

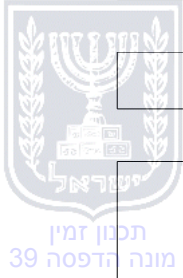
הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0551184

ניר עציון- תחום המחנה

מחוז	חיפה
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל
	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

למושב ניר עציון תכנית מפורטת שהוכנה במסגרת הרחבת הישוב תכנית חכ/126ד.
 בתכנית המאושרת שטח המחנה נכלל כתא שטח אחד ביעוד מגורים כ"אזור מגורים מאושר" (צבוע בצהוב בהיר). בו הותרו שימושים למגורים, דרכים פנימיות, גני ציבוריים, שטח פתוח ועוד, כאשר לכל יחידת מגורים נקבעו זכויות בניה.
 התכנית המוצעת לתחום המחנה מחלקת את אזור המגורים לתאי שטח בהתאם לבינוי הקיים וקובעת גם תאי שטח חדשים בהם ניתן בשלב זה להקים יח"ד חדשות.
 תכנית חכ/126ד' קבעה במטרת התכנית : המשך בניה בתחום המגורים המאושר של עד 200 יח"ד סה"כ בתחום זה.
 התכנית המוצעת מסדירה חלוקה ל- 142 מגרשים חד משפחתיים : 97 מגרשים קיימים/מבונים ו- 45 מגרשים חדשים המיועדים לבנייה מיידית לבני המקום.
 שאר יח"ד (58 יח"ד) עד 200 יח"ד שנקבעו בתכנית חכ/126ד בישוב הקיים ושאינן צורך בשלב זה במימוש פוזרו ב- 4 מגרשים גדולים שלא חולקו.
 3 מגרשים בהם נקבעו סה"כ 44 יח"ד ו-1 מגרש בו ניתן יהיה להקים מבנה מגורים כבית משותף ל- 14 יח"ד



תכנון זמין
 מונה הדפסה 39



תכנון זמין
 מונה הדפסה 39



תכנון זמין
 מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית ניר עציון- תחום המחנה

מספר התכנית 303-0551184

1.2 שטח התכנית 153.223 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7)

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	199355
קואורדינאטה Y	733795

1.5.2 תיאור מקום

אזור המגורים הקיימים בניר עציון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: ניר עציון

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ניר עציון			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11959	מוסדר	חלק		2

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 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
21/01/2015		6969	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 303-0484261. הוראות תכנית 303-0484261 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	303-0140228
28/09/2017	171	7594	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 303-0484261. הוראות תכנית 303-0484261 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	303-0484261
11/09/2007	4362	5717	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/ 126/ ד ממשיכות לחול.	שינוי	חכ/ 126/ ד



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רחל שלם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל שלם		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	06: 13 23/09/2018	רחל שלם	04/07/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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 39

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
	אחר			ניר עציון משק שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ	ניר עציון	ניר עציון		04-9845444	04-9845400	mmeshek.ni rez@gmail. com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		ניר עציון מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ	ניר עציון	ניר עציון		04-9845444	04-9845400	mmeshek.nirez@gm ail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין 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	רחל שלם	27756		הבוניים	הבוניים	32	04-6396837	077-4703788	rachel1shale m@gmail.co m



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	שאדי חאג'	1119		חיפה	טשרניחובס קי	35	04-8704343	04-8529988	sh0528272706 @gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
אזור מגורים	אזור מגורים מאושר קיים

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

איפשר המשך פיתוח ובינוי אזור המגורים הקיים המאושר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

חלוקה לתאי שטח, שינוי קווי בנין, שינוי גובה מבנים וקביעת הוראות בינוי בתחום אזור המגורים המאושר הקיים כבסיס להוצאת היתרי בניה ופיתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1 - 34, 46, 89, 98, 115, 119A, 119B, 118A, 118B, 117A, 117B, 116A, 116B
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	165 - 168, 156 - 121, 120B, 120A, 201 - 215, 250 - 270

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	262, 263
מבנה להריסה 2	מגורים	7, 16, 17, 77, 165

