

הוראות התכנית

תכנית מס' 303-1218536

משק 9 מושב דור - שינוי הוראות וקו בנין

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005306596/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להסדיר חריגה מקו בנין צפוני עבור בית מגורים קיים כמו כן התכנית מציעה שינוי בהוראות בינוי והעברת שטח עיקרי של 40 מ"ר מתת-הקרקע לקומה עליונה מ-2 סיבות : 1. מי התהום גבוהים במושב דור הסמוך מאד לחוף הים 2. מערכת הביוב אינה מתוכננת לקבל שפכים מתת-הקרקע. לא מבוקש לשנות תכנית אלא לאפשר להעביר את 40 המ"ר שטחים עיקריים לקומה עליונה. מאחר והוחלט על אישורה של תכנית תת"ל 65 במוסדון התכנון, נדרש להוציא מתחום הקו הכחול (חלקה מאושרת 60 גוש 11175) את רצועת המסילה בפינת החלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

משק 9 מושב דור - שינוי הוראות וקו בנין

מספר התכנית 303-1218536

1.2 שטח התכנית 3.330 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

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	193234
קואורדינאטה Y	723630

1.5.2 תיאור מקום

במערב הישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: דור

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11175	מוסדר	חלק		60

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 10



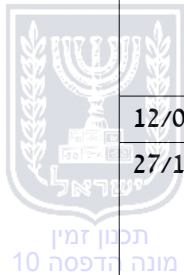
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	נחלים	3740	8688		כפיפות	<u>תמא/1</u>
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/35</u>
15/12/2014		1811	6942		כפיפות	<u>תתל/18</u>
11/12/2016		1404	7397		כפיפות	<u>תממ/6</u>
30/11/2021		1730	10026		החלפה	<u>303-0630368</u>
21/10/2010		471	6147		החלפה	<u>חכ/28 כא</u>



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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	19: 27 27/09/2023	רחל שלם	27/09/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 10

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	פנינה חביב (1)			דור			04-6398859		pnina.cnews@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב דור מס' 9 ד.נ.חוף הכרמל מיקוד 3082000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פנינה חביב			דור	(1)		04-6398859		pnina.cnews@gmail.com

(1) כתובת: מושב דור מס' 9 ד.נ.חוף הכרמל מיקוד 3082000.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רחל שלם	27756		הבוניים	גלים	32	04-6396837	077-4703788	rachel1shalem@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583		חיפה	(1)				bshapira@bezeqint.net

