

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0311852

מתחם לוגיסטי נמלי ישראל (חפ/1833/ב/2)

חיפה

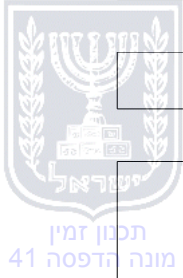
מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

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

מטרת תכנית זו להקמת "פארק נמלי ישראל - חיפה" היא לאפשר פיתוח שטחים עורפיים איכותיים לטובת השרשרת הלוגיסטית ולחיזוק הכלכלה המקומית, כערך מוסף של הפעילות הנמלית. כמו כן, מסדירה התוכנית את מעגנת שביט על שימושיה הקיימים והעתידיים.

יישום התכנית מהווה כ-10% מהפרוגרמה אשר הוכנה על ידי חברת Royal Haskoning הבינלאומית, במסגרת התכנון האסטרטגי לפיתוח עורף נמל חיפה, שאושרה גם במסגרת הליכי תכנית המתאר הארצית לנמל חיפה תמ"א/13/ב.1.

תחום התכנית הינו מפרץ חיפה, מדרום לדרך משה דיין, בין נמל הקישון במערב לבין מחלף יגאל ידן במזרח. התוכנית מגדירה שימור של שני מתחמי עצים בוגרים כפתוחים לציבור.

לתחום התכנית ממשק רחב עם פארק מורד נחל הקישון. מערך התנועה שבתוכנית זהה למערך הכלול בתוכנית הפארק ומספק בין היתר גישת מבקרים לפארק.

התכנית קובעת יעודי קרקע, היקפי בניה, הוראות עקרוניות ומתחמי פיתוח עיקריים. יחד עם זאת, התכנית אינה משנה את אופי השימושים ביעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת פארק מורד נחל הקישון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם לוגיסטי נמלי ישראל (חפ/1833/ב/2)
		מספר התכנית	304-0311852
1.2	שטח התכנית		1,434.183 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	203545
קואורדינאטה Y	745379

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת במפרץ חיפה, מדרום לדרך משה דיין, בין נמל הקישון במערב לבין מחלף יגאל ידן במזרח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11631	מוסדר	חלק		1, 57, 59, 61, 65-68
11632	מוסדר	חלק	17, 78-81	13-16, 72, 77, 103
11633	מוסדר	חלק		2
11634	מוסדר	חלק	1-73, 75	74
11642	מוסדר	חלק	6-37, 42-93	3, 5, 38, 41, 94
11644	מוסדר	חלק	5-29, 32-36	2, 4, 30-31
11645	מוסדר	חלק	34-60, 64	7, 9-27, 29-33, 61-63, 65
11649	מוסדר	חלק	1-10, 29, 52-61	12-14, 16-17, 21, 26, 31, 34-37
11650	מוסדר	חלק	2-8, 41	1, 9-12, 14, 23, 29, 31
11651	מוסדר	חלק	1-2, 4-7, 9-21, 23-25, 30-39, 97-98	3, 8, 22, 26, 29, 40, 96
11652	מוסדר	חלק	1-2, 8-25, 33-35, 79, 81, 84, 87-90	3-4, 26-29, 31-32, 36-37, 47-48, 78, 80, 82, 86
11653	מוסדר	חלק	11-14, 19-40, 43-61, 65-82	9-10, 15, 18, 62-64
11654	מוסדר	חלק	14-19, 21, 24-40, 45, 47-50	12-13, 20, 23, 41, 46, 51
11643	מוסדר	כל הגוש	1-61, 64-65, 67, 69-111	

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 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 37/ ב ממשיכות לחול.	כפיפות	תמא/ 37/ ב
21/07/2008	3979	5833	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37/ א/ 2/ 4. הוראות תכנית תמא/ 37/ א/ 2/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37/ א/ 2/ 4
03/05/1962	1284	927	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1091. הוראות תכנית חפ/ 1091 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 1091
15/02/1934		422	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 229
15/08/1996		4436	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 יג ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ מק/ 1400/ יג
27/03/2006	2393	5511	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1970/ ג ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1970/ ג
12/05/1938		782	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 222 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 222
03/06/1937		695	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 319 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 319
09/11/1937		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 320 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 320

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 324	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 324 ממשיכות לחול.	0		09/11/1937
חפ/ 324 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 324 א ממשיכות לחול.	867		23/02/1939
חפ/ 327	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 327 ממשיכות לחול.	0		12/07/1938
חפ/ 536	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 536 ממשיכות לחול.	0		07/02/1939
חפ/ 562	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 562 ממשיכות לחול.	893		07/06/1939
חפ/ 567	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 567 ממשיכות לחול.	1371		02/11/1944
חפ/ 706	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 706 ממשיכות לחול.	0		06/08/1946
304-0098590	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 304-0098590 ממשיכות לחול.	7670	4169	11/01/2018
תמא/ 23	אישור ע"פ תמ"א	אישור ע"פ תמ"א	3366	2848	31/07/1986
304-0089318	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 304-0089318 ממשיכות לחול.	8452	15063	25/09/2019

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
304-0447052	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052 (חפ/1400/שש/1 שטחי שרות בבניה שלא למגורים). הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו.	8106	7484	10/02/2019

הערה לטבלה:

תכנית חלוקת גז טבעי - צינור באורך 4 ק"מ מגדות עד חוף שמן מס' 304-0318162 - כפיפות



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורית שפינט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורית שפינט		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	דברי הסבר בערבית	12: 13 28/01/2020	דורית שפינט	28/01/2020	1		רקע	דברי הסבר בערבית
לא	מצב מאושר	13: 14 28/01/2020	דורית שפינט	28/01/2020	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	תשתיות ארציות	13: 13 28/01/2020	דורית שפינט	28/01/2020	1	1: 2500	רקע	תשתיות
לא	נספח בינוי ונוף	11: 43 26/01/2020	דורית שפינט	26/01/2020	1	1: 2500	מנחה	בינוי
לא	חתכים	10: 21 13/01/2020	דורית שפינט	12/01/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	16: 35 26/01/2020	יבגני ברונפמן	26/01/2020	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	הגדלות בצמתים	16: 36 26/01/2020	יבגני ברונפמן	26/01/2020	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	סקר עצים - הוראות	14: 45 02/01/2020	ניר מעוז	31/12/2019	98		מחייב חלקית	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - תשריט	14: 46 02/01/2020	ניר מעוז	31/12/2019	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח ניקוז	16: 37 26/01/2020	יבגני ברונפמן	26/01/2020	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח מים וביוב	09: 54 13/01/2020	שמואל בדולח	31/12/2019	11		מנחה	תשתיות
לא	נספח מים	14: 53 02/01/2020	שמואל בדולח	31/12/2019	1	1: 2500	מנחה	מים
לא	נספח ביוב	11: 51 19/01/2020	שמואל בדולח	16/01/2020	1	1: 2500	מנחה	ביוב

