

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0706630

מכ/948 - מתחם רב תכליתי - מחצבה 4.5 נשר



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית
חיפה
מורדות הכרמל
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
08/01/2020
להפקיד את התכנית
12/07/2020
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה, בתחום מגרשים מס' 7,8,17 מתכנית מאושרת מכ/285/חפ/2056 הנמצאים בפתחת מתחם המחצבה בנשר, עירוב שימושים הכולל מסחר, תעסוקה ודיור מיוחד. הוספת זכויות לשימוש מסחר ותעסוקה של 240% ולדיור מיוחד 145%, תוספת גובה למבנים עד ל-65 מ' ו-80 מ'. כן מוצעות הוראות עיצוב אדריכלי, התאמת קווי בניין, ומערך חנייה הכולל תקן חניה מופחת בתחומי המגרשים עצמם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מכ/948 - מתחם רב תכליתי - מחצבה 4.5 נשר

ומספר התכנית

מספר התכנית 355-0706630

1.2 שטח התכנית 7.499 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 לי"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 מורדות הכרמל

203300 קואורדינאטה X

742700 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרשים 7,8,17 בתכנית מאושרת "מכ/285 - חפ/2056 מחצבה 4.5 ק"מ"

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נשר - חלק מתחום הרשות: נשר

נפה חיפה

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
11210	מוסדר	חלק	32-33, 51	

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 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/08/2019	8413	8413	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0661652 ממשיכות לחול.	שינוי	355-0661652
13/09/2001	4019	5018	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/285 ממשיכות לחול	החלפה	מכ/ 285 / חפ/ 2056



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עודד ראובן רוזנקיאר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עודד ראובן רוזנקיאר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	28/06/2020	עודד ראובן רוזנקיאר	16: 16 28/06/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	28/06/2020	צבי נוה	16: 13 28/06/2020	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	16/02/2020	עודד ראובן רוזנקיאר	11: 03 17/03/2020		לא

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



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	בני לב קורן		לב קורן שושני	קרית מוצקין	דרך עכו	133	04-8833033		benny@lszb- abv.com
	פרטי			סלע בינוי והשקעות מקבוצה אמנון מסילות בע"מ	נהריה	הרצל	47	04-9525022		itamars@a- mm.co.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עודד ראובן רוזנקיאר	17231445	אס.או.אדריכל ים בע"מ	שער העמקים	שער העמקים		04-9839470	077-3180518	oded@soarch- .co.il
	מודד	שאוכאת נג'אר	783		דבוריה	(1)		04-6702523		sh- najjar@bezeq- int.net
	יועץ תחבורה	צבי נוה	32139	צבי נוה הנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	שד ההסתדרות	177	04-8725001	04-8725002	mail@zvi- naveh.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

הקמת מתחם משולב לתעסוקה, מסחר ומגורים בתחום מחצבה 4.5 בנשר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מ-"אזור סחר, תעשייה ומשרדים גי"ו"-מסחר ושירותים", ל-"דיר מיוחד, מסחר ותעסוקה".
2. הוספת זכויות בניה למסחר, תעסוקה, דיר מיוחד ומבנים ומוסדות ציבורי.
3. הוספת שטחי שרות למסחר ותעסוקה
4. הגדלת אחוזי תכסית
5. שינוי קווי בניין.
6. שינוי גובה ומספר הקומות למבנים.
7. שינוי הוראות בנייה ועיצוב אדריכלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	17,7

