

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 305-0923144

תוספת זכויות בניה למגרש מגורים בכיכר בני ברית 4 ק.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 ברחוב בני ברית 4 בגוש 11022 חלקה 12, בסמכות מקומית, הינה תוכנית המוגשת בהמשך להיתר בניה מס' 20200259 למבנה מכח תמ"א 38, תכנית זו מציעה להגדיל את זכויות הבניה ב-200.60 מ"ר ולרכז את כל ההקלות שניתנו בה כמפורט:

- תוספת שטח בסך 200.60 מ"ר בהתאם מכח סעיף 62א (א) (16) (א) (1) לחוק התכנון והבניה
- קביעת קווי בנין למגרש מגורים -
- קו בנין קדמי - נשאר 5 מ' עם קו בניין עילי של 3 מ' לטובת מרפסות "תלויות"
- קו בנין אחורי - נשאר 5 מ' עם קו בניין עילי של 3 מ' לטובת מרפסות "תלויות"
- קווי בנין צידיים - 3.6 מ' (במקום 4 מ')
- מכח סעיף 62א (א) 4 לחוק התכנון והבניה
- ובהתאמה מלאה להקלות שאושרו בהיתר בניה מס' 20200259.
- תוספת של 3 יח"ד למגורים (12 יח"ד עפ"י תכנית מאושרת כ/150 ח. יצויין כי בהיתר בניה מס' 20200259 מכח תמ"א 38 ניתנו 16 יח"ד, סה"כ כולל תקנות החוק ותמ"א 38 - 19 יח"ד). מכח סעיף 62א (א) 8 לחוק התכנון והבניה
- ניווד שטחי שירות עיליים בלבד משטחי חניה מקורה לשטחי שירות למבנה מכח סעיף 62א (א) 9 לחוק התכנון והבניה
- שינוי בתכנית המבנה מ-35% ל-45% מכח סעיף 62א (א) 5 לחוק התכנון והבניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה למגרש מגורים בכיכר בני ברית 4 ק.אתא

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 305-0923144

שטח התכנית 1.2 1.003 דונם

סוג התכנית 1.4 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) (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	210140
קואורדינאטה Y	745055

### 1.5.2 תיאור מקום

כ-150 מ' מזרחה מרחוב העצמאות עם מפגש רחוב הנביאים

### 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	ככר בני ברית	4	

שכונה מרכז העיר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11022	מוסדר	חלק	12	

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 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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
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
18/05/2005		2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38. הוראות תכנית תמא/38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38



## 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	20: 34 16/07/2023	איגור מלמוד	16/07/2023	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	11: 09 03/11/2022	מרוואן גנאיים	27/10/2022	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	15: 03 27/07/2022	נמרוד גורפינקל	27/07/2022	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
חברה	פרטי	(1)		אלום רמות בע"מ	עכו	העצמאות	5	04-9828083	04-9828083	a-ramot@zahav.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 3158.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אלום רמות בע"מ	עכו	העצמאות ) (1	5	04-9828083	04-9828083	a-ramot@zahav.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 3158.

**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
	אדריכל	איגור מלמוד	0		קרית מוצקין	קדיש לוז	68	04-8620045	04-8620045	malamoud.arch@gmail.com
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	מרוואן גנאיים			סחינין	סחינין		050-4070718	04-6746977	eladharpaz@gmail.com
	מודד	סעיד סעב	762	סעב מדידות	אבו סנאן	אבו סנאן		04-9967141		sajdsaab7@gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 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' עם קו בנין עילי של 3 מ' לטובת מרפסות "תלויות"

קו בנין אחורי - 5 מ' עם קו בנין עילי של 3 מ' לטובת מרפסות "תלויות"

קווי בנין צידיים - 3.6 מ'

מכח סעיף 62א (א) 4 לחוק התכנון והבניה

ובהתאמה מלאה להקלות שאושרו בהיתר בניה מס' 20200259

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 המבנה ל-45% מכח סעיף 62א (א) 5 לחוק התכנון והבניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	100
מבנה להריסה	מגורים ב'	100
קו בנין עילי	מגורים ב'	100

