

דברי הסבר לתכנית

הקמת מתחם מגורים איכותי הממוקם בחלק צפון מערבי של קרית ים, שכונת נווה חוף, בסמוך לחוף הים של העיר.

תכנון כולל שינוי ייעודי קרקע ממבנים ומוסדות ציבור, שטח לתכנון בעתיד, דרכים ושצ"פ לייעודי קרקע למגורים, שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור, עירוני מעורב, מתקנים הנדסיים ודרכים ותכנון של כ-141 יח"ד, בצפיפות בין 6-7 יח"ד לדונם. הבניה מוגבלת לגובה של 2 קומות מעל קומת קרקע ותואמת תכנית מתאר בהכנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	

מספר התכנית	352-0428094
-------------	-------------

שטח התכנית	38.967 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
--------------	------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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	קריות
קואורדינאטה X	206701
קואורדינאטה Y	751215

1.5.2 תיאור מקום

חלק צפון מערבי של קרית ים, שכונת נווה חוף.

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	שד הפלמ"ח		

שכונה נווה חוף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10444	מוסדר	חלק	2083, 2089, 2275	2090, 2193, 2210

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 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/08/1966	2206	1299	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/130 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/130
21/06/1979	1696	2545	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/165 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/165
19/08/1990	3693	3791	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/165 א ממשיכות לחול.	שינוי	ק/165 א
21/01/1982	866	2781	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/290. הוראות תכנית ק/290 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/290
19/09/2000	4872	4921	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/316 ח ממשיכות לחול.	שינוי	ק/316 ח
16/07/1964	1893	1104	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/142 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/142



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מילוסלבסקי אדריכלים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מילוסלבסקי אדריכלים		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרוגרמה	04/10/2017	דורון קופמן	17/08/2017	3		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח בינוי	03/10/2018	מילוסלבסקי אדריכלים	03/10/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח נופי	03/10/2018	עינת שילר	03/10/2018	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	חוברת סקר עצים בוגרים	10/11/2017	שבתאי גונן	18/10/2017	13	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים	04/10/2018	שבתאי גונן	03/10/2018	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	03/10/2018	ניקולאי אמברצימיאן	03/10/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	14/10/2018	מילוסלבסקי אדריכלים	14/10/2018	1	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 מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630938	04-8630938	viktorp@land.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630938	04-8630938	viktorp@land.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית קרית ים	קרית ים	להמן הרברט	26	04-8789740	04-8789740	
אחר				רשות הפיתוח	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630938	04-8630938	viktorp@land.gov.il

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	מילוסלבסקי אדריכלים	107291		בני ברק	בן גוריון דוד	59	03-7316888	03-7316885	osnat.b@mil osarc.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ	ניקולאי אמברצימיאן		ינון תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	4	04-8569000	04-8569010	yenon@yeno n.co.il
אגרונום	יועץ	שבתאי גונן			כוכב יאיר	(1)		079-5599799		gonen.main @gmail.com
מודד	מודד	לביב חלבי	808	פוטומאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(2)		04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il
מנהל פרויקט	יועץ	דורון קופמן		תנע ניהול פרויקטים	פתח תקוה	דיין משה	16	03-9229999		odelya@tenn a.co.il
	יועץ	עינת שילר	12752498	אלף בית אדריכלים	טירת כרמל	יוזמה	4	04-8569075	04-8569010	ab.arch.einat @gmail.com
יועצת סביבתית	יועץ			סמדר מאיר	הוד השרון	ההגנה	5			smadarmeir @gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 926.

