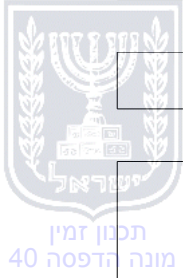


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 305-0875039

שינוי זכויות והוראות בניה במגרשים 179, 180 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

מטרת תכנית זו איחוד חלקות 179 ו- 180 למגרש חדש תוך תוספת 1000 מ"ר שטח עיקרי, הגדלת מספר יחיד, שינוי בגובהם של הבנינים ומסי' הקומות בתכנית, שינוי בקווי הבנין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית **שם התכנית**  
 שינוי זכויות והוראות בניה במגרשים 179, 180 בגבעת אלונים

מספר התכנית 305-0875039

1.2 שטח התכנית 7.742 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) (1), 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8), 62 א (א) (5), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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
קואורדינאטה X	213661
קואורדינאטה Y	746460

**1.5.2 תיאור מקום**

רח דוכיפת בכניסה לשכונת גבעת אלונים.

**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
12801	מוסדר	חלק	25-26	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
12801	10259

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
כ/ 256	180 - 179

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 40תכנון זמין  
מונה הדפסה 40תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

**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**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פנינה רוזנברג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		פנינה רוזנברג		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	2	06/07/2022	אברי פישר	09: 12 06/07/2022	גליון 1/2 - תכניות בינוי	לא
בינוי	מנחה	1: 250	2	29/06/2023	אברי פישר	10: 10 29/06/2023	גליון 2/2 - חתכים + טרפו וקווי תשתית	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	06/07/2022	אמיר בלום	14: 02 06/07/2022	נספח נופי	לא
חניה	מנחה	1: 500	2	29/06/2023	אלי אסיף	11: 51 29/06/2023	גליון 1/2	לא
חניה	מנחה	1: 500	2	29/06/2023	אלי אסיף	11: 51 29/06/2023	גליון 2/2	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	07/07/2022	אמיר בלום	08: 28 07/07/2022	נספח עצים	לא
טבלאות הקצאה	מנחה		1	17/03/2022	בני שפירא	10: 28 17/03/2022		כן
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	29/06/2021	פנינה רוזנברג	17: 33 29/06/2021	תשריט מצב מאושר	לא

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 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

**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	אברי פושר	3920		קרית ביאליק	זינגר	37	04-8709347		avri@avri.co. il
יועץ נופי ועצים בוגרים	יועץ	אמיר בלום	40289	מילר בלום - אדריכלות נוף, חיפה	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	mb@miller- blum.co.il
	יועץ תחבורה	אלי אסיף	40972		טירת כרמל	יוזמה	2	077-9215552		eli@matop.c o.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 40

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 ובזכויות הבניה לצורך תוספת יח"ד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת 1000 מ"ר שטח עיקרי, לפי סעיף 62 א (א) 16 (א) (1)

ב הגדלת מספר יח"ד לפי סעיף 62 א (א) 8

ג. שינוי בגובהם של הבנינים ומס' הקומות בתכנית לפי סעיף 62 א (א) (א4)

ד. קביעת / שינויהוראות בינוי ועיצוב לפי סעיף 62 א (א) 5

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

ו. איחוד חלקות 179, ו - 180 למגרש חדש לפי סעיף 62 א (א) 1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



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

יעוד		תאי שטח
מגורים ד'		7980
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ד'	7980
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	7980
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	7980
קו בנין עילי	מגורים ד'	7980

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	7,742	100
סה"כ	7,742	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	7,741.74	100
סה"כ	7,741.74	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים רבי קומות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בניוי</b>
	<p>א. בתא שטח 7980 יותרו מבנים בני 19 קומות מעל קומת קרקע/כניסה גבוהה. גובה קומת הכניסה יהיה 6.20 מ'. תותר בניה חלקית בקומת הביניים עבור יח"ד, מחסנים, מתקנים טכניים וכד'.</p> <p>ב. החומרים והציפויים של חזיתות וגגות המבנה וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנה וחומרי הפיתוח יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>ג. פתרון אשפה יתוכנן בהתאם למדיניות הוועדה בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ד. במידה ותעשה חלוקת משנה למגרשים נפרדים, תרשם בלשכת רשם המקרקעין זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב בין תאי שטח אלה.</p> <p>ה. יח"ד שבקומת הביניים יוצגו בהיתר הראשון שייצא, ככל שתבוצע קומת ביניים וככל שיוחלט למקם בה יחידות דיור לא תותרנה יח"ד בקומת ביניים בשלב אחר.</p> <p>ו. הצללות: ההצללות יהיו בהתאם לתכנית הצללות במסגרת תוכנית הבינוי להיתר הבניה.</p>
<b>ב</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	ניתן יהיה להוציא היתר בניה נפרד לכל אחד מהמבנים שיתוכננו בתא השטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

