

הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0799130

הסדרת יעודי קרקע וחלוקה בשטח תעשייה ומבני משק- הבונים

חיפה

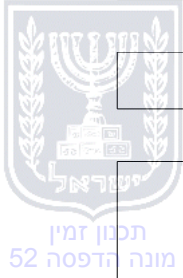
מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

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

תוכנית זו חלה על אזור התעשייה ומבני המשק בכניסה למושב הבונים. מטרת התכנית הינה להסדיר את יעודי הקרקע (בין מבני המשק לתעשייה ושצ"פ) על מנת להסדיר שימושים קיימים ולהסדיר חוזים מול רמ"י. התכנית כוללת איחוד וחלוקה תכנוניים 62א(א)1, הארכת דרך, הסדרת קווי בניין, קביעת גודל מגרש מינימלי, תכנית קרקע ושינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בהתאם לחלוקה החדשה. (על פי סעיף 62א(א)2, 4, 5, 6, 7).



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

הסדרת יעודי קרקע וחלוקה בשטח תעשייה ומבני משק-
הבונים

מספר התכנית 303-0799130

1.2 שטח התכנית 166.906 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 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (7)

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק
מתחום התכנית

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	194040
קואורדינאטה Y	727370

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה ומבני משק בכניסה למושב הבונים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: הבונים

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הבונים			

שכונה אזור תעשייה ומבני משק-הבונים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10968	מוסדר	חלק		23
10988	מוסדר	חלק	8	4-7, 9-10, 13

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 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
25/05/2000	3594	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 14/ 3. הוראות תכנית תמא/ 14/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 14 / 3
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
05/11/2007		5734	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 25/ 13. הוראות תכנית תתל/ 25/ 13 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 25 / 13
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
08/08/1996	4308	4433	תוכנית זו מחליפה את חכ/ 1/1	החלפה	חכ/ 1 / 1 ד
09/07/2006	4118	5550	תוכנית זו מחליפה את תוכנית חכ/1/ה/1.	החלפה	חכ/ 1 / 1 ה



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח נופי סביבתי	08: 40 14/01/2021	רותי ארני	05/07/2020	34	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	10: 39 11/11/2020	ליאת אסרף	14/07/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	13: 48 22/04/2021	איתי זהבי	22/04/2021	1	1: 1000	מנחה	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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			אגריקל תעשיות הבונים	הבונים	הבונים		04-6299517	04-6397542	office@agrekal.co.il
	פרטי			הבונים - מושב שיתופי להתיישבות של חיילים משוחררים	הבונים	הבונים		04-6299501		ashpitzer@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, חוף כרמל מועצה אזורית		מועצה אזורית חוף כרמל	עין כרמל	עין כרמל		04-8136500	04-8136295	handasa@hcarmel.org.il
פרטי			הבונים - מושב שיתופי להתיישבות של חיילים משוחררים	הבונים	הבונים		04-6299501		ashpitzer@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				אגריקל תעשיות הבונים	הבונים	הבונים		04-6299517	04-6397542	office@agrekal.co.il



תכנון ומבנה
מנהל תדפיס 52



תכנון ומבנה
מונה תדפיס 52

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				הבונים - מושב שיתופי להתיישבות של חיילים משוחררים	הבונים	הבונים		04-6299501		ashpitzer@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקעות בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל רשוי	עורך ראשי	איתי זהבי	86522	איתי זהבי אדריכלים בע"מ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itayzahavy@gmail.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	ליאת אסרף	2995458	שילוב הנדסת כבישים ותנועה בע"מ	טירת כרמל	אתגר (1)	1	077-7090750	077-7090752	shiluv-l@012.net.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	רותי ארני	82346	רותי ארני אדריכלות נוף	יובלים	(2)	65	04-9991777	04-9991778	r.aranyi@gmail.com
מודד	מודד	משה מריין	640	מודדי טבעון שרותי הנדסה בע"מ	עפולה	שד ארלוזורוב	7	04-9835292		modeday@017.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 2048.

(2) כתובת: ד.ג. משגב.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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

הסדרת יעודי קרקע ע"י אחוד וחלוקה באזור מבני משק ותעשייה וניוד זכויות בניה בהתאם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת יעודי קרקע בין מבני משק ותעשייה בהתאם למבנים קיימים על ידי אחוד וחלוקה מחדש (הצרחת שטחים) בהתאם לסעיף 62א(א)1.
2. קביעת גודל מגרש מינימאלי באזור תעשייה ומבני משק, בהתאם לסעיף 62א(א)7.
3. שינוי תכנית קרקע באזור מבני משק בהתאם לקיים ולגודל המגרשים. בהתאם לסעיף 62א(א)5.
4. הסדרת קווי בניין בהתאם לבינוי הקיים, בהתאם לסעיף 62א(א)4.
5. שינוי חלוקת שטחי בניה וניוד זכויות בניה מאזור תעשייה לאזור מבני משק, בהתאם לסעיף 62א(א)6.
6. הארכת דרך בהתאם לסעיף 62א(א)2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	11 - 13
מבני משק	41
קרקע חקלאית	51
שטח ציבורי פתוח	31 - 33
דרך מאושרת	23
דרך מוצעת	21, 22