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג	1,003	100
סה"כ	1,003	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,008.32	100
סה"כ	1,008.32	100

## 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'.</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 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>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי			
228	5 (6)	5 (6)	3.6	3.6	8 (5)	26.7 (4)	13 (3)	45	2191.37	551.65 (2)	1411.72 (1)	1003	100	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:

- שטחי שירות עיליים בלבד: ניווד שטחי שירות מחניה מקורה לשטחי שירות למבנה.
- זכויות בניה בהתאם לתמ"א 38 ניתנו בהיתר לבניין בחלקה זו.

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

- מתוכם - 1,211.12 מ"ר עפ"י תכנית מאושרת כ/150 ח. השטח המבוקש בתכנית זו - 200.60 מ"ר. סה"כ - 1,411.72 מ"ר שטח עיקרי. יצויין כי בהיתר בניה מס' 20200259 מכח תמ"א 38 ניתנו 1,601.42 מ"ר לשטח העיקרי.
- מתוכם - 551.65 מ"ר (28% לחניה מקורה, כחלק מהמבנה ו-27% לשטחי שירות נוספים) עפ"י תכנית מאושרת כ/150 ח. יצויין כי בהיתר בניה מס' 20200259 מכח תמ"א 38 ניתנו 546.14 מ"ר לשטח השירות.
- מתוכם - 12 יח"ד עפ"י תכנית מאושרת כ/150 ח. מס' יח"ד המבוקש בתכנית זו - 3 יח"ד. סה"כ כולל תקנות החוק ותמ"א 38 - 19 יח"ד.
- גובה מבנה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת ועד פני גובה מעקה הגג. מעל יותרו חדרי מדרגות יציאה לגג, חדרי מעלית, מתקנים טכניים וכד'.
- 7 קומות מגורים מעל קומת עמודים חלקית.
- קו בנין עילי - 3 מ' לטובת מרפסות "תלויות".

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
	<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>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	<p>החניה תהיה בתחום מגרש המגורים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג - 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר הבניה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות החניה כנדרש בתקנות.</p> <p>תותר הצמדת חניות למגורים בתחום מגרשי המגורים בלבד.</p> <p>חניה נגישה תעמוד לטובת המגרש בכללותו ולא תוצמד ליח"ד ספציפית כלשהי.</p>
<b>6.3</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>אישור תאגיד המים יהיה תנאי למתן היתר בניה.</p>
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
	<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 ינתן 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' מ'          ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ----- 2 מ' מ'          ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל חשוף או מצופה ----- 5 מ' מ'          ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) ----- 2 מ' מ'          ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו ----- 20 מ' מ'          ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----- 35 מ' מ'          ז. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ' מ'          ח. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ' מ'</p>



6.4	חשמל
	<p>ט. כבלי חשמל מתח עליון ----- בתאום עם חב' החשמל</p> <p>י. ארון רשת ----- 1 מ'</p> <p>י"א. 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 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 עבודת 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>

6.5	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 שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>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.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</p> <p>ו. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ניקוז ותיעול:</p> <p>א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בנייה משמרת מים) בנספח הסניטרי ע"י אגף הנדסה במועצה.</p> <p>ב. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים/ ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת ניקוז באגף הנדסה במועצה.</p>

6.6	פסולת בניין
	<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון 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</p>



6.6	פסולת בניין
	<p>ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>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).</p> <p>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 למבנה גדול יכול להוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי</p> <p>היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>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>

6.7	פיקוד העורף
	<p>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.</p>

6.8	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזם למנוע מטרדים בעת הבנייה כלהלן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל עת הבנייה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצרכי עבודות הבנייה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שררולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסות הבניין.</p> <p>ה. עבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים בסביבה ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>

7. ביצוע התכנית	
-----------------	--

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18