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	17,7
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	17,7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור סחר, תעשייה ומשרדים ג'	4,418.4	58.92
שטח למסחר ושרותים	3,081.2	41.09
סה"כ	7,499.6	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	7,499.66	100
סה"כ	7,499.66	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מסחר ותעסוקה:</p> <p>א. מסחר: מסחר קמעונאי ושרותים עסקיים מכל הסוגים.</p> <p>ב. משרדים: משרדים של חברות ציבוריות או פרטיות, לרבות משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ג. מחקר: מעבדות ומכוני מחקר.</p> <p>ד. מוסדות ציבור, שרותים ציבוריים ושרותי בריאות ורווחה.</p> <p>ה. שרותי חינוך, תרבות, פנאי ורווחה ציבוריים ופרטיים.</p> <p>ו. מוסדות אקדמיים.</p> <p>ז. תעשייה: תעשיות עתירות ידע מכל הסוגים שאינם גורמים מטרדים לסביבה.</p> <p>ח. תעשיות עזר: מכוני העתקות.</p> <p>ט. חנייה: במגרשים עיליים או במבני חנייה עיליים ו/או תת קרקעיים לרכב פרטי ומסחרי.</p> <p>י. שטחי נוי ושטחים פתוחים: לשהיית עובדים ומבקרים בהתאם לתכנית בינוי.</p> <p>דיוור מיוחד:</p> <p>א. מעונות סטודנטים, מגורי סגל, מגורי עובדים וכד', גודל דירה מרבי 65 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>ב. שרותים לגיל השלישי, כגון: בתי אבות לסוגיהם לרבות בית אבות סיעודי, דיוור מוגן, מרפאות שיקומיות ועוד. מס' יח' מיטות בהתאם לתקנות מש. הבריאות.</p> <p>ג. מלונאות - מס' יח' מיטות בהתאם לתקנות מש. התיירות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. הוראות עיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>2. חזיתות המבנה יחופו בחומרים קשיחים. יותר שימוש בזכוכית, קירות מסך מלאים.</p> <p>3. חזית חמישית: עיצוב גגות המבנים יעוצבו כחזית חמישית לרבות התייחסות לגגות ירוקים.</p> <p>4. בגגות נגישים לקומות הבניין ישולבו אלמנטים של צמחיה בשטח של 15% משטח הגג הפנוי. שאר השטח יחופה באגרנטים או משטחי דריכה בהתאם לעיצוב האדריכלי. גגות הבניין העליונים יטופלו להסתרת מערכות.</p> <p>5. גג פעיל - יותר שימוש בגג המבנה ובגגות קומות הביניים לצורך המשתמשים. יותרו הקמת סגירות חורף, גגונים, מצללות, מטבחונים, שטחי אחסון, יציאות לגג, צמחייה וכדומה.</p> <p>6. תותר הקמת מצללות על כל שטח הגג שלא יכללו בחישובי שטחים.</p> <p>7. גלריה- תותר הקמת קומת גלריה עד גובה 3 מ' בקומת הקרקע המסחרית בהתאם לתקנות חישוב שטחים.</p> <p>8. חובת סטווין בחזית מסחרית לכביש מס' 3, לא תתאפשר הצבת שולחנות או חסימת המעבר בשטח הסטווין, תתוכנן מדרכה נגישה לאורך הסטווין.</p> <p>9. תותר הקמת מערכת פוטוולטאי על גגות המבנים.</p> <p>10. מתקנים טכניים- על גג המבנה ניתן לשלב מתקנים טכניים כגון מכוונות למיזוג אוויר, מעלית, גנרטור, קולטי שמש. מתקנים על גג המבנה בעלי פוטנציאל לגרימת רעש כמו מכוונות מיזוג אוויר ו/או מתקנים טכניים אחרים יטופלו אקוסטית בהתאם להנחיות מהנדס אקוסטיקה.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הוראות הבינוי בהתאם לנספח הבינוי המנחה. יותרו שינויים בהתאם לאישור מהנדס הועדה</p>