## 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	שימוש	יעוד		
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט				
1	(5) 21	(4) 66.85	(3) 176	55	43554	(2) 13572		10249	(1) 19733	7709	7980	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

### הוראות טבלה 5:

הערה א: קווי הבנין יהיו עפ"י המסומן בתשריט. קו בנין עילי מתייחס למרפסות. קו בנין תחתית מתייחס לחניון מקורה.

הערה ב: לא ניתן לנייד שטחי מרפסות לשטחים עיקריים אחרים.

הערה ג: יותרו מחסנים קומתיים בשטח של עד 8 מ"ר.

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

הערה ה: ניתן להמיר שטחי שירות על קרקעיים מחניה מקורה לשטחי שירות כלליים.

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

(1) השטח העיקרי כולל 18,733 מ"ר מאושר עפ"י כ/256 ובנוסף תוספת של 500 מ"ר למגרש 179 + 500 מ"ר למגרש 180 בסמכות ועדה מקומית.

(2) מתוך שטחי השירות שמעל הכניסה הקובעת הועברו 3550 מ"ר לחניה מתחת למפלס הכניסה, תת קרקעית בחלקה וכן חדרי טכניים ומחסנים. בנוסף לפי כ/256 מותרים 130% שהם 10022 מ"ר לחניה תת קרקעית.

(3) לא תתאפשר תוספת יחידות דיור נוספות. מספר יחידות הדיור מקבילי ומחייב..

(4) גובה מבנה אחד הוא 66.85 וגובה המבנה השני הוא 66.0 גובה מפלס התקרה העליונה, אינו כולל מבנים טכניים על הגג ( פיר מעלית , חדר יציאה לגג , מעקות וכד' ).

(5) בכל אחד מהמבנים יהיו 19 קומות מעל קומת קרקע גבוהה שבחלקה תהיה קומת ביניים הכוללת דירות ומחסנים וחללים ציבוריים. יח"ד שבקומת הביניים יוצגו בהיתר הראשון שייצא, ככל שתבוצע תכנון זמין

קומת ביניים וככל שיוחלט למקם בה יחידות דיור לא תותרנה יח"ד בקומת ביניים בשלב אחר..

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <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, טלויזיה 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 ו/או גג של המבנים ולא בחזיתות קדמיות. דופן המסתור יהיה מבנייה קשיחה כדוגמת המבנה. ניקוז המזגנים יהיה דרך הצנרת הסניטרית הפנימית של המבנה.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <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>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חלוקה ו/או רישום</b></p> <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.</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 לחוק.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר 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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. עבודות שיקום שטחים ציבוריים / דרכים לאחר הטמנת קווי התשתית לצורך חיבור המגרשים לחדר טרנספורמציה תהיינה על חשבון היזם ולפי תכנית עבודה שתאושר ע"י מחלקת תשתיות ובתיאום מולה.</li> <li>3. 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.</li> </ol> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p>	<p><b>6.4</b></p>



6.4	חשמל
	<p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו  קו חשמל מתח נמוך -תיל חשוף 3.0 מ'  קו חשמל מתח נמוך -תיל מבודד 2.0 מ'  קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'  קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'  קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'  קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'  כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'  כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'  כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל  ארון רשת 1 מ'  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.  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.  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.  על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר 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.  (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p> <p>חדרי טרנספורמציה :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ככלל חדר טרנספורמציה והתשתיות הנלוות אליו בתכנית המוסיפה יח"ד ימוקם בתחום המגרש, בתת הקרקע.</li> <li>2. עבור המגרשים בתכנית זו חדר הטרנספורמציה וקווי התשתית ימוקמו במגרש 178 בתת הקרקע.</li> <li>3. תנאי לקבלת טופס 4 לתכנית זו יהיה בניה וחיבור חדר טרנספורמציה במגרש 178.</li> </ol>
6.5	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>במגרש הבניה יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל.  שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר ( כגון : חצץ, חלוקים וכד' )</p>
6.6	<b>פיתוח סביבתי</b>
	<p>א. על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל</p>

