

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0739045

מכ-863 נשר - בית צמרות

חיפה

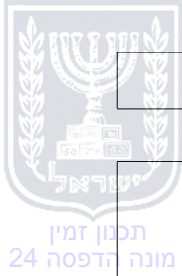
מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/02/2020

להפקיד את התכנית לדוד

24/12/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בסמוך לצומת נשר, מצפון מזרח לדרך בר יהודה. התכנית המאושרת מכ/472 משנת 2005, קבעה במגרש הנדון ייעוד קרקע ל"שטח לפארק עסקים". תכנית זו מתאימה את ייעוד הקרקע לנוהל מבא"ת תוך שינוי ייעוד הקרקע במצב המאושר מ"שטח לפארק עסקים" לייעוד קרקע ל"שטח למסחר ותעסוקה", מוסיפה שימושים למשרדים, מרפאות ומסחר, בהתאם למדיניות מנהל התכנון בדבר ציפוף ועיבוי הבניה סביב צירי תח"צ ובהתאם להוראות תמ"מ 6 ביחס לאזורי תעסוקה, היקף זכויות הבניה הכולל מוגדל מ 140% במצב המאושר לכדי 200%. כמו כן, התכנית מוסיפה קומה אחת לכדי 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, מגדירה שתי קומות תת-קרקעיות ומשנה תכנית מ-35% ל-55%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מכ-863 נשר - בית צמרות

מספר התכנית 355-0739045

1.2 שטח התכנית 3.867 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

קואורדינאטה X 205143

קואורדינאטה Y 741516

1.5.2 תיאור מקום

המגרש ממוקם בסמוך לצומת נשר.

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
11229	מוסדר	חלק	159	

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
מכ/ 472	105

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
355-0661652	כפיפות	הוראות תכנית זו כפופות להוראות תכנית 355-0661652 בנושאים בהם לא נקבעו הוראות בתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין התכניות יגברו הוראות תכנית זו.	8413	8413	29/08/2019
מכ/ 472	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מכ/ 472 בתחומה, הוראות תכנית מכ/ 472 ממשיכות לחול מחוץ לתחומה של תכנית זו.	5442	4347	29/09/2005



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				ערן מבל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ערן מבל		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 250	1	29/11/2020	שרלי חורי	09: 00 30/11/2020		לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	30/11/2020	ערן מבל	09: 30 30/11/2020		לא
דרכים וחניות	מנחה	1: 250	1	19/11/2020	מיכאל שמיס	09: 58 26/11/2020	חניון במפלס -3.5	לא
דרכים וחניות	מנחה	1: 250	1	19/11/2020	מיכאל שמיס	09: 58 26/11/2020	חניון במפלס -7.3	לא
דרכים וחניות	מנחה	1: 250	1	29/11/2020	מיכאל שמיס	17: 09 29/11/2020	מפלס 0.00	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	19/11/2020	מיכאל שמיס	10: 03 26/11/2020		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	19/11/2020	חנן מלכה	10: 22 26/11/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	16/11/2020	ערן מבל	16: 39 16/11/2020		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			צמרות בע"מ	נשר	התעשיה	15	04-8200620	04-6552446	topheights.il@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			צמרות בע"מ	נשר	התעשיה	15	04-8200620	04-6552446	topheights.il@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל		ערן מבל-אכיסטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146		eran@mebelarch.co.il
	מהנדס	שרלי חורי	81087		חיפה	דרך אלנבי	22	04-8699578		inst@maro-eng.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	סוקר עצים	חנן מלכה	30933520	חנן בנוף חנן מלכה בע"מ	חיפה	אחווה	3			hanan.landsc ape@gmail.c om
	יועץ	מיכאל שמיס	69177		נוף הגליל	(1)		04-6470982		mshamis@be zeqint.net

(1) כתובת: הלולב 8/9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

קביעת הוראות וזכויות בניה למבנה למסחר ולעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת ייעוד קרקע ושימושים.
2. קביעת זכויות בניה.
3. קביעת גובה ומספר קומות.
4. קביעת קווי בנין.
5. קביעת תכסית.
6. קביעת תקן חניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מסחר ותעסוקה	105	בלוק עץ/עצים להעתקה
מסחר ותעסוקה	105	בלוק עץ/עצים לעקירה
מסחר ותעסוקה	105	זיקת הנאה למעבר רגלי
מסחר ותעסוקה	105	חזית מסחרית

