

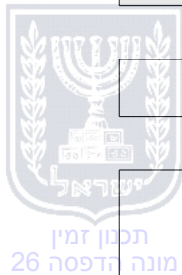
הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0386045

מתחם מחסני ערובה נעמן

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי קריות
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/05/2018

לאשר את התוכנית

12/09/2018

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

התוכנית ממוקמת ממערב לכביש 4 וממזרח למסילת הברזל בסמיכות למפעל רפאל. התוכנית פוצלה ל-2 תוכניות נפרדות האחת במחוז חיפה והשניה במחוז צפון.

שטח התוכנית במחוז חיפה הינו כ-56 דונם וממוקם בגבול הצפוני של המחוז ושטח התוכנית במחוז צפון הינו כ-16 דונם (201-0239517)

שתי התוכניות מציעות הקמת איזור תעסוקה שיכלול 52,500 מ"ר שטח לתעסוקה אחסנה ומסחר. יש לציין כי הכניסה למיתחם הינה מכביש 4 והיא נכללת בתחום התוכנית שבמחוז צפון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מתחם מחסני ערובה נעמן

מספר התכנית 352-0386045

1.2 שטח התכנית 55.936 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קריות
קואורדינאטה X	209250
קואורדינאטה Y	752970

1.5.2 תיאור מקום המיתחם ממוקם בין כביש 4 לפסי הרכבת ממערב למחלף כרי נעמן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מחסני ערובה נעמן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10417	מוסדר	חלק	2	6

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

חבל אשר



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/07/1986	2848	3366	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23. הוראות תכנית תמא/ 23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34/ ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34/ ב/ 4
15/12/2014	1811	6942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 18
13/05/2013	4613	6591	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
10/01/1963	607	989	שינוי יעוד קרקע	שינוי	ג/ 400
13/05/2007	2743	5663	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפאג/ ד/ 1249. הוראות תכנית חפאג/ ד/ 1249 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפאג/ ד/ 1249



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				לאה לאיתה לוטן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		לאה לאיתה לוטן		תשריט מצב מוצע	לא
ניקוז	מנחה		30	27/08/2018	אמיר שלי	27/08/2018	נספח ניקוז-חוברת	לא
תנועה	מנחה		48	03/07/2018	אמיר שלי	03/07/2018	בדיקה היתכנית תחבורתית (בה"ת)	לא
בינוי	מנחה	1: 750		26/08/2018	לאה לאיתה לוטן	26/08/2018	נספח בינוי	לא
טופוגרפיה/תוכנית מצבית	רקע	1: 1250		06/01/2015	סביון שחם	04/01/2016	מפה מצבית טופוגרפית	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500		30/12/2015	אמיר שלי	04/01/2016	נספח ניקוז	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 1	26	29/08/2016	אלדד שרוני	06/09/2016	סקר קרקע היסטורי	לא
עיצוב פיתוח ובינוי	מנחה	1: 500		31/05/2018	מרגלית סוכוי	31/05/2018	נספח נופי	לא
תנועה	מנחה	1: 1250		31/05/2018	אמיר שלי	31/05/2018	נספח תנועה-2	לא
תנועה	מנחה	1: 500		26/08/2018	אמיר שלי	26/08/2018	נספח תנועה-1	לא
תשתיות	מנחה	1: 5000		20/08/2016	אריה פולינסקי	07/09/2016	נספח מים וביוב-1	לא
תשתיות	מנחה	1: 1000		06/09/2017	אריה פולינסקי	07/09/2017	נספח מים וביוב-2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		31/05/2018	לאה לאיתה לוטן	31/05/2018	תשריט מצב מאושר	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			חרמ"ש מבנים בע"מ	חיפה	(1)		04-8616616	04-8135859	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך יפו 30 חיפה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חרמ"ש מבנים בע"מ	חיפה	דרך יפו (1)	30	04-8616616	04-8135859	

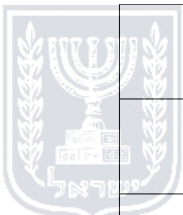
(1) כתובת: דרך יפו 30 חיפה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל	קרית ביאליק	(1)		04-8470307	04-8472068	
חוכר				חרמ"ש מבנים בע"מ	חיפה	(2)		04-8166166	04-8135859	

(1) כתובת: הגליל 30 קריית ביאליק.