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה להריסה	דרך מאושרת	23
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	23
בלוק עץ/עצים לשימור	מבני משק	41
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	51
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	31 - 33
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה	11
גבול מגבלות בניה	מבני משק	41
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	31
דרך /מסילה לביטול	מבני משק	41
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	31
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	23
מבנה להריסה 2	מבני משק	41
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	32, 33

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	31,860	19.09
דרך מאושרת	19,320	11.58
מבני משק	94,525	56.63
שטח ציבורי פתוח	4,670	2.80
תעשייה	16,531	9.90
סה"כ	166,906	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	18,993.22	11.38
דרך מוצעת	3,615.21	2.17
מבני משק	94,525.27	56.63
קרקע חקלאית	28,571.37	17.12
שטח ציבורי פתוח	4,670.02	2.80

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
9.90	16,530.95	תעשייה
100	166,906.04	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מיועד למפעלים- לרבות מפעלי תעשייה ומלאכה, מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים הדרושים לקיום תקין ורציף של הפעולות התעשייתיות, לרבות משרדים, מחסנים, דרכים וחניות. על פי תכנית מאושרת חכ/1/ה/1.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>כל הוראות תכנית חכ/1/ד' לאזור התעשייה יהיו הוראות תקפות ועל פיהן יינתן היתר בנייה. תנאי להיתר להקמת מבנה תעשייה יהיה אישור אגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה. גובה מקסימלי לסילואים וציקולונים - 25 מ'. גובה מקסימלי למבני המפעל - 8 מ' בקומה אחת או שתיים.</p>
ב	<p>סביבה ונוף</p> <p>מגבלות לשימושים של מלאכה ותעשייה:</p> <p>1. זיהום אוויר</p> <p>- יותר שימוש בחשמל או בגז בלבד ליצירת אנרגיה.</p> <p>- פליטת מזהמים לאוויר תעמוד בדרישות טיטת תקני פליטה ממאי 1996 (המצורפת נספח לאמנה בדבר פליטת מזהמים לאוויר אשר נחתמה ב-1998 עם התאחדות התעשיינים) וכן דרישות תקן הפליטה הגרמני TA-LUFT.</p> <p>כמו כן, תהיה עמידה בדרישות מסגרת נוספות אשר ייקבעו לפי העניין, ע"פ תקני הפליטה הגרמניים, תקני הדירקטיבה האירופית ותקנים אמריקאיים.</p> <p>2. שפכים.</p> <p>איכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות, ובכל מקרה יעמדו בחוק עזר לדוגמא - שפכי תעשייה.</p> <p>3. רעש.</p> <p>מפלסי הרעש יעמדו במגבלות הקבועות בתקנות.</p> <p>4. חומרים מסוכנים.</p> <p>ייאסר שימוש כל שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים, התשנ"א 1993, אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחומי המפעל.</p> <p>5. ריח.</p> <p>לא יהיו מטרדי ריח לסביבה.</p>
ג	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>1. בקשה להיתר בניה בתחום אזור התעשייה תכלול בין השאר מידע אודות אופי והיקף הפעילות המתוכננת וכן אודות האמצעים המוצעים למניעת מטרדים: פתרונות נפרדים לניקוז ולשפכים, טיפול בפסולת, טיפול אקוסטי, מניעת זיהום אוויר וריחות, טיפול בחומרים מסוכנים או רעילים ומניעת קרינה רדיואקטיבית או אלקטרומגנטית מעבר למותר.</p> <p>2. הבקשה להיתר בניה בצרוף המידע שבסעיף לעיל תועבר לחוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה. לצורך קביעת חוות דעתו רשאי איגוד ערים לאיכות הסביבה לדרוש הכנת דו"ח סביבתי או תסקיר השפעה על הסביבה.</p> <p>3. הועדה המקומית תדון בבקשה להיתר לאחר קבלת חוות הדעת מאיגוד הערים ותדרוש על סמך</p>

