

הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0544767

נווה ים - שינוי לתכנית חכ/76/ט: שינוי מגרשים וביטול אירוח כפרי



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
חוף הכרמל
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה בתחום קיבוץ נווה ים. תכנית זו נועדה לשנות את תכנית נווה ים חכ/76/ט שאינה מתאימה לצרכי הקיבוץ כיום. התכנית בנדון תאפשר מגורים המתקיימים בפועל כיום עבור חברי הקיבוץ בייעוד שאינו מתאים לכך (אירוח כפרי לפי חכ/76/ט) וכן הגדלת מספר יחידות הדיור ביישוב מ-343 ל-350, המקסימום המותר לפי תמ"א 35, והסדרת מצב קיים שאינו מוסדר בתכנית חכ/76/ט. התכנית מציעה 8 יחידות דיור מיוחד, 43 יחידות דיור למגורים, כ- 528 מ"ר למבני ציבור וכן מציעה שני מבנים לשימור ואתר לקמפינג מדרום שיהווה שטח חלופי לאירוח הכפרי שמבוטל



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נווה ים - שינוי לתכנית חכ/76/ט: שינוי מגרשים וביטול אירוח כפרי

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

1.1

303-0544767

מספר התכנית

76.835 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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	193950
קואורדינאטה Y	731550

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ נווה ים - שכונת ותיקים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: נווה ים

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			נווה ים

שכונה לא רלבנטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10546	מוסדר	חלק		13-14
10547	מוסדר	חלק		1
10548	מוסדר	חלק		1-3, 8-10, 59, 65-66

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
56, 58 - 58, 62, 58, 59, 60, 61, 62, 120, 125 - 126, 126, 128, 130, 134, 136, 147 - 148, 148, 148, 165, 173, 421 - 428, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 432 - 437, 461, 462 - 461, 463, 465, 510, 582, 600, 615 - 616, 622 - 628, 656, 664, 666, 840, 843, 873, 877, 879 - 903, 882, 908, 958, 960, A153, A223, 950D, 950E, A635, B153, B223, C223	חכ/76/ט

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 /1. הוראות תכנית תמא/ 12 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12 /1
01/01/1901		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13 /13. הוראות תכנית תמא/ 13 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 13
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /4. הוראות תכנית תמא/ 34 /4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /4 ב/ 4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /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 /6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
29/08/2010	4578	6131	- ביטול אירוח כפרי - הגדלת מספר יח"ד ל-350 - הוספת מגורים מיוחד - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/ 76 ט ממשיות לחול.	שינוי	חכ/ 76 ט



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דסמונד סולומון קפלן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דסמונד סולומון קפלן		תשריט מצב מוצע	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע	1: 1	3	15/12/2019	דסמונד סולומון קפלן	14: 11 23/12/2019	בדיקה פרוגרמתית והשפעה על תנועה ותשתיות	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	13	08/07/2019	רותי ארני	07: 59 15/07/2019	נספח עצים בוגרים - חוברת	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	22/07/2019	רותי ארני	14: 38 22/08/2019	נספח עצים בוגרים - תשריט	לא
תנועה	מנחה	1: 500	2	29/07/2019	רוני שניידר	07: 56 30/07/2019	נספח תנועה וחניה - גליון 1 מתוך 2	לא
תנועה	מנחה	1: 500	2	04/08/2019	רוני שניידר	11: 39 19/08/2019	נספח תנועה וחניה - גליון 2 מתוך 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	08/07/2019	דסמונד סולומון קפלן	08: 00 15/07/2019	רקע תכנוני קיים	לא

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			קיבוץ נווה ים	נווה ים	(1)		04-9844503	04-9843237	lital159@walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל מיקוד 30885.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ נווה ים	נווה ים	נווה ים (1)		04-9844503	04-9843237	lital159@walla.co.il

(1) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל מיקוד 30885.

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
אדריכל מתכנן ערים	עורך ראשי	דסמונד סולומון קפלן	28921	דסמונד קפלן אדריכלים	יודפת	(1)		04-9800007	04-9800554	office@desmondkaplan.com
אדריכלית נוף	סוקר עצים	רותי ארני	82346		יובלים	(2)		04-9991777	04-9991778	r.aranyi@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רודי בלן	481	טכנומד	חיפה	שד מוריה	52	04-8372290	04-8107004	techmad@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	רוני שניידר	73480	שניידר - תכנון כבישים ומדידות בע"מ		(3)		04-9991010	04-9990006	ronisn1010@gmail.com

(1) כתובת: ד.ג. משגב.

(2) כתובת: ד.ג. משגב, ת.ד. 307.

