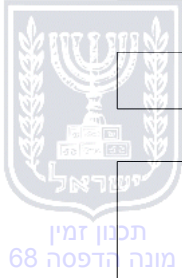


הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0311852

מתחם לוגיסטי נמלי ישראל (חפ/1833/ב/2)



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/07/2020

לאשר את התוכנית

30/05/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3000356013/310>

דברי הסבר לתכנית

מטרת תכנית זו להקמת "פארק נמלי ישראל - חיפה" היא לאפשר פיתוח שטחים עורפיים איכותיים לטובת השרשרת הלוגיסטית ולחיזוק הכלכלה המקומית, כערך מוסף של הפעילות הנמלית.

יישום התכנית מהווה כ-10% מהפרוגרמה אשר הוכנה על ידי חברת Royal Haskoning הבינלאומית, במסגרת התכנון האסטרטגי לפיתוח עורף נמל חיפה, שאושרה גם במסגרת הליכי תכנית המתאר הארצית לנמל חיפה תמ"א/13/ב.1.

תחום התכנית הינו מפרץ חיפה, מדרום לדרך משה דיין, בין נמל הקישון במערב לבין מחלף יגאל ידן במזרח. התוכנית מגדירה שימור של שני מתחמי עצים בוגרים כפתוחים לציבור.

לתחום התכנית ממשק רחב עם פארק מורד נחל הקישון. מערך התנועה שבתוכנית זהה למערך הכלול בתוכנית הפארק ומספק בין היתר גישה מבקרים לפארק.

התכנית קובעת יעודי קרקע, היקפי בניה, הוראות עקרוניות ומתחמי פיתוח עיקריים. יחד עם זאת, התכנית אינה משנה את אופי השימושים ביעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת פארק מורד נחל הקישון.



תכנון זמין
הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מתחם לוגיסטי נמלי ישראל (חפ/1833/ב/2)

ומספר התכנית

304-0311852

מספר התכנית

1,359.488 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	203545
קואורדינאטה Y	745379

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת במפרץ חיפה, מדרום לדרך משה דיין, בין נמל הקישון במערב לבין מחלף יגאל ידן במזרח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

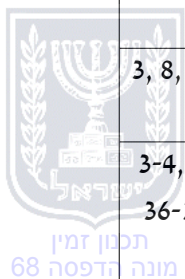
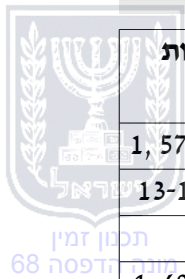
נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11631	מוסדר	חלק	17, 78-81	1, 57, 59, 61, 65-68
11632	מוסדר	חלק	5-67, 69	13-16, 72, 77, 103
11633	מוסדר	חלק	28-37, 42-55, 58-93	2
11634	מוסדר	חלק	5-29, 32-36	4, 68, 70-71, 73-75
11642	מוסדר	חלק	34-60, 64	3, 5-16, 23-27, 38, 41, 56-57, 94
11644	מוסדר	חלק	1-10, 29, 52-61	2, 4, 30-31
11645	מוסדר	חלק	2-8, 41	7, 9-27, 29-33, 61-63, 65
11649	מוסדר	חלק	3-8, 22, 26, 29, 40, 96	12-14, 16-17, 21, 26, 31, 34-37
11650	מוסדר	חלק	1-2, 4-7, 9-21, 23-25, 30-39, 97-98	1, 9-12, 14, 23, 29, 31
11651	מוסדר	חלק	1-2, 8-25, 33-35, 79, 81, 84, 87-90	3, 8, 22, 26, 29, 40, 96
11652	מוסדר	חלק	11-14, 19-40, 43-61, 65-82	3-4, 26-29, 31-32, 36-37, 47-48, 78, 80, 82, 86
11653	מוסדר	חלק	14-19, 21, 24-40, 45, 47-50	9-10, 15, 18, 62-64
11654	מוסדר	חלק	1-61, 64-65, 67, 69-111	12-13, 20, 23, 41, 46, 51
11643	מוסדר	כל הגוש		



