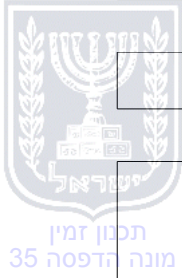


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 352-0830604

**הגדלת זכויות בניה במגרש מגורים מס' 127 בשכונת סביוני ים בקרית ים**



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי קריות

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

התכנית חלה על שלושה מגרשים הכלולים בתכנית מאושרת מס' 352-0111062 - שכונת סביוני ים בקרית ים. שניים מהמגרשים הכלולים בתכנית מיועדים למגורים והמגרש הנוסף מיועד למסחר. התכנית מעבירה זכויות בניה ממגרש 126 המיועד למגורים וממגרש 801 המיועד למסחר אל מגרש 127 המיועד למגורים..

סה"כ שטח הבניה המועבר ממגרשים 126 ו- 801 למגרש 127 הוא 2300 מ"ר מהם 2000 מ"ר עיקרי + 300 מ"ר שרות.

התכנית אינה משנה את גובה הבניינים ואת קווי הבניין הצפוניים אשר נקבעו בתכנית 352-0111062 המאושרת. התכנית מאפשרת הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין המערביים, מזרחיים, דרומיים וכל קו בניין למעט קו בניין מספר 1 ומספר 2 הצפוניים.

ניתן יהיה לשלב עבור תאי שטח 126 ו- 127 ביעוד מגורים, כניסה נוספת מהלובי הקומתי ליחידת מתבגר הצמודה לדירה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת זכויות בניה במגרש מגורים מס' 127 בשכונת סביוני ים בקרית ים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
352-0830604	מספר התכנית	
16.794 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
(א) 62 (4), (א) 62 (5), (א) 62 (6), (א) 62 (8)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קריות
קואורדינאטה X	208116
קואורדינאטה Y	751690

### 1.5.2 תיאור מקום

באזור הכניסה הצפונית לשכונת סביוני ים בקרית ים.

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

קרית ים - חלק מתחום הרשות: קרית ים

נפה חיפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית ים	אילנות		

שכונה סביוני ים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10421	מוסדר	חלק		161-164, 168, 192, 195

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
352-0111062	801, 127 - 126

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
352-0111062	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 352-0111062 ממשיכות לחול	8047	4521	20/12/2018
ק/292/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/292/א ממשיכות לחול	4168	873	22/11/1993



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב מאור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב מאור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי מחייב לעניין קווי הבניין מס' 1 ו- מס' 2 וכן לגבי גובה הבניינים.	17: 25 30/07/2020	אלף - בית אדריכלים	30/07/2020	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא		16: 24 19/07/2020	יעקב מאור	19/07/2020		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**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 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			א. כפיר אחזקות ובניין (1991) בע"מ	חיפה	בעלי מלאכה	26	04-8811002		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			א. כפיר אחזקות ובניין (1991) בע"מ	חיפה	בעלי מלאכה	26	04-8811002		

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב מאור		ת.ב.ע יעקב מאור	חיפה	חפצי בה	2	04-8753836		ycovmaor@n etvision.net.il
אדריכל	אדריכל	זוהר אלטמן	32416	אלף - בית אדריכלים	טירת כרמל	יוזמה	4	04-8569075		
מודד מוסמך	מודד	אפריים לבנברג	503	לבנברג מודדים	חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