(2) כתובת: דרך יפו 30 חיפה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לאה לאיתה לוטן		מושלי-אלדר אדריכלים	תל אביב- יפו	דרך בגין	114	03-5614891		leita@mochl y-eldar.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	מרגלית סוכוי	80929	מרגלית סוכוי אדריכלות נוף בע"מ	טירת כרמל	(1)		04-8580847	04-8580896	
	יועץ תשתיות	אריה פולינסקי	81398	פלגי מים בע"מ	יקנעם (מושבה)	(2)		04-9893078	04-9893502	
מודד	מודד	סביון שחם	707	חץ הצפון	טירת כרמל	(3)		04-8580355	04-8580377	
יועץ תחבורה וניקוז	יועץ תחבורה	אמיר שלי	89145	ש קרני מהנדסים	חיפה	(4)		04-8244468	04-8854291	
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני			נתניה	(5)		09-8854291	09-8854576	

(1) כתובת: טירת הכרמל.

(2) כתובת: יוקנעם מושבה.

(3) כתובת: טירת כרמל.

(4) כתובת: חיפה.

(5) כתובת: נתניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 מיתחם לתעסוקה מסחר ואחסנה בצפון קריית מוצקין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מקרקע חקלאית למיתחם לתעסוקה מסחר ואחסנה
2. קביעת זכויות והוראות בניה לאיזור לתעסוקה מסחר ואחסנה
3. קביעת הנחיות סביבתיות לשימושים השונים
4. קביעת קווי בניין ממסילת הרכבת, כביש 4 ומקווי החומ"ס.

תכנון זמין
מונה הדפסה 26**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	21,457	38.36
כפרי לפי תוכנית RP15	34,477	61.64
סה"כ	55,934	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 26**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	21,458.22	38.36
מסחר ותעסוקה	34,477.75	61.64
סה"כ	55,935.97	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	מעבר לכלי רכב, הולכי רגל ותשתיות.
4.1.2	הוראות
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	מבני תעשייה, מלאכה, אחסנה ותעשייה עתירת ידע. מסחר, משרדים ושירותים.
4.2.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <ol style="list-style-type: none"> איכות האוויר-לא תהיה פליטה של מזהמים לאויר שפכים-שפכים הנוצרים בעסק אשר אינם סניטאריים יוזרמו למערכת הביוב העירונית רק לאחר שעברו טיפול קדם בתחום המגרש והובאו לאיכות של שפכים סניטאריים. ריח-לא יגרמו מטרדי ריח לסביבה. רעש-מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר)-1990 בתוך איזור התעסוקה והמסחר . מקורות אנרגיה-יותר שימוש בחשמל בגז ובאנרגיה מתחדשת בלבד. חומרים מסוכנים-ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993. מניעת זיהום קרקע ומי תהום-לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום קרקע, מי תהום, ומים עיליים אלא אם כן הם יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתימנע כניסת מי גשם לתוכן. תיהיה הפרדה בין מערכת הניקוז ומערכת השפכים. ישמר קו בניין של כ-30 מ' מקווי החומ"ס ולא תתאפשר כל בניה בשטח קוי הבניין. סקר קרקע א. סקר קרקע יבוצע בהתאם להנחיות המקצועיות וללוחות הזמנים של המשרד להג"ס ב. במידה ויתגלה זיהום בקרקע יש לתכנן ולבצע בדיקות קרקע נוספות לתיחום הזיהום לעומק או לרוחב וליידע את המשרד להג"ס ג. דוח מימצאים סופי יוגש למשרד להג"ס עם סיום חקירת הקרקע ובהתאם לצורך יכיל תוכנית שיקום עד לערכי סף המפורטים בחוברת "ערכי סף ראשוניים למזהמים בקרקעות -2004" המפורסמת באתר האינטרנט של המשרד להגנת הסביבה וכן הצעה ללוח זמנים ליישום.
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>יותרו הקמת מבנים לתעסוקה מסחר ואחסנה . גובה מבנים עד 5 קומות מעל מפלס כניסה, עד 2 קומות חניה תת קרקעית. תכסית קרקע עד 40% חזיתות יחופו בחומרי גמר עמידים, לכיוון מערב לא יותרו חלונות במידות הגדולות מ 150/150 ס"מ. ראה סעיף 6.19 תת סעיף 1 בעניין גובה סף תחתון של החלון וכן גודלו בחזית מערבית בקומה אחרונה (קומה 5).</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
									שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
5	30 (2)	50 (1)	0	1	5	25	40	38000	3500	3000	31500	34310	1	אחסנה	מסחר ותעסוקה	
5	30 (2)	50 (1)	0	2	5	25	40	12500	5000	1500	6000	34310	1	מסחר	מסחר ותעסוקה	
5	30 (2)	50 (1)	0	2	5	25	40	6500	1500	1000	4000	34310	1	תעסוקה	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

הערה ברמת הטבלה:

לא יתאפשר ניווד בין השימושים למעט הוספת שטחי אחסנה על חשבון שטחי מסחר או תעסוקה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן להקטין את קו הבניין עד 25 מ באישור רפאל.

(2) 1. מציר מסילת הרכבת

2. קוי בניין לחישמול בהתאם לתת"ל 18 הינו 10 מ' מגבול רצועת מסילת הרכבת.

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

א. כחלק ממסמכי היתר הבניה תוכן תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים

6.2 חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר 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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
 ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
 ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
 לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקו מהתיל הקיצוני

א. קו חשמל מתח נמוך	תיל חשוף	2.0 מ'	2.25 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך	תיל מבודד	1.5 מ'	1.75 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:			
בשטח בנוי		5.0 מ'	6.5 מ'
בשטח פתוח		-	8.5 מ'
ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:			
בשטח בנוי		9.5 מ'	13.0 מ'
בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')		-	20.0 מ'
ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו		-	35.0 מ'

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).

<p>חשמל</p> <p>6.2</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p> <p>מיקום תחנות טרפו יקבעו בתיאום עם איגוד ערים שיעמדו בערכי הסף לשדות אלקטרו מגנטיים המומלצים על ידי המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>לא תותר הקמת שנאים על עמודים.</p>	
<p>תקשורת</p> <p>6.3</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>תיאסר הצבת מתקני שידור וקליטה סלולאריים בתחום התוכנית.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.4</p> <p>א. מי הנגר יופנו למערכת הניקוז העירונית ולא יתאפשר חילחול בתוך המגרש.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.5</p> <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן)</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס 1.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

<p>6.6 פיקוד העורף</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.7 פיתוח סביבתי</p> <p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>ב. תכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה חומרי בניה לפי דרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. טיפול בנגר עילי יבוצע על פי הנחיות מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ד. לא תותר נטיעת עצים בתחום המירווח הגובל במסילת הרכבת ללא תיאום ואישור רכבת ישראל וכן בסמוך לגבולה הדרומי של התוכנית (במרחק של עד 6 מטרים מגבול התוכנית יותר גינון נמוך בלבד)</p> <p>ה. התכנון המפורט לביצוע ותוכניות ניקוז יתואמו עם רכבת ישראל.</p> <p>ו. הניקוז בשטחי התוכנית לא יופנה לתעלות הניקוז של רכבת ישראל.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 פיתוח תשתית</p> <p>א. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ב. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 קולטי שמש על הגג</p> <p>א. הפתרון התכנוני להצבת קולטי שמש טעון אישור מהנדס העיר. ב. יותרו התקנת קולטים פוטו ולטאיים על גבי גג שטוח כחלק אינטגרלי מתכנון הגג.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 שרותי כבאות</p> <p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי להוצאת היתרי בניה לשלב הראשון הכולל: 3,500 מ"ר מסחר, 2,000 מ"ר תעסוקה ו- 31,500 מ"ר אחסנה (ו-10,000 מ"ר אחסנה במחוז צפון) יהיה אישור התוכנית המשלימה במחוז צפון וכן הסדרת הכניסה מצפון (בתחום מחוז צפון), ביצוע הצומת בכניסה למיתחם ויציאה דרומית.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה לשלב שני: עבור 2,500 מ"ר מסחר, 2,000 מ"ר תעסוקה (ו-500 מ"ר מסחר ו-500 מ"ר תעסוקה בתוכנית שבמחוז צפון) יהיה לאחר הפעלת המטרונית בכביש 4 וביצוע צומת מרומזר מלא בכניסה הדרומית המאפשר כניסות ויציאות לכל הכיוונים.</p> <p>3. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי לכל המיתחם אשר תציג את מימוש מלוא זכויות הבניה.</p> <p>4. תנאי להוצאת היתר בנייה ראשון יהיה מימוש של לפחות 10% מזכויות הבניה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם היחידה הסביבתית בנושאים הבאים:</p>	<p>6.11</p>



תנאים למתן היתרי בניה

א. כל מיגון שידרש מפני רעש ממסילת הברזל ומכביש 4 ו/או מיגון אלקטרו מגנטי (בהתאם להנחיית תוכנית החשמול תת"ל 18) או מיגון מפני רעידות בשטחים הנכללים בתוכנית זו יבוצע על ידי היזם בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עם רכבת ישראל.

ב. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ד. פסולת בנין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

ה. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים או שימוש בקרקע שאינו עומד בהוראות דיני איכות הסביבה אלא אם כן הושלמו בפועל המערכות והמיתקנים שנדרשו למניעתם ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

ו. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

ז. הוועדה המקומית תדון בבקשה להיתר בניה לאחר שיוגש לה מידע מפורט בהתאם לסוג השימוש ולאחר קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה (בנושא חומרים מסוכנים) על אותו המידע. איגוד ערים רשאי לאחר שבדק את המידע לדרוש הכנת דוח סביבתי בהתאם להנחיותיו לצורך מתן חוות דעת על הבקשה להיתר.

ח. לא תאושר הקמת מבנה /מפעל/מיתקן נלווה לתחום באיזור המסחר והתעסוקה והאחסנה אלא אם יינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע עומד בהוראות דיני איכות הסביבה.

ט. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

י. דיגום קרקע יבוצע על פי תוכנית דיגום המאושרת בסקר הקרקע ההיסטורי לעת היתר עבור השטחים עבורם מבוקש ההיתר.

6. תנאי לאישור התכנית ולמתן היתרי בניה בשטח התכנית יהיה מילוי הנחיות הביטחון המצ"ב:

א. בחזית המערבית של הקומה המאוכלסת האחרונה (קומה 5) תחתית הפתחים שיותר יהיו בגובה 1.60 מטרים לפחות מפני רצפת הקומה המתוכננת.

גודל חלון מקסימאלי יהיה מטר על מטר.

ב. זיגוג החלונות הפונים מערבה יהיה בעובי מזערי 6 מ"מ.

ג. לא תותר חניה בצמוד לשער מפעל רפאל בחלקו הדרומי של המתחם, יש להשאיר רצועה פנויה ברוחב 4 מ' לפני חומת רפאל.

ד. שער מפעל רפאל ישאר פנוי ולא ייחסם.

ה. תתאפשר יציאת רכב משער החירום של רפאל לכביש מספר 4.

ו. שינוי בהנחיות אלו באישור מהנדס הוועדה ומונתה באישור רפאל.

ז. תיאסר הצבת מתקני שידור וקליטה סלולאריים בתחום התכנית.

ח. בקומה הטכנית לא ייעשה שימוש כלשהו המצריך שהות של בני אדם למעט לצרכי אחזקה ותפעול ולזמן קצר בלבד.

7. תשתיות

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו



<p>6.11 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תאגיד המים בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 תשתיות</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב העירונית, בקבלת אישור תאגיד המים והביוב להתחברות ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך</p> <p>2. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 דרכים</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש על פי על פי תקן החניה התקף בעת רישוי המבנים.</p> <p>א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית. ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה תיאום עם רכבת ישראל בנוגע לסלילת דרכים בקרבת מסילת הברזל</p> <p>ד. תנאי למתן היתרי בניה בשטח התכנית יהיה אישור התכנית המשלימה במרחב תכנון "מטה" אשר" במחוז צפון, וביצוע צומת הכניסה למיתחם בהתאם לנספח התנועה והבה"ת התחבורתית.</p> <p>ה. לאורך נתיב ההאצה ממחסני ערובה דרומה לאורך הגבול עם רפאל יותקן מעקה בטיחות לרמת בלימה 2H</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') 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.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p>6.15</p>
<p>6.16 בטחון ובטיחות</p> <p>תנאי לאישור התכנית ולמתן היתרי בניה בשטח התכנית יהיה מילוי הנחיות הביטחון המצ"ב:</p> <p>1. בחזית המערבית של הקומה המאוכלסת האחרונה (קומה 5) תחתית הפתחים שיותר יהיו בגובה 1.60 מטרים לפחות מפני רצפת הקומה המתוכננת.</p> <p>גודל חלון מקסימאלי יהיה מטר על מטר.</p> <p>2. זיגוג החלונות הפונים מערבה יהיה בעובי מזערי 6 מ"מ.</p>	<p>6.16</p>



6.16	בטחון ובטיחות
	<p>3. לא תותר חנייה בצמוד לשער מפעל רפאל בחלקו הדרומי של המתחם, יש להשאיר רצועה פנויה ברוחב 4 מ' לפני חומת רפאל.</p> <p>4. שער מפעל רפאל ישאר פנוי ולא ייחסם.</p> <p>5. תתאפשר יציאת רכב משער החירום של רפאל לכביש מספר 4.</p> <p>6. שינוי בהנחיות אלו באישור מהנדס הועדה ומותנה באישור רפאל.</p> <p>7. תאסר הצבת מתקני שידור וקליטה סלולאריים בתחום התכנית.</p> <p>8. בקומה הטכנית לא ייעשה שימוש כלשהו המצריך שהות של בני אדם למעט לצרכי אחזקה ותפעול ולזמן קצר בלבד.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להוצאת היתרי בניה לשלב הראשון הכולל 3,500 מ"ר מסחר, 2,000 מ"ר תעסוקה ו-31,500 מ"ר אחסנה (ו-10,000 מ"ר אחסנה במחוז צפון)	אישור התוכנית המשלימה במחוז צפון וכן הסדרת הכניסה מצפון (בתחום מחוז צפון), ביצוע הצומת בכניסה למיתחם ויציאה דרומית.
2	תנאי להוצאת היתר בניה ל 2,500 מ"ר מסחר, 2,000 מ"ר מ"ר תעסוקה (ו-500 מ"ר מסחר ו-500 מר תעסוקה בתוכנית שבמחוז צפון)	יהיה לאחר הפעלת המטרונית בכביש 4 וביצוע צומת מרומזר מלא בכניסה הדרומית המאפשר כניסות ויציאות לכל הכיוונים.



7.2 מימוש התכנית

התוכנית תבוצע תוך 20 שנה