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 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

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
18/12/2006		926	5606	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 37 / ב ממשיכות לחול.	כפיפות	תמא/ 37 / ב
21/07/2008		3979	5833	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / א / 2 / 4. הוראות תכנית תמא/ 37 / א / 2 / 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 / א / 2 / 4
03/05/1962		1284	927	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1091. הוראות תכנית חפ/ 1091 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 1091
15/02/1934			422	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ 229.	החלפה	חפ/ 229
15/08/1996			4436	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 יג ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ מק/ 1400 / יג
27/03/2006		2393	5511	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1970 / ג ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1970 / ג
12/05/1938			782	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ 222.	החלפה	חפ/ 222
03/06/1937			695	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ 319.	החלפה	חפ/ 319
09/11/1937			0	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ 320.	החלפה	חפ/ 320
09/11/1937			0	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ 324.	החלפה	חפ/ 324
23/02/1939			867	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ 324 / א.	החלפה	חפ/ 324 / א
12/07/1938			0	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ 327.	החלפה	חפ/ 327
07/02/1939			0	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ 536.	החלפה	חפ/ 536
07/06/1939			893	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ 562.	החלפה	חפ/ 562

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>חפ/ 567</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ 567.	1371			02/11/1944
<u>חפ/ 706</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ 706.	0			06/08/1946
<u>304-0098590</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 304-0098590 ממשיכות לחול.	7670	4169		11/01/2018
<u>תמא/ 1</u>	אישור ע"פ תמ"א	אישור ע"פ תמ"א	8688	3740		12/02/2020
<u>תמא/ 13 / ב / 1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13 / ב / 1. הוראות תכנית תמא/ 13 / ב / 1 תחולנה על תכנית זו.	1162	9268		06/09/2023
<u>תמא/ 15</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	4884	3594		25/05/2000
<u>תתל/ 80 / א</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 80 / א. הוראות תכנית תתל/ 80 / א תחולנה על תכנית זו.	12006	3104		16/01/2024
<u>304-0089318</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 304-0089318 ממשיכות לחול.	8452	15063		25/09/2019
<u>304-0447052</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052 (חפ/1400/שש/1 שטחי שרות בבניה שלא למגורים). הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו.	8106	7484		10/02/2019

הערה לטבלה:

תכנית חלוקת גז טבעי - צינור באורך 4 ק"מ מגדות עד חוף שמן מס' 304-0318162 - כפיפות

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורית שפינט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורית שפינט		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	דברי הסבר בערבית	16: 50 24/03/2024	דורית שפינט	24/03/2024	1		רקע	דברי הסבר בערבית
לא	מצב מאושר	11: 24 20/01/2022	דורית שפינט	19/01/2020	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	תשתיות ארציות	10: 53 28/02/2024	דורית שפינט	28/02/2024	1	1: 2500	רקע	תשתיות
לא	נספח בינוי ונוף	10: 21 28/02/2024	דורית שפינט	28/02/2024	1	1: 2500	רקע	בינוי
לא	חתכים	14: 50 28/02/2024	דורית שפינט	28/02/2024	1	1: 200	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה	16: 31 26/02/2024	יבגני ברונפמן	07/02/2024	1	1: 2500	רקע	תנועה
לא	הגדלות בצמתים	16: 29 26/02/2024	יבגני ברונפמן	07/02/2024	1	1: 1000	רקע	תנועה
לא	סקר עצים - הוראות	14: 45 02/01/2020	ניר מעוז	31/12/2019	98		מחייב חלקית	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - תשריט	10: 13 03/03/2024	ניר מעוז	03/03/2024	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח ניקוז	16: 37 26/02/2024	יבגני ברונפמן	07/02/2024	1	1: 2500	רקע	ניקוז
לא	נספח מים וביוב	09: 54 13/01/2020	שמואל בדולח	31/12/2019	11		רקע	תשתיות
לא	נספח מים	16: 39 26/02/2024	שמואל בדולח	22/02/2024	1	1: 2500	רקע	מים
לא	נספח ביוב	16: 40 26/02/2024	שמואל בדולח	22/02/2024	1	1: 2500	רקע	ביוב
לא	נספח הידרולוגיה - מחייב חלקית לנושא מפלסי הפיתוח	16: 34 26/02/2024	רפי הלוי	19/02/2024	40		מחייב חלקית	ניהול מי נגר

