

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 303-0582163

נווה ים - שינוי לתכנית חכ/76/ט: מגרשי מגורים 162, 164, 167, 168, 169

חיפה

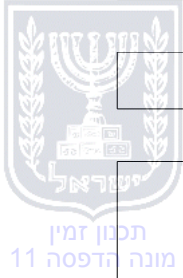
מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

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

תכנית זו הוכנה בהמשך לפניות מחברי הקיבוץ לערוך שינויים מקומיים כדי להתחשב במבנים קיימים שלא קיבלו התייחסות מתאימה ברזולוציה של תכנית חכ/ 76/ ט. כמו כן בהמשך לביצוע מדידת שטח התברר שבמספר מקרים גבולות שנקבעו בתכנית חכ/ 76/ ט על בסיס פוטוגרמטריה אינן מתאימות.

במקרה של מגרש 167 מוצע שינוי בהמשך לרצון של חברי הקיבוץ לשמור על עצים בוגרים הנמצאים במרכז המגרש ומונעים ניצול סביר של השטח. התכנית מסדירה מיקום חדש למגרש ע"י החלפת שטחים עם שצ"פים צמודים. כמו כן העצים הבוגרים נשמרים בשצ"פ לטובת תושבי הקיבוץ. במגרש זה נדרש לשנות את הוראות הבינוי כדי לאפשר מימוש רוב זכויות הבנייה בקומה אחת על מנת להתחשב בדייר עם מוגבלויות מבחינת יכולתו לעלות במדרגות. כלומר כל שטח המבנה חייב להיות נגיש לכסא גלגלים. כמו כן התכנית מאפשרת שינוי להוראות הבינוי להתיר שילוב כיפות (לרבות כיפות גיאודזיות) ו/או קמרונים בעיצוב האדריכלי של המבנה. דרך הגישה ל-167 הותאמה לשינוי מיקום המגרש.

מגרש 169 ללא שינוי בשטח המגרש. יש שינוי לגבול ביחס למגרש 162.

תא שטח B164 כלול בתכנית כדי ליצור זיקת הנאה שתאפשר קשר ישיר בין מגרש 169 למגרש 165 בתכנית חכ/76/ט המאושרת בהתאם לבקשת הקיבוץ. אין פגיעה במגרש B164 היות והמגרש טרם שוק.

לבקשת הקיבוץ 30 מ"ר ממגרש 162 הועבר לטובת מגרש 168 היות ומגרש 168 היה קטן באופן יחסי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

נווה ים - שינוי לתכנית חכ/76/ט: מגרשי מגורים 162, 164, 167, 168, 169

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 303-0582163

1.2 שטח התכנית 3.103 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) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7

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 חוף הכרמל

193938 קואורדינאטה X

731495 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ נווה ים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: נווה ים

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה לא רלבנטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10547	מוסדר	חלק		1
10548	מוסדר	חלק		2

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
חכ/76 ט	164B, 908, 619, 169, 168, 169 - 167, 162

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 13	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13. הוראות תכנית תמא/ 13 תחולנה על תכנית זו.	0		01/01/1901
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404	11/12/2016
חכ/ 76 / ט	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/ 76 / ט ממשיכות לחול.	6131	4578	29/08/2010



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דסמונד סולומון קפלן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דסמונד סולומון קפלן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	רקע תכנוני קיים	12: 18 28/05/2018	דסמונד סולומון קפלן	14/05/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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 11

**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			קיבוץ נווה ים	נוה ים	(1)		04-9844503	04-9843237	lital159@walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ נווה ים	נוה ים	(1)		04-9844503	04-9843237	lital159@walla.co.il

(1) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל.

**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	(1)		04-8630895	04-6551346	haifatichnun@mami.gov.il
חוכר				קיבוץ נווה ים	נוה ים	(2)		04-9844503	04-9843237	lital159@walla.co.il

(1) כתובת: רח' הפלי"ם 15, ת.ד. 548.

(2) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל.