(1) כתובת: הגדוד העברי 17 א' קריית חיים 26304.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 קו בנין צידי צפוני ושינוי בהוראות בנינו העברת שטחים עיקריים מתת-קרקע לקומה עליונה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קטע קו בנין צידי צפוני מ- 4 מ' לעד 0.12 מ' ועד 2.8 מ' בהתאם לבניה קיימת על פי סעיף 62א (א) 4 ניוד 40 מ"ר עיקרי עבור בית שלישי מ- מתחת לפני הקרקע ל- מעל פני הקרקע לקומה עליונה בלבד , ללא שינוי בתכנית בגלל מי תהום גבוהים ובעיית התחברות למערכת הביוב על פי סעיף 62א (א) 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	9A
קרקע חקלאית	9B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	9A
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	9A
תחום השפעה	קרקע חקלאית	9B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,504.57	75.18
קרקע חקלאית	826.81	24.82
סה"כ	3,331.38	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,504.57	75.18
קרקע חקלאית	826.81	24.82
סה"כ	3,331.38	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מבני מגורים (ניתן להשתמש למשרדים לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באותו המבנה - עד 30 מ"ר מסך השטחים המותרים) מבני משק, פעילות לא חקלאית עבור: צימרים (מבני קייט) ושימושים של פנאי ונופש כגון: סדנאות, בתי יצירה, סטודיו, גלריות, צהרון ומעון יום. כמו כן ניתן לקיים עבודים חקלאיים.
4.1.2	הוראות
א	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>ניתן לפצל מגרש/מגרשים למגורים מתוך חלקת המגורים בנחלה "מגורים בישוב כפרי" במסגרת תשריט חלוקה באישור ועדה מקומית. ובמקביל יש לאשר תכנית בינוי בנחלה כולל הבטחת דרכי גישה למגרש/ים המפוצלים ולשטח החקלאי.</p> <p>להפרדת מגרש מחלקת המגורים בנחלה יש לפעול כדלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המגרש המפוצל מהנחלה יהיה בתחום המגורים המסומן בהנחיות מיוחדות. 2. זכויות הבניה ויח"ד יגרעו מהזכויות המותרות בנחלה. 3. תותר יחידת דיור אחת בלבד במגרש המתפצל. 4. גודל המגרש/מגרשים אשר יפוצל מהנחלה לא יעלה על 500 מ"ר, במידה ומוצע לפיצול מגרש מבונה ניתן להציע שטח גדול יותר בהתאמה למבנה הקיים. 5. ככל שניתן, יש לשמור על מרחק של 6 מ' בין מבנים בנחלה ומבנה במגרש שהוחלט לפצל. 6. גודל יחידת דיור לפיצול תהיה לפחות 160 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות. 7. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת המגורים בנחלה ואין בתחום חלקת המגורים בנחלה בית מגורים נוסף. 8. הבטחת קיומה של דרך גישה או זיקת הנאה למגרש המתפצל אשר תירשם לטובת המגרש שאין לו גישה ישירה לדרך. 9. הבטחת דרך גישה לשטח החקלאי של הנחלה. 10. הגבלת השימושים במגרש המתפצל למגורים בלבד (לא יותרו במגרש זה שימושי פל"ח/חקלאות). 11. מתן כתב שיפוי לוועדה המקומית ככל שיידרש. <p>הנחיות לתשריט החלוקה:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. תשריט החלוקה יקבע את מיקומו וגודלו המדויק של המגרש המתפצל. ב. במידה ונדרשת זיקת מעבר למגרש המפוצל היא תסומן בתשריט החלוקה. ג. לתשריט החלוקה תצורף תכנית בינוי כמפורט לעי"ל.
ב	<p>תכנית בינוי / בינוי ופיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנית בינוי ופיתוח לחלקת המגורים תידרש כחלק מהבקשה להיתר לתוספת יחידה שלישית בנחלה או לפעילות לא חקלאית וחקלאית בנחלה, ובמצורף לתשריט החלוקה במידה ויוגש בהלך פיצול מגרש מנחלה. <p>התכנית תציג את מלוא פוטנציאל הבניה למגורים, פרישת הבינוי, המפלסים, השימושים בקרקע, דרכי גישה וחניות. התכנית גם תציג מבנים להריסה מבנים שלא ניתן לאשרם ותנאי לטופס 4 יהיה הריסתם בפועל.</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>2. ניתן להצמיד את היחידה השלישית לאחד מבתי המגורים (כדו-משפחתי) וגודלה יוכל להגיע ל- 200 מ"ר עיקרי על קרקעי, במידה והמבנה של היחידה השלישית יוקם בנפרד גודלו לא יעלה על 160 מ"ר עיקרי על קרקעי (תכסית) + 40 מ"ר עיקרי שיוכלו לעבור מתת-הקרקע לקומה עליונה ומרחקו מכל מבנה מאושר אחר לא יקטן מ-6 מ'.</p> <p>3. גישה למגרש -יש להעדיף גישה אחת מראש הנחלה ובמקרה שלא מתאפשרת (מנימוקים מיוחדים שיצוינו) יש להקצות סה"כ שתי גישות, באישור הועדה המקומית.</p> <p>4. נגישות לשטח החקלאי - יש להבטיח את נושא הנגישות לשטח החקלאי.</p> <p>5. קווי בנין - יסומנו קווי הבנין בנחלה ובמידה ותכנית הבינוי מוגשת כמצורף לתשריט חלוקה יש לסמן את קווי הבנין גם במגרשים המפוצלים.</p>
ג	<p>תכנית בינוי / בינוי ופיתוח</p> <p>בקשה להיתר למבנה משק חקלאי - באזור המגורים לא יינתן היתר בניה למבנה משק חקלאי באזור המגורים בנחלה אלא אם התקיימו כל התנאים הבאים:</p> <p>א. תוגש תכנית בינוי עקרונית לאזור המגורים בנחלה שתראה את מיצוי פוטנציאל המבנים למגורים המבנים לאירוח כפרי ופעילות פל"ח לשימושי פנאי ונופש יחד עם מבני המשק החקלאיים המתוכננים באזור המגורים.</p> <p>ב. יתקבל אישור משרדי החקלאות, ואיגוד ערים, בהתייחס למיקום המבנה, התאמת תכנון המבנה וגודלו לסוג השימוש המבוקש, לסוג הגידול החקלאי ולהיקף השטח החקלאי אותו הוא משרת.</p> <p>ג. קבלת אישור משרד החקלאות כתנאי להיתר הינה הוראה שכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ג.1. מרחקי ההצבה של המבנים החקלאיים כלפי בתי המגורים וכלפי שימושים לא חקלאיים אחרים יהיו בהתאם להנחיות משרד החקלאות בעת מתן ההיתר.</p> <p>ד. המבנה, כפי שמפורט בבקשה להיתר, מתאים, לדעת הועדה המקומית, לשימוש חקלאי בגודלו, עיצובו, וחומרי הגלם שלו. מפלס פיתוח הקרקע יקבע בתכנית הבינוי ויהיה ככל שניתן בהתאם לקרקע הטבעית.</p> <p>ה. תסומן דרך גישה למבנה, בתחום הנחלה ויוצג פתרון הניקוז למערכת הניקוז האזורית.</p> <p>ו. מבנה חקלאי קיים באזור המגורים בנחלה אשר מבוקש לאשרו או להגדילו, בתכנית הבינוי העקרונית בנחלה יידרש להציג את מיצוי בתי המגורים ובמידת האפשר פעילות פל"ח שנשאר לה מקום בנחלה.</p>
ד	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאים להיתר</p> <p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה תהיה התייחסות מהנדס הביסוס לספקטרום התגובה בהתאם להנחיות תקן 413 ולתנאי התשתית באתרים שבהם צפי להגברת תאוצות הקרקע בגין חתכי קרקע רכים מ"סלע" (B) והחמרת סיווגם בעקבות תנאים ל"הגברת תשתית חריגה".</p> <p>2. תנאי להיתר ראשון ליח"ד שלישית בנחלה יהיה תאום מול מתכנן תכנית האב לביוב של חוף</p>