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
סמנכ"ל תכנון אסטרטגי	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		חברת נמלי ישראל - פיתוח ונכסים בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	74	03-5657082	03-5622281	



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		חברת נמלי ישראל - פיתוח ונכסים בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	74	03-5657082	03-5622281	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	דורית שפינט	37682	גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077	04-8580066	office@gordon-ltd.co.il
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	יבגני ברונפמן	118746	גרונר ד.א.ל מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8559111	04-8559100	Evgeny_br@gdel.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	גיל הר גיל	35779	גרינשטיין הר גיל אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ	חיפה	כלניות	7	04-8380407	04-8382536	gil@landscape.org.il
אקולוג	סוקר עצים	ניר מעוז	00000	ניר מעוז - אקולוגיה וסביבה	פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	077-5302668	077-2031522	maozni@gmail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	שמואל בדולח	06533	ח.ג.ם מהנדסים יועצים ומתכננים בע"מ	נתניה	גבורי ישראל	7	073-7903900	09-8649805	shmulik@hgm-eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	שמואל גרוסמן	362	גשם ניווט ומדידות	רמת השרון	הדרור	19	03-5474022	03-5474021	gsmsam@017.net.il
יועץ הידרולוגיה	מהנדס	רפי הלוי	107155	נהרא ופשטיה	יעד	(1)		04-9909008	04-9909008	Rafi.halevi@gmail.com

(1) כתובת : ד.נ. משגב 20155.

תכנון זמין
מונה הדפסה 68תכנון זמין
מונה הדפסה 68

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
פארק הקישון	פארק מורד נחל הקישון שגבולותיו מסומנים בתכנית מס' 304-0089318 בתאי שטח מס' 51-56.

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**

- יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתחם לוגיסטי עורפי של מרחב נמל חיפה, לפיתוח שטחים איכותיים לטובת השרשרת הלוגיסטית ולחזיון הכלכלה הלאומית המקומית.
- הסדרת השטח היבשתי של מעגנת שביט.
- טיפול בממשקים בין פעילות עורף הנמל לבין פארק מורד נחל קישון.
- פיתוח המעגנה ושילובה עם פארק מורד נחל קישון כמוקד קולט קהל לפעילויות פנאי ונופש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד מיתעשיה', 'דרכים' ויתעשיה קלה ומלאכה' ל: אחסנה, עירוני מעורב, דרכים, שצ"פ, שפ"פ ומתקנים הנדסיים.
- קביעת שימושי קרקע, היקפי בניה, זכויות והוראות בניה והוראות עקרוניות.
- קביעת מערך דרכים.
- קביעת הנחיות לתכניות בינוי.
- קביעת הנחיות סביבתיות.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
אחסנה	1, 10 - 15, 2 - 9
מתקנים הנדסיים	401, 402
עירוני מעורב	21 - 25, 27 - 43
שטח ציבורי פתוח	20, 61, 65
שטח פרטי פתוח	62 - 64
דרך מאושרת	101 - 109, 111, 112, 201 - 204
דרך מוצעת	205 - 208, 210
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	51 - 58