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לפארק עסקים	3,867	100
סה"כ	3,867	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	3,867.11	100
סה"כ	3,867.11	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים 1. תעשיות עתידות ידע, מחקר ופיתוח ותעשיות קלות. 2. משרדים. 3. מרפאות. 4. מסחר לרבות הסעדה/בתי קפה ואולמות תצוגה. בחזית המסחרית יותרו שימושים מקבלי קהל כגון דואר, שירותים עירוניים, מרפאות וכדומה. 5. תעסוקה. 6. שימושים לתרבות בילוי ופנאי.
4.1.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט: חזית מסחרית 1. המרווח הקדמי והשטח בין החזית המסחרית למדרכה הציבורית (ולשטח המסומן בזיקת הנאה למעבר) יהיו חופשיים מכל בניה ו/או מתקנים, לא תותר חניית רכבים מכל סוג (למעט רחבת כיבוי), לא יותרו שינויים במפלס המדרכה ותישמר הנגישות לחזית המסחרית מהרחוב. 2. החזית המסחרית תהיה שקופה בשיעור של לפחות 65% משטחה. ב בינוי ו/או פיתוח 1. תותר הקמת שער-מחסום וביתן שומר בכניסות/יציאות למתחם. יותר קירוי נקודתי בעמדת בדיקת הרכבים. 2. תותר קומת חניה גבוהה, עד 5 מ'. 3. שימושים מסחריים יותרו בקומת הקרקע בלבד. יותר גובה של עד 7 מ' לקומה זו. 4. פיתוח מפלס הכניסה לקומה המסחרית כלפי המדרכה בדרך בר יהודה יהיה רציף וללא מכשולים לצורך יצירת חזית מסחרית נגישה לרחוב. 5. רחבת הכניסה למבנה תאפשר מעבר נוח להולכי רגל ותהיה פנויה מכל בינוי ושאו מכשול. לא תותר בה חניית כלי רכב ו/או חנייתם. ג גגות א. בגג המבנה יתאפשר גינון ו/או הקמה של תאים פוטו-וולטאים, פתרונות לטיפול והשהיית מי נגר. ב. ינתן פתרון להסתרת מתקנים על הגג וכיסויו כלהלן: גגות המבנים יטופלו כחזית חמישית ותנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי ואקוסטי. ד עיצוב אדריכלי על פי ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה. ה עיצוב פיתוח ובינוי אזורי החניה, פריקה וטעינה ומתקני הטיפול בפסולות והנגישות אליהם ימוקמו כך שיופנו לכיוונים צדדים או אחוריים שאינם מפריעים לפעילות ברחוב, לעסקים הסמוכים או לשטחי הציבור הסמוכים וייעשו הסידורים הנדרשים למניעת הפרעות וזואליות ואקוסטיות.

מסחר ותעסוקה	4.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת							
					שרות			עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
								34			8	26		מסחר ותעסוקה	
								166			24	142		מסחר ותעסוקה	
5	5	5	5	2	6	30 (1)	55	400	200		32	168	3867	<סך הכל>	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:

א. שתי קומות החניון, מתחת לכניסה הקובעת, יותרו עד גבולות המגרש.

ב. הכניסה הקובעת - מרחוב בר יהודה.

ג. שטחי החניה יימנו במניין שטחי השירות, הכל לפי תקנות התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל הסתרת מערכות, מתקנים טכניים וחדר יציאה לגג בגובה 3 מ' מעל פני הבטון.