(3) כתובת: א.ת. תרדיון,

ד.ג. משגבת.ד. 1358.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

שינוי ייעוד אירוח כפרי למגורים והוספת שטח לתיירות בדרום היישוב

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ביטול שטחים המיועדים לאירוח כפרי ולשנות ייעוד לשטחי מגורים.
2. התאמת גבולות של מגרשי מגורים בהמשך למדידת שטח.
3. פיזור מקומות חנייה משויכים.
4. שינוי קווי בניין.
5. צמצום מקומי של דרך מס' 12 כדי למנוע הריסת חלק מבנה מגורים קיים.
6. הסדרת מקומות חנייה עבור מגרש 56.
7. שינוי ייעוד מגורים לדיור מיוחד ולמוסדות ציבור.
8. הגדלת מספר יחידות הדיור ביישוב מ-343 ל-350.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח	יעוד
485 - 470 ,436 - 432 ,428 - 421 ,173 ,148 ,147 ,134 ,130 ,126 ,125 ,120 ,62 - 58 ,56	מגורים א'
153 ,136	דיור מיוחד
510	מתקנים הנדסיים
582 ,128	מבנים ומוסדות ציבור
990 ,463	תיירות
624A, 624B, 624C, 625, 656, 664, 666 ,623 ,622 ,620 ,616 ,615 ,600	שטח ציבורי פתוח
843 ,840	דרך מאושרת
903A, 903B, 904 - 908	דרך משולבת
950D, 950E, 958A, 958B	שביל
873A, 873B, 873C, 873D, 873E, 876, 879 - 881	חניון
465	מסחר ותיירות

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
153 ,136	דיור מיוחד	אתר עתיקות/אתר הסטורי
843	דרך מאושרת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
903A, 904, 907, 908	דרך משולבת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
879 ,876	חניון	אתר עתיקות/אתר הסטורי
582	מבנים ומוסדות ציבור	אתר עתיקות/אתר הסטורי
476 - 470 ,436 - 432 ,428 - 421	מגורים א'	אתר עתיקות/אתר הסטורי
465	מסחר ותיירות	אתר עתיקות/אתר הסטורי
510	מתקנים הנדסיים	אתר עתיקות/אתר הסטורי
950D, 950E, 958A, 958B	שביל	אתר עתיקות/אתר הסטורי
666 ,600	שטח ציבורי פתוח	אתר עתיקות/אתר הסטורי
990 ,463	תיירות	אתר עתיקות/אתר הסטורי
136	דיור מיוחד	בלוק מבנה לשימור
128	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק מבנה לשימור
903A, 903B	דרך משולבת	בלוק עץ/עצים להעתקה
483 ,173 ,120	מגורים א'	בלוק עץ/עצים להעתקה
903A, 903B	דרך משולבת	בלוק עץ/עצים לעקירה
,148 ,147 ,134 ,125 ,120 ,62 ,60 ,58	מגורים א'	בלוק עץ/עצים לעקירה
483 ,477 ,474 ,173		
958A	שביל	בלוק עץ/עצים לעקירה
623	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים לעקירה
128	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לשימור
,474 ,473 ,173 ,148 ,125 ,120 ,61	מגורים א'	בלוק עץ/עצים לשימור
479		
958A	שביל	בלוק עץ/עצים לשימור
664 ,625 ,622 ,616	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים לשימור
843	דרך מאושרת	גבול מגבלות בניה

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	חניון	876
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	582
גבול מגבלות בניה	מסחר ותיירות	465
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	510
גבול מגבלות בניה	שביל	950D, 950E
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	666, 600
גבול מגבלות בניה	תיירות	990, 463
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	843
הנחיות מיוחדות	חניון	876
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	582
הנחיות מיוחדות	מסחר ותיירות	465
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	510
הנחיות מיוחדות	שביל	950D, 950E
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	666, 600
הנחיות מיוחדות	תיירות	990, 463
זיקת הנאה	חניון	876
זיקת הנאה	חניון	876
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	582
זיקת הנאה	שביל	950E
זיקת הנאה	שביל	950E
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	666
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	666
זיקת הנאה	תיירות	463
מבנה להריסה 2	דרך משולבת	903A, 908
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	128
תחום הסביבה החופית	דרך מאושרת	843
תחום הסביבה החופית	דרך משולבת	903A, 903B, 908
תחום הסביבה החופית	חניון	876
תחום הסביבה החופית	מבנים ומוסדות ציבור	128
תחום הסביבה החופית	מגורים א'	126, 61, 60
תחום הסביבה החופית	שטח ציבורי פתוח	666
תחום הסביבה החופית	תיירות	463
תחום חוף ים	מגורים א'	471, 470
תחום חוף ים	שביל	958A, 958B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