4.1	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
	<p>המקומית.</p> <p>2. יותר בינוי על כל תא שטח בנפרד (ללא מעברים משותפים כלל) ו/או עם מעברים משותפים חלקיים או מלאים.</p> <p>3. בניה במרווחים בהתאם לתכנית מס' 355-0661652 על אף האמור, יותרו הקמת קירות תמך בגבול מגרש אחורי-צפוני מערבי, הפונה אל השצ"פ ואל כביש מס' 12, בגובה של עד 9 מטר.</p> <p>4. יותרו זיקות מעבר בין המגרשים כפי שיוצג בתכנית הבינוי.</p> <p>5. תותר הקמת גשר למעבר כלי רכב מעל קומת הקרקע, בקומת החניון העילי בין תאי השטח 7,17 על כל המשתמע מכך וכן חיבורים בפיתוח וגגונים, שילוט ומערכות, גשר המעבר יעוצב כחלק מקומת החניון.</p> <p>6. קומת הקרקע תשמש למסחר ושימוש ציבורי בלבד וכן 50% מהחזית תהיה שקופה/פתוחה.</p> <p>7. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.50 מ' מעל מפלס הרחוב.</p> <p>8. גובה קומת מסחר בתא שטח 7 לא יעלה על 6 מ', גובה קומת מסחר בתא שטח 17 לא יעלה על 8 מ'.</p> <p>9. שטח הבנייה לטובת מוסדות הציבור יירשם על שם הרשות המקומית, במידת הצורך ובהתאם לשימוש הציבורי, תובטח אליו גישה ישירה לציבור וכניסה נפרדת, יוצמד אליו שטח חצר/מרפסת גג של 250 מ"ר ויוקצה עבורו מספר החניות הנדרש על פי תקן החניה התקף בהתאם לשימוש שיקבע.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. גמר קירות פיתוח יהיה בטון אדריכלי/ אבן/ טיח.</p> <p>2. השטח המסומן כזיקת הנאה להולכי רגל בתכנית יפותח כהמשך למדרכה לציבור במפלס הרחוב. התיחום הסופי יהיה בהתאם לתכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית בשלב הגשת היתר הבניה ותתאפשר סטייה במיקום זיקת ההנאה בהתאם לתכנית הבינוי כאמור.</p> <p>3. בתא שטח 17 המבנה יגשר בין המפלס התחתון והעליון של השצ"פ באמצעות הפיתוח.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. תקן החניה לשימושי הקרקע השונים יהיה תקן מופחת ובהתאם לטבלה המפורטת בנספח התנועה.</p> <p>2. תותר הקמת חניונים תת-קרקעי ועילי משותפים לכלל היעוד עם רמפות לכניסות/ יציאות משותפות ומעברים פנימיים בין המגרשים השונים, יותרו מכפילי חניה, חניונים רובוטיים, חניה בחזיתות המגרש וחילופי שטחים עם הציבור עבור חנייה ברחוב.</p> <p>3. יותר פתרון חנייה כולל לכלל המתחם וזיקות חנייה בין מגרשים שכנים.</p> <p>4. תותר הקמת רמפה וכניסות למגרשים ולחניון במרווחים בהתאם לנספח הבינוי ו/או בשונה ממנו, נספח התחבורה ואישור מהנדס העיר.</p> <p>5. פתרון לפריקה וטעינה יוצג במסגרת היתר הבניה.</p> <p>6. יותרו הקמת מחסנים, מערכות וחדרים טכניים בקומות החנייה.</p>
ה	<p>תשתיות</p> <p>כל קווי התשתיות באיזור זה יהיו תת-קרקעיים וניתן להעבירם בין המגרשים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					
												שרות					עיקרי
	4	(7)	(6) 6	0	2	17	80		(5) 86	21560	(4) 6160	(3) 7500	(2) 7900	(1) 3080	17	מסחר ותעסוקה	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
(8) 1620	4	(7)	6	0				135		4466			4466		17	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
	(12) 4	(7)	4	(6) 6	2	15	65		(11) 80	30936	(4) 8836) 10600 (10) 11500 (9	(1) 4418	7	מסחר ותעסוקה	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
(8) 2400	(12) 4	(7)	4	6				200		6406			6406		7	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
										409		100	309		7	מבנים ומוסדות ציבור	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה

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:

- ניתן לנייד שטחי בניה ממעל הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
- ניתן לנייד שטחים בין מסחר ותעסוקה לדיור מיוחד לטובת שימושי דיור מוגן ובתי אבות לסוגיהם, בהיקף של 100% מזכויות הבניה המותרות בתא שטח 17, ובהפחתה של זכויות הבניה למסחר בקומת הכניסה, בהתאמה לכך יגדל מסי' יח"ד.
- ניתן לנייד זכויות בניה לשימושים ציבוריים משטחי מסחר ותעסוקה.
- ניתן לנייד זכויות מדיור מיוחד למסחר ותעסוקה עד 40% מסך זכויות הבניה המותרות במגרש.
- מימוש זכויות הבניה לשימושי המגורים המותרים בתכנית יותנה במימוש זכויות הבניה המאושרות לתעסוקה בהיקף של 200% - במידה ומתקיים סעיף ב' סעיף זה אינו רלוונטי עבור תא שטח 17.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

