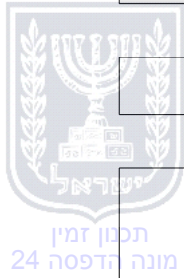


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 352-0495325

בניין העירייה-קרית ים



מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי קריות  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/10/2017

להפקיד את התכנית

22/02/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מבנה העירייה הקיים אינו מספק את צרכי העיר המתפתחת, הן מבחינת גודלו והן מבחינת נראות המבנה. המיקום המוצע למבנה העירייה, על רחוב פנחס ספיר ובסמוך להיכל התרבות העתידי, בא לחזק את קו החוף של קרית ים כמוקד המרכזי של העיר. עם בניית מבני הציבור במקום ניתן יהיה להבטיח את היותו של המרחב מרכזי ונגיש עבור כלל ציבור התושבים. בנוסף לכך בניין העירייה החדש יהיה חלק מרצועת "לב העיר" שמתחיל בשד' ירושלים ומסתיים בים, וכולל בתוכו עירוב של מבני ציבור, מסחר ומגורים. התכנית הנוכחית משנה את ייעוד השטח מ"שטח ציבורי פתוח" ו"שטח למבני ציבור" לייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" לצורך בניית בניין עיריית קרית ים והגדרת זכויות הבנייה במגרש. הקף הבנייה המוצע בתכנית לשימושים עקריים הינו: 5500 מ"ר כשמתוכם ניתן יהיה לנצל עד 20% לשימושים משניים (מסחר ומשרדים), אשר יהיו נלווים לשימושים העקריים. מספר הקומות המוצע הינו: חמש מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת, בכפוף להערות בטבלת זכויות והוראות הבנייה. התכנית אושרה בוועדה לשמירה על הסביבה החופית בהתאם לתוספת השנייה לחוק התכנון והבנייה. התכנית תאפשר בניית מבנה חדש, שיכבד את ציבור התושבים שיבואו לפקוד את העירייה, יספק סביבת עבודה נוחה וחדשנית לעובדים וייצג את העיר בכבוד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בניין העירייה-קרית ים

ומספר התכנית

352-0495325

מספר התכנית

3.494 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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	206125
קואורדינאטה Y	750125

1.5.2 תיאור מקום המגרש נמצא בפינת הרחובות משה שרת ופנחס ספיר בקרית ים.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית ים - חלק מתחום הרשות: קרית ים

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית ים	ספיר פנחס		
קרית ים	שרת משה		

שכונה קרית ים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10444	מוסדר	חלק		1535

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מק/ק/193/ג	1666/3, 1535/2, 1535/1

### 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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/01/1901		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13. הוראות תכנית תמא/ 13 תחולנה על תכנית זו.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 13
21/01/1982	866	2781	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 290 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/ 290
18/12/1986	351	3409	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 316 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/ 316
19/09/2000	4872	4921	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 316 ח ממשיכות לחול.	שינוי	ק/ 316 ח
25/02/2001		4965	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ ק/ 193 ג ממשיכות לחול.	שינוי	מק/ ק/ 193 ג
17/05/1984	2146	3053	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 193 א ממשיכות לחול.	שינוי	ק/ 193 א



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נתן פייביש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נתן פייביש		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב חלקית לנושא קונטור קומת הכניסה	31/01/2018	נתן פייביש	28/11/2017	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		25/12/2017	יהודה אשד	09/11/2017		1: 250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא		31/01/2018	נתן פייביש	15/06/2017	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות	קרית מוצקין	הגדוד העברי	4	04-8592101	04-8710655	
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית קרית ים	קרית ים	שרת משה ) (1	10	04-8789746	04-8760564	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 660.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות	קרית מוצקין	הגדוד העברי	4	04-8592101	04-8710655	
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית קרית ים	קרית ים	שרת משה ) (1	10	04-8789746	04-8760564	

(1) כתובת: ת.ד 660.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630905		a-haifa@land.gov.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית קרית ים	קרית ים	שרת משה (1)	10	04-8789746	04-8760564	

(1) כתובת: ת.ד. 660.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	נתן פייביש	58382	אמן אדריכלים בע"מ	חיפה	שער פלמר	1	04-8645917	04-8670407	tami@amn-arc.com
מהנדס	יועץ תחבורה	יהודה אשד	8379		חיפה	הולנד	28	04-8251149	04-8341607	eshedy@netvision.net.il
מודד	מודד	בנימין שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי	17	04-8420528	04-8725530	bshapira@bezeqint.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

מונח	הגדרת מונח
גובה הבניין	גובה הבניין מדוד מפני מפלס הכניסה הקובעת ו/או קומת העמודים ועד למפלס הגג, לא כולל מתקני גג.

