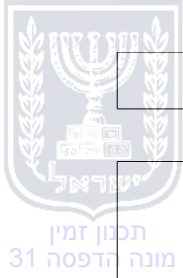


הוראות התכנית

תכנית מס' 305-0826842

שינוי בזכויות והוראות בניה במגרשים 126, 127 בגבעת אלונים



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 מציעה איחוד חלקות 126-127 לתא שטח מוצע חדש .
התכנית מציעה חילופי שטחים בין יעוד של דרך משולבת מאושרת לבין יעוד מגורים על מנת לאפשר נגישות למתחם המגורים גם מכוון דרך מס' 6.
כמו בתכנית זו מוצעת תוספת 906.4 מ"ר בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א) 16 (א) (1) כמו כן תוספת יח"ד, תוספת קומות, שינויים בקווי בנין ושינוי בהוראות בינוי ועיצוב בצמצום המרווחים בין המבנים .



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בזכויות והוראות בניה במגרשים 126, 127 בגבעת אלונים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

305-0826842

מספר התכנית

5.139 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8), 62 א (א) (5), 62 א (א) (4)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קרית אתא

213306 קואורדינאטה X

746340 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גבעת אלונים - רח נץ

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
12800	מוסדר	חלק	31-32	59

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 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
11/12/2016		1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
28/06/2021		7244	9712	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 305-0611699. הוראות תכנית 305-0611699 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	305-0611699
01/08/2004		3541	5318	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו 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			פנינה רוזנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פנינה רוזנברג		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	11: 54 05/07/2023	יוסף ז'אנו	05/07/2023	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח נופי	12: 05 05/07/2023	אמיר בלום	05/07/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח חניה	12: 04 05/07/2023	אלי אסיף	05/07/2023	1	1: 250	מנחה	חניה
כן		08: 45 12/09/2022	בני שפירא	12/09/2022	1		מנחה	טבלאות הקצאה
לא	תשריט מצב מאושר	16: 33 23/08/2021	פנינה רוזנברג	23/08/2021	1	1: 500	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			חברת דר נופרים בע"מ	קרית אתא	העצמאות	42	04-8446866	04-8446869	darnofarimc armela@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina@rosen- berg- arch.co.il
	אדריכל	יוסף ז'אנו	10368		קרית אתא	העצמאות	10	04-8446815		zano_y1@wa- lla.co.il
	יועץ תחבורה	אלי אסיף	40972		טירת כרמל	יוזמה	2	077-9215552		eli@matop.c- o.il
	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר בלום - אדריכלות נוף, חיפה	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	mb@millers- blum.co.il
	מודד	בני שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי	17	04-8726547	04-8410012	bshapira@be- zeqint.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

שינויים בהוראות, בזכויות הבניה ותוספת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד חלקות 127 ו- 126 למגרש חדש לפי סעיף 62 א (א) 1

ב. איחוד וחלוקה מחדש בין מגרש הבניה ביעוד מגורים ב' לבין הדרך המשולבת תוך שינויים בגבולות המגרש לפי סעיף 62א(1) לחוק התכנון והבניה.

ג. תוספת 906.4 מ"ר שטח עיקרי, לפי סעיף 62 א (א) 16 (א) 1

ד. שינוי הוראות בניוי ועיצוב (צמצום המרווחים בין הבנינים) לפי סעיף 62 א (א) 5

ו. שינוי בקווי הבנין לפי סעיף 62 א (א) 4

ז. הגדלת מספר יח"ד לפי סעיף 62 א (א) 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	201
דרך משולבת	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	301
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	201
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	201
קו בנין עילי	מגורים ב'	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	4,906	95.47
דרך משולבת	233	4.53
סה"כ	5,139	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	233.34	4.54
מגורים ב'	4,906.18	95.46
סה"כ	5,139.51	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	ישמש למגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>בתא שטח 201 יותרו 12 מבנים מהם 10 מבנים חד משפחתיים בני 2 קומות ו - 2 מבנים בני 6 קומות מעל ה - 0.00 וקומה נוספת במפלס 1- שהוא המפלס של הכניסה למתחם מכיוון דרך מס' 6, בהתאם לנספח הבינוי .</p> <p>בחזית המגרשים לכיוון דרך מס' 6 יוסדרו גומחות לשתילת עצים לאורך חזית הפרויקט כמופיע בנספח הנופי.</p>
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	מיועד לשימוש משולב של הולכי רגל וכלי רכב .
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>דרך משולבת תפותח כדרך מרוצפת. תעוצב ללא חלוקה בין השטח להליכה והשטח לנסיעת רכב. תנועת כלי הרכב תותר לכניסה לדיירים לרכב שרות ולרכב חירום בלבד.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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		
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
מתחת לכניסה הקובעת (8) 1	מעל הכניסה הקובעת (7) 7	(6) 23.29	(5) 32	60	סה"כ שטחי בניה 5573.9	שרות (4) 321.9	עיקרי	שרות (3) 950	עיקרי (2) 4301.9	גודל מגרש מוחלט (1) 4921	201	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

