

הוראות התכנית

תכנית מס' 305-1139864

שינוי בזכויות והוראות בניה במגרש 176 בגבעת אלונים



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית אתא

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005256992/310>

דברי הסבר לתכנית

מטרת תכנית זו היא תוספת 2000 מ"ר שטח עיקרי, הגדלת מספר יחיד, שינוי בגובה של הבנין ומס' הקומות בתכנית ושינוי בקווי הבנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בזכויות והוראות בניה במגרש 176 בגבעת אלונים

1.1 שם התכנית**שם התכנית ומספר התכנית**

305-1139864

מספר התכנית

4.508 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

א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (א13)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדיתכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	קריית אתא
קואורדינאטה X	213446
קואורדינאטה Y	746634

1.5.2 תיאור מקום

רח דוכיפת, גבעת אלונים, קריית אתא.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קריית אתא - חלק מתחום הרשות: קריית אתא

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קריית אתא	דוכיפת		

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	22	

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	176

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>תמא/35</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
<u>תממ/6</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404		11/12/2016
<u>כ/256</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/256 ממשיכות לחול.	5318	3541		01/08/2004
<u>305-0611699</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 305-0611699. הוראות תכנית 305-0611699 תחולנה על תכנית זו.	9712	7244		28/06/2021



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	15: 03 30/10/2024	אברי פישר	30/10/2024	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח נופי	12: 01 08/09/2024	אמיר בלום	08/09/2024	1	1: 250	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח חניה	15: 40 08/09/2024	אורן דביר	08/09/2024	1	1: 250	רקע	חניה
לא	נספח תשתיות	17: 59 07/06/2023	רבקה כהן	06/06/2023	1	1: 250	רקע	תשתיות
לא	תשריט מצב מאושר	17: 09 09/05/2023	פנינה רוזנברג	09/05/2023	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	(1)		חברת דר נופרים בע"מ	קרית אתא	העצמאות	42	04-8446866		darnofarimc armela@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מספר החפ של חברת דר נופרים הוא 512137506.

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	33168	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 תחבורה	אורן דביר	12372704		חיפה	אלמוג	18	052-2788981		oren.dvir78@ gmail.com
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
	מודד	בני שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי	17	04-8726547	04-8410012	bshapira@be- zeqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תשתיות	רבקה כהן	23255940	רבקה כהן הנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	החיטה	10	04-8414063		rivka@rkce.c o.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 2000 מ"ר שטח עיקרי, לפי סעיף 62 א (א) (13) (ב) (1)(3) (ב)
- ב הגדלת מספר יח"ד לפי סעיף 62 א (א) 8
- ג. שינוי בגובה הבנין ומס' הקומות בתכנית לפי סעיף 62 א (א) (4)
- ד. קביעת / שינוי הוראות בינוי ועיצוב ותכסית לפי סעיף 62 א (א) 5
- ה. שינוי בקווי הבנין לפי סעיף 62 א (א) 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ד'	176	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	176
קו בנין עילי	מגורים ד'	176

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	4,508	100
סה"כ	4,508	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	4,494.78	100
סה"כ	4,494.78	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים רבי קומות.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>א. יותר מבנה בן 23 קומות מעל קומת קרקע/כניסה גבוהה. גובה קומת הכניסה יהיה 6.20 מ'. תכנון זמין מונה הדפסה 20</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. הצללות: ההצללות יהיו בהתאם לתכנית הצללות במסגרת תוכנית הבינוי להיתר הבניה.</p> <p>ה. הגישה מרחוב דוכיפת המתחבר לכניסה למבנה, תהייה בשיפוע עדין שאינו עולה על 1.5%.</p> <p>ו. יחד עם הבקשות להיתר הבניה תוגשנה לאישור הוועדה המקומית תכניות בינוי התואמות הוראות התכנית ואשר תכלולנה הוראות בנושאים הבאים, כולם או חלקם על דעת מהנדס העיר:</p> <p>1. עיצוב מפורט של דפוסי מגורים.</p> <p>2. העמדת מבנים במגרש.</p> <p>3. תכנון מפורט של המרחב סביב למבנים, לרבות מיקום שטחי חנייה, שטחים מרוצפים, מפלסיהם, התווית שבילים או גשרי כניסה בין הדרך הציבורית לבין הכניסה לבניין, איתור פחי אשפה, מכלי גז, מתקנים לתליית כביסה, וכל מתקן אחר שאמור להימצא במרחב, גדרות, קירות תומכים, נטיעות נוי וכו' הכל במידה וניתן עפ"י ביצוע תכנית לפיתוחסביבתי ע"י העירייה. לא ינתן היתר בניה בתחומי התכנית אלא עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה המקומית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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- צמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(5)	(5)	(5)	(5)	1 (5)	23	74.35 (4)	105 (3)	55	26883	8229 (2)		5700	12954 (1)	4508	176	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 תחתני 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: שטחי השירות יחושבו לפי: עד 113% לחניה מקורה ועד 66% לשטחי שירות נוספים (כולל 6 מ"ר מחסן לכל דירה).