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
סמנכ"ל תכנון אסטרטגי	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, מיכל טוכלר אהרוני		חברת נמלי ישראל - פיתוח ונכסים בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	74	03-5657082	03-5622281	michalt@israports.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית, מיכל טוכלר אהרוני		חברת נמלי ישראל - פיתוח ונכסים בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	74	03-5657082	03-5622281	michalt@israports.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה בחכירת חברת נמלי ישראל - פיתוח ונכסים בע"מ ובחכירת גורמים נוספים

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	דורית שפינט	37682	גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077	04-8580066	office@gordon-ltd.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	יבגני ברונפמן	118746	גרונר ד.א.ל מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8559111	04-8559100	Evgeny_br@gdel.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	גיל הר גיל	35779	גרינשטיין הר גיל אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ	חיפה	כלניות	7	04-8380407	04-8382536	gil@landscape.org.il
אקולוג	סוקר עצים	ניר מעוז	00000	ניר מעוז - אקולוגיה וסביבה	פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	077-5302668	077-2031522	maozni@gmail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	שמואל בדולח	06533	ח.ג.ם מהנדסים יועצים ומתכננים בע"מ	נתניה	גבורי ישראל	7	073-7903900	09-8649805	shmulik@hgm-eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	שמואל גרוסמן	362	גשם ניווט ומדידות	רמת השרון	הדרור	19	03-5474022	03-5474021	gsmsam@017.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

מונח	הגדרת מונח
פארק הקישון	פארק מורד נחל הקישון שגבולותיו מסומנים בתכנית מס' 304-0089318 בתאי שטח מס' 51,53,54,56.

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**

- יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתחם לוגיסטי עורפי של מרחב נמל חיפה, לפיתוח שטחים איכותיים לטובת השרשרת הלוגיסטית ולחזוק הכלכלה הלאומית המקומית.
- הסדרה סטטוטורית של מעגנת שביט על שימושיה הקיימים והעתידיים.
- טיפול בממשקים בין פעילות עורף הנמל לבין פארק מורד נחל קישון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד מ'תעשייה' ו'תעשייה קלה ומלאכה' ל: אחסנה, מעגנה תחום יבשתי, מעגנה תחום ימי, דרכים, שצ"פ, שפ"פ ומתקנים הנדסיים.
- קביעת שימושי קרקע, היקפי בניה, זכויות והוראות בניה והוראות עקרוניות.
- קביעת מערך דרכים.
- קביעת הנחיות לתכנון בינוי.
- קביעת הנחיות סביבתיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
אחסנה	1 - 15
מתקנים הנדסיים	401, 402
שטח ציבורי פתוח	20
שטח פרטי פתוח	61 - 64
דרך מאושרת	101 - 109, 111, 112, 201 - 204
דרך מוצעת	205 - 208, 210
מעגנה- תחום יבשתי	21 - 25, 27 - 43
מעגנה - תחום ימי	301
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	51 - 58

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	אחסנה	3 - 10, 14, 15
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	103 - 105, 107 - 109, 202 - 204
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	205 - 207
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	51, 52, 54, 57, 58
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מעגנה- תחום יבשתי	21, 22, 24, 27, 28, 34, 35
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	401, 402
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח פרטי פתוח	62 - 64
בלוק מבנה לשימור	שטח פרטי פתוח	64
גבול מגבלות בניה	אחסנה	1 - 11, 14, 15
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	101 - 109, 201 - 204
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	205 - 208
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	51 - 58
גבול מגבלות בניה	מעגנה - תחום ימי	301
גבול מגבלות בניה	מעגנה- תחום יבשתי	21 - 25, 27 - 43
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	401, 402
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	62 - 64
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	20
דרך /מסילה לביטול	אחסנה	2, 4, 8 - 13, 15
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	107 - 109
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	206, 207
דרך /מסילה לביטול	מעגנה - תחום ימי	301
דרך /מסילה לביטול	מעגנה- תחום יבשתי	21 - 23, 28
דרך /מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	401, 402
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	61, 62, 64
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	20
הנחיות מיוחדות	אחסנה	2, 3, 5, 6, 8
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	106, 202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	53 - 51
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	402, 401
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	63
זיקת הנאה למעבר רגלי	אחסנה	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מתקנים הנדסיים	401
ציר מיוחד	אחסנה	15
תחום הסביבה החופית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	56 - 54
תחום הסביבה החופית	מעגנה - תחום ימי	301
תחום הסביבה החופית	מעגנה- תחום יבשתי	35, 34, 28, 27, 24
תחום חוף ים	מעגנה - תחום ימי	301
תחום חוף ים	מעגנה- תחום יבשתי	42, 40, 32, 27

3.2 טבלת שטחים

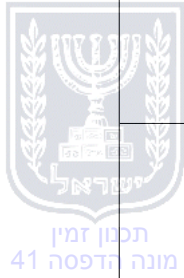
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשיה	338,795	23.62
דרך ו/או טיפול נופי	4,321	0.30
דרך מאושרת	154,029	10.74
מסילה ו/או טיפול נופי	3,106	0.22
מסילת ברזל מאושרת	29,655	2.07
נחל/ תעלה/ מאגר מים	209,525	14.61
פארק/גן ציבורי	552,703	38.54
שטח פרטי פתוח	2,836	0.20
שטח ציבורי פתוח	2,998	0.21
תחנת תדלוק	1,353	0.09
תעשיה קלה ומלאכה	134,862	9.40
סה"כ	1,434,183	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אחסנה	392,671.7	27.38
דרך מאושרת	47,164.61	3.29
דרך מוצעת	13,336.76	0.93
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	770,439.89	53.72
מעגנה - תחום ימי	74,695.7	5.21
מעגנה- תחום יבשתי	107,564.76	7.50
מתקנים הנדסיים	5,169.27	0.36
שטח פרטי פתוח	18,527.82	1.29
שטח ציבורי פתוח	4,613.19	0.32
סה"כ	1,434,183.71	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	אחסנה
4.1.1	<p>א. שימוש הקרקע העיקרי ביעוד זה יהיה לצרכי לוגיסטיקה, אחסנה ושרשרת הפעילות הנמלית.</p> <p>ב. תאי שטח 1-13 - מגרשים לוגיסטיים:</p> <ol style="list-style-type: none"> פעילות לוגיסטית- לרבות מסופי מטענים, מחסנים, בתי קירור, מרכזים לוגיסטיים, מערכי הפצה ושירותי ערך מוסף הקשורים לטיפול בסחורות יבוא ויצוא. מבנים, מתקנים ותשתיות לאחסנה וטיפול במכולות וכן במטען כללי, לרבות: שירותי המכלה, ריקון, אחסון, תיקון וכד'. שטחי אחסון פתוח, לרבות אחסון מכולות, מבנים ומתקנים הדרושים לאחסון ולטיפול במטעני צובר יבש. שטחי תנועה - חניות וצירי תנועה נמליים לכלי רכב ולרכבת, לרבות רמפות וגשרים בתחום תאי השטח. שירותים עסקיים תומכי פעילות נמלית ומשרדים נמליים בעלי זיקה לפעילות נמלית. מבנים ומתקנים הנדסיים, מערכות וקווים של תשתית הנדסית על ותת קרקעית, מתקני השנאה, תחנות טרנספורמציה וכל הציוד והאמצעים הנדרשים למניעת מפגעים סביבתיים ומתקני אבטחה. מסוף רכבתי נמלי בתאי שטח 7,11-13. שירותים נלווים לפעילות הפארק הלוגיסטי, לרבות מסחר, חנויות מפעל ומסעדות פועלים עד 10% מסך השטחים העיקריים המותרים בתא השטח על פי המפורט בטבלה בסעיף 5, בתאי שטח 8-10 בלבד. אחסון וטיפול בצובר יבש יתאפשר בצורה סגורה בלבד. יחול איסור על הקמת מפעל / מתקן העושה שימוש, אחסון או יצור של חומרים מסוכנים, אשר תחום הסיכון מהם לאחר שימוש באמצעים פסיביים בלבד חורג מתחום גדר מפעל החומרים המסוכנים, כפי שיוצג בסקר מרחקי הפרדה. <p>ג. תא שטח מס' 14:</p> <p>השימושים המותרים בסעיף ב' ס"ק 4.</p> <p>ד. תא שטח מס' 15 - ציר תנועה נמלי (מסומן כ"ציר מיוחד"): ישמש לגישת כלי רכב לתאי שטח מס' 7,9,10,14.</p> <p>ה. תא שטח מס' 1:</p> <p>בתחום קווי הבניין של מסילת החוף (60 מ' מציר המסילה) יותרו שימושים התואמים את תמ"א 23.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>עיצוב אדריכלי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות שבסמכות הועדה המקומית:</p> <ol style="list-style-type: none"> בעת עיצוב חזיתות המבנה יש לשים דגש על הנצפות שלהן מהמרחב הציבורי ועל התייחסותן למבנים סמוכים. ינתן דגש עיצובי מוקפד בכל חזיתות המבנים הלוגיסטיים.

