

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 352-0830604

**הגדלת זכויות בניה במגרש מגורים מס' 127 בשכונת סביוני ים בקרית ים**

חיפה

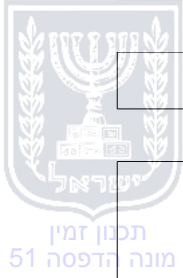
מחוז

מרחב תכנון מקומי קריות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על ארבעה מגרשים הכלולים בתכנית מאושרת מס' 352-0111062 - שכונת סביוני ים בקרית ים. שניים מהמגרשים הכלולים בתכנית מיועדים למגורים ושני הנוספים מיועדים למסחר. התכנית מעבירה זכויות בניה ממגרש 126 המיועד למגורים וממגרשים 801, 800, המיועדים למסחר אל מגרש 127 המיועד למגורים..  
סה"כ שטח הבניה המועבר ממגרשים 126, 800, 801 למגרש 127 הוא 2300 מ"ר מהם 2000 מ"ר עיקרי + 300 מ"ר שרות.  
התכנית אינה משנה את גובה הבניינים ואת קווי הבניין הצפוניים אשר נקבעו בתכנית 352-0111062 המאושרת. התכנית מאפשרת הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין המערביים, מזרחיים, דרומיים למעט קו בניין מספר 1 ומספר 2 הצפוניים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

|  |  |                            |
|--|--|----------------------------|
| הגדלת זכויות בניה במגרש מגורים מס' 127 בשכונת סביוני ים בקרית ים | שם התכנית                              | 1.1 שם התכנית ומספר התכנית |
| 352-0830604  | מספר התכנית                            |                            |
| 21.762 דונם  |  | 1.2 שטח התכנית             |
| תכנית מתאר מקומית  | סוג התכנית                             | 1.4 סיווג התכנית           |
| כן   | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת       |                            |
| מקומית   | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית   |                            |
| (א) 62 (4), (א) 62 (5), (א) 62 (6), (א) 62 (8)                   | לפי סעיף בחוק                          |                            |
| תכנית 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 התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

|                  |        |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | קריות  |
| קואורדינאטה X    | 208116 |
| קואורדינאטה Y    | 751690 |

### 1.5.2 תיאור מקום

באזור הכניסה הצפונית לשכונת סביוני ים בקרית ים.

### 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 | אילנות |          |       |

שכונה סביוני ים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן      |
|----------|---------|---------------|---------------------|------------------------|
| 10421    | מוסדר   | חלק           |                     | 161-164, 168, 192, 195 |

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 תוכנית | מספר מגרש/תא שטח     |
|-------------|----------------------|
| 352-0111062 | 801 - 800, 127 - 126 |

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס  | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|------------|
| 352-0111062       | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 352-0111062 ממשיכות לחול | 8047               | 4521                    | 20/12/2018 |
| ק/292/א           | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/292/א ממשיכות לחול     | 4168               | 873                     | 22/11/1993 |



**1.7 מסמכי התכנית**

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך   | תאריך יצירה       | עורך המסמך         | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה       | סוג המסמך      |
|---------------------|---|-------------------|--------------------|-------------|-------------------|----------|-------------|----------------|
| כן                  |   |                   | יעקב מאור          |             |                   |          | מחייב       | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע  |                   | יעקב מאור          |             | 1                 | 1: 500   | מחייב       | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | נספח הבינוי מחייב לעניין קווי הבניין מס' 1 ו- מס' 2 וכן לגבי גובה הבניינים. | 16: 44 11/10/2020 | אלף - בית אדריכלים | 11/10/2020  | 1                 | 1: 500   | מחייב חלקית | בינוי          |
| לא                  |   | 16: 13 11/10/2020 | יעקב מאור          | 11/10/2020  |                   | 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**תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                | ישוב | רחוב          | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|----|---------------|---|------|---------------|-----|------------|-----|-------|
|                | פרטי |    |               | א. כפיר אחזקות<br>ובניין (1991)<br>בע"מ | חיפה | בעלי<br>מלאכה | 26  | 04-8811002 |     |       |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                | ישוב | רחוב          | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|---|------|---------------|-----|------------|-----|-------|
| פרטי |    |               | א. כפיר אחזקות<br>ובניין (1991)<br>בע"מ | חיפה | בעלי<br>מלאכה | 26  | 04-8811002 |     |       |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**תכנון זמין  
מונה הדפסה 51**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד              | ישוב      | רחוב         | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                         |
|----------------|-----------|---------------|---------------|-----------------------|-----------|--------------|-----|------------|-----|-------------------------------|
|                | עורך ראשי | יעקב מאור     |               | ת.ב.ע יעקב<br>מאור    | חיפה      | חפצי בה      | 2   | 04-8753836 |     | ycovmaor@n<br>etvision.net.il |
| אדריכל         | אדריכל    | זוהר אלטמן    | 32416         | אלף - בית<br>אדריכלים | טירת כרמל | יוזמה        | 4   | 04-8569075 |     |                               |
| מודד<br>מוסמך  | מודד      | אפריים לבנברג | 503           | לבנברג מודדים         | חיפה      | שד בן גוריון | 32  | 04-8536605 |     |                               |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