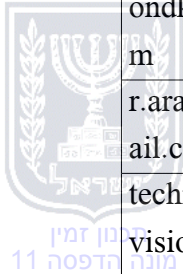
**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל מתכנן ערים	עורך ראשי	דסמונד סולומון קפלן	28921	דסמונד קפלן אדריכלים	יודפת	(1)		04-9800007	04-9800554	office@desmondkaplan.com
אדריכלית נוף	סוקר עצים	רותי ארני	82346		יובלים	(2)		04-9991777	04-9991778	r.aranyi@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רודי בלן	481	טכנומד מדידות תכנון ושירותים הנדסיים בע"מ	חיפה	שד מוריה	52	04-8372290	04-8107004	techmad@netvision.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	רוני שניידר	73480	שניידר תכנון כבישים ומדידות בע"מ		(3)		04-9991010	04-9990006	ronisn1010@gmail.com

(1) כתובת: ד.ג. משגב.

(2) כתובת: ד.ג. משגב, ת.ד. 307.

(3) כתובת: א.ת. תרדיון, ד.ג. משגב, ת.ד. 1358.





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

עריכת שינויים לתכנית מאושרת חכ/76/ט באמצעות חילופי שטחים בין יעוד שצ"פ למגורים, שינוי הוראות בינוי, קביעת גדלי מגרשים וקביעת זיקת הנאה לטובת הולכי רגל בלבד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת הוראות תואמות תכנית חכ/76/ט עם השינויים הבאים:

1. שמירה על עצים בוגרים.
2. הגדלת תכסית במגרש 167.
3. הוראות בינוי במגרש 167.
4. קווי בניין מגרשים 162, 167, 168 ו-169.
5. קביעת זיקת הנאה במגרש B164.
6. גבולות מגרשים 162, 167, 168 ו-169.
7. שטח מגרשים 162 ו-168.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	164B, 167 - 169, 162
שטח ציבורי פתוח	619A, 619B
דרך משולבת	908

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	169
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	167
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	168
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	619B
זיקת הנאה	מגורים א'	164B, 168
תחום הסביבה החופית	דרך משולבת	908
תחום הסביבה החופית	מגורים א'	162
תחום הסביבה החופית	שטח ציבורי פתוח	619B

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	568	18.31
מגורים א'	1,849	59.59
שטח ציבורי פתוח	686	22.11
<b>סה"כ</b>	<b>3,103</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	567.75	18.29
מגורים א'	1,848.76	59.57
שטח ציבורי פתוח	686.83	22.13
<b>סה"כ</b>	<b>3,103.35</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	- מבני מגורים - שטחי שירות עבור מחסנים וממ"ד - חניה מקורה ופיתוח סביבתי
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	1. במגרש 167 בלבד יותר שילוב כיפות (לרבות כיפות ג'אודזיות) וקמרונים בעיצוב האדריכלי של הבמנים. 2. תותר גישה ישירה למרפסת גג ו/או קומה שנייה באמצעות מדרגות חיצוניות.
<b>ב</b>	<b>גגות</b>
	1. יותרו גגות רעפים אך ורק עבור קירוי מרפסת בקומת הקרקע או גגון כניסה בקומת קרקע. לא יותרו גגות רעפים בחלקים אחרים של המבנים. 2. בנוסף לקומת קרקע וקומה נוספת מעליה יותר חדר יציאה לגג. שטח ההיטל האופקי של מדרגות חדר היציאה לגג בצרוף שטח הבניה בגג לא יעלה על 20 מ"ר. הוראה זו תקבע כסטייה ניכרת. 3. אלמנטים כגון דודים, מזגנים מתקנים טכניים וקולטים למיניהם יקבלו פתרון אדריכלי להסתרתם ו/או יבנו כחלק אינטגרלי של העיצוב האדריכלי של המבנה. למעט קולטים צמודים לגג לא תותר התקנת מתקנים מסוג זה בצורה הבולטת מעל גג חדר יציאה לגג. הוראה זו תקבע כסטייה ניכרת.
<b>ג</b>	<b>קווי בנין</b>
	1. במקרים שקו בניין נקבע לפי צורה של מבנה קיים הקו המדויק ייקבע בהתאם לתכנית מדידה שתלווה בקשה להיתר בנייה. 2. תותר בניית גגון כניסה בחזית המבנה (לא גדול מ-5 מ"ר) בתחום שבין קו הבניין הקדמי לגבול תא השטח. שטח הגגון יחושב כחלק משטח הבנייה המותר לפי טבלת זכויות הבנייה בסעיף 5. יותר שימוש גגון הכניסה כמרפסת לא מקורה לקומה שנייה. סגירת המרפסת תהווה סטייה ניכרת.
<b>ד</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	בתא שטח 164B זיקת הנאה ברוחב 1.5 מ' להולכי רגל כדי לאפשר קשר ישיר בין תא שטח 169 לתא שטח 165 הנמצא בתכנית חכ/76/ט המאושרת.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	שבילים (להולכי רגל, אופניים ורכב שירות וחירום), כיכרות, שטחי גינון, גנים ציבוריים, חורשות, מתקני משחקים לילדים, אזורי ישיבה, מתקני צל, ניקוז עילי, גדרות, ריהוט גן תאורה ומערכות השקיה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>

