

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' חכ/25/ה/1

שדות ים - כיף ים

מינהל התכנון  
 הועדה המחוזית - מחוז חיפה  
 12-04-2016  
**נ ת ק ב ל**

מחוז: חיפה  
 מרחב תכנון מקומי: חוף כרמל  
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר          חוף הכרמל          תכנית חכ/25/ה/1 מס'          הועברה לועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים          עם המלצה לחקקה.          ישיבה מס' 22716 מיום 21.10.15          מהנדס הועדה</p>	
<p>מינהל התכנון-מחוז חיפה          חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965          הועדה המחוזית החליטה ביום:  <u>21.10.15</u>          לאשר את התכנית          יוסף משלב 22716          תאריך יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הודעה על אישור תכנית מס' _____          פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____          ביום _____</p>

**דברי הסבר לתוכנית**

התוכנית חכ/25 ה' המאושרת מייעדת שטח שבסמוך לחוף בשדות ים לגן אירועים.  
הגן אירועים קיים בפועל ומקיים אירועים בעיקר בחודשי הקיץ.  
התוכנית הנוכחית מבקשת להוסיף בצמוד לגן אירועים שטח להקמת אולם אירועים וזה ע"י  
שינויי ייעוד קרקע מגן אירועים, שצ"פ וחניה לגן אירועים ומשרדים להנהלת הקיבוץ ובמקביל  
להרוס מבנים המשמשים למשרדים בתחום קו 100 מ' מחוף הים.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

שדות ים – כיף ים

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

חכ/25/ה/1

מספר התוכנית

20.50 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

2

מספר מהדורה בשלב

25.01.2016

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית 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 התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

קואורדינטה X 711,200  
קואורדינטה Y 190,000

**1.5.2 תיאור מקום** בשדות ים בצמוד לגן אירועים קיים

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית חוף כרמל

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** נפה יישוב שדות ים

שכונה לא רלוונטי  
רחוב לא רלוונטי  
מספר בית לא רלוונטי

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10636	מוסדר	חלק מהגוש	-	18-21
10637	מוסדר	חלק מהגוש	-	3,4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
18/12/1986	3409	תכנית זו גוברת על תכנית מש"ח 39	שינוי	מש"ח 39
22.08.1985	3240	תכנית זו גוברת על תכנית חכ/25	שינוי	חכ/25
11/7/2012	6444	תכנית זו גוברת על תכנית חכ/25 ה	שינוי	חכ/25 ה
16/02/15	6989	תכנית זו גוברת על תכנית חפאג/1363/חכ/25ט	שינוי	חפאג/1363/חכ/25ט
31/07/1983	1713	תוכנית זו כפופה לתמ"א 13	כפיפות	תמ"א 13
21/06/1981	693	תוכנית זו אושרה במועצה ארצית ב- 2.07.2013 בהתאם להוראות סעיף 7 לתמ"א 8.	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	תמ"א 8

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		ערן מבבל	26.01.2016		20		מחייב	הוראות התוכנית
		ערן מבבל	26.01.2016	1		1:1250	מחייב	תשריט
		ערן מבבל	26.01.2016	1		1:500	מנחה	נספח בניוי
		יונתן מאור	08.01.2015	1		1:500	מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצום תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצום תגברנה ההוראות על התשריטים.

**1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

1.8.1 מגיש התוכנית										
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
		04-6361659		04-6364365	קיבוץ שדות ים 38805		קיבוץ שדות ים			

1.8.2 יזם										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	יזם
	04-6361659		04-6364365	קיבוץ שדות ים ד.ג. מנשה 38805		קיבוץ שדות ים				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם
haifachmun@mmi.gov.il			04-8630860	פליים 15 חיפה		מדינת ישראל				בעלים
	046360384		046174444	ת.ד. 4888, העיר העתיקה קיסריה 38900		קרו קיסריה, אדמונד בנימין דה רוטשילד באמצעות החברה לפיתוח קיסריה, אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ				חוכר
	04-6361659		04-6364365	קיבוץ שדות ים ד.ג. מנשה 38805		קיבוץ שדות ים				חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
eran@mebelarch.co.il	049835146	0505268746	049833704	רח' קק"ל 4 ק. טבעון 36082			30444	052196821	ערן מבל	אדריכל
office@hetz-hazafon.co.il	04-8580377		04-8580355	היזומה 3 פארק תעשייה טירת הכרמל 30200		חץ הצפון מיפרי והנסיכה	707	057217333	סביון שחם	מודד
	04-8361647		04-8361646	רח' לניי 6, חיפה 34987		י. מאור הנדסה אורחית	6797	077149631	יונתן מאור	תנועה