(2) כתובת: דאלית אל-כרמל, ת.ד. 21, מיקוד: 3005600.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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

הקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת 141 יח"ד, תכנון מערך תנועה וחניה וקביעת שטחים ציבוריים פתוחים ומבני ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

- א. קביעת התכליות המותרות לכל ייעוד קרקע
- ב. קביעת הוראות בניה - זכויות, תכסית, גובה בניינים, קווי בניין וכדומה
- ג. קביעת הנחיות בינוי ופיתוח
- ד. קביעת דרכים וחיבור לדרכים מאושרות
- ה. קביעת תנאים להיתר בניה
- ו. שינוי ייעודי קרקע ממבנים ומוסדות ציבור, שטח לתכנון בעתיד ושצ"פ לייעודי קרקע למגורים, עירוני מעורב, תכנון זמין, מונה הדפסה 54
- ז. שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים ודרכים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	204, 202, 200
דרך מוצעת	207 - 205, 203, 201
מבנים ומוסדות ציבור	300
מגורים ב'	5 - 1
מתקנים הנדסיים	401, 400
עירוני מעורב	500
שטח ציבורי פתוח	103 - 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	200
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	205
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	5 - 1
דרך / מסילה לביטול	עירוני מעורב	500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	102 - 100
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	202, 200
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	205, 203
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	5, 4
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	102
תחום הסביבה החופית	דרך מאושרת	202, 200
תחום הסביבה החופית	דרך מוצעת	205



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
13.69	5,335	דרך מאושרת
8.18	3,187	דרך מוצעת
0.24	93	מגורים מיוחד 1-2 קומות
0.05	20	שביל להולכי רגל
12.12	4,723	שטח למוסדות ציבור
61.01	23,773	שטח לתכנון בעתיד
4.71	1,836	שטח ציבורי פתוח
100	38,967	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
19.93	7,766.51	דרך מאושרת
10.86	4,232.1	דרך מוצעת
3.76	1,465.22	מבנים ומוסדות ציבור
56.58	22,048.86	מגורים ב'
0.36	139.22	מתקנים הנדסיים
1.47	574.32	עירוני מעורב
7.04	2,741.75	שטח ציבורי פתוח
100	38,967.97	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ב. אזורי חניה עיליים ו/או תת קרקעיים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. גובה קומת מגורים לא יקטן מ 3.0 מ' ברטו. 2. תותר הקמת מרתף צמוד לדירות בקומת הקרקע כשטח עיקרי לצורך מגורים. 3. בתחום מגרשי המגורים הגובלים בשצ"פ תותר הקמת קיר בנוי בגובה שלא יעלה על 1.80 מטר, כל הגבהה של הקיר תהיה מגוננת. 4. בחזית מגרשי המגורים בתאי שטח 1,2,3,4 ובתחומם, לאורך קו הרחוב, תפותח רצועת גינון ברובם שלא יקטן מ-1 מ' ותהיה במפלס המדרכה. פרטי רצועת הגינון תתואם עם מהנדס העיר.
ב	מגבלות בניה לגובה גובה המבנים, מספר הקומות וקווי הבניין הינם מחייבים. כל סטייה מהגובה המותר ו/או ממספר הקומות ו/או מקווי בניין תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.
ג	קווי בנין 1. תותר חריגת מרפסות מקו בניין עד לשני מטרים מקו הבניין. 2. בקומות מרתף תותר בנייה לקומות חניון עד לקו המגרש.
ד	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה פתרונות אשפה יבוצעו במגרשי המגורים.
ה	הנחיות מיוחדות 1. בניינים שבתאי שטח 4 ו-5, הממוקמים בשורה הראשונה מצפון, לא תותר הפניית חלונות לכיוון צפון. 2. המפנה הצפוני של המרפסות בתאי שטח 4 ו-5 יהיה אטום.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. נטיעות וגינות. ב. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים. ג. הצבת מתקני תאורה, ריהוט גן כגון ספסלים וכיו"ב. ד. פיתוח השטח לטובת הציבור כגון אזורי ישיבה, התכנסות ומשחק. ה. מתקני משחק וספורט לסוגיהם. ו. מצללות (פרגולות).