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 הבנייה במגרש 127 והפחתה זהה בזכויות הבניה במגרשים 126, 801, על מנת ליצור בינוי משופר במגרש 127 בשכונת סביוני ים בקרית ים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת זכויות הבניה בתא שטח 127 המיועד למגורים, ע"י העברת זכויות בניה מתאי שטח 126 ו-801. הוספת זכויות הבנייה בת"ש 127 הינה ללא חריגה מגובה הבניינים וקווי הבניינים הצפוניים המותרים עפ"י תכנית 0111062-352, עפ"י סעיף 62א (א) (6) לחוק התכנון והבניה.
- ב. שינוי הבינוי בתא שטח 127, הכולל הוספת בניין מגורים חמישי במגרש לעומת 4 בניינים המוצגים בנספח הבינוי המחייב חלקית שבתכנית 0111062-352 ובנוסף שינוי גודל התכנית בתאי שטח 126 ו-127 והתרת כניסה נוספת מהלובי הקומתי ליחידת המתבגר הצמודה לדירה, עפ"י סעיף 62א (א) (5) בחוק התכנון והבניה.
- ג. הגדלת מס יח"ד בתא שטח 127 מ-90 יח"ד ל-100 יח"ד, עפ"י סעיף 62א (א) (8) לחוק התכנון והבניה.
- ד. קביעת קו בניין עילי למרפסות בלבד בתא שטח 127 המוצג בתשריט במצב מוצע, עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	127,126
מסחר	801

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ב'	127

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	12,736.11	75.86
מסחר	4,052.86	24.14
סה"כ	16,788.97	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	12,741.55	75.87
מסחר	4,052.86	24.13
סה"כ	16,794.41	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>הוראות מיוחדות לתא שטח 127 :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>קווי הבניין בתא שטח זה יהיו כמסומן בתשריט מצב מוצע.</li> <li>כל בנייה בתא שטח זה בין קווי בניין מס' 1 לבין קווי בניין מס' 2 תהייה מוגבלת עד ל-3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. גובה מרבי של הבניין יהיה 9 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת</li> <li>כל בנייה בתא שטח זה מדרום לקו בניין מס' 2 תהייה מוגבלת עד ל- 5 קומות מעל לכניסה הקובעת. גובה מירבי של הבנין יהיה 15 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.</li> <li>א. על אף הנאמר לעיל יותרו מעל לגובה המרבי מעקה גג תקני (בנוי או אחר), מתקנים טכניים על הגג לשימוש טכני בלבד בתכסית שלא תעלה על 50% משטח הגג ובגובה המינימלי הנדרש. ב. בתקופת הבניה לא תהייה מניעה משימוש בעגרונים מעל לגבהים המתוארים לעיל. ג. תקרת קומת המרתף שמתחת למפלס הכניסה הקובעת תוכל לבלוט עד ל- 0.5 מ' בלבד מעל פני מפלס החניות הצמוד למבנה.</li> <li>כל סטייה מההוראות בעניין קווי הבניה לכיוון צפון המתוארים לעיל ו/או כל חריגה ממספר הקומות ו/או כל חריגה מהגובה המירבי של הבנין תיחשב לסטייה ניכרת.</li> <li>כל שינוי בגובה ובקווי הבניין לכיוון צפון המתוארים לעיל - תחויב בקבלת אישור משרד הביטחון.</li> <li>בינוי - ניתן יהיה לשלב כניסה נוספת מהלובי הקומתי ליחידת המתבגר הצמודה לדירה.</li> </ol>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>הוראות מיוחדות לתא שטח 126 :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הבניין בת"ש 126 ימוקם מדרום לקו בניין מספר 1 המסומן בתשריט מצב מוצע. השטח בתחום המגרש שמצפון לקו זה ישמש לחניה פרטית ולעבודות פיתוח לדיירי בניין זה.</li> <li>קווי הבניין לשאר הכיוונים יהיו כמסומן בתשריט מצב מוצע.</li> <li>א. על אף הנאמר לעיל יותרו מעל לגובה המרבי מעקה גג תקני (בנוי או אחר), מתקנים טכניים על הגג לשימוש טכני בלבד בתכסית שלא תעלה על 50% משטח הגג ובגובה המינימלי הנדרש. ב. בתקופת הבניה לא תהייה מניעה משימוש בעגרונים מעל לגבהים המתוארים לעיל. ג. תקרת קומת המרתף שמתחת למפלס הכניסה הקובעת תוכל לבלוט עד ל- 0.5 מ' בלבד מעל פני מפלס החניות הצמוד למבנה.</li> <li>כל סטייה מההוראות בעניין קווי הבניה לכיוון צפון המתוארים לעיל ו/או כל חריגה ממספר הקומות ו/או כל חריגה מהגובה המירבי של הבנין תיחשב לסטייה ניכרת.</li> <li>כל שינוי בגובה ובקווי הבניין לכיוון צפון המתוארים לעיל - תחויב בקבלת אישור משרד הביטחון.</li> <li>בינוי - ניתן יהיה לשלב כניסה נוספת מהלובי הקומתי ליחידת המתבגר הצמודה לדירה.</li> </ol>