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

עריכת תוכנית לאולם אירועים בצמוד לגן אירועים הקיים בשדות ים

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי ייעוד משטח לדרכים וחניות לגן אירועים.
2. שינוי ייעוד משטח פרטי פתוח לגן אירועים.
3. שינוי ייעוד משפ"פ למבנים ומוסדות ציבור.
4. שינוי פריסה של שטחים פתוחים.
5. הגדלת זכויות ליעוד גן האירועים. קביעת זכויות בניה לייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
6. קביעת התכליות המותרות לכל ייעוד.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	20.50 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
* חכ/25/ה מקנה זכויות לפי קיים בשטח בייעוד גן אירועים. היום קיים בשטח מבנה משרדי הקיבוץ על סה"כ 320 מ"ר. תוספת של 100 מ"ר בשטח למבנים ומוסדות ציבור, לפי מבנה המרפאה הקיים בפועל.		420 מ"ר	+ 100	320 מ"ר*	מ"ר סה"כ	מבנים ומוסדות ציבור

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 12), גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
שטח עתיקות	זכות מעבר ברגל	זכות מעבר ברכב	הנחיות מיוחדות		
150				150	מבנים ומוסדות ציבור
			100	101, 100	אזור גן אירועים
301-303	301-304	303, 304		301-304	שטח ציבורי פתוח
500				500	דרך מאושרת
401, 400	400			401, 400	חניון

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
1.17%	0.24	מבנים ומוסדות ציבור				
6.98%	1.43	שטח ציבורי פתוח		16.79%	3.44	
30.83%	6.32	גן ארועים		18.64%	3.82	
12.29%	2.52	דרך מאושרת		63.59%	13.04	
48.73%	9.99	חניון		0.98%	0.20	
100%	20.50	סה"כ שטח התכנית		100%	20.50	

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	אזור המשמש לנטיעות, גנים, חורשות, משחקי ילדים וספורט, גינון, מעברים להולכי רגל, מתקני משחק, תשתיות תת קרקעיות, מתקנים למערכות תשתית תת קרקעיות, מערכות מיגון קיימות. לא תותר הקמת מבני טרנספומציה.	
<b>ב.</b>	תאי שטח 301-304 ישמש כמעבר ציבורי ברגל לכיוון מערב. לא תתאפשר חסימת שטחים אלו בעתיד, והם ישמשו כמעבר ציבורי לכיוון מערב.	
<b>ג.</b>	בתא שטח 303 ותא שטח 304 יתאפשר מעבר הציבור ברגל וברכב.	
<b>4.3</b>	<b>גן אירועים</b>	
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	<b>תא שטח 100</b> : אולם אירועים, משרדי הישוב ומתקני תשתית נלווים.	
<b>ב.</b>	<b>תא שטח 101</b> : גן אירועים, משטחים מסוגים שונים, פרגולות ופיתוח	
<b>ג.</b>	פיתוח וגינון	
<b>ד.</b>	מערכות תשתית בתחום יעוד גן האירועים יהיו תת קרקעיות.	
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א</b>	תותר הקמה של משרדים להנהלת הקיבוץ ולגן האירועים והאולם.	
<b>ב</b>	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p><b>חזיתות</b>: חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו עץ, אבן נסורה, קירות מסך, אריחי אלומיניום או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה המקומית ואדריכל נוף. לא תותר צנרת גלויה בחזיתות המבנים. לא יותר גמר טיח בהיקף העולה על 20% מהחזית.</p> <p><b>גגות</b>: הגג יטופל כחזית תמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית בהתאם להנחיות אדריכליות.</p> <p><b>שילוט</b>: כל שילוט טעון אישור הועדה המקומית, ויבוצע עפ"י הנחיות שילוט שייקבע ע"י מהנדס הועדה. תנאי למתן היתר בניה יהיה מילוי הנחיות שילוט אלו, הן לשילוט מקומי לבניין בודד והן לשילוט הכוונה ושילוט כללי באזור.</p> <p>כל השילוט יתואר בהיתר בניה מבחינת מיקומו ועיצובו. לא תותר הצבת שלטים החורגים מהעיצוב הכולל של המבנה ושל סביבתו.</p> <p><b>תאורה</b>: לא תתאפשר תאורה מגן האירועים ואולם האירועים לכיוון הים.</p> <p><b>ריצוף ותוספת בניה</b>: בתחום גן האירועים לא תתאפשר כל תוספת ריצוף קרקע, מעבר לקיים, וכן לא תתאפשר כל תוספת בניה לרבות גידור ו/או מיגון אקוסטי. רחבת הריקודים הקיימת וקיר המיגון האקוסטי הקיים הסמוך לה ישארו כפי שהם במצב הקיים בשטח.</p> <p><b>הצללות</b>: ההצללות בתחום התוכנית יהיו רק מצללות ארעיות ומתפרקות, שלא כוללת בנייה.</p> <p><b>גובה מקסימלי</b>: גובה הכולל של המבנה מרצפת המפלס התחתון עד קצה גג לא יעלה על 12 מטר ובכל מקרה הגובה ממפלס 0.00 לא יעלה על 8.5 מטר.</p> <p><b>שטח גן ארועים</b>: לא תתאפשר הגדלת שטח גן האירועים הקיים</p>	
<b>ג</b>	<b>תנאי להפעלת גן</b>	ביצוע האמצעים להגנה אקוסטית שיאושרו ע"י איגוד ערים תדרה

