

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0977801

מעגל תנועה ברח' גולדה מאיר, קרית ים

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי קריות

תכנית מפורטת

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 ברחוב גולדה מאיר צמוד ממערב לשד' ירושלים בחלק הצפוני-מערבי של שכונת מגורים צפונית בעיר קריית ים, האזור במגמת התחדשות עירונית. על תא שטח מס' 30 בייעוד מסחר ותעסוקה חלה תכנית 352-0561753, לפי תכנית זו כניסה ראשית למרכז מסחרי ויציאה הן מרחוב גולדה מאיר בנתיב צפוני, התכנית מציעה הרחבת דרך והקמת מעגל תנועה בכניסה למרכז מסחרי עבור תפקוד יעיל של מתחם מסחרי ותנועה רציפה ברחוב גולדה מאיר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מעגל תנועה ברח' גולדה מאיר, קרית ים	ומספר התכנית	

מספר התכנית	352-0977801
-------------	-------------

שטח התכנית	45.992 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (2)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא 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	207610
קואורדינאטה Y	751356

1.5.2 תיאור מקום

בתחום רח' גולדה מאיר בין הרחובות שדי' ירושלים ורח' פנחס לבון

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	גולדה מאיר		

שכונה

קרית ים צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10444	מוסדר	חלק	2537	
12756	מוסדר	חלק		46

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/08/2019		13640	8381	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 352-0561753 ממשיכות לחול.	שינוי	352-0561753
21/06/1979		1696	2545	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/165 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/165
08/04/2019		9851	8195	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 352-0203034. הוראות תכנית 352-0203034 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	352-0203034



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גנאדי טרוינין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גנאדי טרוינין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 40 11/09/2022	ישראל אדלר	11/09/2022		1: 500	מנחה	תנועה
לא		21: 46 22/06/2021	גנאדי טרוינין	22/06/2021		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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		עירית קרית ים	קרית ים	שרת משה	10	04-8789740	04-8789744	yuvalb@k-yam.co.il
	פרטי			א-ג.ב.ע נכסים והשקעות בע"מ	אשדוד	האורגים	18	08-8565203	08-8565197	ines27@walla.co.il
	פרטי			מזון כל ב.י. בע"מ	חיפה	דרך יפו	157	04-8510123	04-8511343	yehudal@mazonkol.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: תא דואר 00660 קרית ים 1171501.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עירית קרית ים	קרית ים	שרת משה	10	04-8789740	04-8789744	yuvalb@k-yam.co.il
פרטי			א-ג.ב.ע נכסים והשקעות בע"מ	אשדוד	האורגים	18	08-8565203	08-8565197	ines27@walla.co.il
פרטי			מזון כל ב.י. בע"מ	חיפה	דרך יפו	157	04-8510123	04-8511343	yehudal@mazonkol.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

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	גנאדי טרוינין	45101		אשדוד	אקסודוס	9		076-5100525	gennady.troin in@gmail.co m
הנדסה אזרחית - יועץ תנועה וחניה	מהנדס	ישראל אדלר	12528	ישראל אדלר י.א.ה הנדסה אזרחית בע"מ	רמת גן	זוהר	4	03-6738206	03-6723172	adler99@netv ision.net.il
מודד מוסמך	מודד	דן שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	dan@dnts.co. il



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

הרחבת דרך לצורך העתקת הכניסה למתחם מסחר ותעסוקה בתא שטח מסי 30 וסלילת מעגל תנועה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת דרך מאושרת עבור מעגל תנועה עפ"י סעיף 62א (א) (2)
2. שינוי תוואי זיקת ההנאה בהתאם לשינויי התנועה עפ"י סעיף 62א (א) (19)



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
דרך מאושרת	10
דרך מוצעת	11
מסחר ותעסוקה	30

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	30
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	30
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	30