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	אחסנה	10, 14, 15, 3 - 9
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	103 - 105, 107 - 109, 202 - 204
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	205 - 207
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	51, 52, 54, 57, 58
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	401, 402
אתר עתיקות/אתר הסטורי	עירוני מעורב	21, 22, 24, 27, 28, 34, 35
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח פרטי פתוח	62 - 64
בלוק מבנה לשימור	שטח פרטי פתוח	64
גבול מגבלות בניה	אחסנה	1, 10, 11, 14, 15, 2 - 9
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	101 - 109, 201 - 204
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	205 - 208
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	51 - 58
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	401, 402
גבול מגבלות בניה	עירוני מעורב	21 - 25, 27 - 43
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	62 - 64
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	20, 65
דרך / מסילה לביטול	אחסנה	10 - 13, 15, 2, 4, 8, 9
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	107 - 109
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	206, 207
דרך / מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	54
דרך / מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	401, 402
דרך / מסילה לביטול	עירוני מעורב	21 - 23, 28
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	62, 64
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	20, 61, 65
הנחיות מיוחדות	אחסנה	13, 2, 3, 5, 6, 8
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	106, 202
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	51 - 53, 56
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	401, 402

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	63
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	65, 61
זכות מעבר למעבר רגלי	אחסנה	3
זכות מעבר למעבר רגלי	מתקנים הנדסיים	401
חזית מסחרית	אחסנה	9, 8, 10
ציר מיוחד	אחסנה	15
תחום הסביבה החופית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	56 - 54
תחום הסביבה החופית	עירוני מעורב	35, 34, 28, 27, 24
תחום חוף ים	עירוני מעורב	42, 40, 32, 27

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
24.92	338,795	אזור תעשיה
0.32	4,321	דרך ו/או טיפול נופי
11.33	154,029	דרך מאושרת
0.23	3,106	מסילה ו/או טיפול נופי
2.18	29,655	מסילת ברזל מאושרת
9.92	134,830	נחל/ תעלה/ מאגר מים
40.66	552,703	פארק/גן ציבורי
0.21	2,836	שטח פרטי פתוח
0.22	2,998	שטח ציבורי פתוח
0.10	1,353	תחנת תדלוק
9.92	134,862	תעשיה קלה ומלאכה
100	1,359,488	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
26.11	354,956.24	אחסנה
3.47	47,236.51	דרך מאושרת
0.98	13,336.76	דרך מוצעת
56.68	770,536.44	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0.38	5,169.27	מתקנים הנדסיים
7.91	107,468.11	עירוני מעורב
0.98	13,356.26	שטח פרטי פתוח
3.49	47,428.32	שטח ציבורי פתוח
100	1,359,487.91	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	אחסנה
4.1.1	שימושים
	<p>א. שימוש הקרקע ביעוד זה יהיה לצרכי לוגיסטיקה, אחסנה ושרשרת הפעילות הנמלית, הכל בתאום עם חנ"י.</p> <p>ב. תאי שטח 1-13 - מגרשים לוגיסטיים, הכל בתאום עם חנ"י:</p> <p>1. פעילות לוגיסטית- לרבות מסופי מטענים, מחסנים, בתי קירור, מרכזים לוגיסטיים, מערכי הפצה ושירותי ערך מוסף הקשורים לטיפול בסחורות יבוא ויצוא.</p> <p>2. מבנים, מתקנים ותשתיות לאחסנה וטיפול במכולות וכן במטען כללי, לרבות: שירותי המכלה, ריקון, אחסון, תיקון וכד'.</p> <p>3. שטחי אחסון פתוח, לרבות אחסון מכולות, מבנים ומתקנים הדרושים לאחסון ולטיפול במטעני צובר יבש בצורה סגורה בלבד.</p> <p>4. שטחי תנועה - חניות וצירי תנועה נמליים לכלי רכב ולרכבת, לרבות רמפות וגשרים בתחום תאי השטח.</p> <p>5. שירותים עסקיים תומכי פעילות נמלית ומשרדים נמליים בעלי זיקה לפעילות נמלית.</p> <p>6. מבנים ומתקנים הנדסיים, מערכות וקווים של תשתית הנדסית על ותת קרקעית, מתקני השנאה, תחנות טרנספורמציה וכל הציוד והאמצעים הנדרשים למניעת מפגעים סביבתיים ומתקני אבטחה.</p> <p>7. מסוף רכבתי נמלי בתאי שטח 7,11-13.</p> <p>8. שירותים נלווים לפעילות הפארק הלוגיסטי, לרבות מסחר, חנויות מפעל ומסעדות פועלים עד 10% מסך השטחים העיקריים המותרים בתא השטח על פי המפורט בטבלה בסעיף 5, בתאי שטח 8-10 בלבד.</p> <p>9. יחול איסור על הכנסת כל מקור סיכון/עיסוק העושה שימוש בחומר מסוכן, אחסון או ייצור חומרים מסוכנים, אשר תחום הסיכון מהם לאחר שימוש באמצעים פאסיביים בלבד חורג מתחום גדר העסק כפי שיוצג בסקר מרחקי הפרדה.</p> <p>10. יותר אחסון סולר או גפ"מ לצרכי תפעול וגיבוי בלבד לצרכי המגרשים הלוגיסטיים ולא לצורך אחסנה.</p> <p>ג. תא שטח מס' 14:</p> <p>השימושים המותרים בסעיף ב' ס"ק 4.</p> <p>ד. תא שטח מס' 15 - ציר תנועה נמלי (מסומן כ"ציר מיוחד"):</p> <p>ישמש לגישת כלי רכב לתאי שטח מס' 7,9,10,14.</p> <p>ה. תא שטח מס' 1:</p> <p>בתחום קווי הבניין של מסילת החוף (60 מ' מציר המסילה) יותרו שימושים התואמים את תמ"א 1 פרק המסילות.</p>
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>עיצוב אדריכלי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות שבסמכות הועדה המקומית:</p> <p>1. בעת עיצוב חזיתות המבנה יש לשים דגש על הנצפות שלהן מהמרחב הציבורי ועל התייחסותן</p>