4.1	מגורים ב'
ג	<p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>פירוט שטחי הבניה הקיימים והמוצעים בתאי השטח השונים:</p> <p>א. שטחים עיקריים:</p> <p>תא שטח 126 - שטח עיקרי מאושר = 2,670 מ"ר, שטח להעברה לת"ש = 127 = 470 מ"ר עיקרי, שטח מוצע חדש = 2,200 עיקרי.</p> <p>תא שטח 127 - שטח עיקרי מאושר = 13,330 מ"ר, שטח מנוצל לבניית 4 בניינים = 12,330 מ"ר. יתרה לא מנוצלת בתחום תא השטח = 1000 מ"ר עיקרי,</p> <p>תא שטח 801 - שטח עיקרי מאושר - 10,000 מ"ר (כולל ת"ש 800). העברה לתחום ת"ש = 127 = 1530 מ"ר</p> <p>סה"כ שטח עיקרי חדש, לאחר ביצוע ההעברות, המיועד להקמת הבניין חמישי בת"ש = 127 = 3,000 מ"ר עיקרי.</p> <p>ב. שטחי שרות:</p> <p>מתא שטח 126 - 300 מ"ר שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת עובר אל תא שטח 127 כשטח שרות מעל הכניסה הקובעת.</p> <p>בתא שטח 126 לא נותרים שטחי שרות תת קרקעיים.</p> <p>בתא שטח 127 - 900 מ"ר שטחי שרות המאושרים שמתחת לכניסה הקובעת עוברים אל מעל לכניסה הקובעת.</p> <p>בתא שטח 127 לא נותרים שטחי שרות תת קרקעיים. סה"כ שטחי השרות שמעל לכניסה הקובעת הם 4200 מ"ר.</p>
4.2	<b>מסחר</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	מסחר, משרדים, מרפאות, קליניקות פרטיות ושירותים נילווים ליעודים הנ"ל.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. הנחיות מיוחדות לת"ש 801:</p> <p>תיאסר כל בניה מצפון לקו בניין מס' 1 למעט עבודות פיתוח, מרתף שלא יבלוט מעל פני הקרקע הטבעיים וחניון פתוח.</p> <p>ב. סטייה מההוראות:</p> <p>1. כל סטייה מההוראות בעניין קווי הבניה המתוארים לעיל ו/או כל חריגה ממספר הקומות ו/או כל חריגה מגובהו המרבי של המבנה תיחשבנה לסטייה ניכרת.</p> <p>2. כל שינוי בגובה ובקווי הבניין לכוון צפון המתוארים לעיל - תחויב בקבלת אישור משרד הביטחון.</p>
ב	<p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>פירוט שטחי הבניה הקיימים והמוצעים בתאי השטח:</p> <p>תא שטח 801 - שטח מאושר עיקרי = 10,000 מ"ר (כולל בת"ש 800). שטח להעברה = 1530 מ"ר עיקרי, שטח מוצע חדש = 8470 מ"ר. שטח שירות 4000 מ"ר.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
					שטחי בניה סה"כ	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת												
(3)	(3)	(3)	(3)	5	15 (2)	15	50	2800	0	0	600	(1) 2200	2413.13	126	מגורים	ב'
(3)	(3)	(5)	(3)	5	15 (4)	100	60	19530	0	0	4200	15330	10328.41	127	מגורים	ב'
(8)	(8)	(8)	(8)	0	0	0	0	12470	0	0	(7) 4000	(6) 8470	4052.86	801	מסחר	מסחר

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

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

- (1) כולל שטח מרפסות..
- (2) לא כולל מעקה גג ומתקנים טכניים.
- (3) כמסומן בתשריט מצב מוצע.
- (4) + מתכנים טכניים.
- (5) קו בנין עילי למרפסות - 2 מ'.
- (6) א. זכויות הבניה כוללת את הזכויות שבתא שטח 800 ב. מימוש הבניה בתא שטח 801 ייאסר עפ"י האמור בסעיף 4.2.2 בהוראות תכנית זו ולפי תכנית 352-0111062..
- (7) זכויות הבניה כוללת את הזכויות שבתא שטח 800.
- (8) עפ"י הוראות תכנית ק/292 א ותכנית 352-0111062 שבתוקף.