4.1	אחסנה
	<p>3. תינתן עדיפות למיקום חלקי שירות ומתקנים בחלקים מוצנעים של המבנה ולא בחזית הראשית.</p> <p>4. חומרי הגמר יהיו תקינים, עמידים ובעלי איכות פונקציונלית ואסתטית.</p> <p>5. גגות המבנים יטופלו כחזית חמישית.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יותר איחוד תאי שטח צמודים וקווי הבניין ביניהם יבוטלו.</p> <p>2. ניתן יהיה לבצע איחוד וחלוקה של מגרשים באותו ייעוד קרקע מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית זו באמצעות תשריט איחוד וחלוקה ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>3. המבנים בתאי שטח הסמוכים לפארק הקישון (תאי שטח מס' 1,2,4,10) יפנו את חזיתותיהם הראשיות לכיוון הפארק והמבנים בתאי שטח מס' 8-9 יפנו את החזית הראשית שלהם מערבה לכיוון דרך הגישה אל הפארק. החזיתות הנ"ל יעוצבו באופן מוקפד עם חומרי גמר איכותיים.</p> <p>4. לא יותר עירום מכולות או מטען אחר במרחק עד 50 מ' מהחזית הפונה אל פארק הקישון בתאי שטח 2, 4 ו-10.</p> <p>5. תותר אחסנת מכולות זו על גבי זו עד גובה 21 מ', ובכפוף למגבלות גובה בטיחות טיסה.</p> <p>6. יותרו מבנים ומתקני עזר, לרבות חדרי טרנספורמציה בקו בניין צידי ואחורי עד קו אפס.</p> <p>7. חל איסור על שילוב בתא שטח/מגרש אחד של מפעל / מתקן ו/או פעילות של שימוש, אחסון או יצור, הכוללים חומרים מסוכנים המחויבים בשמירת מרחקי הפרדה עפ"י מדיניות המשרד להגנת הסביבה ועדכוניה מעת לעת, עם רצפטורים ציבוריים כמוגדר במדיניות זו.</p> <p>8. חזיתות הפונות אל פארק מורד נחל קישון בתאי שטח 11-13 יעוצבו באופן מוקפד עם חומרי גמר איכותיים.</p> <p>9. ניקוז השטח בסמוך לרצועת המסילה, המאושרת בתכנית "חיבורי נמל המפרץ דרך ומסילה", לא יופנה כלפי רצועת המסילה, וכל עבודות הפיתוח וחיבור תשתיות על גבול המסילה, יהיו בתיאום עם רכבת ישראל.</p>
ג	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. גובה המבנים יהיה על פי האמור בסעיף 5.0 להלן.</p> <p>2. גובה המבנה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת ועד לקצה הבניין הגבוה ביותר.</p>
ד	<p>סביבה ונוף</p> <p>ממשק עם שטחים רגישים:</p> <p>1. התאורה בתאי שטח 1-13 תתוכנן באופן שיצמצם את זליגת האור אל מחוץ לגבולותיהם.</p> <p>2. למיתון השפעת הפעילות בתחום התכנית על שטחים רגישים אקולוגית, תאי שטח 11-13 בפרט, יובטח כי גידור המגרשים בממשק עם פארק מורד נחל קישון ועם תאי שטח 20, 61 יתוחזק בסטנדרט גבוה לאורך זמן.</p> <p>3. תכנון הגינון בתחום התכנית יעשה תוך דגש על צמחים עמידים, מקומיים, המתאימים לאקלים המקום, חסכוניים במים ומשתלבים בנוף האופייני לאזור.</p> <p>4. לא תותר פעילות תעשייתית בחצר המגרש.</p> <p>5. לא תותר אחסנה פתוחה של חומרים העלולים לגרום לזיהום קרקע ומים עיליים ובכלל זה אחסנה באריזות לא אטומות ולא קשיחות, אלא תוך נקיטת אמצעים למניעת זיהום קרקע ומים. אחסון בחצר של מכולות, בהן אריזות המכילות נוזלים, תחויב בנקיטת אמצעים לאיגום ואיסוף נוזלים אלה במקרה של דליפות.</p> <p>6. יחול איסור על הקמת מפעל / מתקן העושה שימוש, אחסון או יצור של חומרים מסוכנים, אשר תחום הסיכון מהם לאחר שימוש באמצעים פסיביים בלבד חורג מתחום גדר מפעל החומרים</p>