- ו. גובה המבנים ימדדו ממפלס הכניסה הקובעת לבניין ועד לתקרת הגג העליון של הבנין. מערכות טכניות וגגות יציאה בגובה 6 מ' לא במניין הגובה והקומות.
- ז. קו בניין 0 לחניון תת-קרקעי.
- ח. גודל דירה מרבי 65 מ"ר שטח עיקרי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גודל המגרש הסופי יהיה בהתאם לתצ"ר.
- (2) מתוכם 500 מ"ר עבור שטחי גלריות.
- (3) משותף גם לשימוש דיור מיוחד, מתוכם 570 מ"ר עבור שטחי מצללות.
- (4) שטחי השרות יכללו: חניה, מחסנים, מערכות וחדרים טכניים, שטחים ציבורים לרווחת המשתמשים וכדומה.
- (5) 86% תכסית מעל הקרקע, 100% תכסית לחניון תת קרקעי.
- (6) 0 בקומת קרקע ובקומת חניון עילי.
- (7) לפי תשריט.
- (8) תותר הקמת מרפסות מקורות הסגורות ב 3 כיוונים עד 14 מ"ר כל אחת (במוצע 12 מ"ר).
- (9) מתוכם 890 מ"ר עבור שטחי גלריות.
- (10) משותף גם לשימוש דיור מיוחד, מתוכם 660 מ"ר עבור שטחי מצללות.
- (11) 80% תכסית מעל הקרקע, 100% תכסית לחניון תת קרקעי.
- (12) 4 מ' לקולונדה בקומת הקרקע, 7.5 / 4 מ' לשאר המבנה לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח למתחם בשלמות לאישור הועדה המקומית. תכנית הבינוי תציג את מיצוי מלוא זכויות הבניה המאושרות.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה עריכת סקר קרקע שיועבר להתייחסות המשרד להגני"ס.</p> <p>3. במסגרת היתר הבניה תוצג הפרדה לפתרונות האשפה בין שימושי המגורים לשימושי מסחר ותעסוקה.</p> <p>4. היתר בניה לשימושי מסחר ותעסוקה יועברו להתייחסות איגוד ערים לסביבה מפרץ חיפה וכן לא יותרו שימושים הגורמים למפגעי ריח, רעש וזיהום אויר.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה הכנת דו"ח ססמי.</p> <p>6. במידה ולדעת הועדה המקומית, בהתייעצות עם משרד להגה"ס, השימוש המוצע יהווה פוטנציאל למפגע סביבתי, תהיה רשאית הועדה לדחות את הבקשה.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בתנאי המשרד להגני"ס לרבות דרישה להכנת דו"ח אקוסטי.</p> <p>8. בעת בקשת היתרי בניה בתחום התכנית - מיקום חדרי הטרפו' יתואמו עם איגוד ערים לאיכות סביבה מפרץ חיפה.</p>
6.2	תנאים למתן היתרי איכלוס
	תנאי לאכלוס המבנה יהיה הקמת חברת ניהול לתחזוקתו.
6.3	תשתיות
	<p>ניקוז: כל השטחים הכלולים בתחומי התכנית ינוקזו ממי נגר עיליים ע"י מערכת ניקוז משולבת עם תכנון של פתרונות הנדסיים לחלחול והשהית מי הנגר ועודפי הנגר העילי יופנו אל השצ"פ המאושר בתכנית מכ/285 ובהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י מהנדס העיר, ויהווה כתנאי להיתר בניה.</p> <p>מים: אספקת המים בתחומי התכנית תהיה באישור מהנדס העיר.</p> <p>ביוב: סילוק שפכים בתחומי התכנית ייעשה בהתאם לדרישות של משרד הבריאות באישור מהנדס העיר.</p> <p>תאורה: מערכת התאורה לאורך תוואי הכבישים בתחומי התכנית תותקן באישור מהנדס העיר.</p> <p>תקשורת: מערכות התקשורת יבוצעו בהתקנה תת-קרקעית (פרט לפילרים), בתאום עם הגופים המוסמכים ומערכות תשתית אחרות.</p> <p>פינוי אשפה: כלי אצירה לאשפה יותקנו באישור מהנדס העיר.</p>
6.4	חשמל
	<p>א. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>ב. תחנות טרנספורמציה. לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.</p> <p>ג. כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה.</p>
6.5	עתיקות
	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 6432/0 "חיפה, בן-דור" י"פ : 4786 עמ" 4794 מיום : 19/07/1999 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות</p>