4.1	אחסנה
	<p>למבנים סמוכים.</p> <p>2. יינתן דגש עיצובי מוקפד בכל חזיתות המבנים הלוגיסטיים וכן בגידור השטח.</p> <p>3. תינתן עדיפות למיקום חלקי שירות ומתקנים בחלקים מוצנעים של המבנה ולא בחזית הראשית.</p> <p>4. חומרי הגמר יהיו תקינים, עמידים ובעלי איכות פונקציונלית ואסתטית.</p> <p>5. גגות המבנים יטופלו כחזית חמישית.</p> <p>6. לבקשה להיתר בתאי-שטח 11-13 תצורף תכנית נופית-אדריכלית המפרטת עמידה בדרישות לנצפות המבנה, גובה המבנה, הגידור במגרש והתאורה במגרש ביחס לממשק עם פארק מורד הקישון.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. המבנים בתאי שטח הסמוכים לפארק הקישון (תאי שטח מס' 1,2,4,10) יפנו את חזיתותיהם הראשיות לכיוון הפארק והמבנים בתאי שטח מס' 8-9 יפנו את החזית הראשית שלהם מערבה לכיוון דרך הגישה אל הפארק. החזיתות הנ"ל יעוצבו באופן מוקפד עם חומרי גמר איכותיים.</p> <p>2. לא יותר עירום מכולות או מטען אחר במרחק עד 50 מ' מהחזית הפונה אל פארק הקישון בתאי שטח 2, 4 ו-10.</p> <p>3. הערמת מכולות:</p> <p>3.1 תותר הערמת מכולות זו על גבי זו עד גובה 21 מ', ובכפוף למגבלות גובה בטיחות טיסה, כמפורט בתשריט מצב מוצע.</p> <p>3.2 בתאי שטח 11-13 תותר הערמת מכולות באופן מדורג כלפי דרום, מגובה מרבי של 6 מ' עד לגובה מרבי של 18 מטר, לצורך שמירה על מבטים.</p> <p>4. יותרו מבנים ומתקני עזר, לרבות חדרי טרנספורמציה בקו בניין צידי ואחורי עד קו אפס.</p> <p>5. חזיתות הפונות אל פארק מורד נחל קישון בתאי שטח 11-13 יעוצבו באופן מוקפד עם חומרי גמר איכותיים.</p> <p>6. ניקוז השטח בסמוך לרצועת המסילה, המאושרת בתכנית "חיבורי נמל המפרץ דרך ומסילה", לא יופנה כלפי רצועת המסילה, וכל עבודות הפיתוח וחיבור תשתיות על גבול המסילה, יהיו בתיאום עם רכבת ישראל.</p> <p>7. שימוש בפועל בתאי שטח 2,4,3,9,10 יהיה מותנה במתן גישה לציבור אל תאי השטח הגובלים (לפי העניין) ביעוד שפ"פ והאפשרות לשימוש בהם לטובת הציבור.</p>
ג	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. גובה המבנים יהיה על פי האמור בסעיף 5.0 להלן.</p> <p>2. גובה המבנה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת ועד לקצה הבניין הגבוה ביותר.</p>
ד	<p>סביבה ונוף</p> <p>ממשק עם שטחים רגישים:</p> <p>1. התאורה בתאי שטח 1-13 תתוכנן באופן שיצמצם את זליגת האור אל מחוץ לגבולותיהם, בתאי שטח 11-13 תכנית לתאורה תועבר להתייחסות אקולוג מטעם רשות הרישוי.</p> <p>2. למיתון השפעת הפעילות בתחום התכנית על שטחים רגישים אקולוגית, תאי שטח 11-13 בפרט, יובטח כי גידור המגרשים בממשק עם פארק מורד נחל קישון ועם תאי שטח 61, 65 יתוחזק בסטנדרט גבוה לאורך זמן. הקמת גידור בתאי שטח אלו יכלול שיקום נופי וצמחי בתאום עם אקולוג מטעם רשות נחל קישון.</p> <p>3. תכנון הגינון בתחום התכנית יעשה תוך דגש על צמחים עמידים, מקומיים, המתאימים לאקלים המקום, חסכוניים במים ומשתלבים בנוף האופייני לאזור.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