	<p>4.1</p> <p>אחסנה</p> <p>המסוכנים, כפי שיוצג בסקר מרחקי הפרדה.</p>
<p>ה</p>	<p>תנועה</p> <p>1. הכניסות למגרשי הלוגיסטיקה (תאי שטח מס' 1-13) המוצגות בנספח התנועה, הינן מנחות בלבד ומיקומן המדויק יקבע בבקשה להיתר בניה. 2. חניות לשימוש המגרשים הלוגיסטיים יהיו בתוך המגרשים. 3. החניה בתחום התכנית תהיה עפ"י תקן החניה התקף.</p>
<p>ו</p>	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. בתאי שטח מס' 5,6,8: 1. בשטח זה לא תותר בניה ו/או שימוש המוגדרים כ"רצפטור ציבורי". 2. ניתן לצמצם בהיתר בניה את תחום המגבלות (ככל שבמסגרת התכנון המפורט יוסט מיקום פתחי הנישוב, המהווים את מרכז תחום המגבלות כתוצאה מהתקדמות פרטי התכנון), בהתיעצות עם בעלי הרישיון להולכת גז ואישור רשות הגז הטבעי ובאישור המשרד להגנת הסביבה. ב. בתאי שטח 2,3: 1. בתחום זה תותר בניה עד גובה 22 מטר מעל לפני השטח. 2. מגבלת בניה זו היא זמנית ותתבטל עם הפסקת הפעילות יוצרת המגבלות של משרד הביטחון.</p>
<p>4.2</p>	<p>מעגנה - תחום יבשתי</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>תאי שטח 29-43: 1. רציף לעגינת כלי שיט קטנים, לרבות שירותי המעגנה למשתמשי כלי השיט. הספנת כלי שיט, ממשה להורדת והעלאת סירות, מתקני תדלוק לכלי שיט, תחנת התרעננות לשייטים, מבני מלאכה ותחזוקה ואחסנת סירות הנדרשים לפעילות ולתפעול המעגנה. 2. עורף לוגיסטי עבור חקלאות ימית. 3. דרכים וחניות. 4. מתקני ביטחון, מכס/ביקורת גבולות. 5. נטיעות וגינות. 6. שטחי ציבור לחינוך ימי וכל הנדרש לפעילות המעגנה למטרות ספורט ופנאי. 7. שימושים למטרות בילוי, נופש ותיירות לרבות שירותי הסעדה, מסחר, תיירות, בידור ובילוי לסוגיהם, אולמות אירועים. 8. שימושים לטיילת, נטיעות וגינות, שהייה ומנוחה, הצללה, וכיו"ב. 9. העברת תשתיות על ותת קרקעיות. תאי שטח 21-23: 1. יותרו שימושים 9 - 3 שבסעיף דלעיל. 2. תותר הרחבת מעגנת שביט בתחום תא שטח 21. תאי שטח 24, 27, 28: 1. דרכים וחניות. 2. נטיעות וגינות. 3. העברת תשתיות על ותת קרקעיות.</p>



	4.2
	4.2.2
<p>הוראות</p> <p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין יהיו כמצויין בטבלה מס' 5. 2. מבנים ומתקנים הקיימים טרם אישור התכנית החורגים מקווי הבניין הקבועים בטבלה 5, יראו אותם כשימוש שהותר. 3. קו הבניין מתא שטח מס' 27 יהיה 0.</p>	א
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. חזיתות המבנים יפנו אל המעגנה ותינתן התייחסות לממשק עם המעגנה, בדגש על תנועת הולכי רגל ופעילויות המשלבות את פעילות המעגנה עם פעילות תיירות ופנאי. 2. יותר איחוד תאי שטח צמודים וקווי הבניין ביניהם יבוטלו. 3. ניתן יהיה לבצע איחוד וחלוקה של מגרשים באותו ייעוד קרקע מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית זו באמצעות תשריט איחוד וחלוקה ובאישור הוועדה המקומית. 4. החניה בתחום התכנית תהיה עפ"י תקן החניה התקף. 5. הרחבת מעגנת שביט תידרש להגשת תכנית מפורטת אחרת אשר תובא לאישור הולחוי"ף. 6. מבנים ומתקנים בתא שטח 21 יוקמו בבניה קלה או פריקה בלבד אשר תאפשר את פירוקם לעת הרחבת המעגנה. 7. מבנים ומתקנים בתא שטח 21 אשר יוקמו על פי תכנית זו ואשר לא יתאימו לשימושים העתידיים אשר יתאפשרו במסגרת התכנית החדשה להרחבת מעגנת שביט, יפוננו עם הוצאת היתרי בניה מתוקף התכנית להרחבת מעגנת שביט. 8. בשל החשיבות הנופית של תא שטח 23, ירוכז הבינוי במבנה אחד בלבד לטובת שימוש בעל חשיבות ציבורית. 9. הבינוי המוצע בתאי שטח 22 ו-23 יפנה חזיתות ראשיות אל המעגנה ואל פארק מורד נחל קישון. שטחי תפעול יוסתרו ויתוחמו. 10. ישמר מרחב הליכה פתוח ורציף ותוואי לטיילת היקפית בתאי שטח 21, 22 ו-23.</p>	ב
<p>סביבה ונוף</p> <p>1. מתקני טיפול בכלי השיט יחויבו לעמוד באמצעים למניעת מטרדים וזיהום אויר, קרקע וים בהתאם ל-BAT ועל פי תקנות הנמלים (מעגנות) תשע"א 2010. 2. היתר להקמת תחנת תדלוק לכלי שיט יעמוד בהוראות תמ"א 18 וידרש לחוות דעת של המשרד להגנת הסביבה.</p>	ג
<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. ביעוד זה לא יותר גידור פרט לצורכי ביטחון ובטיחות על פי דרישות הגופים המנחים והגורמים המוסמכים. 2. לא יותר גידור בתאי שטח 21, 22 ו-23 כלפי פארק מורד נחל קישון או גידור אשר חוסם מעבר ציבורי.</p>	ד
<p>חניה</p> <p>החניה בתחום התכנית תהיה עפ"י תקן החניה התקף.</p>	ה
<p>מעגנה - תחום ימי</p>	4.3
<p>שימושים</p> <p>שטח המיועד לשיט ועגינה :</p>	4.3.1



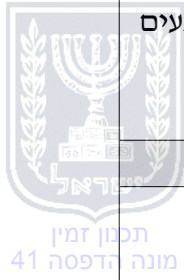
תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



4.3	מעגנה - תחום ימי
	<p>1. שיט ועגינה של כל סוגי התחבורה הימית, מבנים ימיים, חפירת חול לצרכים תפעוליים ותחזוקתיים, אמצעים ומתקנים לשמירת הביטחון והבטיחות, סימון והנצלה.</p> <p>2. תשתיות על ותת קרקעיות, מתקני תדלוק לכלי שיט, מתקנים למניעת זיהום, לניטור ואמצעים לשיפור איכות המים.</p> <p>3. מזחים.</p>
4.3.2	הוראות
א	סביבה ונוף
	<p>1. כל פעילות הטיפול בכלי השיט תעשה באופן שתובטח מניעת זיהום אויר וים.</p> <p>2. מנהל האתר יחזיק ברשותו ציוד בסיסי לטיפול בזיהום ים כפי שיקבע על ידי הגורם המקצועי האחראי לנושא זה.</p> <p>3. תכנית עבודה לשדרוג מערך העגינה, לרבות הנחיות למניעת זיהום המים, תוכן בתאום עם רשות הספנות והנמלים, רשות נחל הקישון והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. הקמת תחנת תדלוק ימית לכלי שיט תידרש לחוות דעת של המשרד להגנת הסביבה.</p>



4.4	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.4.1	שימושים
	עפ"י תכנית תקפה.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	עפ"י תכנית תקפה.