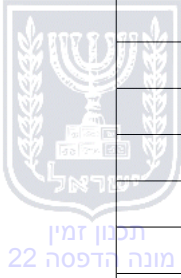
יעוד	מ"ר	אחוזים
אירוח כפרי	2,581	3.36
דרך מאושרת	9,144	11.90
דרך משולבת	8,165	10.63
חניון	11,591	15.09
מבנים ומוסדות ציבור	273	0.36

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
15.42	11,844	מגורים א'
28.36	21,787	מלונאות - אכסון מלונאי
0.78	600	מסחר ותיירות
0.57	435	מתקנים הנדסיים
3.46	2,656	שביל
1.54	1,182	שטח פרטי פתוח
8.43	6,477	שטח ציבורי פתוח
0.13	100	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	76,835	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.43	1,100.99	דיור מיוחד
11.90	9,142.47	דרך מאושרת
11.05	8,487.56	דרך משולבת
8.84	6,792.11	חניון
1.03	794.26	מבנים ומוסדות ציבור
19.48	14,965.31	מגורים א'
0.78	600.41	מסחר ותיירות
0.57	434.95	מתקנים הנדסיים
2.76	2,119.42	שביל
8.52	6,548.99	שטח ציבורי פתוח
33.64	25,848.14	תיירות
100	76,834.61	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים - מבני מגורים - שטחי שירות עבור מחסנים וממ"ד - חניה מקורה ופיתוח סביבתי
4.1.2	הוראות
א	גגות 1. יותרו גגות רעפים אך ורק עבור קירוי מרפסת בקומת הקרקע או גגון כניסה בקומת קרקע. לא יותרו גגות רעפים בחלקים אחרים של המבנים. 2. בנוסף לקומת קרקע וקומה נוספת מעליה יותר חדר יציאה לגג. שטח ההיטל האופקי של מדרגות חדר היציאה לגג בצרוף שטח הבניה בגג לא יעלה על 20 מ"ר. הוראה זו תקבע כסטייה ניכרת. 3. אלמנטים כגון דודים, מזגנים מתקנים טכניים וקולטים למיניהם יקבלו פתרון אדריכלי להסתרתם ו/או יבנו כחלק אינטגרלי של העיצוב האדריכלי של המבנה. למעט קולטים צמודים לגג לא תותר התקנת מתקנים מסוג זה בצורה הבולטת מעל גג חדר יציאה לגג. הוראה זו תקבע כסטייה ניכרת.
ב	חניה ראה סעיף 6.3 "חניה".
ג	קווי בנין 1. קווי הבניין יהיו בהתאם לסימון בתשריט. 2. במקרים שקו בניין נקבע לפי צורה של מבנה קיים הקו המדויק ייקבע בהתאם לתכנית מדידה שתלווה בקשה להיתר בנייה. 3. תותר בניית גגון כניסה בחזית המבנה (לא גדול מ-5 מ"ר) בתחום שבין קו הבניין הקדמי לגבול תא השטח. שטח הגגון יחושב כחלק משטח הבנייה המותר לפי טבלת זכויות הבנייה בסעיף 5. יותר שימוש גגון הכניסה כמרפסת לא מקורה לקומה שנייה. סגירת המרפסת תהווה סטייה ניכרת.
4.2	דיוור מיוחד
4.2.1	שימושים מגורים
4.2.2	הוראות
א	הוראות בניין בהתאם למגורים א' הנ"ל
ב	שימור בניין לשימור: בתא שטח 136 ייועד המבנה לשימור, ראה סעיף 6.7

	4.2	דיוור מיוחד
	4.3	מתקנים הנדסיים
	4.3.1	שימושים
	4.3.2	הוראות
	4.3.2	הוראות בניו
	4.3.2	תנאים למתן היתרי בניה
	4.3.2	זכויות בניה מאושרות
	4.4	מבנים ומוסדות ציבור
	4.4.1	שימושים
	4.4.2	הוראות
	4.4.2	חניה
	4.4.2	שימור