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

שינוי ייעוד מ-"שטח ציבורי פתוח" ו- "שטח למבנה ציבור" לייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" לצורך בניית בניין עיריית קרית ים והגדרת זכויות הבנייה במגרש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד "שטח ציבורי פתוח" וייעוד "שטח למבנה ציבור" לייעוד "מבנים ומוסדות ציבור".
- קביעת קוי הבניין.
- קביעת הוראות וזכויות הבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1000

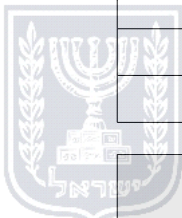
  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	1000
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1000
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1000
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	1000

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אב"צ	812	23.24
שצ"פ	2,682	76.76
סה"כ	3,494	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	3,494.58	מבנים ומוסדות ציבור
100	3,494.58	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. שימושים עקריים : משרדי עירייה, מרכז קהילתי, חינוך, תרבות, רווחה ומרפאות.</p> <p>2. שימושים משניים : מסחר ומשרדים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. בית הקפה ימוקם בחלק הדרומי של קומת הקרקע.</p> <p>ב. תכנון מפלס הרחוב וקומת הקרקע יכלול הצללות, ספסלים ומרחב פתוח נגיש ומזמין לציבור. פיתוח המבנה יערך בשילוב המדרכות הסובבות.</p> <p>ג. תישמר אופציה לכניסה למגרש מכיוון צפון, לעת פתיחת ציר ירוק עתידי להולכי רגל ממזרח למערב מצפון למבנה.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. תתאפשר חזית מסחרית כלפי מערב ודרום.</p> <p>ב. קומת הקרקע בחלק הצפוני של המבנה, תכלול שימושי מסחר יחד עם השימוש הציבורי.</p>
ג	<p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>מסחר נלווה ישולב במבני הציבור, באופן אשר לא יפגע בתפקוד העקרי של המבנה. המסחר הנלווה ייבנה בד בבד עם מבנה הציבור בחלק היחסי שלו.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (3)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר) (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת (6)			מעל הכניסה הקובעת (5)	סה"כ שטחי בניה (2)	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי					שרות
5 (9)			3 (8)	4 (7)	1 (6)	5 (5)	25 (4)	50 (3)	10649 (2)	3494		1655	5500 (1)	3494	1000	מבנים ומוסדות ציבור

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

הערה ברמת הטבלה:

השימושים המשניים, מסחר ומשרדים, יהיו נלווים לשימושים העיקריים ובהיקף של עד 20% משטחי הבנייה בפועל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן יהיה לנייד עד 20% משטחי הבניה לצרכי מסחר ומשרדים..
- (2) במידה ותיבנה יותר מקומה תת קרקעית אחת. אזי שטח השרות מתחת לפני הקרקע יהיה מכפלת מס' הקומות התת קרקעיות המוצעות בערך המופיע בטבלה, דהיינו 3494 מ"ר, ואז סה"כ שטחי הבנייה יגדלו בהתאמה..
- (3) 1. התכסית המצויינת הינה לקומות שמעל הכניסה הקובעת.  
2. התכסית לקומות תת-קרקעיות תוכל להגיע עד 100% מתחום המגרש ובכפוף לסעיף 6.6 "ניהול מי נגר".
- (4) מעבר לגובה הנ"ל יותרו הקמת מתקנים טכניים, יציאות לגג, מסתורים למערכות טכניות וכו' עד גובה של 2.2 מ' ממפלס הגג עד תחתית תקרה- אשר לא יימנו במניין הקומות.
- (5) 1. מעבר לקומות הנ"ל יותרו הקמת מתקנים טכניים, יציאות לגג, מסתורים למערכות טכניות וכו' עד גובה של 2.2 מ' ממפלס הגג עד תחתית תקרה- אשר לא יימנו במניין הקומות  
2. תותר הקמת קומת עמודים אשר תחשב במניין הקומות המותרות.  
3. גובה קומה לא יעלה על 5 מ'..
- (6) א. תותר הקמת קומות חניה תת-קרקעיות, ללא הגבלת מספר הקומות התת-קרקעיות.  
ב. גובה קומת חניה לא יעלה על 2.8 מ' מדוד מרצפה לתחתית תקרה או לתחתית קורות קונסטרוקטיביות.  
ג. בקומה תת-קרקעית רשאי מהנדס העיר לאשר גובה מוגדל במקרה של פתרון חניה מכני.  
ד. גובה תחתית תקרת החניון התת קרקעי- לא תבלוט מעל 1.2 מ' מפני הקרקע סופיים..
- (7) קו בניין צידי מזרחי כמסומן בתשריט מצב מוצע.  
קו בניין תת קרקעי-0..
- (8) קו בניין צידי צפוני כמסומן בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