4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	<p>1. גינון ופיתוח נופי.</p> <p>2. תשתיות קוויות תת קרקעיות.</p>
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. כל עבודה בשטח זה תועבר להתייחסות חברת נמלי ישראל בע"מ.</p> <p>2. היתרי בניה להנחת תשתיות תת קרקעיות יועברו לקבלת חו"ד רשות נחל הקישון.</p>

4.6	שטח פרטי פתוח
4.6.1	שימושים
	<p>1. גינון ופיתוח נופי, מתקני צל, ריהוט רחוב, שטח חיץ ושיקום נופי, שבילים.</p> <p>2. מבנים היסטוריים לשימור - ארובות העשן הקיימות בתא שטח 64 ואמצעי הגנה עליהן.</p> <p>3. תשתיות קוויות תת קרקעיות.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים עיליים קטנים, כדוגמת פילרים ומרכזיות.</p> <p>5. חניה.</p>
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. מתקנים הנדסיים, אם ידרשו, ימוקמו בשולי תא השטח וישולבו בפיתוחו, ככל הניתן.</p> <p>2. תישמר רציפות השבילים לאורך ארובות העשן בתא שטח 64.</p> <p>3. עבודות פיתוח, ככל שידרשו, יבוצע תוך שמירה על ערכי הטבע והסביבה.</p>

4.6	שטח פרטי פתוח
	<p>4. לא יותר גידור בדופן הפונה אל המרחב הציבורי.</p> <p>5. חניה על פי עקרונות נספח התנועה.</p> <p>6. לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים עיליים בתא שטח 61.</p>
ב	זיקת הנאה
	<p>1. תובטח זכות מעבר רגלית לציבור.</p> <p>2. תובטח גישת הולכי רגל מפארק הקישון ומדרך מס' 11 אל תא שטח 64.</p>
4.7	מתקנים הנדסיים
4.7.1	שימושים
	תשתיות הנדסיות לחשמל, מים, ביוב, תקשורת הדרושים לפעילות ותפעול מתחם לוגיסטי נמלי ישראל.
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. בקשה להיתר בניה למתקן הנדסי תכלול תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250.</p> <p>2. המתקנים ישולבו בפיתוח הנופי, בהתייחס לנצפות מהסביבה.</p> <p>3. בצמוד לגדר המתקן תינטע צמחיה.</p>
ב	זיקת הנאה
	באזור המסומן בזיקת הנאה למעבר רגלי יתאפשר מעבר חופשי של הולכי רגל ותיאסר בתחום זה בניה או מכשול.
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	<p>1. דרך כהגדרתה בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, על שימושיה.</p> <p>2. מבני ומתקני דרך.</p> <p>3. תשתיות על ותת קרקעיות.</p> <p>4. גינון ופיתוח נופי.</p>
4.8.2	הוראות
א	דרכים
	<p>1. דרכים מס' 4,11,13 תשמשנה כדרכים משותפות לבאי פארק הקישון ולבאי פארק לוגיסטי נמלי ישראל. חתך הדרך יפותח על פי העקרונות שבנספח התנועה ובנספח הבינוי והפיתוח.</p> <p>2. בדרכים מס' 4,11,13 ישמר מקום לנטיעות עצים כל 10 מקומות חניה.</p> <p>3. לא יותרו כניסות תפעוליות מהדרכים המשותפות אל תאי השטח הגובלים בה.</p> <p>4. בתחום הדרך הקיימת המסומנת לביטול בתחום תא שטח 10 בתכנית 304-0089318, יותר שימוש בדרך הקיימת בפועל עד לביצוע בפועל של דרך חלופית מס' 6 בתכנית זו.</p>
ב	חניה
	החניות הציבוריות ימוקמו לאורך הדרכים ובהתאם לנספח התנועה והחניה המצורף לתכנית זו.
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	1. דרך כהגדרתה בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, על שימושיה.

4.9	דרך מוצעת
	2. מבני ומתקני דרך. 3. תשתיות על ותת קרקעיות. 4. גינון ופיתוח נופי.
4.9.2	הוראות
א	דרכים 1. דרכים מס' 4,11,13 תשמשנה כדרכים משותפות לבאי פארק הקישון ולבאי פארק נמלי ישראל. חתך הדרך יפותח על פי העקרונות שבנספח התנועה ובנספח הבינוי והפיתוח. 2. בדרכים מס' 4,11,13 ישמר מקום לנטיעות עצים כל 10 מקומות חניה. 3. לא יותרו כניסות תפעוליות מהדרכים המשותפות אל תאי השטח הגובלים בה.
ב	חניה החניות הציבוריות ימוקמו לאורך הדרכים ובהתאם לנספח התנועה והחניה המצורף לתכנית זו.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מתא שטח %)		תכסית (מתא שטח %)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת					קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני
				עיקרי	שרות							
אחסנה	אחסנה	1	23809	50	30 (1)	50	3 (2)	5	5	5	5	5
אחסנה	אחסנה	2	21138	65	35 (1)	65	3 (2)	5	5	0	5	5
אחסנה	אחסנה	3	27180	190	35 (1)	65	3 (2)	0	5	5	5	5
אחסנה	אחסנה	4	27738	190	35	65	3 (2)	5	5	(3)	5	5
אחסנה	אחסנה	5	27464	190	35	65	3 (2)	5	5	0	5	5
אחסנה	אחסנה	6	29573	190	35	65	3 (2)	0	5	6	5	5
אחסנה	אחסנה	7	7092	190	35	65	3 (2)	5	5	0	5	5
אחסנה	אחסנה	8	23278	190	35	65	3 (2)	5	0	5	5	5
אחסנה	אחסנה	9	28090	190	35	65	3 (2)	0	5	5	5	(4)
אחסנה	אחסנה	10	29119	190	35	65	3 (2)	(4)	21	0	5	(4)
אחסנה	אחסנה	11	69794	190	35	65	3 (2)	5	5	0	5	13
אחסנה	אחסנה	12	29959	190	35	65	3 (2)	0	5	0	5	5
אחסנה	אחסנה	13	41210	190	35	65	3 (2)	0	5	5	5	5
מעגנה- תחום יבשתי	מסחר	21	24964	50	6	50	1	5	10	5	5	20
מעגנה- תחום יבשתי	מסחר	22	20339	30	6	30	1	10	10	10	10	20
מעגנה- תחום יבשתי	מסחר	23	6481	50	6	50	1	5	5	20	20	20
מעגנה- תחום יבשתי	חניון	24, 25, 28		(5) 25								
מעגנה- תחום יבשתי	מעגנה- תחום יבשתי	29 - 43		150	15	90	3	(6) 0	(6) 0	(6) 0	(6) 0	(6) 0
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	401, 402		150	15	60	2 (7)	(8) (8)	(8) (8)	(8) (8)	(8) (8)	(8) (8)

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. שטחי בניה למטרות שרות יקבעו ויחושבו על פי תכנית 304-0447052 חפ/1400/שש/1.

ב. הגבלות גובה לצורך בטיחות טיסה, כפי שמופיעות בתשריט מצב מוצע, הינן במטרים מעל לפני הים.

ג. ניתן לנייד זכויות בניה עיקריות בין המגרשים באותו הייעוד והדבר לא יהווה שינוי לתכנית.