שטח ציבורי פתוח	4.2
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הפיתוח בשטח ציבורי פתוח ילוו ע"י תכנית פיתוח נופי שתוכן ע"י אדר' נוף רשום ורשוי ותאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית הפיתוח תהווה תנאי לקבלת היתר בנייה.</p>	א
<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>1. שצ"פים יפותחו כשצ"פים אינטנסיביים ("שצ"פ אינטנסיבי מרכז הישוב"). השצ"פים יכללו שבילי מעבר, אזורי משחק לילדים, אזורי מנוחה מוצלים, השגחה ותצפית, גינון, תאורה, מתחמים לאיסוף אשפה ופסולת.</p> <p>2. פיתוח השצ"פים הצמודים לאזור המגורים ייקח בחשבון הגדרה של תחום שטח הקיבוץ ביחס לשטחים הציבוריים.</p> <p>3. היקף הבנייה המרבי של פרגולות ומתקני צל יוגבל ל-1% משטח תא השטח.</p>	ב
4.3 דרך משולבת	
	4.3.1
<p><b>שימושים</b></p> <p>כבישים וחניה, שבילים, תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, גינון, תאורה ומערכות תשתית.</p>	4.3.1
<p><b>הוראות</b></p>	4.3.2
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. דרכים משולבות יתוכננו באופן הנותן עדיפות לצרכים ולבטיחות של הולכי רגל. התכנון המפורט יבוצע ע"י אדריכל נוף רשום ורשוי ומתכנן דרכים. במסגרת תכנון מפורט לביצוע ניתן להגדיר חלק מדרך משולבת כשטח ציבורי פתוח בפועל. במגרשים אליהם לא ניתן לתכנן גישה לרכב, תתוכנן חניה מרוכזת בתחום הדרך או הדרך המשולבת הקרובה והגישה למגרשים תהיה ברגל בלבד (למעט רכב חרום).</p> <p>2. בכל הכבישים יישמר מעבר להולכי רגל, על פי חוק הנגישות. התכניות יתואמו מול יועץ נגישות.</p>	א



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
							שרות				עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	7	2.7	1	50	240	48	192	400	162	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(1)	2	7	2.7	1	50	240	48	192	333	164B	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(1)	(3) 2	7	2.7	1	66	240	48	192	368	167	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(1)	(3) 2	7	2.7	1	50	240	48	192	348	168	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(1)	2	7	2.7	1	50	240	48	192	400		מגורים א'

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:

א. קווי בנין: במקרה של קירות בנויים בקו בנין 0.0 מ', הצדדים הפונים לשכנים יהיו בגמר מושלם וללא פתחים. מי גשם מגג מבנה בקו בנין 0.0 מ' ינוקז אל תוך המגרש של בעל המבנה. מותר לבנות חנייה מקורה בתחום שבין קו בנין קדמי לגבול המגרש בהיקף שלא יעלה על 20 מ"ר. שטח זה יחושב כחלק משטחי השרות המותרים בטבלה הני"ל. תותר בניית גגון כניסה בחזית המבנה (לא גדול מ-5 מ"ר) בתחום שבין קו הבנין הקדמי לגבול תא השטח. שטח הגגון יחושב כחלק משטח הבנייה המותר לפי טבלת הזכויות הני"ל.

ב. גובה מבנה: לא תעלה גובה הבנייה על הגובה המרבי הנקבע ב- מ' נמדד מ-0.0 מ' של המבנה כפי שנקבע בתכנית בינוי שאושרה ע"י הוועדה המקומית. תותר בליטה מעל הגובה המרבי כמפורט בסעיף 6.1.2.