4.2	שטח ציבורי פתוח
	ח. יותרו תשתיות קוויות תת קרקעיות בלבד.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. אצירת אשפה-יש להכין פרטי פיתוח להסתרת מתקני האשפה שיאושרו ע"י מהנדס העיר. ב. קירות פיתוח-גמר או חיפוי הקירות יקבע ע"פ תכנית פיתוח ובאישור מהנדס העיר. בקירות פיתוח בגבול שצ"פ / מגורים תותר הקמת קיר בינוי בגובה שלא יעלה על 1.80 מ', כל הגבהה של הקיר תהיה מגוננת. ג. לא תוקם גדר בין השטח הציבורי הפתוח למדרכות הצמודות.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק תכנון והבניה, התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל. מדרכות, חניות, נטיעות, מעבר תשתיות ציבוריות, שבילי אופניים.
4.3.2	הוראות
א	דרכים וחניות א. בקטע המדרכה שבכניסה לחניונים פרטיים תמשך מדרכה רציפה, בהיבט של מפלס וחומרי גמר, עם אבן עליה מותאמת לרכבים. ב. מדרכות- יאפשרו רצועת הליכה תקנית וחופשיה ממכשולים. במדרכות יינטעו עצי צל כל 8-10 מטרים או ע"פ הנחיות מהנדס העיר.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל. מדרכות, חניות, נטיעות, מעבר תשתיות ציבוריות, שבילי אופניים.
4.4.2	הוראות
א	דרכים וחניות המדרכות יאפשרו רצועת הליכה תקנית וחופשיה ממכשולים.
4.5	מתקנים הנדסיים
4.5.1	שימושים
	מבנה לתחנת טרנספורמציה.
4.5.2	הוראות
4.6	עירוני מעורב
4.6.1	שימושים
	משרדים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור מעל קומה הראשונה המיועדת להסעדה
4.6.2	הוראות

עירוני מעורב	4.6
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. בחזית המגרש ובתחמומו, לאורך קו הרחוב, תפותח רצועת גינון ברוחב שלא יקטן מ-1 מ' ותהיה במפלס המדרכה. פרטי רצועת הגינון תתואם עם מהנדס העיר.</p> <p>2. לא ייווצרו חזיתות אטומות כלפי הרחוב.</p>	א
<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>גובה המבנים, מספר הקומות וקווי הבניין הינם מחייבים. כל סטייה מהגובה המותר ו/או ממספר הקומות ו/או מקווי בניין תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.</p>	ב
מבנים ומוסדות ציבור	4.7
<p>שימושים</p> <p>א. מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות, קהילה, בריאות.</p> <p>ב. יותר שימוש למיגון אזרחי.</p>	4.7.1
<p>הוראות</p>	4.7.2
<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>גובה המבנים, מספר הקומות וקווי הבניין הינם מחייבים. כל סטייה מהגובה המותר ו/או ממספר הקומות ו/או מקווי בניין תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
468	1	3	9.6	7	39	(1) 40	194.3	11262.4	4522.4	650	1728	4362	5794	1	מגורים ב'
288	1	3	9.6	7	24	(1) 40	204.5	7123.55	2679.55	400	1072	2684	3623	2	מגורים ב'
216	1	3	9.6	7	18	(1) 40	205.2	5328.85	1995.85	300	804	2013	2701	3	מגורים ב'
432	1	3	9.6	6	36	(1) 40	193.3	10926.4	4044.4	600	1824	4026	5875	4	מגורים ב'
288	1	3	9.6	6	24	(1) 40	191.7	7486.5	3042.5	400	1072	2684	4055	5	מגורים ב'
		2	9.6			(2) 66	193	2832	250	750	604	1228	1465	300	מבנים ומוסדות ציבור
							81.6	40				40	49	400	מתקנים הנדסיים
												(3)	90	401	מתקנים הנדסיים
		3	9.6				48.7	280			60	220	574	500	מסחר מעורב
		3	9.6				34.8	200			60	140	574	500	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

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:

- קווי בניין עפ"י תשריט.
- שטחי שרות כוללים: ממ"דים/ממקים עפ"י תקן, קומת עמודים, פיר מעליות, חדר מדרגות, מבואות כניסות לדירות, לובי, חדר אשפה, חדרי מעליות וחדרים טכניים ומחסנים.
- בבנייני מגורים, תותר בניית מחסנים עד 6 מ"ר עפ"י ק/316/ח.
- תותר בניית מרתף לדירת גן בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר לכל יח"ד.
- גובה המבנים יימדד ממפלס הדרך הגובלת. ובכל מקרה לא יעלה על 3.5 מ' על פני הים. הגבהה ממפלס זה תותר באישור הולמ"ב, מחוז חיפה.
- תותר בניית מרפסות גוזזות בשטח של 12 מ"ר ליחידה במוצע ועד מקסימום 14 מ"ר או מעל 14 מ"ר ע"י שטח עיקרי.
- על גג המבנים יותרו חדרים טכניים ומתקנים לא מאוכלסים בלבד.
- המרתף יהיה תת קרקעי ולא יבלוט מעל פני השטח, ובכל מקרה גובה המבנה לא יהיה מעל הגובה המותר בטבלת זכויות הבניה והוראות הבניה, למעט בתא שטח 300.

- ט. גובה בניין לא כולל מתקנים טכניים. גובה קומה טכנית יהיה ע"פ המינימום הנדרש ובתכנית שלא תעלה על 50% מתכנית הקומה שמתחתיה.
- ז. בתא שטח 500 יותר ניווד זכויות מ"תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור" ל"מסחר".
- יא. גובה המבנים, מספר הקומות וקווי הבניין הינם מחייבים. כל סטייה מהגובה המותר ו/או ממספר הקומות ו/או מקווי בניין תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל קומת הקרקע.
- (2) תתאפשר בנייה בתת הקרקע בקו בניין 0 ובתכנית של עד 80% משטח המגרש.
- (3) עפ"י מבנה קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>א. החניה עבור המגורים תהיה בתחום המגרשים.</p> <p>ב. תקן החניה יהיה לפי 1.75 חנית ליחיד ו 0.25 חניה לאורחים ולא פחות מתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה תקפים בדבר מקומות החניה, לרבות הקצאת מיקום חניה לנכים עפ"י תקן חניה.</p> <p>ג. במגרשי החניה יינטעו עצי צל בוגרים כל 5 חניות. ככל הניתן, רוחב ערוגות גינון ונטיעה לא יפחת מ-1 מטר.</p> <p>ד. מיקומן העקרוני של הכניסות/יציאות של כלי הרכב למתחם החניה וממנו, יהיו כמסומן בנספח התנועה. מיקומן הסופי יקבע בהיתר בניה.</p> <p>ה. תותר הצמדת חניות למגורים בתחום מגרשי המגורים בלבד.</p>
6.2	<p>בניה ירוקה</p> <p>1. בקשה להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לפי תקן 5281, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור כד'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>
6.3	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו הוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות(כולן או חלקן):</p> <p>א. "עצים לשימור" יש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יש להכין מפרט שימור לעץ ע"י אגרונום. טרם התחלת העבודות יש למנות אגרונום לפיקוח על שימור העצים במהלך העבודות.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור-אישור ועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. "עצים לכריתה" יש לקבל רישיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך החילופי שיקבע ע"י פקיד היערות. תנאי לקבלת רישיון הכריתה הינה התחייבות בכתב למימוש הערך החליפי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"-קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מטר לפחות מרדיוס צמרת העץ או לפי הנחיות פקיד היערות</p>
6.4	<p>פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה-אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש</p>
6.5	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. פיתוח המדרכה הגובלת.</p> <p>2. פתרונות לחניה לרבות פרטי קרוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה.</p> <p>3. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים(רמפות).</p> <p>4. א. הצגת 20% שטחי גינון בתחום המגרש. מרבית שטח הגינון יתוכנן בחזית המגרש. רצוי</p>