6. הוראות נוספות

6.1

תכנית בינוי

1. הוצאת היתר בניה בכל אחד מהמגרשים ו/או המתחמים מותנית בהגשת תכנית בינוי כוללת לכל שטח המגרש. התכנית טעונה אישור של הועדה המקומית. לא תידון ולא תאושר כל בקשה להיתר בניה לפני מתן אישור הועדה לתכנית הבינוי.
2. תכנית הבינוי תכלול את העמדת הבניינים, מספר הקומות, חתכים אופייניים, גושים ונפחים של הבניין, גישות וכניסות לבניינים, קומות כניסה, סידורי חניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. כמו כן, חניה, מפלסי פיתוח, גדרות, עקרונות עיצוב החזיתות (חומרי גמר, צבע וכ"ו) עיצוב מחייב של שלטי פרסום ושלטי חוצות וכן סידורי הרכת אשפה, אספקת מים, חשמל, טלפון, מערכת ביוב, אספקת גז, כיבוי אש וכדומה. הכל בהתאמה לנספח הבינוי ועפ"י עקרונות התכנון המפורטים בתכנית זו ובאישור מהנדס העיר.
3. לא תותר הבלטת החניון בתת הקרקע מעל מפלס הקרקע הסופי המתוכנן.
4. תכנית הבינוי תפרט הוראות ותנאים שיאפשרו את ביצוע הבניה בשלבים תוך שמירה על חזית מגובשת בפרט בחזיתות הפונות לדרך בר יהודה כולל הוראות לחומרי בניה וגמר המבנים.
5. ינתן ביטוי בתכנית הבינוי של כל מגרש לטיפול בגגות.
6. תכנית הבינוי תהיה נספח מחייב לכל היתר בניה.
7. תכנית הבינוי תוגש בקני"מ 1:250 ע"ג תכנית מדידה מעודכנת.
8. התכנית תכלול תכנון נופי ראשוני בקני"מ 1:250.
9. בכל בינוי מוצע בחזית לדרך בר יהודה יש לשמור על חזות רצופה כמופיע בנספח הבינוי. בכל מקרה חזיתות אלו יבנו מבניה קשיחה כדוגמת בטון או אבן ולא מבניה קלה.

6.2

סביבה ונוף

עיצוב נופי

פיתוח המגרשים וטיפול הסובב יהיו בהתייחס לנספח הנופי (המנחה) ועל פי ההוראות הבאות:

לכל מגרש תצורף לבקשה להיתר בניה תכנית נטיעות או תכנית שימור עצים קיימים, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

6.3

חניה

1. תקן החניה לפי אזור ב' ביישוב עם מתע"ן בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983 (תיקון מ' 2016)
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר.
3. כל פתרונות החניה יינתנו בתחום המגרש בתת הקרקע, למעט חניה תפעולית.

6.4

בניה ירוקה

1. כל הבניינים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5281 לבניה בת-קיימה (בניה ירוקה) התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.
2. המבנה יבנה ברמה של כוכב אחד לפחות לפי תקן בניה ירוקה ובהתאם למדיניות הועדה המקומית בנושא בניה ירוקה.

6.5

איכות הסביבה

א. הנחיות סביבתיות

1. מקורות אנרגיה - יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיות מתחדשות בלבד.

איכות הסביבה	6.5
2. זיהום אוויר - שימושים הכוללים פליטה של מזהמים לאוויר מתהליכי ייצור, יותרו רק במידה ויוכח בסקר סביבתי כי הפליטות הצפויות לא יגרמו לפגיעה בשימושים רגישים בסביבה או לחריגה מהתקנות. הסקר יועבר לקבלת חוות דעת של הרשות הסביבתית המוסמכת. 3. ריח - לא יותרו מטרדי ריח לסביבה כמוגדר על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או התקנות שיהיו תקפות באותה העת. 4. רעש - מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר)-1990, הן בתוך אזור התעשייה והן בשימושים הרגישים בסביבה. 5. שפכים - תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב העירונית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. איכות השפכים המוזרמים מכל מתקן אל מערכת הביוב, תעמוד באכויות הנדרשות בתקנות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד להגנת הסביבה. בהתאם לצורך, יוקם מתקן קדם טיפול בשפכים, בשטח העסק, על מנת לעמוד בדרישות לאיכות השפכים. 6. חומרים מסוכנים - ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993, אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחום העסק. 7. אחסנה - לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום מי תהום ומים עיליים. 8. ניקוז - תעשה הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל. פעילויות בעלות פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום ייעשו מעל משטחים אטומים בלבד המנוקזים למערכת הביוב. נגר מאזורים נקיים, כגון גגות, יופנו למערכת הניקוז האזורית. ב. בקשות להיתרי בניה הכוללים שימושים לתעשייה, תעסוקה, מלאכה או מסחר יועברו להתייחסות איגוד ערים לאיכות סביבה במפרץ חיפה. במידה הצורך תדרש הכנת מסמך סביבתי, בהתאם לשיקול דעת איגוד ערים. ג. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית, לרבות היתר חפירה, יהיה קבלת הנחיות ואישור עדכני מהמשרד להגנת הסביבה לענין טיפול בזיהום קרקע ומי תהום במגרש.	
חשמל	6.6
א. תנאי למתן היתר בניה 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. ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל 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. מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו	

6.6

חשמל

א.קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף	3 מ'
ב.קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד	2 מ'
ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'
ד.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2 מ'
ה.קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :	-
ו.קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-
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'
יא.שנאי על עמוד	3 מ'

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.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח





6.6	חשמל
	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. קווי החשמל בתכנית יהיו תת-קרקעיים ורשתות קיימות תוטמנה בתת הקרקע בתיאום עם חח"י. לא יותרו תחנות טרנספורמציה במרווחים.