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

הגדלת זכויות הבנייה במגרש 127 והפחתה זהה בזכויות הבניה במגרשים 126, 800, 801, על מנת ליצור בינוי משופר במגרש 127 בשכונת סביוני ים בקרית ים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי חלוקת שטחי בניה ע"י הגדלת זכויות הבניה בתא שטח 127 המיועד למגורים, לאחר העברת זכויות בניה מתאי שטח 126, 800, 801. הוספת זכויות הבנייה בת"ש 127 הינה ללא חריגה מגובה הבניינים וקווי הבניינים הצפוניים המותרים עפ"י תכנית 352-0111062, עפ"י סעיף 62א (א) (6) לחוק התכנון והבניה.
- ב. שינוי הבינוי בתא שטח 127, הכולל הוספת בניין מגורים חמישי במגרש לעומת ארבעה בניינים המוצגים בנספח הבינוי המחייב חלקית שבתכנית 352-0111062 ובנוסף שינוי גודל התכסית בתא שטח 127 עפ"י סעיף 62א (א) (5) בחוק התכנון והבניה.
- ג. הגדלת מס יח"ד בתא שטח 127 מ- 90 יח"ד ל- 100 יח"ד, עפ"י סעיף 62א (א) (8) לחוק התכנון והבניה.
- ד. קביעת קו בניין עילי למרפסות בלבד בתא שטח 127 המוצג בתשריט במצב מוצע, עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ב' | 127,126 |
| מסחר      | 801,800 |

| סימון בתשריט | יעוד      | תאי שטח כפופים |
|--------------|-----------|----------------|
| קו בנין עילי | מגורים ב' | 127            |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד      | מ"ר    | אחוזים |
|-----------|--------|--------|
| מגורים ב' | 12,741 | 58.55  |
| מסחר      | 9,021  | 41.45  |
| סה"כ      | 21,762 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ב' | 12,741.55 | 58.55        |
| מסחר      | 9,020.92  | 41.45        |
| סה"כ      | 21,762.47 | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



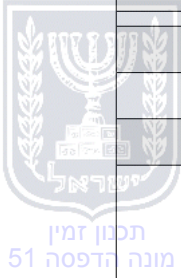
תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