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מאושר	137,616.97	89.82
שביל להולכי רגל	297.3	0.19
שטח למבני ציבור	10,577.82	6.90
שטח ציבורי פתוח	4,731.4	3.09
סה"כ	153,223.49	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	76,305.24	49.80
מגורים	76,918.08	50.20
סה"כ	153,223.32	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	אזור מגורים מאושר קיים- מיועד למגורים, דרכים פנימיות, גנים ציבוריים ושטח פתוח.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. קווי הבנין במגרשים יהיו בהתאם לתשריט.</p> <p>2. בתאי שטח עם מספר יח"ד מעל 2 יח"ד המרחק בין המבנים יהיה 6 מ' או 0 מ' ויקבע בתכנית פיתוח.</p> <p>3. בתכנית הפיתוח יקבע אם המגרש/תא שטח הינו מגרש עולה או יורד . הקומה השניה המותרת תהיה מעל או מתחת לקומת הכניסה בהתאם לקביעת המגרש כמגרש עולה או יורד, וקומת המרתף המותרת תיקבע בהתאם לכך.</p> <p>4. חניה - החניה למגורים תהיה בתחומי המגרשים בשיעור של 2 מקומות חניה ליח"ד. מבנה חניה/משטח חניה יהיה מותר במירווח הקדמי ו/או הקדמי צידי.</p> <p>5. מבנים הקיימים בשטח התכנית בעת אישורה של תכנית חכ/126ד גם אם הינם חורגים מהוראות תכנית זו - לא יראו כחורגים מהוראות תכנית זו, ויוכלו לקבל היתר בניה עפ"י שיקול דעתה של הועדה המקומית. כל בניה חדשה או תוספת בניה תהיה ע"פ הוראות תכנית זו.</p>
4.2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.2.1	שימושים
	<p>תא שטח מס' 214 שטח ציבורי פתוח - אסורה בו כל בניה למעט מתקני משחקים, גינות, שבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים</p> <p>תא שטח מס' 215 שביל להולכי רגל - מיועד למעבר הולכי רגל ומעבר תשתיות</p> <p>תאי שטח מס' 201-213 שטחים למבני ציבור - ישמש לבניית מבנים המשמשים את כללל הציבור כגון: בית כנסת, מרפאה, גן ילדים וכיוצא בזה. כמו כן ניתן לבנות בשטח זה מקלטים ציבוריים, תחנות טרנספורמציה</p> <p>תאי שטח מס' 250-270 מגורים קיים - מיועד למגורים, דרכים פנימיות, גנים ציבוריים ושטח פתוח</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תא שטח מס' 214 שטח ציבורי פתוח - בשצ"פ המרכזי ימוקם מתקן משחק גדול ומשולב ויושם דגש על הקצאת שטחים למדשאה (או חלופה שתשמש ליעדים דומים).</p> <p>תא שטח מס' 215 שביל להולכי רגל - מעבר ציבורי יתוכנן בהתאם לנתונים הטופוגרפיים ומפלסי הכבישים המתוכננים על מנת להקל על ניידות של הולכי הרגל ועגלות. תקבע עדיפות לשבילים ולרמפות על פני משעולי מדרגות.</p> <p>תאי שטח מס' 201-213 שטחים למבני ציבור</p> <p>תאי שטח 201,202,203,205,206,207,208,2013 שטחים למבני ציבור במגרשים אלו מותר לבנות עד 3 מבנים במגרש.</p> <p>תא שטח 204 מותר לבנות עד 3 מבנים במגרש, המבנים ייבנו בהתייחסות והשתלבות עם מבנה בית הכנסת הקיים. חזיתות המבנים יהיו משולבים בטיח ובציפוי אבן כדגי הצפוי בבית הכנסת הקיים ככל שניתן. גגות המבנים/חזית חמישית- יתאפשר שימוש בגגות המבנים לתאים פוטוולטאים או לגג ירוק.</p>