ד. בתאי שטח 1-13 יותרו השימושים כמפורט בסעיף 4.1.1.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ובלבד שלא יחרוג מהגבלות גובה לצורך בטיחות טיסה, כמפורט בתשריט מצב מוצע של תכנית זו.
- (2) ניתן להגדיל את מספר הקומות המותר ע"י חלוקה פנימית שונה של מבני האחסנה ללא שינוי בגובה המבנה המותר.
- (3) כמסומן בתשריט. קו הבניין מדרג מס' 4 (דרך משותפת לפארק הקישון ולפארק הלוגיסטי) יהיה 5 מ' למבנה עד גובה 6 מ' ו-10 מ' למבנה גבוה יותר.
- (4) כמסומן בתשריט. קו הבניין מדרכים מס' 11 ו-13 (דרך משותפת לפארק הקישון ולפארק הלוגיסטי) יהיה 5 מ' למבנה עד גובה 6 מ' ו-10 מ' למבנה גבוה יותר.
- (5) זכויות בניה עבור הצללה בלבד.
- (6) ישמר קו בניין 5 מ' מגבול המעגנה ומדרכים, למעט מבנים קיימים.
- (7) יתאפשר שימוש בזכויות להקמת קומה מתחת למפלס הכניסה הקובע בהתאם לדרישות ההנדסיות/ הטכניות של המתקן.
- (8) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. עמידה בסעיף 6.9 בנושא גובה בניה ובטיחות טיסה.
2. תאום עם רשות ניקוז ונחלים קישון.
3. בקשה להיתר בניה או ביצוע עבודות הפטורות מהיתר בתחום מערכת ההולכה של הגז הטבעי על פי תמ"א 37/ב, תמ"א 4/2/א, תכנית מס' 304-0098590 ו-304-0318162, יהיה תיאום עם בעל רישיון הולכה וחלוקה כי הבקשה עומדת בדרישות צו הבטיחות ואישור רשות הגז הטבעי.
4. בקשה להיתר בניה למסוף רכבתי תחויב בעריכת סקר סיכונים, עפ"י דרישות המשרד להגנת הסביבה.
5. נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד "מי כרמל".
6. ניקוז :
- 6.1 נספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע בעיריית חיפה.
- 6.2 מוצא הניקוז החדש לנחל, בתחום פארק מורד נחל קישון, יתואם עם רשות נחל קישון ורשות ניקוז קישון לעניין תכנונו ההנדסי, מיקומו הסופי ועיצובו.
7. תנאי להיתר בניה ראשון למבנה אחסנה/ לוגיסטיקה יהיה השלמת התקנת מערכת הביוב והניקוז.
8. בתא שטח 21 - חתימה על הסכם הפעלה ופינוי מול חברת נמלי ישראל בע"מ .
9. הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 במגרשים לשימושים לוגיסטיים כחלק מהבקשה להיתר הבניה.
10. היתר בניה לתשתית הנדסית יועבר לקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה.
11. בקשות להיתרי בניה יועברו לקבלת חוות דעת איגוד ערים מפרץ חיפה להגנת הסביבה, לרבות היתרים לשטחי התארגנות ועבודות עפר.
12. בקשות להיתר בניה הכוללות אחסון ו/או פעילות עם חומרים מסוכנים יועברו להתייחסות המשרד להגנת הסביבה.
13. היתרי בניה הכוללים מתקני תשתית חשמל יועברו לקבלת חוות דעת איגוד ערים מפרץ חיפה להגנת הסביבה בקשר עם קרינה אלמ"ג. פעילות העלולה לגרום לקרינה בלתי מייננת תעבור לחו"ד המשרד להגנת הסביבה.
14. בקשות להיתרי בניה הכוללים שימושים למרלו"ג, תעשייה, תעשיית המשך, תעסוקה, מלאכה או מסחר יועברו לחוות דעת איגוד ערים להגנת הסביבה מפרץ חיפה. לבקשות להיתר יצורפו מסמכים המבטיחים כי ינקטו האמצעים הדרושים לצמצום יצירת מפגעים ומטרדים סביבתיים ומפרטים עמידה בדרישות המפורטות להלן. במידת הצורך תידרש הכנת מסמך סביבתי, בהתאם לחוות דעת איגוד ערים.
15. בקשה להיתר להקמת תחנת תדלוק ימית לכלי שיט תידרש לחוות דעת של המשרד להגנת הסביבה.
16. בקשה להיתר ביעוד "מעגנה תחום ימי" תועבר לתאום המשרד להגנת הסביבה ותכלול אמצעים למניעת זיהום ים ככל שידרשו.
17. תנאי להיתר בניה במגרשים הכוללים הפניית חזיתות קדמיות לפארק יהיה הצגה בבקשה להיתר של עיצוב החזיתות לפארק כולל התייחסות לממשק עם הולכי רגל ורוכבי אופניים, מיקום המדרכות ועיצוב הגדרות.
18. תנאים נוספים להיתר בנושאי סביבה לפי סעיף 6.4.



תכנית בינוי

6.2

מעגנת שביט

תכנית בינוי	6.2
<p>תאי שטח 21-43</p> <p>1. תכנית בינוי לתאי השטח הנ"ל ביעוד "מעגנה תחום יבשת", תכלול את הנושאים הבאים:</p> <p>1.1. מערכת השבילים, הטיילת ההיקפית וחיבוריה לפארק מורד נחל קישון, נגישות תחבורה ציבורית.</p> <p>1.2. בינוי מבוסס פרוגרמה לצרכי המעגנה, כגון: מבני תפעול לרבות שימושי חקלאות ימית ודיג, מסחר, פנאי וספורט ימי, ממשה ושטחים תפעוליים לצרכי כלי השיט (בתי מלאכה ואחסון סירות).</p> <p>1.3. צמצום מוצאי ניקוז.</p> <p>2. תכנית הבינוי תבטיח את צרכי הפעילות העורפית לחקלאות ימית ודיג.</p> <p>3. פרוגרמה לשטחי עורף המעגנה תועבר להתייחסות משרד החקלאות.</p> <p>4. תכנית בינוי למעגנת שביט תובא לאישור הולחו"ף.</p>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה	6.3
<p>1. פריקה וטעינה של צובר יבש תעשה תוך שימוש באמצעים למניעת מפגעים סביבתיים העומדים ב-BAT.</p> <p>2. בהיתר בניה יוצג אופן אצירת הפסולת עד פינויה לכל אחד מסוגי הפסולת שיווצרו בתא השטח והאמצעים למניעת מפגעים סביבתיים ובין היתר אמצעים למניעת זיהום קרקע ומים והיווצרות ריחות רעים.</p>	



