

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 355-0841098

מכ/966 - דיור מיוחד ומסחר - מחצבה 4.5 נשר



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

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

26/07/2021

להפקיד את התכנית לדור

06/02/2022

י"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 מציעה, בתחום מגרש מס' 15 מתכנית מאושרת מכ/285 - חפ/2056 עיבוי וחיזוק הבינוי בקצה מחצבה 4.5, כך שיתפקד כעוגן מטרופוליני בנוי, ויהיה מרכז כובד איזורי המחר בין נשר, חיפה והקמפוס של האוניברסיטה. הפרוייקט כולל פעולות שיקום של המחצבה ופינוי פסולת, והקמת מגדל, המחובר בגשר להולכי רגל שיקשר את איזור התעסוקה המרכזי של נשר במחצבה 4.5, ותחנת הרכבל בכביש דורי. התכנית מאפשרת תוספת שימושים למגורי סטודנטים וכן שימושי מלונאות ודיור מיוחד לגיל השלישי. בנוסף התכנית מציעה עיבוי של חללי תעסוקה, ולצידם מסחר מצומצם ביחס לקיים. הוספת זכויות לשמוש מסחר ותעסוקה של 280% ולדיור מיוחד 420%, תוספת גובה למבנים עד ל-241 מ'. הגבהת הכניסה למגדל 15 כדי ליצור כיכר ציבורית שתשמש כנקודת קצה לשטח הציבורי הפתוח. כן מוצעות הוראות עיצוב אדריכלי והתאמת קווי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מכ/966 - דיור מיוחד ומסחר - מחצבה 4.5 נשר
מספר התכנית	355-0841098	
שטח התכנית	21.421 דונם	
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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

מורדות הכרמל	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
203100	קואורדינאטה X	
742800	קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום מגרש 15 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11209	מוסדר	חלק		66
11210	מוסדר	חלק	38	21, 23, 26, 52, 66

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/285 / חפ/2056	15

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154	21/09/2010
355-0661652	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	8413	8413	29/08/2019
חפ/ 2120 / מכ/ 563	ללא שינוי		5611	1095	31/12/2006
מכ/ 285 / חפ/ 2056	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/285 ממשיכות לחול	5018	4019	13/09/2001



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עודד ראובן רוזנקיאר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עודד ראובן רוזנקיאר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 52 05/12/2021	עפר מנחם	05/12/2021	8	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		09: 59 12/01/2022	עודד ראובן רוזנקיאר	12/01/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		11: 42 26/12/2021	בארי בן שלום	07/12/2021	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	חתכים	11: 42 26/12/2021	בארי בן שלום	07/12/2021	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא		09: 29 09/01/2022	צבי נווה	09/01/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח נגישות הולכי רגל ורוכבי אופניים	09: 30 09/01/2022	צבי נווה	09/01/2022	4	1: 1	מנחה	תנועה
לא		14: 35 15/11/2021	דוד ילוז	15/11/2021	1	1: 250	מנחה	ניקוז
לא	חוברת ניקוז וניהול מי נגר	12: 11 25/10/2021	דוד ילוז	25/10/2021	10	1: 1	מנחה	ניקוז
לא		15: 28 28/12/2021	ארז צוריאל	28/12/2021	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	דו"ח סקר עצים	11: 54 26/12/2021	ארז צוריאל	23/12/2021	6	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח רוח והצללה	11: 24 28/12/2021	יפעת סולומוביץ (סלע) דדון	28/12/2021	52	1: 1	מנחה	בדיקת הצללה
לא		09: 24 03/02/2021	רוני לוי	17/06/2020	60	1: 1	מנחה	סקר איכות קרקעות
לא		14: 49 06/10/2021	עודד ראובן רוזנקיאר	06/10/2021	1	1: 500	רקע	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

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נשר	נשר	דרך השלום	20	04-8299208		leong@nesh er.muni.il
	פרטי			מגדלור מקס בע"מ	טירת כרמל	קרן היסוד	22	04-9991783	073-3672166	shamgaroua knin@gmail .com

**1.8.2 יזם****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
אדריכל	עורך ראשי	עודד ראובן רוזנקיאר	17231445	אס.או. אדריכל ים בע"מ	שער העמקים	שער העמקים		04-9839470	077-3180518	iris@soarch.c o.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	בארי בן שלום	115415	אב אדריכלות נוף ותכנון סביבה בע"מ	קרית טבעון	הכרמל	19	077-4080414		office@bo- landscape.co. il
	יועץ תחבורה	צבי נווה	32139	צבי נווה הנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	שד ההסתדרות	177	04-8725001	04-8725002	mail@zvi- naveh.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	דוד ילוז	44292	ה.מ.ד.י הנדסה בע"מ	נשר	דרך בר (יהודה 1)	65	04-8203210		hmdy@hmdy .co.il
אגרונום	אגרונום	ארז צוראל		להשקות אילנות	חריש	זויתן (2)	20			tellew1@gma il.com
M.A ניהול וכלכלת משאבי טבע	יועץ	יפעת סולומוביץ (סלע) דדון			פרדס חנה- כרכור	השיר	12	077-7089089		sela@outlook .co.il
	יועץ	רוני לוי		ESD פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	נתניה	גבורי ישראל	10	09-8640946		roni@esd- env.com
	יועץ סביבתי	עפר מנחם		גיאוקרטוגרפי ה	תל אביב- יפו	דרך בגין	150	03-7682222		ofer@geokg. com
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038		office@ramzi 883.com

(1) כתובת: ת.ד 85756.

(2) כתובת: ת.ד 1084.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

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 ודיור מיוחד בתחום מחצבה 4.5 בנשר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מ-"אזור סחר, תעשייה ומשרדים א" ל-"דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה".
2. הוספת זכויות בניה לתעסוקה, דיור מיוחד.
3. הוספת שטחי שרות.
4. הוספת יח"ד מיוחדות לטובת דיור מיוחד ודיור מוגן.
5. הוספת הוראות להקמת גשר הולכי רגל לתחנת הרכבל.
6. הגדלת אחוזי תכסית
7. שינוי קווי בניין.
8. הפחתת תקן החניה.
9. שינוי גובה ותוספת קומות.
10. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	2, 1
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	15

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	15
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	1
גשר/מעבר עילי	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	15
גשר/מעבר עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	2, 1
חזית מסחרית	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	15

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור סחר, תעשייה ומשרדים א'	9,328	43.55
מדרון מחצבה לשיקום	8,358	39.02
שטח ציבורי פתוח	3,734	17.43
<b>סה"כ</b>	<b>21,420</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

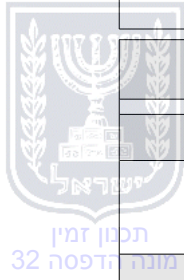
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	9,328.64	43.55
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8,357.94	39.02
שטח ציבורי פתוח	3,734.17	17.43
<b>סה"כ</b>	<b>21,420.76</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></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 ובתי חולים, רווחה ודת פרטיים או ציבוריים.</p> <p>ה. שרותי חינוך, תרבות, ספורט ופנאי ורווחה ציבוריים ופרטיים, שרותים עירוניים, רווחה וקהילה.</p> <p>ו. מוסדות אקדמיים.</p> <p>ז. מלונאות - מס' יח/מיטות בהתאם לתקנות מש. התיירות.</p> <p>ח. תעשיה: תעשיות עתירות ידע מכל הסוגים ותעשיה נקייה שאינם גורמים מטרדים לסביבה, לאישור המשרד להגנ"ס ומשרד הבריאות.</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 בניוי.</p> <p>יא. מתקנים, מערכות ותשתיות ציבוריות ופרטיות, כולל מבני טרנספורמציה.</p> <p>דיור מיוחד:</p> <p>א. מעונות סטודנטים, מגורי סגל, מגורי עובדים וכד', גודל דירה מרבי 50 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>ב. שרותים לגיל השלישי, כגון: בתי אבות לסוגיהם לרבות בית אבות סיעודי, דיור מוגן, ועוד. מס' יח/מיטות בהתאם לתקנות מש. הבריאות.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></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. בגגות נגישים לקומות הבניין ישולבו אלמנטים של צמחיה בשטח של 10% משטח הגג הפנוי. שאר השטח יחופה באגרנטים או משטחי דריכה בהתאם לעיצוב האדריכלי. גגות הבניין העליונים יטופלו להסתרת מערכות.</p> <p>4. גג פעיל - יותר שימוש בגג המבנה ובגגות קומות הביניים לצורך המשתמשים. יותרו הקמת סגירות חורף, גגונים, מצללות, מטבחונים, שטחי אחסון, יציאות לגג, צמחייה, חניות וכדומה.</p> <p>5. יותרו הקמת חניונים על גבי גגות המבנה הנמוכים ב 100% תכסית.</p> <p>6. יותרו הקמת מצללות על כל שטח הגג שלא יכללו בחישובי שטחים.</p> <p>7. יותרו הקמת מערכת פוטוולטאי.</p> <p>8. יותרו הקמת מחסנים בכל קומות הבניין.</p> <p>9. מתקנים טכניים - על גג המבנה ניתן לשלב מתקנים טכניים כגון מכוונת למיזוג אויר, מעלית, גנרטור, קולטי שמש ואנטנות. מתקנים על גג המבנה בעלי פוטנציאל לגרימת רעש כמו מכוונת מיזוג אויר ו/או מתקנים טכניים אחרים יטופלו אקוסטית בהתאם להנחיות מהנדס אקוסטיקה.</p> <p>10. שטחי הציבור יירשמו על שם העירייה. מיקום סופי של שטחי הציבור ייקבע במסגרת תכנית בניוי ופיתוח שתאושר בועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.</p>

4.1	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. סימון הגשר והרמפות בתשריט ונספח הבינוי הוא אילוסטרטיבי בלבד ואינו תוואי מחייב. מיקום ואופן החיבור לדרך דורי יקבע בתכנית בינוי לביצוע ובעת בקשה להיתרי בניה.</p> <p>2. תותר כניסת רכבים ומעברים רגליים לשטח התכנית ממגרשי חניה ציבוריים הצמודים לגבול התכנית.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. יותרו קירות תמך ללא דרוג, גמר קירות הפיתוח יהיה בטון אדריכלי/ אבן/ טיח.</p> <p>2. יותרו הקמת מערכות תנועה, שגובהם מעל 1.5 מ' ממפלס המדרכה וכדומה במרווחים.</p> <p>3. תותר הקמת מערכת דקים ורצפות בין מגרש 15 בתחום השצ"פ, וכן יותר קישור תת"ק בין החניונים של מגרשי 15,16 תחת השצ"פ.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>1. תותר הקמת חניונים תת-קרקעי ועילי משותפים לכלל היעוד עם רמפות לכניסות/ יציאות משותפות ומעברים פנימיים בין המגרשים השונים ובמרווחים, יותרו מכפילי חניה, חניונים רובוטיים, חנייה בחזיתות המגרש וחילופי שטחים עם הציבור עבור חנייה ברחוב, בהתאם לנספח הבינוי ו/או בשונה ממנו, נספח התחבורה ואישור מהנדס העיר.</p> <p>2. יותר פתרון חנייה כולל לכלל המתחם וזיקות חנייה בין מגרשים שכנים.</p> <p>3. פתרון לפריקה וטעינה יוצג במסגרת היתר הבניה.</p> <p>4. יותרו הקמת מחסנים, מערכות, חדרי טרנספורמציה וחדרים טכניים בקומות החנייה.</p>
ה	<p><b>תשתיות</b></p> <p>כל קווי התשתיות באיזור זה יהיו תת-קרקעיים.</p>
ו	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>גשר/מעבר עילי</b></p> <p>יותר מעבר חופשי דרך המגרש לכלל הציבור, בין הדרכים ושטחי הציבור הפתוחים סביב המגרש לבין מערכות הגשרים לרכבל ולמגרש 16 הסמוך.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מיועד לשטחים פתוחים טבעיים ולפיתוח שטחי נוי וגנים ציבוריים, לרבות מעברים להולכי רגל ושטחים מרוצפים המקשרים עם מגרש 15, לפי עקרונות נספח הבינוי המנחה.</p> <p>בתא שטח 1 תותר בניה עבור שימוש מסחרי של מזנונים, ביתנים וכן מתקנים למנוחה, גגונים והצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, רהוט קבוע ונייד, מעבר תשתיות.</p> <p>תותר הקמת גשר הולכי רגל עילי למעבר בין המגרשים 15,16 ואפשרות להקמת מסחר על גשר זה. הצבת מתקנים הנדסיים תותר באישור הועדה המקומית.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. בכל תחום התכנית תותר הקמת דרגנועים, רמפות ומדרגות וכן מעליות שירות לגישה ציבורית מהירה לגשר ולחניונים ללא מעבר בתחום הבניין.</p>

<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p>2. חובת פתרון נגישות למאגר המים הציבורי ולמובל הניקוז מתחת לשצ"פ לצורך תחזוקתם.</p>	
<p><b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.3.1</b></p>
<p>מיועד לשטח פתוח ויותרו כל הפעולות הדרושות לייצוב המדרונות והמצוקים ולשיקום חזות השטח לרבות חפירה, מילוי, קירות תומכים, נטיעות וסלילת מעברים.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b>  <b>סימון מהתשריט : גשר/מעבר עילי</b>                      1. חיבור בגשר להולכי רגל המקשר בין המגדל ותחנת הרכבל בכביש דורי.                      2. סימון הגשר והרמפות בתשריט ונספח הבינוי הוא אילוסטרטיבי בלבד ואינו תוואי מחייב. מיקום ואופן החיבור לדרך דורי יקבע בתכנית בינוי לביצוע ובעת בקשה להיתרי בניה.</p>	<p>א</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(5)	(5)	(5)	(5)	6	(4) 54	(3) 241		(2) 95	122000	) 27000 (1	7500	) 36000 (1	51500	9388	15	תעסוקה	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
(5)	(5)	(5)	(5)	6	(4) 54	(3) 241		(2) 95	4000		1000		3000		15	מסחר	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
(5)	(5)	(5)	(5)	6	(4) 54	(3) 241	788		39400				39400		15	דיור מיוחד	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
									520			120	400		15	מבנים ומוסדות ציבור	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
0	0	0	0		1	5			1000			600	400		1		שטח ציבורי פתוח
									600				(7) 600		2,1		שטח ציבורי פתוח
									400				(7) 400		3		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	תעסוקה	15	1500 (6)
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	מסחר	15	
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	דיור מיוחד	15	9300 (6)
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	15	
שטח ציבורי פתוח		1	
שטח ציבורי פתוח		2,1	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		3	

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.
- ניתן לנייד שטחים בין השימושים השונים עד 20%. בהתאמה לכך יעודכן מס' יח"ד/מיטות/יח' מלונאיות.
- בשימוש תעסוקה ניתן להקצות עד 10,100 מ"ר למלונאות ובהתאמה לכך להוסיף יח' מלונאיות.
- מעונות- דירה תתוכנן בשטח עיקרי ממוצע של 50 מ"ר, מלונאות - מס' יח' מיטות יתוכננו בהתאם לתקנות מש. התיירות.
- ב 3 הקומות העליונות, יותר תכנון דירה ללא מגבלת 50 מ"ר, אך כלולה בסך השטחים המותר.
- חדרי מדרגות, מערכות טכניות, אנטנות, מנופים, כרכובים וגגות יציאה לא במניין הגובה והקומות - גובה מירבי 8 מ'.
- תותר הקמת קומות טכניות וגלריות, שלא נספרות במניין הקומות, עד גובה 3.50 מ' נטו.
- קו בניין 0 לחניון תת-קרקעי.
- מימוש זכויות הבניה המוצעות לדיור מיוחד יותנה במימוש זכויות למסחר ותעסוקה בתכנית מכ/ 285 שהם 190% עיקרי.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- משותף לכלל השימושים.
- 95% תכסית מעל הקרקע, 100% תכסית לחניון תת קרקעי.
- גובה המבנה המרבי הוא 241 מ' מעל פני הים, לא כולל מערכות טכניות.
- ניתן להוסיף קומות באישור הועדה המקומית ללא חריגה מגובה המבנה הקבוע.
- לפי תשריט.
- תותר הקמת מרפסות מקורות הסגורות ב 3 כיוונים וניוד הזכויות שלהן בין יחיד ובין השימושים השונים.
- עבור קירוי הגשרים בלבד.



תכנון זמין  
מונה תדפיס 32



תכנון זמין  
מונה תדפיס 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי להיתר בניה מעבר לזכויות הבניה המאושרות בתכנית מכ/285 (380%) יהיה הקמת הגשר לתחנת הרכבל ובביצוע גשר למגדל במגרש 16 ככל ומגדל זה יוקם לפניו.
  2. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח מפורטת בהתאם לתחום נספח הבינוי לאישור הועדה המקומית.
  3. תנאי להיתר בניה ראשון, כולל היתר חפירה יהיה עריכת סקר קרקע שיועבר להתייחסות המשרד להגנ"ס.
  4. במסגרת היתר הבניה יוצגו פתרונות פתרונות אשפה, לרבות הפרדה ככל הנדרש בין הפונקציות השונות.
  5. היתר בניה לשימושי מסחר ותעסוקה יועברו להתייחסות איגוד ערים לסביבה מפרץ חיפה וכן לא יותרו שימושים הגורמים למפגעי ריח, רעש וזיהום אויר.
  6. תנאי להיתר בניה הכנת דו"ח ססמי.
  7. במידה ולדעת הועדה המקומית, בהתייעצות עם משרד להגה"ס, השימוש המוצע יהווה פוטנציאל למפגע סביבתי, תהיה רשאית הועדה לדחות את הבקשה.
  8. תנאי להיתר בניה לשימושי מגורים ומבני ציבור יהיה הכנת דו"ח אקוסטי שיועבר לאישור המשרד להגנ"ס.
  9. תנאי להיתר בניה תאום תכנון הגשר עם מפעיל הרכבלית באזור חציית רצועת הרכבלית.
  10. תנאי להיתר בניה, הגבלת זגוגיות רפלקטיביות ל 15%-16%, ככל שיהיו הצללות חיצוניות על החזיתות ניתן לתכנן רפלקטיביות גדולה יותר.
  11. במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי, ניתן יהיה לשנות את מספר הקומות, ללא שינוי בגובה המירבי של הבניין או בסך זכויות הבניה.
  12. תנאי להיתר בניה - רישום זיקת הנאה.
  13. א. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הבטחון בועדה המחוזית חיפה. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.  
ב. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות:  
- במייל: [air21@idf.gov.il](mailto:air21@idf.gov.il)  
- יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון: 03-6063866
  14. עבור שימוש מלונאות:
- תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי, יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א/12 :
- א. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.
  - ב. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.
  - ג. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.



**6.2**

**תנאים בהליך הרישוי**

**סימון בתשריט: גשר/מעבר עילי**

תנאים להיתר לגשר:

1. הגשר יתוכנן בתאום מפעיל הרכבל לנושא מעבר בתחום חציית תוואי הרכבל.
2. תנאי להיתר בניה לגשר יהיה אישור משרד התחבורה ותאום עם מפעיל הרכבל.
3. היתר בניה לגשר יועבר לקבלת התייחסות עיריית חיפה.

<p><b>6.3 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>1. המבנים עם דיור מיוחד יהיו בבעלות וניהול גורם אחד. 2. פיתוח השצ"פ יהיה בד בבד עם הקמת המגדל, תנאי לאכלוס המבנה יהיה השלמת פיתוח השצ"פ.</p>	
<p><b>6.4 חניה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>תקן החניה ייקבע לפי אזור ג' ע"פ התקנות התקפות במועד הוצאת היתר הבניה.</p>	
<p><b>6.5 תשתיות</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>ניקוז: כל השטחים הכלולים בתחומי התכנית ינוקזו ממי נגר עיליים ע"י מערכת ניקוז משולבת עם תכנון של פתרונות הנדסיים לחלחול ו/או השהית מי הנגר באישור מהנדס העיר, ויהווה כתנאי להיתר בניה. תוואי מובל המים ישמר ציבורי. מים: אספקת המים בתחומי התכנית תהיה באישור מהנדס העיר. ביוב: פתרון הביוב הוא במט"ש חיפה ובאישור תאגיד המים והביוב העירוני. תקשורת: מערכות התקשורת יבוצעו בהתקנה תת-קרקעית (פרט לפלירים), בתאום עם הגופים המוסמכים ומערכות תשתית אחרות. חשמל: הנחת שרולים ריקים בבטון כהכנה לתשתיות טעינה חשמלית לרכב בכל חניון וכן הכנת מקום ללוחות חשמל ולשנאים.</p>	
<p><b>6.6 חשמל</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<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. ב. תחנות טרנספורמציה. לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש או השצ"פ תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובהתאם להוראות הבינוי בתכנית זו. ג. כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה.</p>	
<p><b>6.7 בניה ירוקה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>המבנים יבנו בהתאם למדיניות הועדה המקומית לבניה ירוקה וברמה של כוכב אחד לפחות לפי תקן בניה ירוקה.</p>	
<p><b>6.8 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>מוצע כי הנגר משטח התכנית ינוקז אל מאגר נגר ("דריינבוקס") ובורות חילחול, שימוקמו בשטחים הירוקים, כמסומן בתכנית. ממאגר הנגר ("דריינבוקס") ומבורות החילחול, יונחו צינורות ניקוז להגלשת העודפים עד למערכת הניקוז העירונית הקיימת וכמוצג בתכנית. הצינורות הנ"ל יוכלו לתת מענה גם במקרה שמסיבה כלשהי, מאגר הנגר ובורות החילחול, לא ייתפקדו. בנוסף, תתאפשר השחיית נגר באופן טבעי בשטחים הירוקים בתחום התכנית ומומלץ כי בתכנון המפורט, יבוצע שימוש בחומרי פיתוח חדירים למים/מחלחלים, כדוגמת ריצוף מחלחל וכו'. בתכנון המפורט, ניתן יהיה לבחון חלופה נוספת להקטנת הספיקות ביציאה מהמגרשים, ע"י שימוש בגגות כחולים.</p>	
<p><b>6.9 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר</p>	

<p><b>6.9 פסולת בניין</b></p> <p>בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פיניו 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><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>הקרקע המיועדת לצרכי ציבור בתכנית זו תופקע ותרשם על שם הרשות המקומית. לעניין הפקעה בקרקע שהינה בבעלות רמ"י- ככל שלא תוכר הקרקע לרשות המקומית על ידי רמ"י, תופקע הקרקע, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההפקעה המתוכננת לפחות 90 יום לפני תחילת הליכי ההפקעה.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 הוראות בזמן בניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ציוד הבניה יהיה ציוד שקט שיעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) התשל"ט 1979.</li> <li>2. מפלסי רעש מצידוד בניה או מכונות אשר אינם נזכרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) התשל"ט 1979, לא יעלו על המפלסים המרביים שבתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990.</li> <li>3. שעות העבודה המותרות יהיו לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992.</li> <li>4. רמת התנודה עקב ביצוע עבודות העפר לא תעלה על ערכים המותרים על פי תקן DIN 4150.</li> <li>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.</li> <li>6. תדירות ההרטבה תקבע בהתאם למזג האוויר. בימים חמים ויבשים תתבצע הרטבה בתדירות גבוהה יותר מהרגיל כך שהשטח יהיה רטוב לאורך כל היום.</li> <li>7. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניה.</li> <li>8. משאיות פינוי חומר חפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.</li> <li>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.</li> <li>10. עודפי עפר מהחפירות ישמשו לשימוש חוזר בפרויקט או יועברו לפרויקטים אחרים או לאוגר ביניים לשימוש עתידי. רק במידה וימצא שהחומר אינו טוב לשימוש חוזר הוא יפונה לאתר מורשה.</li> <li>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.</li> <li>12. יש לתאם עבודות בשטח בשלב הביצוע עם מפעיל הרכבלית.</li> </ol>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. עצים המסומנים לשימור:</li> <li>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</li> <li>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימורתבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</li> <li>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה</li> </ol>	<p><b>6.12</b></p>

שמידה על עצים בוגרים	6.12
<p>בקרב עצים .</p> <p>2. עצים המסומנים להעתקה :</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>3. עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>4. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. 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'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>5. שטחים ציבוריים פתוחים :</p> <p>א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>6. מגרשי חנייה :</p> <p>א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).</p> <p>ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים .</p> <p>7. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית :</p> <p>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. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחדשת למוסדות התכנון.</p>	
בטחון ובטיחות	6.13
<p>בטיחות טיסה :</p> <p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תאום 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> <p>בטחון :</p> <p>1. נדרש סימון המבנים בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 - בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יתקנו 2 תאורות L810 - בפינות מנוגדות). לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידיית לאגף</p>	

**בטחון ובטיחות**

**6.13**

טרום חה"א 03-6067970/1. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.  
2. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.

**ביצוע התכנית**

**.7**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.1**

**מימוש התכנית**

**7.2**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.