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4.4	מבנים ומוסדות ציבור
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה בתא שטח 582: תכנית בינוי ופיתוח של כל תא השטח תהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה. תכנית הפיתוח תוכן ע"י אדריכל נוף רשום ורשוי.</p>
ד	<p>זיקת הנאה במידת הצורך לתא שטח 465 זיקת הנאה דרך תא שטח 582 עבור רכב שירות.</p>
4.5	תיירות
4.5.1	שימושים
	<ul style="list-style-type: none"> - בית מלון או כפר נופש (אחסון מלונאי יהיה בבעלות אחודה) - מסעדות ובארים - אולמות התכנסות ומועדונים. יותר אולם אירועים רק בתא שטח 463 - מתקני ספורט כולל בריכות שחייה, חדרי כושר ומגרשי ספורט (מקורה ופתוח) - מתקני ספא וטיפולים דומים - משרדי הנהלת המקום - מחסנים ושטחי שירות עבור מתקנים לחימום וקירור וציוד מכני/הנדסי אחר הקשורים להפעלת המקום - שבילים, דרכים, חניה ופיתוח סביבתי - חדרי טרנספורמציה - קמפינג משולב
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי 1. אזורי השירות ימוקמו ויטופלו כך שלא יהוו מפגע ויזואלי לציבור ולשכנים. 2. הבנייה תהיה בהתאם לעקרונות של בנייה "ירוקה"/"ידידותית לסביבה".</p>
ב	<p>סטיה ניכרת מתחמי התיירות מוגדרים כאכסון מלונאי רגיל ולא מיוחד כך שלא מתאפשר השכרת היחידות. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה 1. תכנית איחוד וחלוקה ראה סעיף 6.10 ב' 2. תכנית בינוי ופיתוח של כל תא השטח לאישור הועדה המקומית תהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה. תכנית הפיתוח תוכן ע"י אדריכל נוף רשום ורשוי. 3. הבקשה להיתר בנייה תכלול את האמצעים המתוכננים למניעת מפגעים סביבתיים כגון רעש וריחות ותאושר על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה. 4. יוגש דו"ח סביבתי בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה. אישור משרד התיירות בדבר התאמת המתקן לתקנים הפיזיים לתכנון מתקני אכסון תיירותי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בנייה.</p>
4.6	שטח ציבורי פתוח



4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
	- שבילים (להולכי רגל, אופניים ורכב שירות וחירום), כיכרות, שטחי גינון, גנים ציבוריים, חורשות, מתקני משחקים לילדים, אזורי ישיבה, מתקני צל, ניקוז עילי, גדרות, ריהוט גן תאורה ומערכות השקיה. - מקלטים ציבוריים קיימים (בתא שטח 623).
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	כבישים וחניה, שבילים, תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, גינון, תאורה ומערכות תשתית.
4.7.2	הוראות
4.8	דרך משולבת
4.8.1	שימושים
	כבישים וחניה, שבילים, תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, גינון, תאורה ומערכות תשתית.
א	בינוי ו/או פיתוח דרכים משולבות יתוכננו באופן הנותן עדיפות לצרכים ולבטיחות של הולכי רגל. התכנון המפורט יבוצע ע"י אדריכל נוף רשום ורשוי ומתכנן דרכים. במסגרת תכנון מפורט לביצוע ניתן להגדיר חלק מדרך משולבת כשטח ציבורי פתוח בפועל. במגרשים אליהם לא ניתן לתכנן גישה לרכב, תתוכנן חניה מרוכזת בתחום הדרך או הדרך המשולבת הקרובה והגישה למגרשים תהיה ברגל בלבד (למעט רכב חרום).
4.9	שביל
4.9.1	שימושים
	- שבילים להולכי רגל, אופניים ורכב חירום - פיתוח סביבתי
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. 2. רוחב הסלילה למעבר רכב חירום ייקבע בתכנון מפורט לפיתוח. בתא שטח 958A רוחב הסלילה הנ"ל לא יעלה על 3 מ' ממוצע.
4.10	חניון
4.10.1	שימושים
	- שבילים, חנייה ופיתוח סביבתי וגינון - מתקני צל
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח

	4.10	חניון כל שטח החניה ילווה ע"י תכנית פיתוח נופית שתוכן ע"י אדרי' נוף רשום ורשוי ותהווה תנאי לקבלת היתר עבודות עפר. התכנית תאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תכיל מערכת עצים מצלים בצפיפות של עץ אחד לכל ארבע חניות ניצבות או במרחק שלא יגדל מ-10 מ'. שטח החניה יוצל בלפחות 50% משטחו ע"י נוף העצים בגודל בוגר. שטחי החניה יבוצעו בחומרים קשיחים שאינם מעלים אבק. חומרי הגמר יאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית.
	ב	חניה ראה סעיף 6.3 "חניה".
	ג	הוראות פיתוח חומרי הגמר של החניות יהיו חדירות למים.
	4.11	מסחר ותיירות
	4.11.1	שימושים - מסעדות - חנויות וקיוסקים - שטחי שירות עבור מחסנים, ציוד קירור וחימום - פיתוח סביבתי
	4.11.2	הוראות הוראות בניו 1. אזורי השירות ימוקמו ויטופלו כך שלא יהוו מפגע ויזואלי לציבור ולשכנים. 2. הבנייה תהיה בהתאם לעקרונות של בנייה "ירוקה"/ידידותית לסביבה.
	ב	חניה אין לפתח מגרש חנייה בתחום שטח זה. ראה סעיף 6.3.
	ג	תנאים למתן היתרי בניה 1. תכנית איחוד וחלוקה ראה סעיף 6.10 ב' תכנית בניו ופיתוח של כל תא השטח תהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה. תכנית הפיתוח תוכן ע"י אדריכל נוף רשום ורשוי. 2. הבקשה להיתר בנייה תכלול את האמצעים המתוכננים למניעת מפגעים סביבתיים כגון רעש וריחות ותאושר על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה. 3. יוגש דו"ח סביבתי בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה. אישור משרד התיירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
							שרות				עיקרי
		1	(2)	4	32	135	10	125	(1)	136	דיור מיוחד
(1)	(1)	(3) 2	7	4	32	200	10	190	(1)	153	דיור מיוחד
(1)	(1)	1	(2)		32	135	10	125	(1)	128	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(3) 1	4			80	10	70	(1)	582	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(3) 2	7	(4) 1	50	240	48	192	(1)	56, 58 - 62, 120, 125, 126, 130, 134, 147, 148, 173, 421 - 428, 432 - 436, 470 - 485	מגורים א'
(1)	(1)	1	5			200	20	180	(1)	465	מסחר ותיירות
(1)	(1)	1	5			120	20	100	(1)	510	מתקנים הנדסיים
(1)	(1)	1	5			120	20	100	(1)		מתקנים הנדסיים
(6)	(6)	1	4		17	80		80	(1)	623	שטח ציבורי פתוח
(1)	(1)	2	10	(9) 120	42	10555 (8)	1330	9225	(7) 4000	990, 463	תיירות