איכות הסביבה	6.4
<p>א. מקורות אנרגיה:</p> <p>יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיות מתחדשות בלבד. הפעלת גנרטור באמצעות סולר בלבד תותר במקרי חירום.</p> <p>ב. זיהום אויר:</p> <p>לא תותר כניסת שימושים הפולטים מזהמי אויר לסביבה.</p> <p>ג. ריח:</p> <p>לא יגרמו מטרדי ריח חזק או בלתי סביר, מכל מקור שהוא בתחום הבקשה להיתר בניה, העלול להפריע לאדם המצוי בקרבת מקום או לעוברים ושבים, כמוגדר בחוק למניעת מפגעים.</p> <p>ד. רעש:</p> <p>מפלסי הרעש בתחום התכנית יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990. מפלסי הרעש כלפי פארק מורד נחל קישון יהיו על פי מותר למבנה ב' בתקנות אלה.</p> <p>ה. פסולת:</p> <p>עד פינויים למיחזור ו/או לסילוק, כל אחד מסוגי הפסולת שיווצרו במגרש יאוחסנו בתחום המגרש, כך שלא ייווצרו מהם מפגעים ומטרדים לסביבה.</p> <p>ו. מניעת זיהום מים וקרקע:</p> <p>1. יפורט בבקשה להיתר הבניה אמצעים למניעת זיהום קרקע ומים מכלל הפעילות בתחום המגרש.</p>	



איכות הסביבה	6.4
<p>2. טרם הוצאת היתר בניה בתחום שטח "סדנת הקישון" לשעבר, הנחשד בזיהום קרקע, בתאי שטח 6-2, 401 כמסומן בנספח התשתיות, יש לפנות כל פסולת שמונחת בו ליעד סילוק בהתאם לסוג הפסולת. כמו כן, יבוצע בתחום שטח זה סקר קרקע ומים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. היתר הבניה יצא לאחר השלמת התיאום מול המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ז. שפכים ותשטיפים:</p> <p>1. במגרש תהיה הפרדה בין נגר נקי למערכת השפכים והתשטיפים.</p> <p>2. מבנים בהם תעשה פעילות עם חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע ומים ינותקו ממערכת הניקוז.</p> <p>3. איכות השפכים המוזרמים אל מערכת הביוב העירונית, תעמוד באיכויות הנדרשות ע"י תאגיד המים העירוני (מי כרמל) וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. ניתן להקים מתקן קדם טיפול בשפכים בתחום תא השטח, על מנת לעמוד בדרישות לאיכות השפכים.</p> <p>ח. אחסנה בחצר מגרש:</p> <p>לא תותר אחסנה פתוחה של חומרים העלולים לגרום לזיהום מי תהום ומים עיליים ובכלל זה אחסנה באריזות לא אטומות ולא קשיחות, אלא תוך נקיטת אמצעים למניעת זיהום קרקע ומים. אחסון בחצר של מכולות בהם אריזות המכילות נוזלים תחויב בנקיטת אמצעים לאיגום ואיסוף נוזלים אלה במקרה של דליפות.</p> <p>ט. קרינה:</p> <p>פעילות עם מקורות קרינה מיננת או בלתי מיננת יחייבו בהגשת סקר סיכונים למניעת חשיפה לרמות קרינה העולות על המלצות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וינקטו אמצעים לעמידה ברמות אלה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

הוראות בזמן בניה	6.5
<p>הוראות בדבר צמצום ומניעת מפגעים/מטרדים בזמן הבניה:</p> <p>1. בעת פיתוח השטח והקמת המבנים אין לחרוג מגבולות המגרשים המיועדים לפיתוח.</p> <p>2. יש לגדר את שטחי התארגנות בממשק עם שטחי פארק מורד נחל קישון, בהתאם להנחיות הועדה המקומית.</p> <p>3. הציוד המכני שיופעל יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בניה) 1979. הפעלת ציוד וכלים שאינם נכללים בתקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בניה) 1979 תעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.</p> <p>4. התאורה בתקופת העבודה ובהתאם לשלבי העבודה, תתוכנן ותבוצע כך שתצומצם, ככל הניתן, זליגת אור לשטחים שמחוץ לאזורי העבודה.</p> <p>5. חריגה מהגובה המאושר לבניה בתכנית לטובת הקמת כל מתקן, תידרש לאישור רשות התעופה האזרחית (רת"א) ותאום מול משרד הביטחון ורשות שדות התעופה (רש"ת).</p> <p>6. יש לנקוט באמצעים למניעת זליגה של פסולת והקמת מערכת ניקוז שאיננה מופנת לנחל ואשר תמנע זליגה של זיהום משטח ההתארגנות לכיוון הנחל.</p> <p>מניעת היווצרות מטרדי אבק במהלך העבודות:</p> <p>7. במהלך עבודות ההקמה ינקטו אמצעים למניעת היווצרות אבק בשטח העבודות בין היתר</p>	



6.5	הוראות בזמן בניה
	<p>בדרכים הבאות:</p> <p>7.1 תנועת משאיות תהיה, ככל הניתן, בדרכים מס' 5-8.</p> <p>7.2 דרכים בהן תהיה תנועת משאיות וכלי עבודה יורטבו לפי הצורך.</p> <p>7.3 דרכי גישה בהן נכנסות משאיות לשטחי העבודה ינוקו באמצעות רכב טיאוט כבישים.</p> <p>7.4 פעולות למניעת היווצרות מטרדי אבק לטובת מניעת סכנה לשדה התעופה חיפה, ינקטו בתאום עם רשות שדות התעופה.</p> <p>מניעת זיהום קרקע:</p> <p>8. חל איסור מוחלט לגרום לזיהום קרקע. בשום מצב, הקבלן לא ישפוך לקרקע כימיקלים, דלקים, שמנים ויוצ"ב.</p> <p>9. בשטח העבודה לא יוצבו מכלי תידלוק, אלא אם הם מוצבים בתוך מאצרה בעלת נפח של 110% מנפח מכלי התדלוק. המאצרה תהיה אטומה ותוחזק במצב זה בכל עת.</p> <p>10. לא יוחזקו בשטח העבודות חומרים, לרבות שמנים, בכלי קיבול המונחים על הקרקע. יש להציבם על גבי משטח אטום מנוקז לבור או בתוך מאצרה ובאופן שימנע מצב בו דליפה מכלי הקיבול תגיע לקרקע.</p> <p>11. במקרה שפך של חומר לקרקע, תינקט כל פעולה נדרשת על מנת לעצור את השפך, למנוע את התפשטותו וכן יבוצע איסוף השפך, ניקוי הקרקע והחזרת המצב לקדמותו.</p> <p>12. במקרה שפך, כאמור לעיל, ידווח מיידית לחנ"י וכן למשרד להגנת הסביבה. המבצע יסייע בידי כל גורם מוסמך שיגיע לאתר בכל הקשור לביצוע בדיקות קרקע לאפיון רמת הזיהום, הערכת סיכונים, החלטה על דרכי טיפול באירוע וכדומה.</p> <p>13. במקרה שהחליט גורם מוסמך על פינוי הקרקע המזוהמת, על המבצע לנקוט בכל הפעולות לביצוע פינוי הקרקע המזוהמת לאתר מורשה, כפי שקבע הגורם המוסמך, לניקוי הסביבה ולהחזרת המצב לקדמותו.</p> <p>14. חל איסור על ביצוע טיפולי תחזוקה בכלי רכב ובציוד הנדסי בשטח העבודות.</p> <p>15. שמנים משומשים שיצטברו בשטח העבודות יאוחסנו במאצרה אטומה עד פינויים ולאחר מכן יועברו למחזור.</p>

