

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 303-0680702

מעגן מיכאל - שכונת מגורים סנונית

חיפה

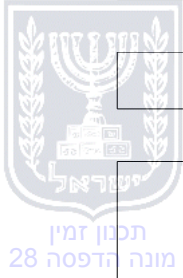
מחוז

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

קיבוץ מעגן מיכאל יוזם ומקדם תכנית בסמכות הועדה המקומית (עפ"י סעיף 62 א' (א) סעיף קטן 8 לחוק), לפיתוח שכונת מגורים חדשה שמצופפת ומעלה את מסי יחיד מ- 52 ל- 84 יחיד. התכנית מתבססת על תכנית המתאר המאושרת לקיבוץ מעגן מיכאל : תכנית מסי חכ/9 י. השכונה ממוקמת בחלק הדרומי מערבי של הקיבוץ, בסמוך למתחם ביי"ס אזורי חוף כרמל. מימוש התכנית יאפשר מתן מענה לביקוש למגורים של משפחות צעירות, הנמנות על חברי הקיבוץ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מעגן מיכאל - שכונת מגורים סנונית

שם התכנית

303-0680702

מספר התכנית

28.836 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

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
	קואורדינאטה X	192100
	קואורדינאטה Y	717600

1.5.2 תיאור מקום שכונת סנונית ממוקמת בחלק הדרום מערבי של הקיבוץ, בסמוך למתחם בייס אזורי חוף כרמל.

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

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: מעגן מיכאל

נפה חיפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			מעגן מיכאל

שכונה קיבוץ מעגן מיכאל

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10971	מוסדר	חלק		6, 20

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



## 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/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
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
303-0223339	ללא שינוי		7271	7176	24/05/2016
משח/ 19	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משח/ 19 ממשיכות לחול.	0		04/07/1985
חכ/ 9 י	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חכ/ 9 י. הוראות תכנית חכ/ 9 י תחולנה על תכנית זו.	6052	1600	21/01/2010



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן מבל		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח סביבתי	09: 51 08/11/2020	נדב שדה	05/11/2020	50		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח בינוי ופיתוח - תשריט	16: 24 17/02/2020	עודד בר נתן	17/02/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	12: 06 10/03/2020	ערן מבל	10/03/2020	1	1: 1250	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 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**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			מעגן מיכאל	מעגן מיכאל	(1)		04-6243527		chairman@mmm.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מעגן מיכאל.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מעגן מיכאל	מעגן מיכאל	(1)		04-6243527		chairman@mmm.org.il

(1) כתובת: מעגן מיכאל.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל		ערן מבל- אכיטקטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	השקדים		04-9835146		eran@mebelarch.co.il
הנדסאי בנין	הנדסאי	עודד בר נתן	19628	משרד תכנון מעגן מיכאל	מעגן מיכאל	(1)		04-6243400	04-6243401	tichnunmm@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	סמעאן סרוגיי	964	מודדים	נצרת	(2)		04-6084020		simaan@sr-y.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן סביבה	יועץ סביבתי	נדב שדה		שדות - תכנון. תיירות. סביבה.	פרדס חנה- כרכור	המגינים	11			nadav@sadot proj.co.il

(1) כתובת: קיבוץ מעגן מיכאל.

(2) כתובת: רחוב - 3042, ת.ד. 4078.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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

תכנון שכונת מגורים עבור משפחות וזוגות צעירים חברי הקיבוץ, שמעלה את מסי יח"ד בשכונה מ- 52 ל- 84 יח"ד, תוך העלאת צפיפות המגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

1. הצרחת שטחי מגורים ושטחים פרטיים פתוחים.
2. מתן אפשרות לאישור התכנית בסמכות מקומית, עפ"י סעיף 62 א' (א) סעיף קטן 8, הקובע כי ניתן להגדיל סך יחידות הדיור, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.
3. קביעת הוראות, הנחיות בניה ועיצוב אדריכלי.
4. שינוי קו בנין מזרחי מ 4 מטר ל 3 מטר.
5. תכנון והסדרת כבישים, שטחי חניה ושטחי ציבור פתוחים (שצ"פ)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מגורים	103 - 101
שטח פרטי פתוח	732 - 730
חניון	954

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
חניה	2,600	9.02
מגורים א'	20,843	72.28
שטח פרטי פתוח (שפ"פ)	5,393	18.70
<b>סה"כ</b>	<b>28,836</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
חניון	2,597.24	9.01
מגורים	20,842.55	72.28
שטח פרטי פתוח	5,396.65	18.71
<b>סה"כ</b>	<b>28,836.44</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לבניית מגורים כולל מבנה עזר כגון מחסן גינה, סככה לאופניים ועוד.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> אישור תכנית פיתוח מלאה לכל שטח המגרש, כולל גישה, שבילים וגינון למגרש כחלק ממסמכי תכנון זמין מונה הדפסה 28
<b>ב</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> בסמכות הועדה המקומית להתיר בניה בתחום מגבלות קווי הבנין, כמפורט להלן: 1. שבילים, משטחים מרוצפים להולכי רגל ולתנועת כלי רכב וחנייתם. משטח מרוצף יכול שרצפתו תהיה קשורה לרצפת הבנין וגובהו מפני הקרקע לא יעלה על 50 ס"מ. 2. מדרגות וכבשים בלתי מקורים להולכי רגל ולתנועת כלי רכב וחנייתם. 3. גדרות עד לגובה 1.50 מ' מפני הקרקע הגבוהים ביותר והסמוכים לגדר. 4. פירים, ארובות ותעלות איוורור למרתפים, לרבות "חצר אנגלית" וכן יציאת חירום ברוחב שלא יעלה על 1.50 מ' ובגובה שלא יעלה על הגובה המותר לגדרות. 5. מתקני אשפה לבנין, מזגנים וחיפוי אקוסטי להם, ארונות חשמל ותקשורת, מכלי גז ומתקני תשתית שונים ובלבד שאינם עולים על הגובה המותר לגדרות. 6. מערכות תשתית תת קרקעית כולל מכלי מים, גז בצובר ודלק לרבות מתקנים עיליים הקשורים בהן עד הגובה המותר לגדרות. 7. יסודות מבנה עד מפלס פני הקרקע. 8. מצללה (פרגולה) כהגדרתה בתקנה 1 לתקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת), התשכ"ט-1968.
<b>4.2</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לגינון, בוסתנים, אזורי מנוחה ומשחק, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט, פנאי ושירותים נלווים, מקלטים ציבוריים, מערכות תשתית תת-קרקעית, וכו'.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>חניון</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. שטח המיועד לחניית כלי רכב, בהתאם להנחיות ותקני החניה הנדרשים. 2. בשטח זה יותר פיתוח גנני, נטיעות עצים, אמצעי תאורה ושלטי הכוונה והוריה נדרשים.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>

## 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			
						מעל הכניסה הקובעת							
						קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי
3 (5)	3 (4)	0 (3)	3 (2)	2	8.2 (1)	4	84	55	11.77	120.4	250	103 - 101	מגורים

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 מסתור דודי שמש.
- (2) כיוון מזרח.
- (3) לכיוון מערב ועל פי תשריט.
- (4) כיוון דרום.
- (5) כיוון צפון.








תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 תנאים למתן תעודת גמר</b></p> <p>תנאי לתעודת גמר של יח"ד החדשות יהיה הבטחת גישה חופשית לציבור אל חוף הים.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 תכנית בינוי</b></p> <p>א. לפני הוצאת התרי בניה תוגש תכנית בינוי למתחם שלם, שבו נמצא המבנה המבוקש לבניה, שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ב. תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1: 500 ותכלול: תיאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, גישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות והנחיות לפיתוח השטח.</p> <p>ג. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם.</p> <p>ב. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר.</p> <p>ג. התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אויר וארובות לחימום - תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>א. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח בקנה מידה 1: 250 ובה יתוארו: הבניינים הקיימים, העמדת הבניינים החדשים, דרכי גישה ודרכים פנימיות, הסדרי החניה, פיתוח גנני, העמדת מתקני פסולת ושילוט.</p> <p>ב. תכנית הפיתוח תכלול את כל המתחם שבו ממוקם המבנה המבוקש, כפי שיקבע בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. בגג שטוח: ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.</p> <p>ד. בגג משופע: ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.</p> <p>ה. תותר התקנת תאים פוטו-וולטאים על גגות כל המבנים בתחום תכנית זו.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. חצרות: הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח השטח שמסביב לבניינים, בה יתוארו דרכים ושבילים, גינות ומדשאות, ריהוט רחוב, גדרות (חומרים ועיצוב), מתקני אשפה ומיחזור.</p> <p>ב. מתקן אשפה: מתקן לאיסוף אשפה ימוקם באזור מגורים ויהיה מוסתר בתחום המגרש, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 סביבה ונוף</b></p> <p>מטרדי אבק, רעש ותאורה:</p> <p>א. בזמן הבינוי ינקטו צעדים למניעת מפגעי אבק דוגמת הרטבת הקרקע, כיסוי משאיות וכיו"ב.</p> <p>ב. התאורה ההיקפית ותאורת הגדרות החיצוניות תתוכנן כך כי יצומצם זיהום אור אל השטחים הפתוחים סביב לשכונה ולכיוון השמיים.</p> <p>ג. טרם הכניסה לעבודה יוגדרו ויסומנו תחומי העבודה הנדרשים כולל תחומי אתרי ההתארגנות ודרכי העבודה הזמניות. יוגדר איסור מוחלט של יציאה משטחים אלה במהלך העבודה. סימון זה יושאר בשטח עד לסיום העבודות ויסולק עם סיומן. זאת במטרה למנוע פגיעה לא מכוונת של כלים כבדים בשטחים מחוץ לתחום העבודה.</p> <p>ד. מחנה קבלן כל הפעולות המנהלתיות יתבצעו במחנה הקבלן, כולל איגום כלים הנדסיים,</p>	<p><b>6.6</b></p>

	<p><b>6.6 סביבה ונוף</b></p>
	<p>משטחי פריקה, אחסנה של חומרי בנייה וחומרים מובאים, מגורי שומר (בתקופת ההקמה) וכיוב'. עבודות תדלוק וטיפול ברכבים וצמ"ה, לרבות החלפת שמנים, תדלוק, טיפולים שוטפים ומכונאות כללית, לא יבוצעו בשטחי העבודה אלא במוסכים מורשים. התכנון המפורט יפרט הנחיות לגידור, מניעת זיהום בדלק ושמנים, חניות, תנועה, פסולת, שירותים, תאורה ומניעת פגיעה סביבתית נופית. כמו-כן, התכנון המפורט יכלול תכנית לשיקום המתחם עם תום העבודות. ה. שטיפת מערבלי בטון באתר מאושר בלבד. ו. איסוף אשפה יעשה לפחים המונעים גישה לחיות בר ומניעת התעופות ופיזור פסולת. ז. חומר מובא לאתר (חול, אגרגטים וכד') יהיו נקיים מזרעי צמחים, ממקור מאושר בלבד וללא חשש להמצאות זרעי צמחיה זרה.</p> <p>- לא תותר שפיכת עודפי עפר בשטח התכנון או בהיקפה. פסולת בניין ועודפי עפר יפוננו לאתר מורשה, מנהלי אתרי הבנייה ישמרו קבלות על הפינוי ויציגו אותם לפי הצורך.</p> <p>טיפול בצמחייה:</p> <p>- כל פיתוח ילווה בנטיעת עצי צל, רחבי עלים ומותאמים לאקלים המקומי כגון: אלון, אלה וחרוב.</p> <p>- לא יינטעו מיני צומח המוגדרים כמינים פולשים. ניתן לעשות שימוש בספר "צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל" (דפור-דרור) ביעור מינים פולשים יעשה ע"פ הנחיות רט"ג.</p> <p>הידרולוגיה וניקוז:</p> <p>- תהיה הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז למערכת הביוב.</p> <p>- שצ"פים יתוכננו לקליטה והשהייה של מי נגר עילי.</p>
	<p><b>6.7 עתיקות</b></p> <p>א. כל עבודה בתחום אתרי עתיקות המוכרזים כדון, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי החוק.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתחייבות על-פי החוק.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
	<p><b>6.8 דרכים וחניות</b></p> <p>מספר מקומות החניה וחשובים יקבע לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), לשנת 2016, והעדכונים שיהיו בתוקף בעת הוצאת התרי בניה.</p>
	<p><b>6.9 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>א. טרם מתן היתר בניה יוגש תשריט חלוקה לצרכי רישום למתחם בו מבוקש ההיתר, באישור הועדה המקומית, לפי תכנית זו.</p> <p>ב. תותר חלוקה שונה למגרשים באישור הועדה המקומית ובתנאי שיעמדו בהוראות תכנית זו.</p>



חשמל	6.10
<p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :</p> <p>1. לא יינתן היתר בניה להקמת בנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.</p> <p>2. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2.0 מ'</p> <p>- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5 מ'</p> <p>- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מ'</p> <p>- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) - 11.0 מ'</p> <p>הערה : במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>3. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :</p> <p>מ - 5.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו</p> <p>מ - 3.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>מ - 1.0 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט</p> <p>ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>4. המרחק האנכי המינימלי של פני הכביש הסופיים מהתיל התחתון של קו החשמל הינו :</p> <p>- במתח גבוה 22 ק"ו - 7.0 מ'</p> <p>- במתח עליון 110 ק"ו - 7.0 מ'</p> <p>- במתח עליון 161 ק"ו - 7.5 מ'</p> <p>- במתח על 400 ק"ו - 9.0 מ'</p> <p>5. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח התכנית.</p> <p>6. תותר הקמת חדרי שנאים בתחום התכנית ביעוד שפ"פ, בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>7. קווי החשמל החדשים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p>	
ניהול מי נגר	6.11
<p>1. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה.</p> <p>2. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. בתכנון דרכים, שבילים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
פסולת בניין	6.12
<p>סילוק פסולת עפר בניה :</p> <p>1. לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), טיפול בפסולת הבניין, התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן :</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות</p>	



פסולת בניין	6.12
<p>שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ד. 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. חובת גריסה - היתר בניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת בנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p>	

תשתיות	6.13
<p>תכנית לתשתיות מים וביוב של השכונה תועבר לאישור משרד הבריאות - אישור זה יהיה תנאי להגשת בקשה להיתר למבנים בשטח התכנית. תנאי להיתר בניה למבנים בשטח התכנית - אישור תכנית לתשתיות מים וביוב של השכונה מטעם משרד הבריאות.</p> <p>1. תשתיות מים : אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית חוף הכרמל או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>2. תשתיות ביוב : תנאי להוצאת היתר לבניה חדשה בתחום התכנית, יהיה התחברות למערכת הביוב של הישוב.</p> <p>מערכת הביוב בשטח התכנית תהיה מחומרים עמידים המונעים חדירת מזהמים אל תת הקרקע, כדוגמת צנרת מסוג HDPE ושוחות מונוליטיות.</p> <p>3. תקשורת : מערכת קווי תקשורת בתחום תכנית זו תהיה בהתאם לדרישות חברות התקשורת.</p> <p>4. ניקוז : הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח ובניית המחצית השניה של קיבולת יח"ד המוצעת, בכל תחום השכונה (כ- 40 יח"ד מתוך סך קיבולת מוצע של 84 יח"ד).	<p>1. סיום ביצוע ופיתוח מערכות התשתיות ההנדסיות (חשמל ותקשורת, מים, ביוב וניקוז) בכל תחום השכונה.</p> <p>2. פיתוח והסדרת פתרונות החניה הנדרשים בתחום התכנית.</p> <p>3. השלמת פיתוח השטחים הירוקים המגוננים לרווחת תושבי השכונה, במשולב עם איכלוס הדירות.</p>



### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו : עד 10 שנים מיום אישורה.