ג. שטח שירות לחנייה: שטח חנייה מקורה יחושב כשטח שירות.

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

(1) לפי תשריט..

(2) לפי תשריט.

(3) בתחום שבין קו בנין 1.0 מ' לקו בנין 4.0 מ' של המגרש תותר בניית קומה אחת בלבד בגובה מירבית של 4.0 מ'..

**6. הוראות נוספות**

6.1	הוראות בינוי												
	<p>1. הגובה המכסימלי של הבניינים לא יעלה על הגובה הנקבע ב-מ' בטבלת זכויות והגבלות בניה. הגובה המכסימלי כולל מעקה הגג.</p> <p>2. יותרו הקמת ארובות, מיכלי מים, קולטים ודודי שמש, אנטנות לקליטת טלוויזיה, סוכות גפן, פרגולות ללא קרוי ויציאות לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מעל הגובה המכסימלי המותר. אלמנטים כגון דודים, מזגנים וקולטים יוסתרו ו/או יבנו כחלק אינטגרלי של העיצוב האדריכלי של המבנה. מתקנים מסוג זה לא יבלטו מעל עליית הגג.</p> <p>3. תותר בנייה של גדרות בגבול המגרש (בתחום המגרש) ובתחום שבין קו הבניין לגבול המגרש בתנאי שהגובה המקסימאלי של הגדרות לא יעלה על 1.5 מ' מעל פני הפיתוח הקרוב בצד הגובה יותר של הפיתוח. בגבול המגרש עם שטחים ציבוריים הגובה לא יעלה על 2.1 מ' מעל גובה פני הפיתוח בשטח הציבורי לרבות כבישים ומדרכות.</p> <p>4. כל הנ"ל ישולב בעיצוב המבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>												
6.2	חניה												
	<p>החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. חנייה תהיה בתחום המגרש למעט מגרש 169 שתהיה בהתאם לתכנית מאושרת בתא שטח 960 במצב המאושר. כמו כן החניה עבור מגרש 164B תהיה בהתאם לתכנית מאושרת.</p>												
6.3	חשמל												
	<p>חשמל:</p> <p>א. תחנות טרנספורמציה לא תורשינה תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחומי תכנית זו.</p> <p>ב. רשתות חשמל: כל קווי החשמל יבוצעו במערכות תת-קרקעיות עם צנרת, תאי מעבר, גומחות וארונות מתאימים.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <table border="0" data-bbox="363 1854 1254 2112"> <tr> <td>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים</td> <td>3.0 מטר</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים</td> <td>2.0 מטר</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> <td>5.0 מטר</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)</td> <td>20.0 מטר מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)</td> <td>35.0 מטר מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת</td> <td>1.0 מטר</td> </tr> </table>	ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מטר	בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מטר	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מטר מציר הקו	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר מציר הקו	מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מטר
ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מטר												
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מטר												
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר												
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מטר מציר הקו												
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר מציר הקו												
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מטר												