הוראות טבלה 5:

הערה א: קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט. קווי בניין עיליים מתייחסים למרפסות בלבד.

הערה ב: גובה המבנה ימדד עד פני התקרה העליונה מעל גובה זה יותרו מעקות חדרי מדרגות יציאה לגג, חדרי מעלית, מתקנים טכניים וכד'.

הערה ג: שטח המחסנים לא ייקטן מ- 8 מ"ר ליח"ד.

הערה ד: לא ניתן לנייד שטחי מרפסות לשטחים אחרים (עיקרי / שירות).

הערה ה: מפלס הכניסה הקובעת של הבניה צמודת הקרקע וכן של הבניה הרוויה הוא מפלס ה- 0.00 כמצוין בנספח הבינוי.

הערה ו: בנוסף לשטח העיקרי יותרו מרפסות מקורות בשטח של 12 מ"ר ליח"ד או שטח גדול יותר בהתאם לשינוי בחוק.

הערה ז: ניתן להמיר שטחי שירות מחניה מקורה לשטחי שירות כלליים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) עפ"י שטחי המגרשים לאחר רישום הפרצלציה. 126 - 2889 מ"ר, 127 - 2032 מ"ר.

(2) כולל תוספת של 500 מ"ר + 406.4 מ"ר בסמכות ועדה מקומית למגרש 126 + מגרש 127.

(3) סה"כ שטחי השרות הם 1271.9 מ"ר. כוללים: 1033.4 מ"ר מאושרים + שטח שרות נוסף ל- 6 יח"ד - 238.5 מ"ר, מתוכם 321.9 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת (ראה הערה 4). מתוך כלל שטח השירות

העילי - עד 13% משטח המגרש יהיה עבור חניה מקורה..

(4) שטחי השרות הם עבור 2 המבנים בבניה הרוויה.

(5) לא תתאפשר תוספת יחידות דיור נוספות. מספר יחידות הדיור הינו מקסימלי ומחייב.

(6) גובה 2 המבנים בבניה רוויה הוא 23.29 מ' וגובה 10 המבנים הנמוכים הוא 6.60 מ'. תותר הגבהת הבנינים בעד 1 מ'. גובה המבנים אינו כולל מבנים טכניים על הגג..

(7) קומות במבנים של הבניה הרוויה ו- 2 קומות במבנים צמודי הקרקע.

(8) הקומה שמתחת לכניסה הקובעת מיועדת לשטחי שירות והיא בנגישות מכיוון רח' מס' 6 עבור שני המבנים בבניה הרוויה.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים:</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י 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 הבנינים.</p> <p>ג. התקנת מסתורי כביסה, מזגנים ו/או מעבים חיצוניים לא תותר בקירות החיצוניים של המבנים, רק בחזיתות צדדיות ו/או אחוריות של המבנים ולא בחזיתות קדמיות. דופן המסתור יהיה מבנה קשיחה כדוגמת המבנה. ניקוז המזגנים יהיה דרך הצנרת הסניטרית הפנימית של המבנה.</p>	
6.2	עתיקות
<p>מקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות</p>	
6.3	חניה
<p>א. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ב. תותר הצמדת חניות למגורים בתחום מגרשי המגורים בלבד.</p> <p>ג. חניה נגישה תעמוד לטובת המגרש בכללותו ולא תוצמד ליחידות ספציפיות כלשהן.</p>	
6.4	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 סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט. מגרשים מוצעים בהתאם לטבלת ההקצאה לרבות השטח שבבעלות העירייה.</p> <p>ג. על מבקשי היתר הבניה להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על מבקשי היתר הבניה לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם</p>	

<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.4</p>
<p>לחוק.</p>	
<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר מיקום והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים, פיתוח והסדרה נופית סביב חדר חשמל.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך -תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך -תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	<p>6.5</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