4.1	תעשייה
	הממצאים תנאים להיתר למניעת מפגעים ומטרדים.
4.2	מבני משק
4.2.1	שימושים
	באזור זה תותר הקמת מבנים לשימושים חקלאיים ולגידול בעלי חיים כגון: רפתות, לולים וכד'. תותר הקמת סככות ומחסנים לשרות מבני המשק ובכללם הקמת מוסך, מסגריה, נגריה, מבני מלאכה, ומתקנים הנדסיים כגון: תחנות טרנספורמציה ומתקני שאיבה.
4.2.2	הוראות
א	קווי בנין באזור מבני משק יותר קו בנין 0 במסגרת אישור תשריט חלוקה למבנים קיימים.
ב	קווי בנין המרחק בין הבניינים לא ייקטן מ-4 מ'. קו בנין ממסילת הרכבת לבניה הקיימת באזור למבני המשק יהיה ע"פ הקיים (והמסומן בתשריט).
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	באזור זה יותר גינון, עיבוד חקלאי, שבילים, קווי תשתית תת-קרקעיים ומערכות שליטה ובקרה על תנועת הרכבות.
4.3.2	הוראות
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	מיועד לגינון ציבורי, מגרשי משחקים, פינות ישיבה, חדרי ביטחון ובטיחות ונקודת איסוף אשפה גזם וכד'.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תנאי לפיתוח הינו אישור תכנית נופית ערוכה ע"י אדריכל נוף, כולל אמצעים למזעור הפגיעה בנוף ובסביבה.
ב	קווי בנין בשטח שבין דרך מס' 2 לקו בנין מאושר (72 מ') לא תותר כל בניה. בשטח זה יותר פיתוח וגינון בלבד.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	מיועד לתנועת כלי רכב, חניות ומדרכות להולכי רגל. כמו כן למעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך
4.6	דרך מוצעת

4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	מיועד לתנועת כלי רכב, חניות ומדרכות להולכי רגל. כמו כן למעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(2) 5	(2) 5	(2) 5	(2) 5	3	35	3200		200	3000	2500	9285	11	תעשייה ואחסנה	תעשייה
(2) 5	(2) 5	(2) 5	(2) 5	3	35	688		188	500	1700	3805	12	תעשייה ואחסנה	תעשייה
(2) 5	(2) 5	(2) 5	(2) 5	3	35	672		172	500	2000	3441	13	תעשייה ואחסנה	תעשייה
(2) 5	(2) 5	(2) 5	(2) 5	2	(5) 24	18750 (4)		1211	17618	(3) 1000	94525	41	מבני משק	מבני משק

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 הבנייה המותרים לפני הניוד ע"פ תכנית מאושרת חכ/1/ה: עבור תעשייה - 45% עיקרי ו-5% שרות (7,439 מ"ר עיקרי + 827 מ"ר שירות) עבור מבני משק - 15% עיקרי ו-1% שרות (14,179 מ"ר עיקרי + 945 מ"ר שירות). הטבלה מציגה את שטחי הבנייה המוצעים לאחר ניוד הזכויות כדלהלן: עבור התעשייה - 4,000 מ"ר עיקרי + 560 מ"ר שירות (מפוצל בין תאי שטח 11-13) עבור מבני המשק - 17618 מ"ר עיקרי (14,179 + 3439 ניוד מתעשייה) + 1211 מ"ר שירות (945 + 266 ניוד מתעשייה).
- (ב) בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תישמרנה.
- (ג) גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- (ד) במבני משק המרחק בין הבניינים לא יפחת מ- 4 מ'. קו הבניין ממסילת הרכבת לבניה הקיימת באזור למבני משק יהיה ע"פ הקיים ועפ"י תשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) גובה מבנה מקסי-25 מ' לסילואים, 8 מ' למבנים בקומה אחת או שתיים.
- (2) או עפ"י תשריטת לפי ההוראה המקילה. באותו יעוד ניתן לקבוע קו בנין 0 בעת חלוקה בתשריט חלוקה. קו בנין למסילת ברזל ודרך ארצית ניתן בתכנית חכ/1/ה/1.
- (3) יותר גודל מגרש 700 מ"ר עבור מתקן הנדסי.
- (4) ראה הערה א' ברמת טבלה..
- (5) או עפ"י הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

תנאים למתן היתר בנייה:

- 1- ביעוד תעשייה, תוגש תכנית בינוי ופיתוח הכוללת: פיתוח תשתיות תעבורה, חניה, חשמל ותקשורת, מים וביוב, סילוק אשפה, עבודות עפר, קירות תמך ומסלעות, תאורת רחוב, גדרות ניקוז ומפלסים מנחים למגרש בו מבוקש היתר הבנייה לאישור הוועדה המקומית.
- 2- כל עבודות הפיתוח, חפירה ומילוי, מסלעות וקירות תמך, יהיו בתחום התכנית. לא תותר הפנית פסולת בניה לשטחים שמחוץ לשטח התכנית. מודגש בזאת שאין לפגוע בדרך כלשהי בתכנית טבעית קיימת מחוץ לשטח התכנית. פסולת גושית ועודפי עפר וסלע יועברו למתקן סילוק פסולת גושית מאושר.
- 3- תנאי לתחילת עבודות פיתוח בשטחים החדשים- סימון אזורי גיאופיטיס בתחום התכנית לצורך העתקתם לאזורים אחרים ברכס הכורכר, בתאום ואישור רשות הטבע והגנים.
- 4- תנאי להוצאת היתר בניה- סימון הצמחייה הבוגרת לשימור ובמידת הצורך להעתקתה.
- 5- תנאי להוצאת היתר בניה- מילוי דרישות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות לתפעול הרפת הקיימת ו/או הרחבתה.
- 6- בשלב מתן המידע בוועדה המקומית (לפני התחלת התכנון), יש לקבלגם מידע מרשות העתיקות לגבי המגרש.
- 7- באזור מבני המשק תנאי להיתר יהיה אישור איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה, שיתייחס למרחק של השימוש המבקש ממגרשי מגורים.
- 8- תנאי להיתר ביעוד מבני משק: בבקשה הכוללת בניה חדשה ו/או תוספת בניה, הבקשה תכלול תכנית בינוי ופיתוח של המבנה וסביבתו הקרובה.
- 9- תנאי להיתר יהיה קבלת אישור רשות העתיקות.
- 10- תנאי להיתר להקמת מבנה תעשייה יהיה אישור אגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה.
- 11- תנאי למתן היתר בניה בבמגרשי התעשייה יהיה סיום ביצוע מט"ש אזורי ניר-עציון ומערכת ההולכה אליון וחיבור שטח התכנית למערכת ההולכה.
- 12- תנאי להיתר יהיה אישור תשריט חלוקה בהתאם להוראות החוק.
- 13- תנאי למתן היתר יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בשצ"פ.

6.2**עיצוב אדריכלי**

בהתאם להנחיות מרחביות של הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת ההיתר.

6.3**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה 2016, או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.4**חשמל**

- א.. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות

6.4

חשמל

ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך -תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך -תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.5

בניה ירוקה

א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לאנרגיה סולארית כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לאנרגיה סולארית כשהם צמודים לגג המשופע ו/או בתוך חלל הגג.

ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.6




שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.

ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח

<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.6</p> <p>בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות. ד.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי. ה.קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. ו.יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p>עתיקות</p> <p>6.7</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 1591/0 "הבונים" י"פ: 4023 עמ' 3837 מיום: 09/07/1992 ; 24123/0 "צרפנד (דרום)" י"פ: 4786 עמ' 4825 מיום: 19/07/1999 ; 26104/0 "הבונים" י"פ: 4786 עמ' 4837 מיום: 19/07/1999 הינו/נס את/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. 2. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה בד"ן רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או רשאית לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p>תשתיות</p> <p>6.8</p> <p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. בראש מערכת המים הראשית של המפעל, יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת, עפ"י תקנות בריאות העם- התשנ"ב-1992. הנחת קווי מי שתיה בקרבת קווי מים שאינם מיועדים לשתיה, מתוכננים ו/או קיימים, תבוצע עפ"י הנחיות משרד הבריאות. 2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 4. אשפה: 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.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p> <p>6.9</p> <p>א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט</p>	

	<p>6.9 הריסות ופינויים</p>	<p>6.9</p>
<p>התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו. ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר. ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>		
	<p>6.10 מבנים קיימים</p> <p>1. מבנים קיימים מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות : על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך תאו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו. 2. ועדה מקומית רשאית להתיר למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים : א מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. ב.מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים. ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר. ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן היתר למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	<p>6.10</p>
	<p>6.11 ניהול מי נגר</p> <p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי. ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.11</p>
	<p>6.12 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>הפקעות כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לסעיפים 188-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. וירשמו על שם הרשות המקומית. שטחים בבעלות רמ"י, המיועדים לצרכי ציבור, בהתאם לסעיף 188 לחוק ואינם דרכים, יוקצו על ידי רמ"י לרשות המקומית ע"פ חוק.</p>	<p>6.12</p>

<p>היטל השבחה</p>	<p>6.13</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>פסולת בניין</p> <p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>4. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>5. חציבה ומילוי</p> <p>5.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>5.2. בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט 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. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>6.1. נוהל כאמור בסעיפים (1-3 לעיל) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	<p>6.14</p>



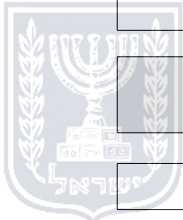
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו : 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52