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. קווי בנין:

במקרה של קירות בנויים בקו בנין 0.0 מ', הצדדים הפונים לשכנים יהיו בגמר מושלם וללא פתחים. מי גשם מגג מבנה בקו בנין 0.0 מ' ינוקז אל תוך המגרש של בעל המבנה. במגרשים בהם קו הבניין

בתשריט קטן מהמצוין בטבלה הנ"ל לא יינתן אפשרות להקלה בקווי בניין.

מותר לבנות חנייה מקורה בתחום שבין קו בניין קדמי לגבול המגרש בהיקף שלא יעלה על 20 מ"ר. שטח זה יחושב כחלק משטחי השרות המותרים בטבלה הנ"ל.

תותר בניית גגון כניסה בחזית המבנה (לא גדול מ-5 מ"ר) בתחום שבין קו הבניין הקדמי לגבול תא השטח. שטח הגגון יחושב כחלק משטח הבנייה המותר לפי טבלת הזכויות הנ"ל.

ב. גובה מבנה:

לא תעלה גובה הבנייה על הגובה המרבי הנקבע ב- מ' נמדד מ-0.0 מ' של המבנה כפי שנקבע בתכנית בינוי שאושרה ע"י הוועדה המקומית. תותר בליטה מעל הגובה המרבי כמפורט בסעיף 6.1.

ג. שטח שירות לחנייה:

חנייה מקורה ו/או דרכי גישה לחנייה מקורה יחושבו כשטח שירות.

ד. תכסית:

במקרים בהם מגבלות בנייה במגרש מסוים (כגון קווי בניין וצורת המגרש) מאפשרות תכסית בפועל שפחות מ-50% התכסית תוגבל בהתאם. במקרים שהתכסית עולה על 50% משטח המגרש בגלל בנייה

שקיימת במקום מלפני אישור תכנית זו הדבר יחושב כחריגה מאושרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.

(2) מבנה קיים. לא תעלה גובה הבנייה על הגובה המרבי הנקבע ב- מ' נמדד מ-0.0 מ' של המבנה כפי שנקבע בתכנית בינוי שאושרה ע"י הוועדה המקומית. תותר בליטה מעל הגובה המרבי כמפורט בסעיף

6.1.

(3) + עליית גג.

(4) יחידה אחת למגרש. סה"כ 43 מגרשים.

(5) ממוצע.

(6) בהתאם למתאר של המקלט הקיים.

(7) מגרש מינימלי במסגרת תכנית איחוד וחלוקה.

(8) סה"כ זכויות בנייה ביעוד זה. יחולקו בין המגרשים ביעוד זה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה.

(9) יחידות אירוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

קווי בנין:

במקרים שתותר בניה על גבול המגרש (קו בנין 0.0 מ') חובת המבצע לשמור על ההוראות כדלקמן:

- פתחים אסורים: לא יותרו פתחים לכיוון המגרשים השכנים במרחק שבין 0.0 מ' ל-3.0 מ' מגבול המגרש.

- פתחים מותרים: בתחום שבין 0.0 מ' ל-3.0 מ' מגבול מגרש שכן יותרו פתחים ניצב לגבול המגרש או פונים אל תוך מגרש בעל הבקשה בזווית גדולה יותר מ-90 מעלות ביחס לגבול עם השכן. יותרו פתחים בתחום זה לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים או דרכים.