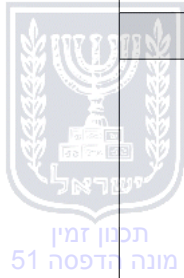
תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |  |
|-------|--|
| 4.1   | מגורים ב'  |
| 4.1.1 | שימושים  |
|       | מגורים   |
| 4.1.2 | הוראות   |
| א     | <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>הוראות מיוחדות לתא שטח 127 :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קווי הבניין בתא שטח זה יהיו כמסומן בתשריט מצב מוצע.</li> <li>2. כל בנייה בתא שטח זה בין קווי בניין מס' 1 לבין קווי בניין מס' 2 תהייה מוגבלת עד ל-3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. גובה מרבי של הבניין יהיה 9 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת</li> <li>3. כל בנייה בתא שטח זה מדרום לקו בניין מס' 2 תהייה מוגבלת עד ל- 5 קומות מעל לכניסה הקובעת. גובה מירבי של הבנין יהיה 15 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.</li> <li>4. א. על אף הנאמר לעיל יותרו מעל לגובה המרבי מעקה גג תקני (בנוי או אחר), מתקנים טכניים על הגג לשימוש טכני בלבד בתכסית שלא תעלה על 50% משטח הגג ובגובה המינימלי הנדרש. ב. בתקופת הבניה לא תהייה מניעה משימוש בעגרונים מעל לגבהים המתוארים לעיל. ג. תקרת קומת המרתף שמתחת למפלס הכניסה הקובעת תוכל לבלוט עד ל- 0.5 מ' בלבד מעל פני מפלס החניות הצמוד למבנה.</li> <li>5. כל סטייה מההוראות בעניין קווי הבניה לכיוון צפון המתוארים לעיל ו/או כל חריגה ממספר הקומות ו/או כל חריגה מהגובה המירבי של הבנין תיחשב לסטייה ניכרת.</li> <li>6. כל שינוי בגובה ובקווי הבניין לכיוון צפון המתוארים לעיל - תחויב בקבלת אישור משרד הביטחון.</li> </ol> |
| ב     | <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>הוראות מיוחדות לתא שטח 126 :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבניין בת"ש 126 ימוקם מדרום לקו בניין מספר 1 המסומן בתשריט מצב מוצע. השטח בתחום המגרש שמצפון לקו זה ישמש לחניה פרטית ולעבודות פיתוח לדיירי בניין זה.</li> <li>2. קווי הבניין לשאר הכיוונים יהיו כמסומן בתשריט מצב מוצע.</li> <li>3. א. על אף הנאמר לעיל יותרו מעל לגובה המרבי מעקה גג תקני (בנוי או אחר), מתקנים טכניים על הגג לשימוש טכני בלבד בתכסית שלא תעלה על 50% משטח הגג ובגובה המינימלי הנדרש. ב. בתקופת הבניה לא תהייה מניעה משימוש בעגרונים מעל לגבהים המתוארים לעיל. ג. תקרת קומת המרתף שמתחת למפלס הכניסה הקובעת תוכל לבלוט עד ל- 0.5 מ' בלבד מעל פני מפלס החניות הצמוד למבנה.</li> <li>4. כל סטייה מההוראות בעניין קווי הבניה לכיוון צפון המתוארים לעיל ו/או כל חריגה ממספר הקומות ו/או כל חריגה מהגובה המירבי של הבנין תיחשב לסטייה ניכרת.</li> <li>5. כל שינוי בגובה ובקווי הבניין לכיוון צפון המתוארים לעיל - תחויב בקבלת אישור משרד הביטחון.</li> </ol>  |



|  |              |
|--|--------------|
|  | <b>4.2</b>   |
|  | <b>4.2.1</b> |
| <p>מסחר, משרדים, מרפאות, קליניקות פרטיות ושירותים נילוויים ליעודים הנ"ל.</p>   |              |
|  | <b>4.2.2</b> |
| <p><b>הנחיות מיוחדות</b><br/> <b>הנחיות מיוחדות</b><br/>                 א. הוראות מיוחדות לת"ש 800.</p> <p>1. קווי הבניין בתא שטח זה יהיו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.<br/>                 2. תיאסר כל בניה מצפון לקווי בניין מס' 1 למעט עבודות פיתוח, מרתף שלא יבלוט מעל פני הקרקע הטבעית וחניות.<br/>                 3. כל בנייה בין קווי בניין מס' 1 לבין קווי בניין מס' 2 תהיה מוגבלת עד ל-3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. הגובה המרבי של המבנה יהיה 11 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.<br/>                 4. א. על אף הנאמר לעיל יותרו מעל לגובה המרבי של מעקה גג תקני (בנוי או אחר), מתקנים טכניים על הגג לשימוש טכני בלבד בתכסית שלא תעלה על 50% משטח הגג ובגובה המינימלי הנדרש.<br/>                 ב. בתקופת הבניה לא תהיה מניעה משימוש בעגורנים מעל לגבהים המתוארים לעיל.<br/>                 ג. תקרת קומת המרתף שמתחת למפלס הכניסה הקובעת לא תבלוט מעל פני מפלס החניות הצמודות לה.</p> <p>ב. הנחיות מיוחדות לת"ש 801 :<br/>                 תיאסר כל בניה מצפון לקווי בניין מס' 1 למעט עבודות פיתוח, מרתף שלא יבלוט מעל פני הקרקע הטבעיים וחניון פתוח.</p> <p>ג. 1. כל סטייה מההוראות בעניין קווי הבניה המתוארים לעיל ו/או כל חריגה ממספר הקומות ו/או כל חריגה מגובהו המרבי של המבנה תיחשבנה לסטייה ניכרת.<br/>                 ג. 2. כל שינוי בגובה ובקווי הבניין לכוון צפון המתוארים לעיל - תחויב בקבלת אישור משרד הביטחון.</p> | א            |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד  | תכסית % מתא (שטח) | שטחי בניה (מ"ר)       |                    |       |                | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח   | שימוש     | יעוד      |             |           |           |           |
|------------------|------------|------------------------------------|------------|-------------------|-----------------------|--------------------|-------|----------------|-----------------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|-----------|
|                  |            |                                    |            |                   | מ"ר מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת |       | גודל מגרש כללי |                 |           |           |           |             |           |           |           |
|                  |            |                                    |            |                   |                       | שרות               | עיקרי |                |                 |           |           |           | שרות        | עיקרי     |           |           |
| קדמי             | אחורי      | צידי- שמאלי                        | צידי- ימני | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה        | שרות               | עיקרי | שרות           | עיקרי           | גודל מגרש |           |           |             |           |           |           |
| (4)              | (4)        | (4)                                | (4)        | 5                 | 15 (3)                | 15                 | 50    | 2800           | 0 (2)           | 0         | 600       | 2200 (1)  | 2413.13     | 126       | מגורים ב' | מגורים ב' |
| (4)              | (4)        | (8)                                | (4)        | 5                 | 15 (3)                | 100                | 70    | 19530          | 0 (7)           | 0         | 4200 (6)  | 15330 (5) | 10328.41    | 127       | מגורים ב' | מגורים ב' |
| (13)             | (13)       | (13)                               | (13)       | 3                 | 11                    |                    | 70    | 12470 ) (12    | 0               | 0         | 4000 (11) | 8470 (10) | 9020.8 ) (9 | 801 - 800 | מסחר      | מסחר      |