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.2
<p>תאי שטח 209-2012 - מותר לבנות עד 3 מבנים במגרש , הבניה תהיה תואמת לאופי הישוב. אופי החזיתות יהיה פשוט, הרמוני וישתלב עם הבניה הקיימת.</p> <p>תאי שטח מס' 250-270 רשת מעברים ציבוריים דרכים פנימיות, שבילים ושטחים פתוחים במתחם מגורים קיים יתוכננו בהתאם לנתונים הטופוגרפיים ולמפלסי הכבישים הקיימים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי				גודל מגרש מזערי		
קדמי (6)				מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	מגורים				
(6)	(6)	(6)	(6)	2	(5)	128 (4)	(3)	(2) 50	(1) 200	350	- 19, 17 - 1, 89 - 46, 34, 112 - 98, 115 - 114, 139 - 122, 156 - 143	
(6)	(6)	(6)	(6)	2	(5)	10 (7)	(3)	(2) 50	(1) 200	345	116A, 116B, 117A, 117B, 118A, 118B, 119A, 119B, 120A, 120B	מגורים
(6)	(6)	(6)	(6)	2	(5)	4 (9)	(3)	(2) 50	(8) 200	320	,121, 113, 18, 141	מגורים
(6)	(6)	(6)	(6)	2	(5)	8	(3)	(12) 400	(11) 1600	(10)	165	מגורים
(6)	(6)	(6)	(6)	2	(5)	25	(3)	(15) 1250	(14) 5000	(13)	166	מגורים
(6)	(6)	(6)	(6)	2	(5)	11	(3)	(18) 550	(17) 2200	(16)	167	מגורים
(6)	(6)	(6)	(6)	4	16	14	(3)	(21) 700	(20) 2800	(19)	168	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

הערה ברמת הטבלה:

גובה 0.00 של כל בנין חדש יקבע בהתאם לתכנית פיתוח

תאי שטח מסי 165, 166, 167, 168, אינם מיועדים לחלוקה פרטנית בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 200 מ"ר לכל יחיד.

(2) 50 מ"ר לכל יחיד עפ"י החלוקה שלהלן: 30 מ"ר חניה, 10 מ"ר מחסן ביתי, 10 מ"ר ממ"ד.

(3) ניתן יהיה לבנות מרתף, שיחושב כ"שטח שירות" ובלבד ששטחו לא יעלה על מחצית משטח קומת הקרקע ולא יותר מ-60 מ"ר בתנאי שגובהו לא יעלה על 2.20 מ'. הכניסה למרתף תהיה מתוך בית

המגורים ותיאסר ממנו כניסה ויציאה חיצוניים.

(4) סה"כ 128 יח"ד כאשר בכל תא שטח מותר 1 יח"ד.

(5) גובה הבניין יהיה 2 קומות וגג רעפים או בגג שטוח. ניתן יהיה לבנות עליית גג, אשר תיחשב במניין הקומות בהתאם לתקנות התכנון והבניה. גובה שיא גג הבנין בגג שטוח לא יעלה על 7 מ' וגג משופע לא יעלה על 8.5 מ'. גובה 0.00 של כל בנין יקבע בתכנית הפיתוח לפני הוצאת היתר הבניה.

(6) בהתאם לתשריט.

(7) סה"כ 10 יח"ד כאשר בכל תא שטח מותר 1 יח"ד.

(8) 200 מ"ר לכל יח"ד.

(9) סה"כ 4 יח"ד כאשר בכל תא שטח מותר 1 יח"ד.

(10) שטחו של תא שטח 165 הוא 1,679.8 מ"ר ל- 8 יח"ד.

(11) 200 מ"ר לכל יח"ד סה"כ 1,600 מ"ר ל-8 יח"ד.

(12) 50 מ"ר לכל יח"ד סה"כ 400 מ"ר ל-8 יח"ד עפ"י החלוקה שלהלן : 30 מ"ר חניה, 10 מ"ר מחסן ביתי, 10 מ"ר ממ"ד.

(13) שטחו של תא שטח 166 הוא 5,135.9 מ"ר מיועד ל-25 יח"ד.

(14) 200 מ"ר לכל יח"ד סה"כ 5,000 מ"ר ל-25 יח"ד.

(15) 50 מ"ר לכל יח"ד סה"כ 1,250 מ"ר ל-25 יח"ד עפ"י החלוקה שלהלן : 30 מ"ר חניה, 10 מ"ר מחסן ביתי, 10 מ"ר ממ"ד.

(16) שטחו של תא שטח 167 הוא 2,279.3 מ"ר והוא מיועד ל- 11 יח"ד.