<p><b>6.6 פיתוח סביבתי</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>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><b>6.7 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.7</b></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><b>6.8 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>ניהול ואחזקת מבנים:  א. בכל אחד מבנייני המגורים שייבנו על המקרקעין, ימסרו הניהול והתחזוקה לידי חברת ניהול ואחזקה.  ב. בכל בנין מגורים לא ינתן טופס איכלוס, אלא לאחר שניהול הבנין נמסר לחברת הניהול.</p>	
<p><b>6.9 תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>אישור תאגיד המים יהיה תנאי בהליך הרישוי.</p>	
<p><b>6.10 תשתיות</b></p>	<p><b>6.10</b></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 קריית אתא. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס העיר. אישור תאגיד המים יהיה תנאי למתן היתר בניה.  א. ביוב  תנאי לקבלת היתר בניה, תכנון חיבור למערכת הביוב של עיריית קריית 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.  ד. אשפה  מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יהיו לפי הוראות עיריית קריית 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>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

<b>6.11 חומרי חפירה ומילוי</b>	<b>6.11</b>
<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:</p> <p>1. לפני הוצאת היתר הבנייה, תתקבל הערכת כמות עודפי העפר המשוערת מביצוע פרויקט הבניה מבעל ההיתר לפני הוצאת היתר .</p> <p>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 ).</p> <p>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.</p> <p>ב. חובת גריסה : היתר הבניה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי :</p> <p>היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>בהעדר איזון-</p> <p>- בתנאי עודף, יועברו עודפי חציבה ומילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- בתנאי חוסר, מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p>	

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

<b>הנחיות מיוחדות</b>	<b>6.13</b>
<p>בריכת השחיה :</p> <p>הקמת בריכת השחיה בתחום המגרש תהיה עפ"י פרק כא לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה ( בקשה להיתר, תנאיו ואגרות ) התש"ל 1970 וכן לפי תקנות והנחיות משרד הבריאות לבריכות שחיה פרטיות.</p> <p>הצללות :</p> <p>ההצללות בתחום התכנית יהיו בהתאם לתכנית הצללו שתהווה חלק מתכנית הבינוי בהיתר הבניה.</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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40





תכנית: 305-0875039 - שינוי זכויות והוראות בניה במגרשים 179, 180 בגבעת אלונים מרץ 2022

מצב יוצא										מצב נכנס				נתוני המקרקעין			
תאריך חתימה	חתימת הבעלים /או בא נוח הבעלים	יעוד המגרש המוצע	חלקים במגרש באחוזים	שטח המגרש המוצע במ"ר	מס' המגרש המוצע ארעי	מס' מתמורה	יעוד החלקה לפי 256ל ג	חלקים בבעלות או בזכויות ב-%	שיעורים או זכויות אחרות בחלקה	מס' תעודת זהות או מס' תאגיד	שם החוכם הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה המודד הלול בחלקה	שטח החלקה הרשום במ"ר	מס' חלקה	מס' גוש	
16-03-2022	דר נופרים בע"מ ח.פ. 512137506 טל' 04-8446866	מגורים ד	100%	7742		7980	מגורים ג	100%		512137506	פרטים	דר נופרים פרטיים	4375	4332	25	12801	
			100%	7742			מגורים ג	100%		512137506	פרטים	דר נופרים פרטיים	3367	3377	26	12801	
				7742									7742			סה"כ	

06.03.2022  
תאריך

שפירא בני תמורה מוסמך  
מס' רישיון 583  
התאגדות העופרת לני"מ

בני שפירא  
שם המודד

דר נופרים בע"מ  
ח.פ. 512137506  
טל' 04-8446866