קו בניין תת קרקעי-0..

(9) קו בניין קדמי לרחוב פנחס ספיר, וקו בניין קדמי לרחוב משה שרת כמסומן בתשריט מצב מוצע.

קו בניין תת קרקעי-0..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 הוראות בינוי</b></p> <p>1. כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית ומהנדס העיר קרית ים.</p> <p>2. תכנית הבינוי תוגש על רקע מפת מדידה מעודכנת בקנה מידה של 1:250 ותכלול את העמדת המבנה בשטח, מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, ריצוף, מתקנים הנדסיים וטכניים, טפול גנני במירווחים כולל נטיעות תוך התייחסות למדרכות הגובלות, צורת הגדרות, פתרון החניה כולל הכניסות והיציאות אליה וחמרי הגמר.</p> <p>3. חמרי הגמר יהיו עמידים לסביבה החופית.</p> <p>4. קונטור קומת הקרקע כפי שמופיע בנספח הבינוי הינו מחייב.</p> <p>5. בפנית המגרש הדרום מערבית, סמוך למפגש הרחובות: משה שרת ופנחס ספיר תתוכנן רחבה עירונית.</p> <p>תתאפשר גישת הולכי רגל אל/מ קומת הכניסה של המבנה דרך הרחבה העירונית הן מרחוב משה שרת והן מרחוב פנחס ספיר.</p> <p>בשטח הרחבה העירונית לא תותר הקמת גדרות, ערוגות ומכשולים אחרים ויתאפשר בהם מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה. שטחים אלו יפותחו כהמשך למדרכות ולשטחי הציבור.</p> <p>6. יותר שימוש ברחבה העירונית לצרכי הצבת כסאות ושולחנות אכילה בתנאים הבאים:  א. כסאות ושולחנות האכילה הינם ניידים לחלוטין ואינם נשארים לאחר סגירת בית העסק.  ב. תחום השימוש ברחבה לצורכי הצבת כסאות ושולחנות אכילה מותנה בכך שישאר מעבר גישה פנוי להולכי רגל ברוחב מינימלי של 3 מ' מ/אל הבניין.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבנייה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 בניה ירוקה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>הקמת מבני המגורים ומבני הציבור תהיה ברמה של כוכב אחד לפחות בהתאם לתקן בניה ירוקה 5281 ובהתאם לגרסתו העדכנית.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חשמל</b></p> <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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים.</p>	<p><b>6.4</b></p>





6.4	חשמל
	<p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>סוג הקו/המתקן ^מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן ^מציר הקו :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף ^מ' 2.25 ^מ'.</li> <li>2. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד ^מ' 1.5 ^מ' 1.75 ^מ'.</li> <li>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- בשטח בנוי ^מ' 5 ^מ' 6.5 ^מ'.</li> <li>4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-בשטח פתוח ^ -- ^מ' 8.5 ^מ'.</li> <li>5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי ^מ' 9.5 ^מ' 13 ^מ'.</li> <li>6. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח פתוח ^ -- ^מ' 20.0 ^מ'.</li> <li>7. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו ^ -- ^מ' 35 ^מ'.</li> </ol> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חמרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה/מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.</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 שח 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 זו.</p>