6.6	תשתיות
	<p>א. תשתיות, מים, ביוב וניקוז:</p> <p>1. בהיתר הבניה יקבע תנאי אשר יבטיח כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>2. תכנון מיקום קווי הביוב וקווי המים יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ב. אספקת מים:</p> <p>1. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.</p> <p>2. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל.</p> <p>3. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על-פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על-פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.</p> <p>4. על מתכנן הבניין לכלול בקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר על-ידי תאגיד מי</p>

6.6	תשתיות
	<p>כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ג. ביוב:</p> <ol style="list-style-type: none"> מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על ידי תאגיד מי כרמל. לא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו. תישמר הפרדה מוחלטת ביו מערכת השפכים ומערכת ניקוז מי נגר. תכנון מפורט של תחנות השאיבה יכלול התראות והגנות למניעת גלישות שפכים אל הנחל מונה הדפסה 41 תכנון זמין והים ויאושר על ידי משרד הבריאות. בתחנות שאיבה לביוב שיוקמו בתחום תאי השטח ביעוד אחסנה ומעגנה תחום יבשתי, יותקנו מערכות התראה שיחוברו למוקד חירום שיופעל 24/7. בנוסף יוקם לכל תחנה מיכל לאוגר חירום בנפח של פי 3 מספיקת השפכים היומית הממוצעת ולא פחות מ-20 קו"ב. תחנות השאיבה יוקמו ויופעלו בהתאם להנחיות המשרד להגני"ס - "תחנות שאיבה לשפכים מערכות הולכת שפכים ציבוריות" המפורסמות באתר האינטרנט של המשרד. <p>ד. ניקוז ותיעול:</p> <ol style="list-style-type: none"> בתחום התכנית, בגבול עם תכנית פארק מורד נחל הקישון וחיבורי נמל המפרץ, יותקנו "בריכות קיץ". מיקומן יוצג בנספח הניקוז של היתר הבניה. מתן היתר בניה מותנה באישור נספח הניקוז על ידי מחלקת ניקוז באגף שפי"ע. לא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז. מערכת ניקוז הנגר העילי לא תגרום להשפעה שלילית על גדות הנחל או מימיו, הן בשגרה והן במצבי חירום. מונה הדפסה 41 תכנון זמין תוואי זרימת הנגר העילי, בתחום תכנית 304-0089318 פארק מורד נחל קישון, ישמר בכל עת ויתוחזק למניעת כשל, חסימות והצפות. מוצא הניקוז לנחל יתואם עם רשות נחל קישון ורשות ניקוז קישון לעניין תכנונו ההנדסי, מיקומו הסופי ועיצובו. <p>ה. ניקוז משמר נגר:</p> <ol style="list-style-type: none"> מי נגר מאזורים נקיים, כגון גגות, יופנו למערכת הניקוז העירונית. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. בעת התכנון ילקח מקדם חלחול של 0.9 על פי הנחיית מחלקת ניקוז באגף שפי"ע. <p>ו. כללי:</p> <ol style="list-style-type: none"> על התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי / רצועת תשתיות ת"ק, יחולו הוראות תמ"א 37/ב, תמ"א 37/א/2, ותכניות מפורטות מס' 304-0098590 ו-304-0318162 מונה הדפסה 41 תכנון זמין בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעיות / רצועת צינור של תכנית הגז הטבעי חל איסור על נטיעת עצים.
6.7	חשמל
	א. תשתיות חדשות לחשמל, תאורת רחובות ותקשורת יהיו תשתיות תת קרקעיות, ככל הניתן.

6.7	חשמל
	<p>ב. תנאי למתן היתר בניה לחדרי חשמל יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת 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>ג. תחנות השנאה (חדרי טרנספורמציה):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל. 2. תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. ניתן יהיה, בשל אילוצים טכניים או תכנוניים, למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבימונה תכנון זמין מונה הדפסה 41 קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן בתחום המגרשים לוגיסטיים. <p>ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>המרחק שיש לשמור ממתקני חשמל יקבע בהתאם לסקר סיכונים ממקור קרינה שיערך טרם מתן היתר בניה.</p> <p>ה. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי 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>ו. לא ניתן 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 לפני העניין.</p> <p>ז. על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל- עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p> <p>ח. המרחקים האנכיים המזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>

6.8	תקשורת
	<p>קווי טלפון וכל סוגי קווי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>

6.9	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי להיתר בניה למבנה בתחום מישור המעבר הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה. 2. תנאי להיתר בניה למבנה המצוי בתחום המישור האופקי וגובהו מעל ל-35 מטר מעל לפני השטח, הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה. 3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום מישור המעבר הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.

<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום המישור האופקי וגובהו מעל ל-35 מטר מעל פני השטח, הינו תאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>5. לא יינתנו הקלות, בנושא גובה בניה, בתחום התכנית ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>6. עגורנים יסומנו בהתאם לת"י 5139.</p>	
<p align="center">בניה ירוקה</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>המבנים ייבנו בהתאם לעקרונות הבניה הירוקה, על פי הנחיות ומדיניות העירייה התקפות באותה עת (ככל שישנן) ובכלל זה התייחסות לנושאים של שימור אנרגיה, בידוד, תאורה טבעית, אור ואוורור, הצללות, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע.</p>	
<p align="center">הפקעות ו/או רישום</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>א. הוראות בדבר עץ המסומן לשימור:</p> <p>1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>2. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' מגזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בניה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>3. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.</p> <p>4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, יעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>5. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה) 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.</p> <p>ב. הוראות בדבר עץ המסומן לכריתה:</p> <p>בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ג. הוראה בדבר בינוי:</p> <p>גידור מגרשים יתוכנן בתאום עם סימון עצים לשימור על פי סקר העצים של תכנית זו. גדר מתוכננת תורחק כ-3 מטר מגזע עץ סמוך.</p>	
<p align="center">עתיקות</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>1. השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז (חיפה נמל הקישון י"פ 2159/0) כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל</p>	

6.13 עתיקות	
<p>רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את עתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבד"ן, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספת שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

6.14 אדריכלות	
<p>שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים:</p> <p>1. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סידור, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י המאושר בהיתר בניה.</p> <p>2. כל התשתיות החדשות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>3. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בהיתר הבניה. בקשה להיתר של מבנים תכלול הצגת פתרון ליחידות מיזוג האויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p> <p>4. אופי החזיתות, חומרי גמר, קירוי ושילוט יהיו על פי ההנחיות המרחביות לאיזור תעשייה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

6.15 חומרי חפירה ומילוי	
<p>1. יש לשמור ככל הניתן על איזון בין מילוי לחפירה, בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי עפר לפרויקט אחר.</p> <p>בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי עפר מפרויקט אחר.</p> <p>2. יש להקפיד על מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.</p> <p>3. יש להקפיד על סילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית מיועדת למימוש מייד.