	<b>ואולם האירועים</b>	לאיכות הסביבה. יותר קיום מספר אירועים במקביל (בגן ובאולם האירועים) בתנאי של עמידה בתקן החניה. עמידה מלאה בתקנות חוק רישוי עסקים והנחיות מקצועיות של משרד הבריאות בנושאים של גן אירועים ואולם אירועים.
ד.	קו 100 מטר מחוף הים	לא תותר בנייה חדשה בתחום קו 100 מטר מחוף הים בהתאם לתכנית חכ/25/ה המאושרת (למעט גינון ומיגון אקוסטי בהתאם לקיים בשטח (קיר המיגון האקוסטי הקיים) באישור איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה)
ה.	נגישות	נגישות לתא שטח 101 תהיה דרך תא שטח 100.

4.4	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	
4.1:1	<b>שימושים</b>	
א.		מוסדות ציבור לשרות הקהילה למטרת חינוך, תרבות ובריאות.

4.5	<b>דרך מאושרת</b>	
4.5:1	<b>שימושים</b>	
א.		ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מתקני וקווי תשתית, מדרכות, גינון וחניה. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך וספסלים.

4.6	<b>חינוך</b>	
4.6.1	<b>שימושים</b>	ישמש לחניית כלי רכב, גינון ונטיעות. קירות פיתוח ורמפות - כחלק מפיתוח החינוך. ניתן למקם את תחנות הטרנספורמציה בשטח החניה. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקנות תכנון ובניה שיהיו בתוקף בעת הוצאות היתר בנייה.
4.6.2	<b>הוראות</b>	ינטעו עצים בגבולות החניונים עם המגרשים הסמוכים. <b>זיקת הנאה לציבור</b> : בתחום זיקת ההנאה יוסדר מעבר ציבורי ברוחב מינימלי של 5 מטרים. במעבר הציבורי תתאפשר גם תנועה כלי רכב ובלבד שיובטח בו מעבר חופשי ונוח להולכי רגל לכיוון הים. לא תתאפשר חסימת מעבר זה בעתיד.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר <sup>1</sup>				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת לקובעת	מעל לקובעת						שטחי בניה <sup>2</sup>	מתחת לקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	שטחי לבניסה הקובעת			
		לפי מסומן בתשריט	1	2	12	70%	ל.ר.	ל.ר.	89%	1950 מ"ר	120	-	270	1560	100 ארועים אולם משרדים	גן ארועים
		בהתאם לקיים	-	1	4	2.5%	ל.ר.	ל.ר.	2.5%	400 מ"ר	80	320	-	-	101 ארועים	גן ארועים
		לפי קיים במפעל	-	1	4.5	50%	ל.ר.	ל.ר.	48%	90 מ"ר <sup>4</sup>	-	-	-	90	101 ארועים	גן ארועים
										115 מ"ר <sup>5</sup>	-	-	15	100	150	מבנים ומסודות ציבור

<sup>1</sup> תותר העברת זכויות בניה ממעל למפלס הבניסה אל מתחת למפלס הבניסה, באישור הוועדה המקומית.

<sup>2</sup> ההצללות בתחום התכנית יהיו רק מצללות ארעיות ומתפרקות, שלא כוללת בניה.

<sup>3</sup> הגובה הכולל של המבנה מרצפת המפלס התחתון עד קצה גג לא יעלה על 12 מ' ובכל מקרה הגובה ממפלס 0.00 לא יעלה על 8.5 מטר.