- שטח חצר פנימי צמוד לגבול המגרשים השכנים יהיה לפחות 4 מ"ר עם רוחב מינימלי 1.2 מטר.

- מעבר מינימלי: לא יותר מעבר ברוחב פחות מ-0.8 מ' לאורך גבול המגרש. כלומר, הבניה תהיה על הגבול ללא מעבר בכלל או לפחות 0.8 מ' מהגבול.

- גמר מושלם כלפי חוץ: מבצע בניה או פיתוח בגבול מגרש חייב לבצע גמר מושלם בחזיתות הפונות החוצה ממגרשו ולדאוג לתחזוקה בהמשך בשיתוף פעולה עם השכנים והרשות המקומית.

- מי גשם מגג מבנה בנוי בקו בנין 0.0 מ' ינוקז דרך מגרש בעל המבנה אל השטחים הציבוריים לרבות כבישים ומדרכות. ניקוז למגרש שכן יהיה רק באישור בכתב ממהנדס הועדה המקומית.

- קונסטרוקציה עצמאית: בניה על גבול מגרש תהיה עצמאית מבחינה קונסטרוקטיבית ביחס לבניה בצד השני של גבול המגרש אלא אם תואם ביצוע משותף בין ובהסכמת שכנים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

גובה מבנים:

- הגובה המכסימלי של הבניינים לא יעלה על הגובה הנקבע ב-מ' בטבלת זכויות והגבלות בניה. הגובה המכסימלי כולל מעקה הגג.

- יותרו הקמת ארובות, מיכלי מים, קולטים ודודי שמש, אנטנות לקליטת טלוויזיה, סוכות גפן, פרגולות ללא קרוי ויציאות לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מעל הגובה המכסימלי המותר. אלמנטים כגון דודים, מזגנים וקולטים יוסתרו ו/או יבנו כחלק אינטגרלי של העיצוב האדריכלי של המבנה. מתקנים מסוג זה לא יבלטו מעל עליית הגג.

- תותר בנייה של גדרות בגבול המגרש (בתחום המגרש) ובתחום שבין קו הבניין לגבול המגרש

6.1

הוראות בינוי

בתנאי שהגובה המקסימאלי של הגדרות לא יעלה על 1.5 מ' מעל פני הפיתוח הקרוב בצד הגבוה יותר של הפיתוח. בגבול המגרש עם שטחים ציבוריים הגובה לא יעלה על 2.1 מ' מעל גובה פני הפיתוח בשטח הציבורי לרבות כבישים ומדרכות. במגרשים הפינתיים העומדים בצמתים גובה מעקה בנוי או גדר לא אטום לא יעלה על 1.1 מ' מעל פני השטח הציבורי כנ"ל כדי לשמור על שדה ראייה בטיחותי.

- כל הנ"ל ישולב בעיצוב המבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

מפלס 0.00 :

מפלס ה-0.00 של כל מבנה יהיה לכל היותר 50 ס"מ ולא פחות מ-40 ס"מ מעל מפלס הכביש הסמוך על מנת להבטיח ניקוז מי נגר מתחום המגרש ולמנוע גלישת ביוב בתוך המגרש אלא אם מהנדס הוועדה המקומית מאשר פתרון אחר. בשל הרגישות הסביבתית של השטח יקבע כי מפלסי הכבישים והבינוי יותאמו לקרקע טבעית קיימת, ובמידת הצורך תוך מילוי מזערי בלבד. מפלסי הבינוי יותאמו להנחיות שימור נגר, תוך צמצום נפח מילוי המגרשים, כך שיותאמו לקרקע טבעית לצורך החדרת מי נגר.

לגבי מבנים קיימים: כל בנייה חדשה המהווה המשך של רצפה קיימת תותר גובה רצפה בהתאם לקיים. מפלסים של בנייה חדשה אחרת יהיו לכל היותר 50 ס"מ ולא פחות מ-40 ס"מ מעל הכביש הסמוך.

6.2

עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 1522/0"נווה ים, אתר תת-ימ"י י"פ: 4786 עמ"מ 4801 מיום: 19/07/1999 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדן ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדן ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. 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.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדן, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.3

חניה

החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה, או לתקנות התקפות במועד הוצאות ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. חנייה תהיה בתחום המגרש למעט במקרים הבאים:

<p style="text-align: right;">חניה</p>	<p style="text-align: center;">6.3</p>
<p>1. בתאי שטח A873, C873, 880, 881, 879 שמורות מקומות חנייה עבור מגרשים שאינם בתחום תכנית זו. ראה נספח תנועה.</p> <p>2. לתאי שטח 470, 471, 479 החנייה בתא שטח 908 (דרך משולבת).</p> <p>3. לתא שטח 148 החנייה A903 (דרך משולבת).</p>	
<p style="text-align: right;">חלוקה ו/ או רישום</p>	<p style="text-align: center;">6.4</p>
<p>חלוקה :</p> <p>א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט ובהוראות תכנית זו.</p> <p>ב. בחלק מהמגרשים קיימת בנייה. סימון החלוקה במקרה של מגרשים שעליהם קיימת בנייה מתבסס על מיפוי מבנים קיימים לפי פוטוגראמטריה המשמש כרגע מדידה של התכנית. בין היתר יש מצבים שבהם מבנה קיים מחולק לשני מגרשים או יותר כאשר הגבול מיועד לעבור באמצע קיר משותף. קווי הגבול הקובעים יותאמו בהתאם וייקחו בחשבון את רמת הדיוק שברקע הפוטוגראמטרי של התכנית.</p> <p>רישום :</p> <p>בהתאם להוראות סעיף 125 בחוק התכנון והבנייה.</p>	
<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: center;">6.5</p>
<p>א. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח עליון - 110 - 160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון - 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל</p>	

6.5	חשמל
	<p>ארון רשת - 1מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן שנאי על עמוד - 3 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.6	הוראות פיתוח
	<p>נוף: כל תכנון ופיתוח בשטחים ציבוריים שבתחום תכנית זאת יתוכנן ע"י אדריכל נוף רשום ורשוי.</p> <p>עבודות עפר: כל עבודות העפר יבוצעו בתחום האתר בלבד. השטח יגודר בגדר קשיחה למניעת דרדור בולדרים, פסולת ועודפי עפר מחוץ לאתר. תכנית הפיתוח חייבת לכלול פתרון לסילוק פסולת עפר ושיקום נופי לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית. הגשת תכנית השיקום הנופי תהווה תנאי למתן היתר חפירה ע"י הרשות המקומית.</p> <p>שילוט: הרשות המקומית תכין תכנית לשילוט בתחום שטח התכנית לאישור הועדה המקומית. אישור ביצוע שילוט יהיה כפוף לתכנית המאושרת לשילוט ובאישור מהנדס הועדה המקומית. תכנית השילוט תכלול התייחסות לשילוט רחובות, מספור בתים, שילוט הכוונה, זיהוי מבנים ואתרים ושילוט מסחרי.</p> <p>גידור: כל גידור בין האזור המגורים המערבי לחוף הים יהיה בתחום המגורים.</p>
6.7	שימור
	<p>א. המבנים שלהלן הם מבנים לשימור: [5] בית מגורים בשכונת הפולנים [6] בית הילדים בשכונת סיביר</p>

6.7	שימור	
	<p>ב. תיאסר הריסתם של המבנים שנקבעו לשימור.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה למבנה לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד מלא בהתאם להנחיות מנהל מינהל התכנון התקפות בעת הכנתו. תיק התיעוד יוכן על-ידי אדריכל או בעל מקצוע הבקיא בתחום השימור. תיק התיעוד והבקשה להיתר יובאו לדיון בוועדת השימור המקומית. המלצתה תתקבל לפני הדיון בבקשה להיתר בוועדה המקומית.</p> <p>ד. כל תוספת בניה למבנה לשימור ושינויים, אשר אינם מחייבים הוצאת היתר בניה, יהיו בהתאם למסקנות תיק תיעוד שיוכן ולהמלצת ועדת השימור.</p> <p>ה. תנאי לקבלת תעודת גמר/טופס איכלוס למבנה לשימור יהיה שימור המבנה בפועל.</p>	
6.8	סידורים לאנשים עם מוגבלויות	
	<p>ייתן היתרי בניה למבני ציבור רק לאחר הבטחת סידורים לנכים במבנה ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
6.9	שרותי כבאות	
	<p>קבלת התחייבות מבקשי היתר לביצוע דרישות שירות הכבאות לשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. ברזים לכיבוי אש יותקנו בהתאם לדרישות שרותי הכבאות.</p>	
6.10	תנאים למתן היתרי בניה	
	<p>א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>ב. בשטח שהוגדר בתשריט כאזור עם הנחיות מיוחדות תוכן תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים מלווה ע"י טבלאות איזון. תנאי להיתר בניה יהיה באישור תכנית איחוד וחלוקה מפורטת בוועדה המקומית בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. התכנית תכלול חו"ד סביבתית לפיה תיקבע פריסת השימושים בתוך ייעודי התיירות, בהתאם לגורם הסביבתי המוסמך. התכנית תכלול נספח תנועה אשר יביא לצמצום הדרכים ושטח החניה הפתוחה, תוך הותרת מענה הולם ומשמעותי לשטח התיירות ותובא לאישור הולחוף.</p> <p>ג. לא ייתן היתר בניה בתחום מגבלות בניה סביב לולים הקיימים בתא שטח 463 לפני פינוי בפועל של הלולים.</p> <p>ד. תנאי לקבלת היתר ראשון בכל תא שטח בסביבה החופית יהיה אישור הוועדה המחוזית לתכנית הפיתוח הנופי לסביבה החופית.</p>	
6.11	תשתיות	
	<p>ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה :</p> <p>א. מים :</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. על הרשות המקומית לעודד מחזור מים עד כמה שניתן.</p> <p>ב. ניקוז :</p> <p>1. הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות ניקוז, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>2. תנתן עדיפות לניקוז משמר מים.</p> <p>3. גודל תכסית פנויה בכל מגרש עליו יוקם מבנה תהיה לפחות 40% מהשטח, במיקום מתאים, לצורך החדרה של מי גשם ונגר עילי ממרזבי גגות וממשטחים מרוצפים בתחום המגרש.</p> <p>ג. ביוב :</p>	