6.3	חשמל
	<p>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מטר</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרוב לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>ד. שינויים במערכת החשמל שהעתקתם תידרש עקב ביצוע התכנית יבוצעו על חשבון יזמי התכנית ו/או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.</p>
6.4	הוראות פיתוח
	<p>נוף:</p> <p>כל תכנון ופיתוח בשטחים ציבוריים שבתחום תכנית זאת יתוכנן ע"י אדריכל נוף רשום ורשוי.</p> <p>עבודות עפר:</p> <p>כל עבודות העפר יבוצעו בתחום האתר בלבד. השטח יגודר בגדר קשיחה למניעת דרדר בולדרים, פסולת ועודפי עפר מחוץ לאתר. תכנית הפיתוח חייבת לכלול פתרון לסילוק פסולת עפר ושיקום נופי לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית. הגשת תכנית השיקום הנופי תהווה תנאי למתן היתר חפירה ע"י הרשות המקומית.</p>
6.5	ניהול מי נגר
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות ניקוז, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</li> <li>2. תנתן עדיפות לניקוז משמר מים.</li> <li>3. גודל תכסית פנויה בכל מגרש עליו יוקם מבנה תהיה לפחות 40% מהשטח, במיקום מתאים, לצורך החדרה של מי גשם ונגר עילי ממרזבי גגות וממשטחים מרוצפים בתחום המגרש.</li> <li>4. אגירת מים בשטחי מגורים והחדרתם תתבצע על ידי סגירת שטח המגרש בגדר או בסף בגובה של כ-20 ס"מ, כאשר השטח יהיה בשיפוע מהבניין כלפי חוץ. גובה המבנה יהיה מעל מפלס גובה גדר/סף המגרש בנקודה הנמוכה שלה.</li> <li>5. הנקודה הנמוכה של הגדר/סף המגרש תהיה לכיוון הכביש או שטח ציבורי ובשום אופן לא לכיוון מגרשים סמוכים.</li> <li>6. למקרה של עוצמת גשם מעל למתוכנן, יש לדאוג לגלישת מים מסודרת לאזורים ציבוריים פתוחים וכבישים.</li> <li>7. יש להקפיד כי הנגר ינותב לאזורים הנמצאים במרחק סביר מהמבנה עצמו, למניעת החלשות מערכת הביסוס של המבנה. בדיקה זו תלווה באישור מהנדס מוסמך.</li> </ol>
6.6	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידתו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, וזאת במילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקים) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות</p>



<b>6.6</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	<p>אדמה.</p> <p>2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

<b>6.7</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימנים של "עץ/עצים לעקירה" או "עץ/עצים לשימור" או "עץ/עצים להעתקה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור בתשריט.</li> <li>2. תנאי למתן היתר בניה בשטח בו סומן עץ לשימור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</li> <li>3. תחול חובה סימון העצים במהלך העבודה וגידורם.</li> </ol> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. עקירת עצים תותר בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ו. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

<b>6.8</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה 2005, ומפורט להלן:             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</li> <li>ב. 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).</li> <li>ג. 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.</li> </ol> </li> <li>2. חובת גריסה היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מעורך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</li> <li>3. חציבה ומילוי</li> </ol>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



6.8

## פסולת בניין

א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.  
 ב. בהעדר איזון יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.  
 מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאגר ביניים.  
 מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.  
 הועדה המקומית ראשית לפטור מחובת איזון בתנאים מיחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.  
 4. עבודות שאינן טעונות היתר  
 נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.



6.9

## תשתיות

מים:  
 אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. על הרשות המקומית לעודד מחזור מים עד כמה שניתן.

ביוב:  
 תנאי להיתר בניה יהיה קיומה של תכנית לביצוע חיבור למערכת הביוב האזורית אשר תוליך את השפכים למט"ש מעין צבי, וביטול מתקן זמני לביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והתחלת ביצוע בפועל של תכנית זו. תנאי אכלוס יהיה חיבור בפועל למערכת הביוב וביצוע פעולות ניקוי בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

כל הנחת ביב וחיבור לרשת ביוב מרכזית טעונה אישור מהנדס המועצה.

קווי ביוב בתחום רדיוס מגן של קידוח "פ נווה ים א" תהיה מסוג HDPE לפחות או ש"ע, שוחות ביוב יהיו מונוליטיות. אמצעי מיגון לתחנת השאיבה יאושרו ע"י משרד הבריאות וחברת "מקורות".

סידורי תברואה:  
 סידורי סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה.

רשתות תאורה:  
 קווי התאורה יבוצעו במערכות תת-קרקעיות עם צנרת, תאי מעבר, גומחות וארונות מתאימים לחיבור עמודי תאורה.

תקשורת:  
 קווי טלפון, טלוויזיה בכבלים וכל סוגי תקשורת אחרים יבוצעו במערכות תת-קרקעיות עם צנרת, תאי מעבר, גומחות וארונות מתאימים.

קולטי שמש:  
 תתאפשר הקמת תאים פוטוולטאים על גגות המבנים.



<b>6.10 היטל השבחה</b>	<b>6.10</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

<b>6.11 הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.11</b>
כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית זו יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה וירשמו על שם הרשות המקומית.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלבנטי	לא רלבנטי

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה 10 שנים מיום אישורה.