4.1	אחסנה
	<p>4. לא תותר פעילות תעשייתית בחצר המגרש.</p> <p>5. לא תותר אחסנה פתוחה של חומרים העלולים לגרום לזיהום קרקע ומים עיליים ובכלל זה אחסנה באריזות לא אטומות ולא קשיחות, אלא תוך נקיטת אמצעים למניעת זיהום קרקע ומים. אחסון בחצר של מכולות, בהן אריזות המכילות נוזלים, תחויב בנקיטת אמצעים לאיגום ואיסוף נוזלים אלה במקרה של דליפות.</p> <p>6. יחול איסור על הכנסת כל מקור סיכון/עיסוק העושה שימוש בחומר מסוכן, אחסון או ייצור חומרים מסוכנים, אשר תחום הסיכון מהם לאחר שימוש באמצעים פאסיביים בלבד חורג מתחום גדר העסק כפי שיוצג בסקר מרחקי הפרדה. קריטריון לחישוב מרחק ההפרדה בתחום התכנית מונה הדפסה 68 תכנון זמין</p> <p>7. חל איסור על שילוב בתא שטח/מגרש אחד של עיסוק העושה שימוש בחומר מסוכן/ עסק בעל מקור סיכון, אחסון או ייצור, הכוללים חומרים מסוכנים המחויבים בשמירת מרחקי הפרדה עפ"י מדיניות המשרד להגנת הסביבה ועדכונה מעת לעת, עם רצפטורים ציבוריים כמוגדר במדיניות זו.</p>
ה	<p>תנועה</p> <p>1. הכניסות למגרשי הלוגיסטיקה (תאי שטח מס' 1-13) המוצגות בנספח התנועה, הינן מנחות בלבד ומיקומן המדויק יקבע בבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. חניות לשימוש המגרשים הלוגיסטיים יהיו בתוך המגרשים.</p> <p>3. החניה בתחום התכנית תהיה עפ"י תקן החניה התקף.</p>
ו	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>1. לאורך תקופת בנייה, מאישור התכנית ועד לתום השכירות בתאי שטח 11-13, יתאפשרו השימושים הקיימים בתחום ההוראות המיוחדות בתא שטח 65.</p> <p>2. עם סיום השכירות, בהתאם לתאריכים המפורטים מטה, או עם תום ההתקשרות בין הצדדים - המוקדם מבניהם, יחולו הוראות התכנית.</p> <p>3. תאריכי סיום תקופת השכירות:</p> <p>תא שטח 11 : 31.03.2043</p> <p>תא שטח 12 : 10.07.2033</p> <p>תא שטח 13 : 30.06.2027</p>
ז	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>א. בתאי שטח מס' 5,6,8 :</p> <p>1. בשטח זה לא תותר בניה ו/או שימוש המוגדרים כ"רצפטור ציבורי".</p> <p>2. ניתן לצמצם בהיתר בניה את תחום המגבלות (ככל שבמסגרת התכנון המפורט יוסט מיקום פתחי הנישוב, המהווים את מרכז תחום המגבלות כתוצאה מהתקדמות פרטי התכנון), בהתיעצות עם בעלי הרישיון להולכת גז ואישור רשות הגז הטבעי ובאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. בתאי שטח 2,3 :</p> <p>1. בתחום זה תותר בניה עד גובה 22 מטר מעל לפני השטח.</p> <p>2. מגבלת בניה זו היא זמנית ותתבטל עם הפסקת הפעילות יוצרת המגבלות של משרד הביטחון.</p>