פיתוח סביבתי	6.5
<p>לתכנן רצועת גינון גם בגבולות המגרש.</p> <p>ב. 15% מתכסית הקרקע תישאר פנויה ומגוננת ולא תותר חנייה תת קרקעית בתחום זה לשם חלחול מי נגר עילי. לחלופין יתוכננו בורות החדרה להחדרת מי גשם. הבורות יתוכננו לאחר בדיקת קרקע עד לעומק של שכבה מחלחלת. את הבורות יש לתכנן כך שמגג הבניין ינוקזו מים למערכת נפרדת ממערכת הניקוז העירונית, לבורות ההחדרה. הבורות יתוכננו בהתאם לכמויות גשם צפויות ובהתאם לשטח הגגות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח ע"י אדריכל נוף שתאושר ע"י מהנדס העיר. התכנית תערך על רקע מדידה עדכנית ותכלול העמדת מבנים, הסדרי חניה, מתקני אשפה ומיחזור, גדרות וקירות תומכים, פרטי פיתוח אופייניים, פיתוח המדרכה הגובלת, תחנות טרנספורמציה, מפלסי קרקע מתוכננים, הסדרי ניקוז נגר עילי, גינון ונטיעות עצים בוגרים.</p> <p>הוראות לממשק התכנית לאורך חייה עם שטחי החולות:</p> <p>1. בשטח התכנית ובעיקר מצפון לה מתקיימת אוכלוסייה של מין עץ פולש בעל יכולות התפשטות מהירות (שיטה כחלחלה). סבך זה פוגע באיכות בית הגידול החולי, מצמצם את הנוף הפתוח כלפי הים והדיונות מצפון, ואף מעודד שגשוג מינים מלווי אדם (לרבות נחשי צפע מצוי וחולדות מצויות). עם סיום העבודות הפיתוח והבניה ולאורך חמש השנים שלאחריהם יבוצע ניטור וביעור צמחיה פולשת בגבולות התכנית ובשטחי החולות שממערב.</p> <p>2. יש להטמיע בתהליך התכנון טיילת מוגבהת או אמצעי אחר בגבולה המערבי של התכנית שיגביל חדירת כלי רכב ובעלי חיים מן השכונה אל חוף הים. הפרדה מפלסית זו גם תגביל תנועת חולות מן הים ומזרחה כלפי השכונה.</p> <p>3. יש להטמיע את ההמלצות עדכניות של משרד הבינוי והשיכון בהקשר של תאורה, ובכל מקרה למנוע זיהום אור מהמבנים ומערבה אל השטח הטבעי (תאורת Cut-off).</p> <p>4. יש להטמיע בתהליך התכנון מתקני אצירת פסולת יעילים לצורך צמצום יצירת מקורות מזון עבור מינים מבויתים, פולשים ומתפרצים (כגון חתול בית, מיינה הודית ועורב אפור).</p> <p>5. יש להגביל את תכנית הגינון הציבורי על פי מסמך "צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל" של המשרד להגנת הסביבה. כמו-כן, יש להימנע מנטיעת מיני עצים גבוהים (אורנים, ברושים, ושינגטוניה) למניעת התבססות מינים מתפרצים (עורב אפור ודררה ירוקה).</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

פיתוח תשתית	6.6
<p>א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ב. קביעת המקום המתאים להעתקת תשתיות קיימות תיקבע בתיאום עם בעלי התשתיות הקיימות ועל דעת מהנדס העיר.</p> <p>ג. ביוב - מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית בתאום משרד הבריאות.</p> <p>תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ד. מים - אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית.</p> <p>ה. כיבוי אש - קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

6.7

ניהול מי נגר

א. בשטחים המיועדים לפיתוח 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 שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

ב. 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.

ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, יבטיח, בן השאר, קליטה, השעייה 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.

ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

ה. מניעת זיהום קרקע ומי תהום - חומרים העלולים לגרום לזיהום קרקע, מי תהום ומים עיליים ימוקמו בתוך מאצרות בנפח 110%. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן.

6.8

תנאים למתן היתרי בניה

א. לתכנית תוכן תכנית בינוי ופיתוח אחת כוללת לכל המתחם. תכנית הבינוי תכלול סקר פסולת שיוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה. תנאי להיתר בנייה יהיה ביצוע המלצות הסקר ככל ויידרשו.