6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור תאגיד המים/מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור תאגיד המים/מהנדס הרשות המקומית. ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור תאגיד המים/מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.8	ניהול מי נגר
	א. שטחים פתוחים : תכנון השטחים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר בתחום השטחים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים. ב. דרכים וחניות/מגרשי חניה : בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. ג. השטחים המיועדים לבינוי יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם על/מתחת למפלס הקרקע הסופי המבנה ו/או בגג המבנה והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז על פי עקרונות נספח הניקוז של תכנית זו.

6.9	שמירה על עצים בוגרים
	א. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור - עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. - קו בנין מעץ לשימור יהיה כקוטר הנוף ולא פחות מ-3 מ' ממרכז גזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בניה ככל שתוגשנה בתחומו. - בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.

6.9

שמירה על עצים בוגרים

4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו 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.

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

ב. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה :

1. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרשיון העתקה מפקיד העירוני העירוני/אזורי.

2. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

ג. הוראות בנוגע לעצים לכריתה :

1. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרשיון כריתה מפקיד העירוני העירוני/אזורי.

2. 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, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה : מספרם, סוגם ומיקומם.

3. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/היסטורית/אקולוגית/מצבו הבריאותי/בטיחותי ועוד.

4. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בניה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

ד. נטיעת עצים חדשים :

1. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.

2. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.

ה. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :

תכונות עצים שיש לתעדף :

1. נותני צל סוככים

2. חסכנים במים

3. מאוקלמים





תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

שמידה על עדים בוגרים	6.9
תכונות עדים שיש להימנע מהם : 4. בעלי מבנה ענפי שלד שביר. 5. עדים הרגשים לפגע (מחלק/מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק. 6. עדים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היעירות. הערה: סוגי עדים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.	
אקוסטיקה	6.10
תנאי למתן היתר יהיה הכנת חוות דעת אקוסטית בנושא השפעת רעש הרכבת על המבנה הכלול בהיתר, והתחייבות לביצוע הנחיות חוות דעת זו על ידי המבקש תוך תיאום עם הרכבת.	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.11
קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי חוק התכנון והבנייה.	
פסולת בניין	6.12
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.	
פיקוד העורף	6.13
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.14
מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן : א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה. ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין. ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם. ו. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבניה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה : גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'. ז. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה. ח. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח. ט. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.	

6.15

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה בגין בטיחות הטיסה הנובעת מקיומו של שדה תעופה חיפה. הגובה המירבי הוא 51+ מעל פני הים.
2. היתרי בניה למבנים בתחום אזור מסחר ומשרדים יינתנו רק לאחר קבלת הנחיות מנהל התעופה האזרחית להתקנת סימונים לבטיחות הטיסה ולהקמת עגורנים.

6.16

תשתיות

1. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.
2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
3. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
4. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
5. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.17

זיקת הנאה

1. השטח המסומן בתשריט יהיה חופשי מכל בניה, מתקן ו/או מכשול לטובת מעבר הציבור.
2. תירשם הערה בלשכת רשם המקרקעין בדבר זיקת הנאה למעבר הציבור לצמיתות ברצועה המסומנת כ"זיקת הנאה" בתשריט.

6.18

חומרי חפירה ומילוי

- א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש. עודפי חפירה יפזרו למקום שפיכה מאושר ע"י הרשות המקומית. גבול המגרש יסומן, טרם תחילת העבודות בגדר איסכורית או שו"ע. עודפי עפר יפזרו לאתר שפיכה מאושר כחוק ע"י הרשויות.
- ב. במידה ויש חשש להיווצרות אבק במהלך עבודות העפר יינקטו צעדים למניעתו כדוגמת הרטבת פני השטח במים, כיסוי משאיות והגבלת מהירות נסיעה על פי דרישת הפיקוח.
- ג. תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. תכניות בינוי, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

6.19

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24