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:

השטח העיקרי בתאי שטח 126, 127 כולל את שטחי המרפסות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטחים עיקריים:

תא שטח 126 - שטח עיקרי מאושר - 2,670 מ"ר, שטח להעברה לת"ש 127 - 470 מ"ר עיקרי. שטח מוצע חדש = 2,200 מ"ר עיקרי..

(2) מאושרים 300 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים והם מועברים לת"ש 127 כשטח שרות מעל לכניסה. בת"ש 126 לא נותרים שטחי שרות תת קרקעיים.

(3) לא כולל מעקה גג ומתקנים טכניים.

(4) כמסומן בתשריט מצב מוצע.

(5) פירוט חישוב שטחים עיקריים: שטח עיקרי מאושר - 13,330 מ"ר. שטח עיקרי המועבר מת"ש 126 - 470 מ"ר. שטח עיקרי המועבר מת"ש 800 ו- 801 - 15,330 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי חדש = 15,330 מ"ר.

(6) פירוט חישוב שטחי שירות: שטח שירות מאושר - 3,000 מ"ר. שטח המועבר מת"ש 126 - 300 מ"ר. שטח המועבר בתחום ת"ש 127 ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת - 900 מ"ר. סה"כ

שטח שירות חדש = 4,200 מ"ר.

(7) 900 מ"ר שטחי שרות מאושרים שמתחת לכניסה הקובעת עוברים אל מעל לכניסה הקובעת. בת"ש 127 לא נותרים שטחי שרות תת קרקעיים.

(8) קו בניין עילי למרפסות - 2 מ'.

(9) גודל מגרש 800 = 4968 מ"ר. גודל מגרש 801 = 4052.8 מ"ר. סכום שניהם יחד 9020.8 מ"ר.

(10) השטח העיקרי המאושר בשני תאי השטח - 10,000 מ"ר. לאחר העברת 1530 מ"ר, השטח הנותר בשני ת"ש יחד הוא = 8470 מ"ר.

(11) משותף לשני תאי השטח. נותר ללא שינוי מהמצב המאושר..