<sup>4</sup> המבנים הקיימים בפועל פרט למבנים המסומנים להריסה.

<sup>5</sup> מבנה מרפאה קיים

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתר בניה</b>
	היתרי בניה בשטח התוכנית ינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
א.	נקבעו התנאים, הובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, אצירת אשפה וסילוקה, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב טלפון וכו'. באישור הרשויות המוסמכות בנושאים הנ"ל ולשביעות רצון הועדה המקומית.
ב.	הבקשה להיתר בניה תכלול תוכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי ותשתיות אשר בה יפורטו בין היתר: <ul style="list-style-type: none"> <li>• מבנים מוצעים וקווי הבניין</li> <li>• חתכים אופייניים דרך האתר, חזיתות ופירוט חומרי גימור</li> <li>• דרכים, חניות ושבילי הולכי רגל</li> <li>• פיתוח השטחים הציבוריים</li> </ul>
ג.	תנאי למתן היתר בניה יהיה התייעצות איגוד ערים חדרה לאיכה"ס
ד.	אישור תשריט לצרכי רישום והפקעות
ה.	<b>הריסת מבנים, גדרות, מדרגות</b>
	מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית
ו.	תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה הפניית התאורה בחזית המערבית כלפי מזרח – בגן האירועים הקיים ובאולם האירועים.
ז.	תנאי למתן היתר בניה יהיה צירוף דו"ח אקוסטי הערוך ע"י יועץ אקוסטי שיציג הפתרונות האקוסטיים הנדרשים בבנייה ובתפעול האולם והגן האירועים על מנת שמפלסי הרעש בבתי המגורים, כתוצאה מפעילות בתחום התכנית יעמדו ב"תקנות מניעת מפגעים (למניעת רעש) 1992" ו"בתקנות למניעת מפגעים, רעש בלתי סביר 1990". בהיתר הבניה יפורטו כחלק בלתי נפרד האמצעים האקוסטיים הנדרשים ע"פ הדו"ח האקוסטי שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
ח.	היתר לתוספת הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413.
ט.	שמירת מרחק מינימלי של 100 מטר בין מבני משק/מבנים חקלאיים לבין מבנה אולם האירועים.
י.	תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור משרד הבריאות
<b>6.2</b>	<b>מים</b>
	אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
<b>6.3</b>	<b>ביוב</b>
	תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב אזורית מאושרת.
<b>6.4</b>	<b>ניקוז מי גשם</b>
א.	תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
ב.	במגרשים בתחום חוף הים – הניקוז יתוכנן באופן שהניקוז לא יהיה מערבה לכיוון המצוק ובאופן שתובטח שמירת המצוק.
ג.	לא יתאפשר ניקוז לכיוון מערב
<b>6.5</b>	<b>סילוק אשפה/ פסולת</b>
א.	סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מאושר על ידי המשרד

	לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.
ב.	לא יאושר היתר אלא לפי נהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן: 1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 2. 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). 3. בדיקת קיום אישור 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.
ג.	חובת גריסה – היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיוצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
ד.	חציבה ומילוי 1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. 2. בהעדר איזון – • יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מסודר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים. • מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. • מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיב הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
ה.	עבודות שאינן טעונות היתר 1. נוהל כאמור בסעיף ב יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.
<b>6.6</b>	<b>מתקני תקשורת</b> מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b> א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין.

6.9	<b>חשמל:</b>		
א.	תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.		
ב.	איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה למבנה 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 והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.		
		מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו
		א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף	3 מ'
		ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד	2 מ'
		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'
		ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2 מ'
		ה. קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו:	-
		ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-
		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'
		יא. שנאי על עמוד	3 מ'
		<p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. 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 כרייה 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 לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
6.11	<b>שירותי כבאות</b>		
	תנאי להיתר בנייה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות והתחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם.		
6.12	<b>פיקוד העורף</b>		
	תנאי ללמתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.		

<b>6.13</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה ועפ"י תקנות התכנון והבנייה.

<b>6.14</b>	<b>הפקעות</b>
	השטחים המיועדים על פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ירשמו על שם הרשות המקומית.