<p align="center">מגורים בישוב כפרי</p>	<p align="center">4.1</p>
<p>הכרמל לענין התאמת מערכת הביוב הציבורית כנדרש בתכנית האב לביוב של המועצה</p>	
<p align="center">קרקע חקלאית</p>	<p align="center">4.2</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.2.1</p>
<p>מיועד לשימוש הדרוש במישרין ליצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של הקרקע או לגידול בעלי חיים. יותרו מבנים כגון: חממות, בתי רשת, מחסנים חקלאיים, בתי אריזה וטיפול ראשוני בתוצרת חקלאית, אורוות, לא יותרו לולים ורפתות בשטחים החקלאיים של הנחלות.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.2.2</p>
<p align="center">הוראות בדבר קיום היוועצות</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה משק חקלאי, אלא אם התקיימו כל התנאים הבאים:</p> <p>א. יתקבל אישור משרדי החקלאות, ואיגוד ערים, בהתייחס למיקום המבנה, התאמת תכנון המבנה וגודלו לסוג השימוש המבוקש, לסוג הגידול החקלאי ולהיקף השטח החקלאי אותו הוא משרת.</p> <p>ב. קבלת אישור משרד החקלאות כתנאי להיתר הינה הוראה שכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ב.1. מרחקי ההצבה של המבנים החקלאיים כלפי אזור המגורים וכלפי שימושים חקלאיים אחרים יהיו בהתאם להנחיות משרד החקלאות בעת מתן ההיתר.</p> <p>ג. המבנה, כפי שמפורט בבקשה להיתר, מתאים, לדעת הועדה המקומית, לשימוש החקלאי בגודלו, עיצובו, וחומרי הגלם שלו. מפלס פיתוח הקרקע יקבע בתכנית הבינוי ויהיה ככל שניתן בהתאם לקרקע הטבעית.</p> <p>ד. תסומן דרך גישה למבנה, בתחום הנחלה ויוצג פתרון הניקוז למערכת הניקוז האזורית.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">הוראות בדבר קיום היוועצות</p> <p>בתחום "מגבלות בניה ופיתוח" של תת"ל/65/א' יתאפשר בינוי כל עוד לא יפגעו מטרות התת"ל. תנאי להגשת היתר בניה בתחום זה יהיה בחינת ההשפעה הסביבתית והכללת אמצעי מיגון לפי הצורך.</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center">הוראות בדבר קיום היוועצות</p> <p>לנחלה אשר השטח החקלאי שלה גובל בתחום הרכבת יידרש תאום עם רכבת ישראל לכניסה לשטחים החקלאיים שלא מתחום אזור המגורים בנחלה.</p>	<p align="center">ג</p>



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	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי				
5	0	4	(4) 4	2	(3) 7	3	(2) 150	(1) 655	2505	9A	מגורים בישוב כפרי	
5	0	4	4	1	(6) 4			(5) 500	2505	9A	מגורים בישוב כפרי	
(9) 0	(8)	4	4	1	6			(7)	836	9B	קרקע חקלאית	

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

הוראות טבלה 5:

המרחק בין מבני הקייט - ישמר מרחק של 6 מ' לפחות בין צימר לצימר ולמבנה אחר בנחלה. תהיה אפשרות להצמיד עד 2 יחידות מבני קייט/צימרים ביחד במבנה אחד. מבנה קיים המבוקש להפכו למבנה אירוח ואינו עומד במרחקים הנדרשים - יידרש הליך של הקלה.
קווי בנין במגרש שיפוצל מהנחלה - יהיו בהתאם לקווי הבנין שנקבעו לנחלה, להוציא מבנים קיימים בהיתר. כל בניה חדשה תידרש לעמוד בקווי הבנין המאושרים, כאשר המרחקים הנדרשים בין המבנים יהיו 6 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 200 מ"ר ל-2 יחידות דיור ראשיות + 200 מ"ר ליחידה שלישית בנחלה + יח"ד קטנה שאינה נספרת בשטח של 55 מ"ר וצמודה לאחד ממבני המגורים בנחלה.
- (2) (2) שטחי השירות לכל אחת מ-3 יחידות הדיור הנספרות יהיו 50 מ"ר ליח"ד ולפי החלוקה הבאה: 30 מ"ר לחניה, 8 מ"ר למחסן ו/או למתקנים טכניים וכללי, 12 מ"ר לממ"ד.
- (3) 7 מ' לגג שטוח 8.5 מ' שיא גג משופע.
- (4) קו בנין צפוני בהתאם לבניה קיימת עד 0.12 מ' ועד 2.8 מ'.
- (5) השטח הכולל לפעילות לא חקלאית הוא 500 מ"ר מתוכו שטח מבני הקייט לא יעלה על 160 מ"ר כאשר שטחה של כל יחידת קייט לא יעלה על 40 מ"ר ולא יקטן מ-20 מ"ר וסה"כ יותרו עד 6 צימרים בנחלה.
- (6) 4 מ' לגג שטוח ו- 5.2 מ' לשיא גג משופע.
- (7) שטח המבנים לטיפול בתוצרת חקלאית לא יעלה על 20% תכסית. השטח לחממות ובתי צמיחה לא יעלה על 40% תכסית. לא יותרו מבנים לגידול בעלי חיים באזור המגורים בנחלה.
- (8) קו בנין מציר מסילת הברזל -50 מ'.
- (9) 0 מ' לכיוון אזור המגורים בנחלה, תוך כדי שמירה על מרחקים נדרשים ממבני מגורים לפי טבלת ההצבה של משרד החקלאות ולפחות 6 מ' מכל מבנה באזור המגורים בנחלה, בנחלות המזרחיות בהתייחס לקו הבנין מהרכבת.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תחום ההשפעה המסומן בתשריט כולל את גבול מגבלות בניה ופיתוח מתכנית תת"ל 65א' וגבול ההשפעה של תכנית תת"ל 18.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם למסמך המדיניות ובהתאם לתקן חניה תקף. חניות מקורות לא יחרגו למרווח הצידי. ניתן להתקין את החניות הנדרשות כחלק מהמבנה העיקרי, או במבנה חניה נפרד מהמבנה העיקרי.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 תשתיות</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 - מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>ה - 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> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף..... 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד..... 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה... 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו..... 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו..... 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך..... 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה..... 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון/בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת..... 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד..... 3 מ'</p> <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>6.3</p>



<p>תשתיות</p>	<p>6.3</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>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.4</p>
<p>1. לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. ינקטו 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>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>6. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.5</p>
<p>בעת הוצאת היתרי בניה יבדק הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.6</p>
<p>מבלי לגרוע מהאמור בכל דין, בשלב היתר הבניה תידרש היוועצות עם פקיד היערות במידה וקיימים בתחום הבקשה עצים בוגרים.</p>	
<p>מיגון אקוסטי</p>	<p>6.7</p>
<p>במגרשים המזרחיים לאורך מסילת הברזל יידרש להתייחס בתכנון בתי המגורים למיגון רעידות ולביצוע מיגון אקוסטי גם במסגרת תכנון בית המגורים בנוסף למיגון האקוסטי הקיים לאורך מסילת הברזל או למיגון האקוסטי ולמיגון הקרינה שתבצע הרכבת במסגרת תת"ל 65 תכנית בהכנה להכפלת מסילת החוף.</p>	



6.7 מיגון אקוסטי	6.7
תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בנחלות המזרחיות יהיה בחינת סוג המיגון האקוסטי ומיגון רעידות, בתאום עם רכבת ישראל ולאחר קבלת התייחסות המשרד להגנת הסביבה.	



משרד תכנון זמין
מונה הדפסה 10

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית



משרד תכנון זמין
מונה הדפסה 10



משרד תכנון זמין
מונה הדפסה 10