(12) לשני תאי השטח יחד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

**6. הוראות נוספות**

| <p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b><br/>עיצוב הבניינים, לרבות חומרי גמר, פתרון לקולטי שמש, מתקנים טכניים וכד', יהיה באישור מהנדס העיר.</p>   | <p><b>6.1</b></p>            |          |                              |      |  |      |                       |       |   |        |   |      |                                     |          |                                  |          |                       |        |                       |      |                        |                     |             |      |                   |
|--|------------------------------|----------|------------------------------|------|--|------|-----------------------|-------|---|--------|---|------|-------------------------------------|----------|----------------------------------|----------|-----------------------|--------|-----------------------|------|------------------------|---------------------|-------------|------|-------------------|
| <p><b>6.2 חניה</b><br/>החניות הפרטיות יהיו עפ"י התקן התקף ביום הגשת הבקשה להיתר בניה ובתחומי מגרשי המגורים.</p>  | <p><b>6.2</b></p>            |          |                              |      |  |      |                       |       |   |        |   |      |                                     |          |                                  |          |                       |        |                       |      |                        |                     |             |      |                   |
| <p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.</p> <p>ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן,</p> <table border="1" data-bbox="360 1144 1262 1713"> <thead> <tr> <th>מטיל חיצוני / מהכבל / מהמתקן</th> <th>מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד (תאמ על עמוד)</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>תייל מבודד צמוד למבנה</td> <td>0.3 מ</td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</td> <td>5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורירי מבודד (כא"מ)</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</td> <td>20.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</td> <td>35.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>בתאום עם חברת החשמל</td> </tr> <tr> <td>י. ארון רשת</td> <td>1 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי</p> | מטיל חיצוני / מהכבל / מהמתקן | מציר הקו | א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף | 3 מ' | ב. קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד (תאמ על עמוד) | 2 מ' | תייל מבודד צמוד למבנה | 0.3 מ | ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה | 5.0 מ' | ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורירי 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' | <p><b>6.3</b></p> |
| מטיל חיצוני / מהכבל / מהמתקן   | מציר הקו                     |          |                              |      |  |      |                       |       |   |        |   |      |                                     |          |                                  |          |                       |        |                       |      |                        |                     |             |      |                   |
| א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף   | 3 מ'                         |          |                              |      |  |      |                       |       |   |        |   |      |                                     |          |                                  |          |                       |        |                       |      |                        |                     |             |      |                   |
| ב. קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד (תאמ על עמוד)   | 2 מ'                         |          |                              |      |  |      |                       |       |   |        |   |      |                                     |          |                                  |          |                       |        |                       |      |                        |                     |             |      |                   |
| תייל מבודד צמוד למבנה  | 0.3 מ                        |          |                              |      |  |      |                       |       |   |        |   |      |                                     |          |                                  |          |                       |        |                       |      |                        |                     |             |      |                   |
| ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה  | 5.0 מ'                       |          |                              |      |  |      |                       |       |   |        |   |      |                                     |          |                                  |          |                       |        |                       |      |                        |                     |             |      |                   |
| ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורירי 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'                         |          |                              |      |  |      |                       |       |   |        |   |      |                                     |          |                                  |          |                       |        |                       |      |                        |                     |             |      |                   |



|  |                   |
|--|-------------------|
| <p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>  | <p><b>6.3</b></p> |
| <p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. בתחום התכנית לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמת גשמים גדולות לאזורים ציבוריים.</p> <p>ו. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים וייעשה ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ניקוז ותיעול:</p> <p>א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בנייה משמרת מים) בנספח הסניטרי ע"י מהנדס הוועדה.</p> <p>ב. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מהנדס הוועדה.</p> | <p><b>6.4</b></p> |
| <p><b>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. אישור מהנדס העיר לתכנית פיתוח לכל שטח המגרש.</p> <p>ב. מתן פתרונות חניה עפ"י הנדרש בתכנית זו.</p> <p>ג. פתרון לחיבור הבניין לתשתיות העירוניות להנחת דעתו של מהנדס העיר.</p>  | <p><b>6.5</b></p> |
| <p><b>6.6 תשתיות</b></p> <p>חיבור הבניינים לתשתיות:</p> <p>כל הבניינים יחוברו לתשתיות עפ"י הנחיות מהנדס העיר ק. ים.</p>  | <p><b>6.6</b></p> |
| <p><b>6.7 זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>הוראות הנשארות בתוקפן:</p> <p>כל ההוראות עפ"י תכניות 352-0111062 המאושרת אשר אינן משתנות בתכנית זו יישארו בתוקפן.</p>   | <p><b>6.7</b></p> |
| <p><b>6.8 היטל השבחה</b></p> <p>א. היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.</p>   | <p><b>6.8</b></p> |



## היטל השבחה

6.8

- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
- ג. עבור מימוש חלקי של זכויות הבניה ישולם היטל השבחה חלקי, עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה (תשכ"ה-1965).

## ביצוע התכנית

7

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51