	עתיקות	6.5
	<p>חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל 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, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבד"ן, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד זכויות בניה או תוספות או הגשת התכנית החדשה שלא יתווספו עקב שינויים אלה שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
	בניה ירוקה	6.6
	<p>המבנים יבנו בהתאם למדיניות הועדה המקומית לבניה ירוקה וברמה של כוכב אחד לפחות לפי תקן בניה ירוקה.</p>	
	מיגון אקוסטי	6.7
	<p>1. חזיתות חיצוניות של שימושים רגישים לרעש כגון: בית חולים סיעודי, דירות מגורים, מעונות סטודנטים, בתי אבות וכו', ימוגנו נגד רעש כך שמפלסי הרעש (ממקור חיצוני) בחדרי השינה והמגורים לא יעלו על 40 דציבל כאשר החלונות סגורים.</p> <p>2. תנאי למתן טופס 4 למבנה הכולל שימוש רגיש לרעש הינו קבלת אישור על התקנת המיגון האקוסטי הנדרש - חתום ע"י יועץ אקוסטי מוסמך.</p>	
	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.8
	<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
	בטחון ובטיחות	6.9
	<p>1. נדרש סימון המבנים בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810 - בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לאגף טרום חה"א 03-6062272.</p> <p>2. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>4. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות: - בפקס למספר: 03-6065954 או במייל: air21@idf.gov.il - יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון: 03-6063866</p>	



<p>6.10 פסולת בניין</p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון - יועברו עודפי חציבה ומילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 הוראות בזמן בניה</p> <p>1. ציוד הבניה יהיה ציוד שקט שיעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) התש"ט 1979.</p> <p>2. מפלסי רעש מצידוד בניה או מכונות אשר אינם נזכרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) התש"ט 1979, לא יעלו על המפלסים המרביים שבתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990.</p> <p>3. שעות העבודה המותרות יהיו לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992.</p> <p>4. רמת התנודה עקב ביצוע עבודות העפר לא תעלה על ערכים המותרים על פי תקן DIN 4150.</p> <p>5. כל עת ביצוע עבודות עפר הכוללות חפירות ו/או קידוח יש לנקוט באמצעים אפשריים לצמצום פליטות אבק באמצעות שימוש במכונות המצוידות בקולטי אבק, הרטבה למניעת פיזור אבק משטח האתר או בכל אמצעי אחר אשר מונע פליטת אבק.</p> <p>6. תדירות ההרטבה תקבע בהתאם למזג האוויר. בימים חמים ויבשים תתבצע הרטבה בתדירות גבוהה יותר מהרגיל כך שהשטח יהיה רטוב לאורך כל היום.</p> <p>7. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניה.</p> <p>8. משאיות פינוי חומר חפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.</p> <p>9. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים ו/או גידורם על ידי מחיצות וימוקמו במקום מוגן מרוחות, כך שלא יתפזרו בשטח ויגרמו למטרדי אבק לסביבה.</p> <p>10. עודפי עפר מהחפירות ישמשו לשימוש חוזר בפרוייקט או יועברו לפרוייקטים אחרים או לאוגר ביניים לשימוש עתידי. רק במידה וימצא שהחומר אינו טוב לשימוש חוזר הוא יפונה לאתר מורשה.</p> <p>11. פסולת הבניין הניתנת למחזור תפונה על ידי קבלן מורשה למחזור לאתרי מחזור מורשים או לתחנת מעבר לפסולת בנין ויתרת הפסולת תועבר לאתר הטמנה מאושר כחוק.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור - יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק, ויירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.</p>	<p>6.13</p>

6.14 היטל השבחה	6.14
היטל השבחה יגבה כחוק.	

6.15 איחוד וחלוקה	6.15
תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תשריט איחוד וחלוקה כנדרש בחוק. הרישום יהא בהתאם לחוק התו"ב. איחוד מגרשים מותר רק במגרשים צמודים ולא מופרדים ע"י דרך משולבת (מגרשים 7,8) - בהתאם לתכנית מכ/285.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30