ב. הגשת תכנית בינוי מפורטת ותכנית פיתוח של תא השטח באישור מהנדס העיר הכוללת:

1. נספח בינוי ופיתוח.
2. פרטי שפת רחוב מנחים ושימוש בחומרים.
3. פרטי גידור ותיחום מגרשים מנחים, פתרונות לפינוי אשפה, מחזור וכיוב'.
4. חתכים טיפוסיים הכוללים את הרחובות והמגרשים הגובלים במתחם השיווק.
5. התכנית תוגש בקני"מ 1:500 לפחות.
6. תכניות אלה יקבעו את העמדת הבניינים, מפלסי הבינוי והפיתוח, קירות תומכים, מעברים ציבוריים, מפלסים, חתכים, פיתוח השטח, חניות ודרכי גישה.
7. תערך תכנית פיתוח לכלל השטחים הציבוריים כחלק ממערכת אחת של מרחב ציבורי.
8. התכניות לפיתוח נופי יכללו התייחסות לנושאי נגישות ומעברי הולכי רגל.
9. התכניות לפיתוח נופי יכללו פירוט של חומרי הגמר לשטחי הפיתוח השונים, בהתאם לסטנדרט העירוני ועל פי הנחיות הרשות.
10. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הקמת מבנה תחנת טרנספורמציה.
11. היתר הבנייה יתייחס לגידור השטח בטרם העבודות למניעת זליגת פסולת ומפגעים מחוץ לשטח התכנית.
12. להיתר הבניה יצורף מסמך המציג את האמצעים למניעת מפגעים סביבתיים ופגיעה בשטחים הפתוחים בהסתמך על סעיפים 6.5 ו-6.14 בתכנית זו. המסמך יתואם עם איגוד ערים.
13. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בהוראות סעיף 6.14 לנושא "שטחי ההתארגנות".
14. תנאי להיתר בניה במגרש הציבורי יהיה הכנת תכנית בינוי באישור מהנדס הועדה המקומית, שתתייחס למרחק, פתחים וממשק עם הבניינים הגובלים.



<p>6.9 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.9</p>
<p>א. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>ב. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	
<p>6.10 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.10</p>
<p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הוועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התכנית, לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים(מדידות ומיפוי) תשע"ו-2016</p>	
<p>6.11 סקר סייסמי</p>	<p>6.11</p>
<p>סיכונים סייסמיים:</p> <p>1. תנאי למתן היתרי הבניה יהיה גיבוש הנחיות בניה המתחשבות במקדם ההגברה ופוטנציאל ההתנזלות, על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, על בסיס מידע גיאולוגי-גיאוטכני וגיאואהידרולוגי ספציפי לתחום ההיתר.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה עבור מבני ציבור קולטי קהל ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידות אדמה, יהיה סקר תגובת אתר מסוים על פי ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413 גיליון תיקון 5.</p>	
<p>6.12 היטל השבחה</p>	<p>6.12</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>6.13 פסולת בניין</p>	<p>6.13</p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), 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 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 (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 הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת בנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי.</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון -</p>	

6.13

פסולת בניין

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים.

- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

4. עבודות שאינן טעונות היתר

א. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.14

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

הוראות לממשק בין שטחי התארגנות לשטח החולות:

א. גידור שטח העבודה

- רצועת עבודת הכלים הכבדים תוגבל לקו הכחול של התכנית על מנת לצמצם פגיעה מיותרת בשטח חולי הנחשב בעל ערכיות גבוהה במיוחד.

- מחנות קבלן ואזורי התארגנות יהיו בתחום התכנית בלבד.

ב. שטח העבודות בתחום הקו הכחול יתוחם ויסומן באמצעות גדר בגובה 1.5 מ' לפחות לאורך הממשק עם השטח החולי שממערב ומצפון לתוכנית, לצורך מניעת תנועת כלים כבדים, זליגת פסולת, עודפי עפר, בטון, ונגר העלול להיווצר במהלך עבודות הבניה והפיתוח ולפגוע בשטח זה. הגדר תוסר בתום העבודות פסולת.

- באתרי העבודה ימצאו מיכלי אצירה בנפח מתאים לפינוי פסולת, שאינה עודפי חציבה.

- הפסולת לסוגיה תיאסף, תאוחסן ותפונה על פי כל דין לאתרים מורשים בלבד.

- אסורה שריפת פסולת כולל באתר העבודה.

- הגדר סביב המחנה תנוקה במהלך העבודות מפסולת שנאספה עליה.