6.11	תשתיות
	<p>תנאי להיתר בניה יהיה קיומה של תכנית לביצוע חיבור למערכת הביוב האזורית אשר תוליך את השפכים למט"ש מעין צבי, וביטול מתקן זמני לביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והתחלת ביצוע בפועל של תכנית זו.</p> <p>כל הנחת ביוב וחיבור לרשת ביוב מרכזית טעונה אישור מהנדס המועצה.</p> <p>ד. אשפה, פסולת בניה ועודפי עפר:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר חפירה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר המאושר ע"י משרד להגנת הסביבה והמועצה המקומית.</p> <p>לא יינתן היתר לבנייה או להריסה אלא על פי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכה של כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר בנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר. בנושא פסולת האזבסט יש לפעול על פי הנחיות הועדה טכנית למניעת אבק מזיק.</p> <p>3. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. במקרה של צורך במילוי יש להציג את מקור החומר למילוי. בכל מקרה לא ייעשה שימוש בחול מהסביבה לצרכי מילוי.</p> <p>ה. רשתות תאורה:</p> <p>קווי התאורה יבוצעו במערכות תת-קרקעיות עם צנרת, תאי מעבר, גומחות וארונות מתאימים לחיבור עמודי תאורה.</p> <p>ו. תקשורת:</p> <p>קווי טלפון, טלוויזיה בכבלים וכל סוגי תקשורת אחרים יבוצעו במערכות תת-קרקעיות עם צנרת, תאי מעבר, גומחות וארונות מתאימים.</p> <p>ז. קולטי שמש:</p> <p>תתאפשר הקמת תאים פוטוולטאים על גגות מבנים קיימים גגות מבני ציבור, מסחר, תיירות ומגורים.</p>
6.12	מבנים קיימים
	<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965. על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של המבנה הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>

<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.12</p>
<p>ג. יותר המשך השימוש הקיים כדין במבנים המסומנים להריסה בתשריט עד למועד בו תדרש הריסתם בהתאם לשלבי הביצוע בתכנית זו.</p> <p>ד. היתר בנייה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>1. הגשת וחוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. מונה הדפסה 22 תכנון זמין</p> <p>2. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).</p>	
<p>מקלטים</p>	<p>6.13</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.14</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.15</p>
<p>כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית זו יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה וירשמו על שם הרשות המקומית.</p>	
<p>סביבה ונוף</p>	<p>6.16</p>
<p>א. התאורה בתחום הסביבה החופית לא תופנה מערבה.</p> <p>ב. אזורי התארגנות בזמן הבנייה יתאפשרו בשטח הקיבוץ בלבד.</p> <p>ג. על מבקש היתר בנייה להראות שהבינוי לא יפגע בממשק עם הסביבה החופית במערב התכנית.</p>	
<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.17</p>
<p>בתאי שטח 463, 666, 876 ו-E950 מוגדרת זיקת הנאה זמנית לצורך מעבר חקלאי ולטובת המשך העיבוד החקלאי והנגישות ללולים הקיימים. זכות מעבר זו תתבטל ותשוקם כאשר תבוצע דרך מס' 52.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.18</p>
<p>1. נספח העצים לתכנית:</p> <p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם - מחייב.</p> <p>2. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>3. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:</p>	

6.18

שמירה על עצים בוגרים

תכונות עצים שיש לתעדף:

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם:

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.

4. שטחים ציבוריים פתוחים:

א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.

ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצוף קשית.

5. רחבות עירוניות פתוחות:

במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.

*רחבה עירונית - חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.

6. מגרשי חנייה:

א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנן בצל).

ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ-50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.

7. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

8. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג פוליגון שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ 25% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

הנחיות מיוחדות

6.19

ראה סעיף 6.10 ב'.

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח תאי שטח 582, 465, 463 ו-990	בהתאם לתכנית חכ/76/ט (או תכנית שתשנה אותה).

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22