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,543.51	12.10
מסחר ותעסוקה	40,276	87.90
סה"כ	45,819.51	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,543.51	12.05
דרך מוצעת	248.35	0.54
מסחר ותעסוקה	40,200.08	87.41
סה"כ	45,991.94	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. משרדים ושטחי עבודה. ב. שירותים עסקיים ופיננסיים. ג. אחסנה כחלק מפעילות תומכת לעסקים בלבד. ד. שימושים מסחריים הכוללים: חנויות, סדנאות וגלריות, בנקים, סניפי דואר, משרדים, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר, וכד'. ה. דרכים וחנויות, שטחי פריקה וטעינה כנדרש בתקן. ו. שטחים פתוחים, גינון ופיתוח נופי. ז. הצללה קלה ח. חניונים ציבוריים לרכב- תת קרקעיים ומעל הקרקע. ט. מתקנים הנדסיים + תחנת טרנספורמציה י. תשתיות קוויות תת קרקעיות</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הכל לפי ההנחיות המרחביות הקבועות על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>1. מערכות ומיזוג אויר: לא תותר הרכבת מזגנים גלויה בקיר חיצוני של המבנים. פתרון המיזוג, לרבות הסתרתו ומתן מענה אקוסטי, במידה ויידרש. פתרון המיזוג יהא חלק בלתי נפרד מהחזית ויוגש במסגרת היתר הבניה.</p> <p>2. צנרת: לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבניינים צנרת גלויה של: חשמל, גז, טלפון, כבלים, מים, ביוב, מיזוג אוויר וארובות לחימום, להוציא מרזבים.</p> <p>3. גגות המבנים: חובה להגיש כחלק מהיתר הבניה תכנית-גג אשר תכלול את חומרי הגמר ואת אופן התקנת כל המתקנים, כמו: דוודים, מערכות סולריות, ח. מעליות, אנטנה מרכזית וכו'. גגות המבנים יהיו שטוחים. תכנית הגג ומתקניו ומרכיבי ההסתרה יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>4. מבני שירות / מתקנים הנדסיים: הקמת מבנים לשטחי שירות בתחומי המגרש תשולב ככל הניתן במבנה העיקרי. ימוקמו חדרי אשפה, מבנים למיכלי גז ודלק וטרנספורמטור, במיקום, בצורה, לפי פרטים ומחומרים שהים לאלו של הגדרות או קירות המבנה באותו המגרש ויסומנו בתכנית ההגשה.</p> <p>5. כל המבנים ייחופו בחומרים קשיחים בכל החזיתות, כגון אבן או זכוכית לאישור הוועדה המקומית</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. גבהי הבינוי ומאפייניו ועיצוב החזיתות בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מיקום מתקנים הנדסיים, מתקני אצירת אשפה וחנוונים ציבוריים באישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. בקומת הקרקע תותר אכסדרה לצורך הצללה לאורך החזיתות. לצורך כך תותר חריגה של עד 1 מ' מקו הבניין. לא כולל קו בניין צפוני. האכסדרה תהיה מחומרי הבניין ותחופה בחומר קשיח בתיאום עם הוועדה המקומית.</p> <p>ד. לאורך רחוב גולדה מאיר לפחות 50% מהבינוי יהיה צמוד לקו הבניין.</p>

4.1	מסחר ותעסוקה
	<p>ה. לאורך שדרות ירושלים לפחות 50% מהבינוי יהיה במרחק מקסימלי של 18 מ' מקו מגרש.</p> <p>ו. לאורך רחוב גולדה מאיר תינתן הצללה לרווחת הציבור בעדיפות לעצים נותני צל מזן מקומי.</p> <p>ז. גובה מפלס +0.0 הקובע ככניסה קובעת למבנים יהיה +8.0 מ' מעל פני הים</p>
ג	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. היתר בניה ראשון יכלול לפחות שליש מכלל זכויות הבניה המותרות במגרש.</p> <p>ב. בעת הגשת ההיתר יש להראות תכנית בינוי עם אפשרות מיצוי של כל זכויות הבניה לרבות של כל הקומות המותרות מעל הכניסה הקובעת עד הגובה המקסימלי המותר: מבחינת חלוקת הבינוי והתכנות קונסטרוקטיבית</p>
ד	<p>אדריכלות</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>לאורך רח' גולדה מאיר מסומנת חזית מסחרית. לפחות 50% מהחזית תהיה חזית שקופה</p>
ה	<p>בטחון ובטיחות</p> <p>1. תחתית הפתחים שיותרו בקומה השנייה והשלישית של המבנים (בחזית הצפונית) יהיו בגובה של לפחות 1.80 מטרים מפני רצפת הקומה המתוכננת.</p> <p>2. סה"כ שטח הפתחים בחזית הצפונית יהוו 10 אחוזים לכל היותר משטח החזית.</p> <p>3. תנאי אכלוס למבנה הנמצא בחלק הדרומי של המתחם יהיה השלמת בניין המתוכנן צפונית לו.</p> <p>החזית הצפונית הראשונה שתיבנה תידרש לעמוד בתנאים זה.</p> <p>4. סעיפים 4-1 לעיל מחייבים, כל סטייה מאחד הסעיפים תחייב תיאום עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה.</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>זכות מעבר לצרכי ציבור תישמר בתחום זה לצורך מעבר רגלי ושימוש השטח כרחבה עירונית / רחוב עירוני. לא תותר בו בניה.</p> <p>מיקום מדויק וגיאומטריה מפורטת של זכות המעבר ייקבעו בסמכות הוועדה המקומית ובאישור משרד מהנדס העיר בהתאם לעקרונות תכנית המתאר והמעבר החופשי אל מתחם השצ"פ ממערב. בכל מקרה לא ייחסם המעבר הציבורי במקום על ידי מכשול, שער, או פיתוח סביבתי שאינו שמאפשר מעבר נוח ובטיחותי להולכי רגל.</p> <p>רוחב התחום (לא כולל מעבר מעבר לרכב או חניות) לא יפחת מ- 8 מ'</p>
ז	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>זכות המעבר המסומנת במקביל לרח' גולדה מאיר תהיה פתוחה להולכי רגל ותהיה לצרכי ציבור</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. רצועת דרך למעבר כלי רכב.</p> <p>ב. מדרכות חניות, תחנת היסעים, גינון ותאורה.</p> <p>ג. רצועה למעבר תשתיות.</p> <p>ד. שבילי אופניים</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>דרכים וחניות</p>



4.2	דרך מאושרת
	<p>א. הביצוע בהתאם לדרישות הוועדה המקומית והרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. הביצוע בהתאם לנספח התנועה המנחה והוראות נופיות ביחס לכבישים ודרכים המצורפים כחלק ממסמכי התכנית.</p> <p>ג. בתכנון הדרכים יושם דגש על צירי הליכה רגליים ושבילי אופניים</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	הכל לפי סעיף דרך מאושרת
4.3.2	הוראות
א	דרכים וחניות
	הכל לפי סעיף דרך מאושרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח) (שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד						
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי	מעל הכניסה הקובעת שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט
							מ	מ	מ	מ										
(2) 5	(3) 25	(2) 5	(2) 5	2	3	9	50	107	60	10	7	30	(1) 40200	30	מסחר	מסחר ותעסוקה				
(2) 5	(3) 25	(2) 5	(2) 5	2	3	9	50	103.5	60	10	3.5	30	(1) 40200	30	תעסוקה	מסחר ותעסוקה				

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

הערה ברמת הטבלה:

א. גובה מבנה 9 מטר יימדד מגובה פני קרקע הקבועים בסעיף 4.1.2. ב'.

ב. על גג המבנים יותרו חללים טכניים ומערכות לא מאוכלסים בלבד.

ג. כל חריגה מגובה המבנים, מספר קומות וקו בנין הצפוני (האחורי) כהמוגדר בתוכנית זו, תהווה סטייה ניכרת.

ד. כחלק מהיתר הבנייה, בסמכות הוועדה המקומית לאשר ניווד זכויות בין המפלסים שמתחת ומעל הכניסה הקובעת וזאת כל עוד לא משתנים אחוזי הבניה הכוללים וגובה המבנה תואם לקבוע בטבלה.

ה. הזכויות המצויינות בטבלה (תכנית, גובה, מס' קומות, קווי בנין) הן לכל הייעוד יחד, ולא לכל שימוש בנפרד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות הבניה תיגזרנה משטח המגרש המקורי ערב אישור תכנית זו.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) כמסומן בתשריט - לכוון צפון.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל תא השטח בקנה מידה 1: 500 לפחות, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, וכו', כולל שלבים בבניית המבנים, אם קיימים - לקביעת ולאישור הוועדה המקומית.</p> <p>מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית ומהנדס העיר. התוכנית תכלול את זכות המעבר לציבור המוצעת.</p>	
6.2	תנאים בהליך הרישוי
<p>במסגרת הבקשה להיתר יש להראות אפשרות קונסטרוקטיבית לבניית קומות עליונות במידה ונבנית בשלב הראשון רק קומת קרקע.</p>	
6.3	דרכים וחניות
<p>1. מקומות חניה למסחר ולמשרדים יהיו בתחום המגרש, עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>2. במשטחי חניה לא מקורים תהא נטיעת עצים בוגרים נותני צל כל 10 חניות בשורה, בערוגות שתילה ברוחב 1 מטר לפחות. הנטיעות ילוו במערכת השקיה קבועה.</p>	
6.4	איכות הסביבה
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית בין היתר, בנושאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה סביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ב. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית. תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>2. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>4. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>5. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970</p> <p>6. מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה.</p> <p>7. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>8. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים</p>	

	<p>איכות הסביבה</p> <p>6.4</p> <p>לזהם את הקרקע ומקורות המים. 9. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה, והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>	
	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>6.5</p> <p>א. לאחר אישור תכנית זו יוכנו תשריטים לצרכי רישום שיאושרו ע"י הועדה המקומית כתואמים תכנית זו. ב. אישור תשריט לצרכי רישום הינו תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו.</p>	
	<p>חשמל</p> <p>6.6</p> <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. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 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. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3 מ'. מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאמ על עמוד): 2 מ'. מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. תייל מבודד צמוד למבנה: 0.3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5.00 מ'. מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ): 2 מ'. מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. 160 ק"ו: 20.00 מ' מציר הקו. - ה. קו חשמל מתח עליון 110. ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו. ז. כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ'. מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. ח. כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ'. מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. ט. כבלי חשמל מתח עליון: בתאום עם חברת החשמל. י. ארון רשת: 1 מ'. מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקודות לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית</p>	



<p>6.6</p>	<p>חשמל</p>
	<p>המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי 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. 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. 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 ועל/עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>
<p>6.7</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
	<p>הוראות לבניה משמרת מים (שימור מי נגר עילי): יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום מגרש הבניה ולא להזרימם למערכות ניקוז עירוניות. 15% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז לנחל ולשטחים הפתוחים הגובלים. תוכנית הניקוז למי נגר עילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן לפנות את מי הנגר לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p>
<p>6.8</p>	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>
	<p>קבלת היתר בניה למבנה בעל אופי ציבורי, יהיה לאחר אישור יועץ נגישות בהתאם לתקנות התכנון והבניה, חוק שיויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקונו, תקן 1918, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>
<p>6.9</p>	<p>סקר סייסמי</p>
	<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה פיתוח ספקטרום תגובה והנחיות בניה וביסוס על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס או קונסטרוקטור, על בסיס מידע גיאולוגי-גיאוטכני והידרוגיאולוגי ספציפי לתחום ההיתר.</p>
<p>6.10</p>	<p>פיתוח תשתית</p>
	<p>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 עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו</p>



6.10 פיתוח תשתית	
	<p>החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. תנאי למתן היתר הבניה:</p> <p>1. העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. 2. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>

6.11 שרותי כבאות	
	<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות</p>

6.12 מעליות	
	<p>תנאי למתן היתר בניה: אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם. להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התשי"ל - 1970.</p>

6.13	
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

6.14 הפקעות לצרכי ציבור	
	<p>הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