- יש לוודא איסוף מיידי של כל פסולת מעבר לגבול התכנית, למניעת פיזור על-ידי הרוח.

- איסוף אשפה יעשה לפחים המונעים גישה לחיות בר.

- כל קונפליקט עם חיות בר במתחם הפרויקט יטופל בתיאום מול נציגי רשות הטבע והגנים.

ג. פסולת בניין

- פסולת בניין תיאסף במכולות ותפונה לאתר מורשה בלבד.

- פסולת בנייה (בטונים וכיו"ב), צמיגים וכיו"ב חמרים ברי מחזור יועברו על ידי הקבלן למחזור באתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה.

- אתר לשפיכת בטון ושטיפת שוקת - יוגדרו עמדות שפיכה משולטות של עודפי בטון. תיאסר שפיכת בטון בכל תחום העבודה למעט במקומות אלו.

ד. בשטחי ההתארגנות יוצבו שירותים כימיים לצורך הסדרת הסניטציה ומניעת גלישת שפכים ותשטיפים אל מחוץ לשטחי העבודה.

ה. רעש

- בעת ביצוע העבודה על הקבלן לנקוט באמצעים למניעת רעש וזעזועים כך שיעמוד בקריטריונים הבאים: התקנות למניעת מפגעים (רעש מצידוד בנייה) 1979, תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992 והתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990.

- שעות העבודה יוגבלו לשעות האור בלבד.

- לא תותר עבודת לילה בשטח העבודות הנושק לשטח הטבעי.

ו. אבק

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.14

באחריות הקבלן למנוע באופן שוטף יצירת מטרדי אבק מדרכי הגישה, ממחנה הקבלן ומאזורי העירום הזמני.

ז. אחסון דלקים ושמיים:

- מיכלי דלק יותקנו בתוך מאצרות שנפחן 110% מנפח המיכל עצמו.

- עמדת גנרטור תגובה במאצרה מתאימה.

ח. ניקוז:

אתר התארגנות ינוקז באופן שתמנע זרימת נגר מזוהם לשטחים הטבעיים שממערב.

ט. תאורה:

- שעות העבודה יוגבלו לשעות האור בלבד.

- לא תותר תאורה בשטח העבודות הנושק לשטח הטבעי.

- מתחמים בהם יש צורך בתאורה ימוקמו בשטחים המזרחיים של התוכנית רחוק ככל הניתן מהשטחים הטבעיים ובהם יעשה שימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (cut off).

י. ככל הניתן, צמחייה פולשנית תטופל עפ"י מפרט טיפול של ד"ר זיאן מארק דופור דרור מתאריך 16.9.4 - מפרט טכני לטיפול במוקדים הרלוונטיים של צמחים פולשים במחלף חנה (כביש 65, תת"ל 38).

יא. שכבת הקרקע העליונה (Top soil) תיאסף בתחילת העבודות ותוצב כערימה נפרדת ומסומנת לצורך שיקום שולי מתחם התכנון. שכבה זו עתירה בזרעי צמחים אשר יאיצו את תהליך השיקום.



חשמל

6.15

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.

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן - 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן - 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן - 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) - מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן - 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: - מרחק מציר הקו - 20.00 מ'

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - מרחק מציר הקו - 35.00 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך - מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן - 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה - מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן - 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון - מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן - בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת - מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן - 1 מ'

יא. שנאי על עמוד - מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן - 3 מ'



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

חשמל	6.15
<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>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות 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>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע בינוי ופיתוח בתא שטח 4, בתא שטח 5 ובתא שטח 400	יבוצע בשלב ראשון וישמש כתנאי לקבלת היתר לשלב 2
2	קבלת היתר לבינוי ופיתוח בתאי שטח: 1,2,3,300,500	ביצוע של שלב 1 שכולל ביצוע בינוי ופיתוח בתאי שטח 4,5
3	אכלוס	יוכשרו ברחוב ספיר מדרחוב עם הצללה ושבילי אופניים לאורכו. בהתאם לצורך ולהמשך פיתוח החזית אל הים יוכשר הרחוב כדרך לתנועת כלי רכב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה