

הוראות התכנית

תכנית מס' 213-0610386

עכו- רח' בן עמי מס' 63 תעסוקה מסחר ומגורים ג/25194

צפון

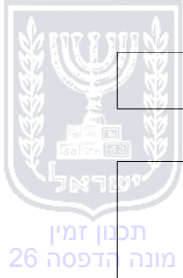
מחוז

מרחב תכנון מקומי עכו

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

התכנית נועדה לממש את חזון תכנית המתאר של עכו לחיזוק העירוניות במרכז העיר, לתת מענה לצורכי העיר ולייעל את השימוש בקרקע. זאת, על ידי שינוי יעוד תא השטח לשימושים משולבים של - מגורים, תעסוקה ומסחר. מיקום המתחם בסמוך למערך תחבורתי קיים ומתוכנן של רכבת ומתע"ן, יסייע לחיזוק הרחוב הראשי של העיר וליצירת מוקד עירוני משמעותי. סמיכות המתחם למגבלות שמטיל מפעל שטראוס על רצפטורים ציבוריים, נלקחה בחשבון בתכנון המבנים וניתן לכך מענה.



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

עכו- רח' בן עמי מס' 63 תעסוקה מסחר ומגורים ג/25194

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
213-0610386

שטח התכנית
2.744 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

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	עכו
קואורדינאטה X	207950
קואורדינאטה Y	758890

1.5.2 תיאור מקום

רחוב בן עמי פינת רחוב דוד זמר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עכו - חלק מתחום הרשות: עכו

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עכו	בן עמי	63	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18005	מוסדר	חלק	110	109, 111

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

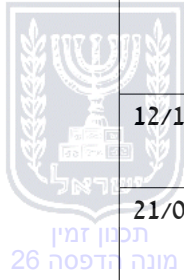
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/12/1974		641	2073	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 1442 בתחומה בלבד	החלפה	ג/ 1442
21/02/2017		3807	7454	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21535. הוראות תכנית ג/ 21535 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21535
20/11/1958		345	634	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/269 בתחומה בלבד	החלפה	ג/ 269



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורון רוהטין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורון רוהטין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי קווי בניין	13: 17 22/11/2021	ענבר קייזרמן	27/10/2021		1: 500	מחייב	בינוי
לא	נספח בינוי	13: 16 22/11/2021	ענבר קייזרמן	09/11/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח חשמל	13: 02 28/02/2022	אלי אליהב	28/02/2022		1: 500	מנחה	חשמל
לא	נספח סביבה	14: 48 03/11/2021	אלדד שרוני	01/12/2020	10	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	13: 53 22/11/2021	דורון מגיד	12/11/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	13: 15 22/11/2021	דורון רוהטין	18/11/2021	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 מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630855	04-8630970	haifatichnun@land.gov.il

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630855	04-8630970	haifatichnun@land.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	דורון רוהטין	24485	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	יעד (1)		04-9088700	04-9909990	doron@yaad-arc.co.il
אדריכלית	אדריכל	ענבר קייזרמן	11689478	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	יעד (1)		04-9088721	04-9909990	inbar@yaad-arc.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ניהול	מתכנן	סיגי פיסטינר		יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	יעד (1)		04-9088718	04-9909990	sigi@yaad-arc.co.il
ניהול	מתכנן	מירב קם		יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	יעד (1)		04-9088718	04-9909990	meirav@yaad-arc.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	אלי אליהב	050852	א.א תכנון חשמל	יעד	יעד (1)		04-9909140	04-9909344	eli_hash@netvision.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	דורון מגיד	36006	ש.קרני מהנדסים בע"מ	חיפה	דישראלי	46 א	04-8244468	04-8251095	doron@karni-eng.com
מודד מוסמך	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון	טירת כרמל	יזומה	2	04-8580355	04-8580377	sagi@hetz-hazafon.co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני - הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	האומנות	9	09-8854291		esharony@netvision.net.il

(1) כתובת: ד.ג. משגב.



מנהל המבחן
מזרח הירוק



מנהל המבחן
מזרח הירוק

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
דיורית	<p>חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר:</p> <p>1. שטח הדיורית לא יעלה על 35 מ"ר שטח מירבי.</p> <p>2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור.</p> <p>3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מייחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) המתעדכנות מעת לעת.</p>

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**

שינוי יעוד לתא השטח הנמצא במרכז העיר עכו בהתאמה לתכנית המתאר לצורך חיזוק העירוניות וייעול השימוש בקרקע. הקמת מבנה משולב למסחר, תעסוקה ומגורים במרכז העיר כחלק מתפקוד העיר האורגני ומתן מענה לצרכיה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד הקרקע למסחר ותעסוקה ומגורים.
- קביעת שימושים והוראות לתא השטח.
- קביעת זכויות בניה + תכסית.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת הוראות תכנון ופיתוח.
- קביעת הוראות סביבתיות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה		101
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	101
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	101
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	101
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	מגורים מסחר ותעסוקה	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחר מגורים	1,127	41.07
דרך מאושרת	338	12.32
שטח ציבורי פתוח	1,279	46.61
סה"כ	2,744	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	2,744.07	100
סה"כ	2,744.07	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים. ב. משרדים. ג. שירותים עסקיים ופיננסיים. ד. אחסנה כחלק מפעילות תומכת לעסקים הממוקמים בבניין ופעילות המתקיימת בבניין בלבד. ה. שימושים מסחריים הכוללים: חנויות, סדנאות וגלריות, בנקים, סניפי דואר, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר. ו. דרכים וחנויות, שטחי פריקה וטעינה כנדרש בתקן. ז. הצללה קלה. ח. חניונים לרכב- תת קרקעיים ומעל הקרקע. ט. מתקנים הנדסיים+תחנת טרנספורמציה. י. תשתיות קוויות תת קרקעיות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>לפחות 60% מהחזית לרחוב בן עמי ורח' דוד זמר תהייה שקופה בקומת הקרקע וצמודה לקו הבניין הקרקעי.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>חזיתו הדרומית של המבנה, בין הגבהים 20-30 מ', תהייה חזית אטומה, כל עוד המיגבלות הסביבתיות חלות על המגרש.</p>
ג	<p>הוראות בניוי</p> <p>א. עיצוב החזיתות יהיה בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות לאזור. ב. בקומת הקרקע בחזיתות רחובות בן עמי ורמז מחוייבת בניית אכסדרה לצורך הצללה לאורך החזיתות. לצורך כך תותר יציאה מקו הבניין לפי טבלה 5. האכסדרה תהייה מחומרי הבניין ותחופה בחומר קשיח בתיאום עם הוועדה המקומית. ג. עצי צל ינטעו בצפיפות של 8 עצים לפחות לדונם הפנוי מבינוי, לאורך החזיתות מזרחית + דרומית. באישור משרד מהנדסת העיר והוועדה המקומית.</p>
ד	<p>חשמל</p> <p>קו חשמל קיים. בעת הגשת היתר יש להראות פתרון העתקת / הטמנת קו המתח הקיים במגרש והטרפו אשר עליו, בתיאום עם הרשות המקומית וחברת החשמל. הקמת חדרי טרפו תהייה בבניין ולא מחוצה לו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)		1	35 (3)		54 (2)	75			10	65 (1)	2744	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
(4)	(4)	(4)	(4)		8	35 (3)		27	210			30	180	2744	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
(4)	(4)	(4)	(4)		9	35 (3)	23 (6)	27	200			30	170 (5)	2744	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
					1				84		84 (7)				חניון	מגורים 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. ניתן לנייד זכויות בין שימושים בהיקף של עד 20%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בקומות הקרקע בלבד + גלריה.

(2) השטח הפנוי לחלוחל מי נגר והעשרת מי תהום לא יפחת מ-15% משטח המגרש.

(3) גובה המבנה כולל יציאה לגג + מערכות טכניות על הגג + מעקה. היציאה לגג אינה נחשבת כקומה.

(4) קווי בניין עפ"י נספח בינוי המחייב לנושא זה.

(5) ב-25% מיחידות הדיור ששטחן עולה על 120 מ"ר (שטח עיקרי לדירה כולל ממ"ד) ניתן יהיה לאשר הקמת יחידת משנה אחת למגורים ("דיורית").

(6) 21 יח"ד בגודל של ממוצע של כ-140 מ"ר + 2 יח"ד פנטהאוז בגודל ממוצע של 250 מ"ר.

(7) מיועד כמענה לחניות למסחר, תעסוקה ומגורים.

6. הוראות נוספות

6.1	סביבה ונוף
1. המגרש יהיה מגוון- בתיאום עם משרד מהנדסת העיר והוועדה המקומית.	
6.2	עתיקות
כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין וחריגה מקוי הבנין לא תעלה על 10%.	
6.3	חניה
1. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות במועד הוצאת ההיתר. 2. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת נספח תנועה מפורט הכולל: פרוגרמה של מקומות חניה, חניית אופניים ואופנועים, מערך חניה, תכנון מעברים ומדרכות נפרדות למעבר הולכי רגל מהחניה אל המבנה, הסדרי כניסה ויציאה אל החניון וממנו. 3. חניות לשטחים המסחריים ימוקמו בגישה נוחה מהדרך ובזיקה לשטחי המסחר. 4. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.	
6.4	חשמל
1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, 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. 2. תחנות השנאה א. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. ג. על אף האמור בסעי' א לעיל ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים. 3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : 3 מ' מהתיל הקיצוני ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד : 2 מטר מהתיל הקיצוני ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה : 5.00 מ' מהתיל הקיצוני ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) : 2 מ' מהתיל הקיצוני ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : 20.00 מ' מציר הקו ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו : 35.00 מ' מציר הקו ז. כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ' מהכבל ח. כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מ' מהכבל ט. כבלי חשמל מתח עליון : בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת : 1 מ' מהמתקן	

חשמל	6.4
<p>יא. שנאי על עמוד : 3 מ' מהמתקן</p> <p>4. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</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.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל/עליון יותרו בהתאם הוראותיה של אותה תכנית.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>ביוב :</p> <p>המבנים בתחום התכנית יתחברו למערכת הביוב המקומית, באישור התאגיד העירוני והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז :</p> <p>יובטח ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>פסולת :</p> <p>פתרון תברואתי לאכסון ופינוי אשפה יקבע עפ"י דרישות הרשות המקומית ומשרדי הממשלה הרלוונטיים כגון משרד הבריאות, הג"ס וכד'.</p> <p>א. תנאי להיתר בניה בכל בקשה להיתר הינו פתרון, בכפוף להנחיות היחידה הסביבתית העירונית.</p> <p>ב. חדר הפסולת ימוקם בתחום חצר המגרש ובקרבה מקסימלית לגישה רכבי פינוי ומאפשר גישה נוחה ובטוחה למשתמשים בו.</p> <p>ג. חדר האשפה יהיה סגור מכל עבריו ומאוורר.</p> <p>ד. בחדר הפסולת יש להתקין מחסום נוזלים בחדר האשפה, אשר יחובר אל מערכת הביוב.</p>	

ניהול מי נגר	6.6
<p>א. ייתרו שטחים פנוים להחדרה בהיקף שלא יפחת מ- 15% מתחומי המגרש. משטחים מרוצפים בקומת הפיתוח יחופו בחומרים אשר יאפשרו חלחול לתת הקרקע ככל הניתן.</p> <p>ב. מי נגר מגגות המבנה והחניון העילי ומי עיבוי מזגנים ינוקזו למערכת הניקוז העירונית דרך מובילים תת קרקעיים. לא תותר שפיכה חופשית בתחומי המגרש.</p> <p>ג. יינקטו אמצעים לאיסוף ומניעת הזרמת תשטיפים מוזהמים לסביבה, כגון: שטחים תפעוליים וחצרות שירות יישמרו מקורים או יתוכננו בתת הקרקע, תימנע חדירת מי נגר לשטחים אלה.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד לחלוטין ממערכת הביוב.</p> <p>ה. חדרי פסולת יהיו סגורים ומקורים ובעלי רצפה מונעת חלחול, תשטיפים ייאספו לביוב דרך מפרידי שומנים.</p>	



פיקוד העורף	6.7
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p>	

שרותי כבאות	6.8
<p>תנאי למתן היתר בניה, אישור שרות הכבאות.</p>	

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.9
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי, חניה, ועיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500 לפחות לכל החלק הלא מפותח של המגרש. תכנית הפיתוח תכלול בין היתר את הנושאים הבאים:</p> <p>1. פתרונות חיבורי תשתית, סימון קווי בנין, מפלסי מבנים ופיתוח בהתייחס לטופוגרפיה לסביבה ולכבישים מסביב, מערכת דרכים ושבילים, שטחי גינון, שטחים מרוצפים, מיקום מתקנים הנדסיים, מיקום מתקני אשפה ומיחזור, חומרי בנין וחומרי גמר, תשתיות ופתרון חניה.</p> <p>הכל בהתאם להנחיות הרשות המקומית והוועדה המקומית.</p> <p>גבהי הבינוי ומאפייניו ועיצוב החזיתות ייקבעו בתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הוועדה המקומית בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות לאזור.</p> <p>2. בקומת הקרקע בחזיתות רחובות בן עמי ורמז מחוייבת בניית אכסדרה לצורך הצללה לאורך החזיתות. לצורך כך תותר יציאה מקו הבניין לפי טבלה 5.</p> <p>האכסדרה תהיה מחומרי הבניין ותחופה בחומר קשיח בתיאום עם הוועדה המקומית.</p> <p>3. עצי צל ינטעו בצפיפות של 8 עצים לפחות לדונם הפנוי מבינוי, לאורך החזיתות מזרחית + דרומית. באישור משרד מהנדסת העיר והוועדה המקומית.</p> <p>4. מיקום מתקנים הנדסיים, מתקני אצירת אשפה וחניונים ציבוריים באישור מהנדס העיר.</p> <p>5. בעת הגשת ההיתר יש להראות תכנית בינוי עם אפשרות מיצוי של כל זכויות הבניה לרבות של כל הקומות המותרות מעל הכניסה הקובעת עד הגובה המקסימלי המותר: מבחינת חלוקת הבינוי והיתכנות הקונסטרוקטיביות.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה בהתייחס ליצירת חזית אטומה לכיוון דרום בין הגבהים 20 עד 30 מ' (כל עוד המיגבלות הסביבתיות חלות על המגרש).</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה יהיה הריסה של מבנה אשפה קיים והצגת פתרון חלופי בתחום הבניין.</p>	



תשתיות	6.10
<p>א. כל מערכות התשתית החדשות שבתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ב. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים בתא השטח המבוקש.</p>	

<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.11</p>
<p>א. תאסר חציבה/ שפיכה של עפר/ פסולת בניין מחוץ למגרש לשטחים הגובלים בתכנית אתרי התארגנות יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p> <p>ב. מערומי עפר זמניים יותרו רק במגרשים המיועדים לפיתוח.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>ד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>ה. 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>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.12</p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הרשות המקומית, יחד עם זאת, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחזרו לרשות המקומית</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.13</p>
<p>1. רעש במבנה / אקוסטיקה :</p> <p>א. החזית הפונה לבן עמי תבדק ע"י יועץ אקוסטיקה לענין הרעש מהכביש, ובמידת הצורך ייקבעו אמצעים להגנה על הפתחים.</p> <p>ב. שטחים לפריקה וטעינה יתוכננו כך שלא יגרמו למטרדי רעש, בעדיפות לקומת מרתף.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת חו"ד אקוסטית לעניין מערכות מכאניות (כגון : מדחסים, מתקני מיזוג אוויר, גנראטור וכד'), מערכות כריזה, פעילות צפויה וכדומה. יערך דו"ח אקוסטי שיבחן את כלל מקורות הרעש לכל אורך שעות היממה. הדו"ח יתייחס למגורים בסביבה ויכלול המלצות לנקיטת צעדים להפחתת מפלסי הרעש כלפי הסביבה וכלפי התכנית שישולבו בתכנון המפורט.</p> <p>2. זיהום אויר :</p> <p>א. תכנון תשתית לחיבור עתידי של המבנה למערך העירוני של הגז הטבעי.</p> <p>ב. פליטת מזהמי אויר מבתי האוכל (ריחות, גזי בישול וכו') ופליטת ארובת גנראטור תעשה בארובה אשר תופנה הרחק מאזורי מעבר ושהות אנשים, מפתחי אוורור ו/או מפתחי דירות מגורים סמוכים באופן שיימנע מטרד כלשהו.</p> <p>ג. פליטות ממטבחים יטופלו ביחידות סינון אקולוגיות להפחתת ריחות.</p> <p>3. קרינה :</p> <p>א. תנאי להיתר בניה הינו בדיקת מפלסי קרינה צפויים ממקורות פולטי קרינה בסביבת התכנית. במידה ומפלסי הקרינה יחרגו מהסף המומלץ יינקטו כל אמצעי המיגון מפני קרינה</p> <p>ב. מתקני תשתית והנדסה כגון : גנראטורים, מפוחים ומערכות אלקטרומיכניות יתוכננו בתת הקרקע ככל הניתן.</p> <p>4. פעולות פיתוח ובניה :</p>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.13**

א. במסגרת עבודות הפיתוח יינקטו כל הצעדים על ידי היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק ורעש ופגיעה בסביבה כמו גידור שטחי ההתארגנות, מניעת פיזור אבק ממשאות העוברות בתחומי מגורים וכדומה. קבלת היתר בניה מותנית בהגשת תוכנית הכוללת את האזורים המיועדים לעובדים, שירותים כימיים, מיקום ריכוז הצמ"ה, מיקום מכולות ומערומים לריכוז פסולת בניין ומערומי עפר, מיקום הגדר גובהה וסוג הגדר, פתחי כניסה ויציאה למשאיות, אתרי עבודה וכל הנדרש לאישור היחידה הסביבתית האזורית.

ב. כל העבודות הנוגעות לפסולת הבניין לרבות הובלתה, גריסתה, מחזוריה והטמנתה יבוצעו ע"י עסקים בעלי רשיון עסק מתאים על פי סעיף 5.1 ב' בצו רישוי עסקים 1996, עבודתם תותר רק לאחר קבלת רשיון עסק כדן.

ג. לא יבוצעו טיפולים בכלי רכב וציוד מכני בשטח, הטיפולים בכלי רכב וציוד מכני יבוצעו אך ורק במוסך מורשה על פי כל דין.

ד. יש לוודא כי פרטי מנהל העבודה באתר ייכתבו בכניסה לאתר באופן בולט ונראה.

ה. מנהל העבודה ינהל יומן בו יפורטו: תאריכי פעילות באתר, כמויות חומר שנגרס ויעדי פינוי פסולת בניין, יש לשמור קבלות המעידות על פינוי התוצר.

5. מניעת פיזור אבק

א. ערימות עפר ופסולת בניין ירוכזו במערומים אשר יורטבו לפי הצורך למניעת פיזור אבק.

ב. מיסעות בשטח האתר יורטבו במים בלבד (לא יהיה שימוש בשמנים, דלקים או מלחים למטרה זו), כולל דרכי הגישה. ההרטבה תהיה בהתאם לצורך, ע"פ עומס התנועה.

ג. כניסת משאיות למגרש תותר מכיוון רח' בן עמי, ולא בקרבת מגורים ומבני ציבור.

ד. מהירות הנסיעה באתר תוגבל בתחום האתר למהירות שלא תעלה על 20 קמ"ש ויוצב שילוט באתר לעניין זה.

ה. החומר המובל במשאיות באתר יורטב באופן המונע פיזור אבק והמשאיות יהיו מכוסות בצאתם מהאתר אם הן טעונות בפסולת ו/או בחומר בניין אחרים העלולים לגרום לפיזור חלקיקים ו/או אבק.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.14**

7. מניעת נזקי רעש

א. הציוד המיכני המיועד לעבודות ומערומי הפסולת ימוקמו רחוק ככל האפשר משימושי קרקע רגישים בסביבה מגורים ומבני ציבור. במידת הצורך יתוכנן שימוש באמצעים אקוסטיים להנחתת מפלסי הרעש המוקרנים לסביבה.

ב. הציוד המכאני העובד באתר ושעות העבודה יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשל"ט 1979 ולא יעלה על 80 dB(A), ובתנאי שבקו מגרש הסמוך למגרשי מגורים יישמר מפלס הרעש המותר לפי תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן, 1990 למבנה ב' בנין באזור מגורים.

ג. קבלת היתר בניה מותנה בהתחייבות כי הציוד המכאני העובד באתר ושעות העבודה עומדים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשל"ט 1979 ולא יעלה על 80 dB(A).

ד. במידת הצורך ועל פי בדיקה אקוסטית שתבוצע עם תחילת העבודות, יתוכנן שימוש באמצעים אקוסטיים להנחתת מפלסי הרעש המוקרנים לסביבה, או מסכים אקוסטיים ניידים בסמיכות למבנים, שיהיו סמוכים למקורות הרעש עד כמה שניתן.

ה. לא יופעל ציוד מכני באתר הבניה, לצורכי הריסה וגריסה. בימי שישי ו/או חג תיפסק העבודה עם כניסת השבת ו/או החג. בשבתות ובחגים לא יבוצעו עבודות באתר הבניה.

ו. לא תופעל מערכת כריזה באתר למעט לצרכי חירום.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.14**

7. שמירת ניקיון האתר

א. תתבצע מניעה של היקוות מים ו/או שפכים בשטח האתר לאורך כל משך העבודות. במידה ומים נקוו באתר, היקוות המים תחוסל.

ב. כל הכלים יאוחסנו בתחומי אתר הבניה ולא יונחו בשטח ציבורי סמוך.

ג. ניקיונו ושלמותו של השטח הסמוך לאתר הבניה, כולל דרכי גישה ישמרו נקיים ושלמים.

בסיום העבודה, יבוצע טאטוא במטאטא מכני בהתאם לבקשת הרשות.

ד. בסיום העבודות יפונו כל הפסולות משטחי המגרש וישמר ניקיונו.

8. טיפול בפסולת בניה

א. מערומי העפר ופסולת הבניה אשר ייוצרו במהלך הבניה, יפונו לאתר מורשה לטיפול מיון ומחזור פסולת בניין ועודפי עפר.

ב. יוקצה שטח ייעודי לאצירת פסולת בניה, מיון ומחזור.

ג. יש להפריד ולמייין פסולת בניין ברת מחזור.

ד. פסולת הבניין המפונה מהאתר תפונה לאתר מורשה המשרד להגנת הסביבה לטיפול ומחזור בפסולת בניה. תנאי להיתר בניה הינו הצגת הסכם התקשרות מול אתר מורשה המשרד להגנת

הסביבה ליח"ס של הרשות המקומית אזור.

9. מניעת זיהום קרקע ומים

א. האזור המיועד לריכוז מצבורי פסולת וגריסה, יתוחם במערומי עפר ("במפרים") למניעת זרימת מי נגר מחוץ לשטח זה.

ב. כל מיכל דלק/ שמן באזור העבודה יצוייד במאצרה ויעמוד בהנחיות כדלקמן:

1. נפח המאצרה יהיה 110% לפחות מנפח המיכל הגדול שבתוכו.

2. המאצרה תהיה עמידה בפני חלחול שמן ודלק

3. בנקודת היציאה של המאצרה יהיה מותקן מגוף. המגוף ישאר במצב נורמאלי סגור ויפתח לניקוז מי גשם בלבד.

4. במקרה של שפך במאצרה, הוא יטופל תוך פרק זמן שלא יעלה על 24 שעות.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התחלת ביצוע הפרויקט	העתקת קו החשמל בהתאם לנספח החשמל לתכנית זו.

7.2 מימוש התכנית

ל.ר.