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח העיקרי כולל 10,954 מ"ר מאושר עפ"י כ/256 ובנוסף 2000 מ"ר בסמכות ועדה מקומית.


(2) מתוך שטחי השירות שמעל הכניסה הקובעת הועברו 2369 מ"ר לחניה מתחת לכניסה הקובעת, תת קרקעית בחלקה וכן חדרים טכניים ומחסנים. בנוסף לפי כ/256 מותרים 130% שהם 5860 מ"ר לחניה תת קרקעית.

(3) לא תתאפשר תוספת יח"ד נוספות מעבר ל- 105. מסיח"ד מכסימלי ומחייב.

(4) גובה מפלס התקרה העליונה, אינו כולל מבנים טכניים על הגג (פיר מעלית, חדר יציאה לגג, מעקות וכד').

(5) עפ"י המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 עיצוב אדריכלי</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>ד. גובה הגדר הסופית הבנויה לכיוון רחוב הדוכיפת, לא יעלה על חצי מטר מגובה הרחוב, וגובה גדר קלה לא יעלה על גובה 1.10 מ' מגובה הרחוב.</p>	6.1
	<p>6.2 חניה</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>ד. החניה תהיה ברמת שירות 1.</p>	6.2
	<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>מיקרו אקלים- הצללה ורוחות:</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה בחינת השפעת רוחות על הולכי רגל והשפעה על זכויות שמש.</p>	6.3
	<p>6.4 תשתיות</p> <p>כל תשתיות החשמל, התאורה העירונית, הטלפון, הטלויזיה ותקשורת בכבלים בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיים לרבות קווי מתח גבוה ומתח נמוך.</p> <p>א. מים.</p> <p>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.</p> <p>א. ביוב</p> <p>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.</p> <p>ב. ניקוז</p> <p>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.</p> <p>ג. כיבוי אש</p> <p>לא תותר כל בניה אלא אם תוכננו כל המערכות לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ובאישורם.</p> <p>ד. אשפה</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יהיו לפי הוראות עיריית קריית אתא. לא</p>	6.4

<p>תשתיות</p>	<p>6.4</p>
<p>יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה ויאושר ע"י מחלקת התברואה העירונית.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
<p>במגרש הבניה יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד')</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.6</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"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 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. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל <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>	



6.6	חשמל
<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>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>	



6.7	שמירה על עצים בוגרים
<p>תנאי לעקירת / העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות. על העצים המסומנים לשימור ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור.</p> <p>ב. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p>	



6.8	פיתוח סביבתי
<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.</p> <p>ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	

6.9	תנאים בהליך הרישוי
<p>אישור תאגיד המים יהיה תנאי בהליך הרישוי.</p>	

6.10	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות הזימים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ב. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ג. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרוללים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ד. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים בסביבה ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	

6.11	תנאים למתן היתרי איכלוס
<p>אחזקת מבנים:</p> <p>כתנאי האיכלוס של הבניינים במגרש ימולאו התנאים הבאים:</p> <p>א. כל בעלי יחידות הדיור בתחום התכנית יתקשרו עם חברת אחזקה וניהול שתנהל את השטחים הציבוריים, החניות הפרטיות, השפ"פ והשירותים הנלווים. במסגרת השירותים השונים שתיתן החברה יכללו גם טיפול בחלקי הרכוש המשותף, אחזקה שוטפת וניהול קרן להחלפת ציוד ותיקון המתקנים וחלקי הבניין השונים, ביצוע בפועל של החלפה ותיקונים של מתקנים וציוד ובכלל זה מעליות, מתקני מערכות מרכזיות וציוד, מתקני מים של מערכות משותפות, מתקני</p>	



תנאים למתן היתרי איכלוס	6.11
<p>אינסטלציה וביוב, תיעול, לרבות צנרת, מתקני תקשורת בסיסיים שסופקו עם היחידה, אנטנות מרכזיות לטלוויזיה, וידאו/טלוויזיה בכבלים (אם יותקנו), מתקנים לאשפה, ציוד חשמלי למאור וכוח בחדרי המדרגות הקשורים לגינון ולניקיון.</p> <p>ב. כל חוזה ניהול ואחזקה יעשה לתקופה שתחל במועד חתימת חוזה ותסתיים בתום 3 שנים מתאריך מסירת הדירה הראשונה בבית. החוזה יוארך מעצמו לתקופה של 3 שנים נוספות כל פעם, אלא אם כן יוחלט על ידי בעלי יחידות המהוות 75% מכלל שטח הרצפות בבית, לא לחדש את החוזה עם חברה זו, יש להציג חוזה עם חברה חלופית. לא ניתן לוותר על חברת ניהול.</p> <p>ג. תנאי למתן טופס 4 לכל אחד מבנייני המגורים בתכנית הינו כי הובטחה לשביעות רצון הועדה המקומית התקשורת בעלי רוב יחידות הדיוור בבניין עם חברת הניהול.</p> <p>ד. יש להטמיע את החוזה בתקנון/תשריט הבית המשותף.</p>	



חומרי חפירה ומילוי	6.12
<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>	



מקלטים	6.13
<p>לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט / או מרחבים מוגנים /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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20