(17) 200 מ"ר לכל יח"ד סה"כ 2,200 מ"ר ל-11 יח"ד.

(18) 50 מ"ר לכל יח"ד סה"כ 550 מ"ר ל-11 יח"ד עפ"י החלוקה שלהלן : 30 מ"ר חניה, 10 מ"ר מחסן ביתי, 10 מ"ר ממ"ד.

(19) שטחו של תא שטח 168 הוא 1473.2 מ"ר והוא מיועד ל-14 יח"ד במבנה משותף אחד.

(20) 200 מ"ר לכל אחת מ-14 יח"ד.

(21) 50 מ"ר ליח"ד לכל אחת מ-14 יח"ד עפ"י החלוקה שלהלן : 30 מ"ר חניה, 10 מ"ר מחסן ביתי, 10 מ"ר ממ"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6. הוראות נוספות

6.1

ניהול מי נגר

הוראות ניקוז משמר נגר :
 השטחים המיועדים לפיתוח יתוכננו ויפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי כמפורט להלן :
 1. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 2. בשטחים המיועדים לפיתוח בתחום התכנית ניקוז מי הגשם יופנה לשטחים הפתוחים הנמוכים יותר .
 3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.2

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".

6.3

שמירה על עצים בוגרים

הוצאת היתר בניה בכל מתחם/מגרש תחויב בהגשת תכנית מדידה הכוללת סימון עצים ובהתאם דוח עצים ו/או סקר עצים ע"פ הנדרש. לכל שינוי במצב העצים יידרש אישור פקיד היערות בהתאם לכל דין.

6.4

פסולת בניין

סילוק פסולת עפר ובניה
 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 :
 א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
 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).
 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.
 2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
 3. חציבה ומילוי
 א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
 ב. בהעדר איזון -
 - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
 הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
 4. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן

<p>פסולת בניין</p> <p>טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	<p>6.4</p>																								
<p>תשתיות</p> <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א - ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב המרכזית של הישוב המחוברת לפיתרון קצה באישור המחלקה למים וביוב של המועצה האזורית חוף הכרמל.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב המרכזית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ב - מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית/הישוב.</p> <p>ג - כיבוי אש</p> <p>דרישות כיבוי אש יהוו תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד - תיקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ה - מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>ו - 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.</p> <p>ז - מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>ז-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.</p> <p>ז-ב). איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>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.</p> <table border="0" data-bbox="239 1568 1260 2132"> <tr> <td>מצייר הקו</td> <td>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</td> </tr> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף..... 3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד..... 2 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה... 5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו..... 20.00 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו..... 35.00 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך..... 0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה..... 3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</td> <td></td> </tr> <tr> <td>י. ארון רשת..... 1 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>יא. שנאי על עמוד..... 3 מ'</td> <td></td> </tr> </table>	מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	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 מ'		ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי 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'		יא. שנאי על עמוד..... 3 מ'		<p>6.5</p>
מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן																								
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 מ'																									
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי 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'																									
יא. שנאי על עמוד..... 3 מ'																									





תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

תשתיות		6.5
<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>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי החשמל:</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>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>		
היטל השבחה		6.6
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>		
תנאים למתן היתרי בניה		6.7
<p>1. תכנית בינוי - תנאי להיתר בניה לתא שטח המכיל יותר מיח"ד אחת יהיה אישור תכנית בינוי. תכנית הבינוי תיערך בקנה מידה 1: 500 ותכלול בין השאר את הפרטים הבאים: תיאור העמדת המבנים לרבות מבני עזר, הסדרי חניה, מיתקנים לאצירת אשפה, תחנות איסוף ומחזור, גדרות (חומרים ועצוב) פרטי פיתוח אופייניים, מפלסי קרקע קיימים ומתוכננים, הסדרי ניקוז נגר עילי, שוחות ביוב, גינון ופיתוח סביבתי.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 7,16,17,77,165 יהיה הריסה בפועל של המבנה המסומן להריסה בתא השטח שמבוקש בהיתר.</p>		
חלוקה ו/ או רישום		6.8
<p>תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור הועדה המקומית לתשריט חלוקה לכל תחום התכנית</p>		
ביצוע התכנית		7
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו כ- 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39