<b>6.15</b>	<b>אקוסטיקה</b>
א.	אולם האירועים יהיה אטום מבחינה אקוסטית.
ב.	מפלס הרעש בשימושים הרגישים בסביבה כתוצאה מהפעילות בתחום התכנית (כולל אולם אירועים, גן אירועים ומגרש החניה) לא יחרגו מהמותר "בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר 1990" וב"תקנות מניעת מפגעים (למניעת רעש) 1992" כמו כן מפלס הרעש באולם/גן לא יעלה על 85 דציבל באזור שולחנות האורחים, ובאולם ובגן תותקן מערכת מד רעש כהגדרתה בתקנות רישוי עסקים (התקן מד רעש באולם שמחות ובגן אירועים) תשס"ו 2006.
ג.	חומרי הבניה יהיו עפ"י מפרט שיקבע ע"י יועץ אקוסטי.
ד.	יחוייב טיפול אקוסטי באזורי הישיבה בגן החיצוני במידה ויהיו.
ה.	ייאסר שימוש בזיקוקי דינור, ע"פ תקנות מניעת מפגעים (למניעת רעש) 1992" א'8.
ו.	כל האמצעים למיגון אקוסטי יבוצעו בהתאם להוראות דו"ח אקוסטי, שיוכן ע"י יועץ מקצועי, יאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ויצורף להיתר.
ז.	בהיתר בניה יקבעו תנאים לפיקוח שוטף על הפעלת האמצעים האקוסטיים למניעת מטרדי רעש, בתיאום איגוד ערים שרון-כרמל.
ח.	תנאי לקבלת טופס 4 יהיה ביצוע האמצעים האקוסטיים והוכחה באמצעות מדידות רע"ש שאכן המבנה אטום מבחינה אקוסטית, בתיאום עם איגוד ערים שרון-כרמל.

<b>6.16</b>	<b>גינון וצמחיה בדרכים</b>
	הדרכים והמעברים הפנימיים יהיו מלווים לכל אורכם ברצועות ירוקות של עצים/צמחיה או הצללה טבעית כלשהי.



6.16	שימור וניצול נגר עילי
א.	תובטח תכסית פנויה של לפחות 20% 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 שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-20% 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.
ב.	תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. 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.
ג.	בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
ב.	הניקוז ישתלב במערכת הניקוז של האזור, תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב, תוך נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

6.17	שמירה על עצים בוגרים
	על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות: א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: 1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה. 2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. 3. בכפוף לרישוי על פי תקנות התו"ב. 4. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

6.18	קידוחי מי שתייה ורדיוסי מגן
א.	במידה וקידוח "שדות ים א"י" הינו פעיל ומפיק מים, יש לקבל את אישור משרד הבריאות לתכליות המותרות בתחום רדיוסי המגן של הקידוח, כתנאי למתן היתר בנייה.
ב.	במידה ותידרש סתימת קידוח "שדות ים א"י", יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין.

6.19	עתיקות
א.	בשטח שבו התגלו קברים עתיקים כמסומן בנספח הבינוי (בהתאם למידע שהתקבל מרשות העתיקות), אין לבצע כל עבודות העלולות לפגוע בקברים שלא נחפרו כדרישת משרד הדתות, ובתנאי שבמשך כל זמן ביצוע העבודות מכל סוג ומין הפוגעות בתת הקרקע או מכסות אותה, יהיה נוכח במקום מפקח מטעם רשות העתיקות.
ב.	כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
ג.	במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
ד.	במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ה.	היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספת משמעותן פגיעה בקרקע.
ו.	אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו לביצוע עבודות בתת"ק ו/או מכסות אותה גם לאחר הבדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

לא רלוונטי

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: <b>עמריאל רבן קלמן</b> חתימה:	תאריך: 1.2.2016
תאגיד/שם רשות מקומית: קיבוץ שדות ים	קיבוץ <b>שדות ים</b>	מספר תאגיד:

עורך התוכנית	שם: <b>ערן מבל</b>	חתימה:
	תאגיד:	תאריך: <b>מספר תאגיד: 04</b>

יום	שם: <b>עידו אגוז</b> חתימה:	תאריך: 1.2.2016
תאגיד: קיבוץ שדות ים	קיבוץ <b>שדות ים</b>	מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם:	אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחייב מתואמת עם
	תאגיד: מדינת ישראל	תאריך: <b>29.2.16</b>
בעל עניין בקרקע	שם:	קרן קיסריה, אדמונד בנימין דה רוטשילד באמצעות החברה לפיתוח קיסריה, אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ
	תאגיד:	מספר תאגיד: <b>510107374</b> ח.פ. <b>510107374</b>
בעל עניין בקרקע	שם: <b>עמריאל רבן קלמן</b>	חתימה:
	תאגיד: קיבוץ שדות ים	מספר תאגיד: