p> <p>1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 על כל שינוייה (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ע"פ תמ"א 38 על כל שינוייה).</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>א. שטח התכנית נכלל בתחום תכנית תמ"א 1 והוראותיה יחולו על תכנית זו.</p> <p>ב. התכנית ממוקמת באזור עירוני בנוי ועל כן תתאפשר גמישות לנושא מי נגר עילי, עפ"י סעיף 8 בתמ"א 1.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי 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, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.</p>	<p>6.5</p>

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3.00 מ'.

ב. - קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד): מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן-מונה הדפסה 24 תכנון זמין מונחה הדפסה 24
2.00 מ'

- תיל מבודד צמוד למבנה: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן- 0.30 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן- 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן- 2.00 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: מציר הקו - 20.00 מ'.

ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו: מציר הקו- 35.00 מ'.

ז. כבלי חשמל מתח נמוך: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן- 0.50 מ'.

ח. כבלי חשמל מתח גבוה: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן- 3.00 מ'.

ט. כבלי חשמל מתח עליון: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן- בתיאום עם חברת חשמל.

י. ארון רשת: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן- 1.00 מ'.

יא. שנאי על עמוד: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן- 3.00 מ'.

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של 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 בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.6

מתן היתר בנייה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבנייה כדלהלן:

- א. הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה 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. לצורכי עבודות הבנייה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
- ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתחול עירוני לשפיכת פסולת בניין.
- ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הסמוכים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.
- ו. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
- ז. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור אתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכדומה.
- ח. מכוונות עזר כגון קומפרסים וכדומה יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי לפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.

תשתיות

6.7

א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

א. ביוב

1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.
2. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.

ב. מים

אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.

ג. הידרנטים

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ד. תקשורת וחשמל

מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

ה. מרחב מוגן / מקלט

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

- ו. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי



6.7	תשתיות
	<p>המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>
6.8	הריסות ופינויים
	<p>חלקי המבנה המסומנים להריסה בתשריט המצב המוצע, יבוצעו לפי מועדים והנחיות שיקבעו ע"י מהנדס הועדה ומהנדס העיר.</p>
6.9	מקלטים
	<p>לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/או מרחב מוגן ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס אג"א.</p>
6.10	עיצוב אדריכלי
	<p>שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים:</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא ע"פ התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנה המוצע בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות חיצוניים של המבנים, אלה במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות. תותר התקנת מעבים באמצעות מתקן טכני מיוחד שיוקם באזור המרפסת של הדירות.</p>
6.11	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.</p> <p>ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט מצב מוצע.</p> <p>ג. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצרכי רישום, ולאשרה בוועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>
6.12	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>1. עצים לשימור:</p> <p>1.1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>1.2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p>

שמידה על עצים בוגרים	6.12
<p>1.3. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>1.4. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>2. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>2.1.1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה</p> <p>2.1.2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>2.1.3. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>3. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

תנאים למתן היתרי איכלוס	6.13
<p>תנאי למתן היתר איכלוס לדירות החדשות יהיה סיום כל עבודות השיקום והשיפוץ של כל המבנה כולל הדירות הקיימות וכל השטחים המשותפים במבנה וכן שטחי החוץ והגינון והסדרת שטחי החניה במגרש.</p>	

7. ביצוע התכנית

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

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

--



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24