תכנון זמין  
מונה תדפיס 35



תכנון זמין  
מונה תדפיס 35

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>																								
	עיצוב הבניינים, לרבות חומרי גמר, פתרון לקולטי שמש, מתקנים טכניים וכד', יהיה באישור מהנדס העיר.																								
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>																								
	החניות הפרטיות יהיו עפ"י התקן התקף ביום הגשת הבקשה להיתר בניה ובתחומי מגרשי המגורים.																								
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>																								
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי 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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.</li> <li>ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</li> </ol> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן,</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">מתיל חיזוני / מהכבל / מהמתקן</th> <th style="text-align: center;">מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</td> <td style="text-align: center;">3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד (תאמ על עמוד)</td> <td style="text-align: center;">2 מ'</td> </tr> <tr> <td>תייל מבודד צמוד למבנה</td> <td style="text-align: center;">0.3 מ</td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</td> <td style="text-align: center;">5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורירי מבודד (כא"מ)</td> <td style="text-align: center;">2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</td> <td style="text-align: center;">20.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</td> <td style="text-align: center;">35.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td style="text-align: center;">0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td style="text-align: center;">3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> <td style="text-align: center;">בתאום עם חברת החשמל</td> </tr> <tr> <td>י. ארון רשת</td> <td style="text-align: center;">1 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי</p>	מתיל חיזוני / מהכבל / מהמתקן	מציר הקו	א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף	3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד (תאמ על עמוד)	2 מ'	תייל מבודד צמוד למבנה	0.3 מ	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורירי מבודד (כא"מ)	2 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:	20.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו	35.00 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל	י. ארון רשת	1 מ'
מתיל חיזוני / מהכבל / מהמתקן	מציר הקו																								
א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף	3 מ'																								
ב. קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד (תאמ על עמוד)	2 מ'																								
תייל מבודד צמוד למבנה	0.3 מ																								
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'																								
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורירי מבודד (כא"מ)	2 מ'																								
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:	20.00 מ'																								
ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו	35.00 מ'																								
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'																								
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'																								
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל																								
י. ארון רשת	1 מ'																								

6.3	חשמל
	<p>חשמל קיימים או מאושרים. 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.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>



6.4	ניהול מי נגר
	<p>התכנית חלה בתחום תמ"א 4/ב/34 באזור פגיעות גבוהה א' למי תהום ובתמ"א 35 בשטח לשימור משאבי מים.</p> <p>1. 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 מים אפשר שהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד') ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>2. תקבע התכנית הוראות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>



6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. אישור מהנדס העיר לתכנית פיתוח לכל שטח המגרש.</p> <p>ב. מתן פתרונות חניה עפ"י הנדרש בתכנית זו.</p> <p>ג. פתרון לחיבור הבניין לתשתיות העירוניות להנחת דעתו של מהנדס העיר.</p>

6.6	תשתיות
	<p>חיבור הבניינים לתשתיות:</p> <p>כל הבניינים יחוברו לתשתיות עפ"י הנחיות מהנדס העיר ק. ים.</p>

6.7	זכויות בניה מאושרות
	<p>הוראות הנשארות בתוקפן:</p> <p>כל ההוראות עפ"י תכניות 352-0111062 המאושרת אשר אינן משתנות בתכנית זו יישארו בתוקפן.</p>



6.8	היטל השבחה
	<p>א. היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p> <p>ג. עבור מימוש חלקי של זכויות הבניה ישולם היטל השבחה חלקי, עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה (תשכ"ה-1965).</p>



**.7 ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35