6.5	איחוד וחלוקה
	<p>גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.</p> <p>השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשרית.</p> <p>על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, להכין תשרית איחוד וחלוקה לצרכי רישום ולאשרר בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את תשרית האיחוד והחלוקה בהתאם לחוק.</p>



6.6	ניהול מי נגר
	<p>שטח התכנית נכלל בתחום רגישות א בתמ"א 4/ב/34 והוראותיה יחולו על תכנית זו.</p> <p>יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').</p>

	<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.6</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 24</p>	<p>ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלת חלחול וקידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 24</p>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.7</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 24</p>	<p>א. 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>ב. עצים לשימור:</p> <p>* לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>* 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> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>* תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>* בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה</p> <p>* בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>* בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	
	<b>סקר סייסמי</b>	<b>6.8</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 24</p>	<p>סיכונים סייסמיים:</p> <p>1) תנאי למתן היתרי הבניה יהיה גיבוש הנחיות בניה המתחשבות במקדם ההגברה ובפוטנציאל ההתנזלות, על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, על בסיס מידע גיאולוגי-גיאוטכני וגיאואידרולוגי ספציפי לתחום ההיתר.</p> <p>2) תנאי למתן היתר בניה עבור מבני ציבור קולטי קהל ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידות אדמה, יהיה סקר תגובת אתר מסויים על פי ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413 גיליון תיקון 5.</p> <p>ב. עבור התכניות המפורטות יקבע מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, הנחיות תכנוניות ושיטות ביסוס ובנייה על פי מקדם ההגברה וספקטרום התדירויות המתאימים לשטח הנתון על פי סקר המיקרוזונציה הקיים או על פי סקר תגובת אתר כמפורט בנספח ה' של ת"י 413 גיליון תיקון 5.</p> <p>ג. יש להעדיף אזורים הנמצאים מזרחית לתחום הרצועה לאורך החוף המועדת להצפה במקרה קיצון של נחשול ים</p> <p>כפי שהוגדרה בפרסום עדכני או בחוות דעת של מומחה בתחום הצונאמי.</p>	
	<b>פסולת בניין</b>	<b>6.9</b>
	<p>1. פסולת:</p> <p>היתר הבניה יציג פתרון לטיפול ופינוי כל סוגי הפסולת.</p> <p>2. סילוק פסולת עפר ובניה:</p>	



פסולת בניין	6.9
<p>2.1 לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה : 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>2.2 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2.3 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>2.4 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>2.5 חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.10
<p>1. לפני תחילת העבודה במקום יגודרו האזורים המיועדים לבנייה ולפיתוח. כל עבודות הפיתוח, שטחי ההתארגנות, דרכי הגישה, אתרי פסולת זמניים וכיו"ב יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר הנ"ל.</p> <p>2. לא תותר שפיכת כל חומר שהוא מעבר לגבולות שטח המגודר בסעיף 1 לעיל.</p> <p>3. לפני תחילת כל עבודה בשטח, יבנה קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל. בניית הקיר או הגדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפר.</p> <p>4. שבילי ודרכי הגישה לאתר הבנייה יטופלו כך שלא יוותרו ענני אבק בעת נסיעת כלי רכב דרכם. כמו כן, יש לעבוד עם שררולים ומסך בפינוי הפסולת, במידת הצורך, למניעת יצירת אבק.</p>	



שרותי כבאות	6.11
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p> <p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.</p> <p>אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>	

תשתיות	6.12
<p>א. 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 עמודי תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויות בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל</p>	



<b>6.12</b>	<b>תשתיות</b>
	התשתית. ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.



<b>6.13</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	1.היתר הבנייה יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. 2.בהעדר איזון : - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. 3.עבודות שאינן טעונות היתר : נוהל כאמור בסעיף (2) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.



<b>6.14</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>
	מבנה /גדר המסומן להריסה הינו מבנה/גדר המיועד להריסה. המבנה/הגדר ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה.

<b>6.15</b>	<b>מקלטים</b>
	כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

<b>6.16</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יגבה כחוק.

<b>6.17</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיפים 188-200 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------



<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

--	--