<p>חשמל</p>	<p>6.5</p>
<p>חדר שנאים והתשתיות הנלוות אליו בתכנית המוסיפה יח"ד ימוקם בתחום המגרש בתת הקרקע, למעט במקרים בהם יש אישור מחברת חשמל ומהרשות המקומית על מיקום אחר.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</p>
<p>במגרש הבניה יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל. במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לחילחול לתת הקרקע התחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד')</p>	
<p>פיתוח סביבתי</p>	<p>6.7</p>
<p>א. על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה. ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.8</p>
<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן: א. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ב. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ג. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין. ד. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים בסביבה ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	
<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.9</p>
<p>א. אישור תאגיד מים יהיה תנאי להגשת בקשה להיתר. ב. תוכנית הבינוי תותאם לתכנית הבינוי הראשית של השכונה.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.10</p>
<p>כל תשתיות החשמל, התאורה העירונית, הטלפון, הטלוויזיה ותקשורת בכבלים בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיים לרבות קווי מתח גבוה ומתח נמוך. א. מים. אספקת המים לבנין בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית קיריית אתא. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס העיר. א. ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של עיריית קיריית אתא, באישור מהנדס העיר ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ב. ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח שבתחום התכנית, בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. ג. כיבוי אש לא תותר כל בניה אלא אם תוכננו כל המערכות לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ובאישורם.</p>	

תשתיות	6.10
<p>ד. אשפה . מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יהיו לפי הוראות עיריית קיריית אתא. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה ויאושר ע"י מחלקת התברואה העירונית.</p>	

חומרי חפירה ומילוי	6.11
<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת הבניה) התשס"ה-2005 וכמפורט להלן: 1. לפני הוצאת היתר הבנייה, תתקבל הערכת כמות עודפי העפר המשוערת מביצוע פרויקט הבניה מבעל ההיתר לפני הוצאת היתר . 2. בהיתר הבניה- הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי עודפי עפר ופסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 3. בגמר הבניה 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 יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. ג. חציבה ומילוי : היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון- - בתנאי עודף, יועברו עודפי חציבה ומילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - בתנאי חוסר, מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p>	

מקלטים	6.12
<p>לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/ או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך כ - 10 שנים

תכנית: 305-0826842 - שינוי בזכויות והוראות בניה במגרשים 126, 127 בגבעת אלונים

יולי 2022

מצב יוצא										מצב נכנס					נתוני המקרקעין		
תאריך חתימה	חתימת הבעלים ולא בא כוח הבעלים	יעוד המוקצה	חלקים במגרש באחוזים	שטח המוקצה במ"ר	מס' המגרש	מס' ארעי	מס' מגרש התמורה	יעוד החלקה לפי כ"מ 256	החלקים בעלות א' בזכות ב' %	שטחים או זכויות אחרות בחלקה	מס' תעודת זהות או מס' תאגיד	שם החצר	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה המרדוד הכלול בחלקה במ"ר	שטח החלקה הרשום במ"ר	מס' חלקה	מס' גוש
		דרך משולבת	100%	233	301		301	דרך משולבת	100%		500268008		עיריית קריית אתא	233	2220	59	12800
													דר נופרים פרטיים (רשומים) היום בנסח בטאבו לפני רישום פרצלציות תכנית 06116999-305				
		מגורים ב	100%	4906	201		201	אזור מגורים ב	100%		512137506		חיים יחזקאל - בן חיים רות - כרן מרטין - גלדיס צאוג (צאוג) - בן חיים דוד - דוד מסנודה - חיים רימה - מורד עודיא - סגל שפר - סגל סיגל - ציפורה - הרון דייז - רינה חורי - שייתי סומייה - שרביב בעי מ' - בן משה הילה - קרשנבוים שאול -	2880	2889	31	12800

04-8446868
512137506
מס' תעודת זהות
ל יולי 2022

מס' תעודת זהות
מס' תעודת זהות
מס' תעודת זהות

סו"כ	5139	2032	32	12800																	
אילן גיל	אין																				
דר נפרים (השומים היום בנסח הטאבו לפני רישום זכויות הבעלות על שם דר נפרים) דיוטש תסירה דיוטש מנחם יעקב		512137506				100%	אזור מגורים ב														
	5139					100%															

שפירא בני-מנור מוסקר
מס' רשיון 583
התאגדות העברי דו. ח.מ.

18.07.2022

תאריך

בני שפירא

שם המוודר

04-8446866
512137506
דר נפרים ת"מ