4.2	עירוני מעורב
4.2.1	שימושים
	<p>תאי שטח 25,29-43:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עורף לוגיסטי עבור חקלאות ימית ודיג. 2. דרכים וחניות. 3. מתקני ביטחון, מכס/ביקורת גבולות. 4. נטיעות וגינות. 5. שטחי ציבור לחינוך ימי וכל הנדרש לפעילות המעגנה למטרות ספורט ופנאי. 6. שימושים למטרות בילוי, נופש ותיירות לרבות שירותי הסעדה, מסחר, תיירות, בידור ובילוי לסוגיהם, אולמות אירועים. 7. שימושים לטיילת, נטיעות וגינות, שהייה ומנוחה, הצללה, וכיו"ב. 8. העברת תשתיות על ותת קרקעיות. 9. משרדים להם זיקה ישירה לפעילות במעגנה ולשטח הימי שלה (לרבות משרדי רשות הנחל). 10. דיור ממשלתי לרבות משרדים, סככות ואחסנה לטובת שימוש זה. <p>תאי שטח 21-23:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותרו שימושים 2-8 שבסעיף דלעיל. 2. תותר הרחבת מעגנת שביט בתחום תא שטח 21. <p>תאי שטח 24, 27, 28:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. דרכים וחניות. 2. נטיעות וגינות. 3. העברת תשתיות על ותת קרקעיות. 4. שימושים פריקים למטרות מסחר ובילוי לאירועים מיוחדים בתאי שטח 24,28.
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חזיתות המבנים יפנו אל המעגנה ותינתן התייחסות לממשק עם המעגנה, בדגש על תנועת הולכי רגל ופעילויות המשלבות את פעילות המעגנה עם פעילות תיירות ופנאי. 2. יותר איחוד תאי שטח צמודים וקווי הבניין ביניהם יבוטלו. 3. ניתן יהיה לבצע איחוד וחלוקה של מגרשים באותו ייעוד קרקע מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית זו באמצעות תשריט איחוד וחלוקה ובאישור הוועדה המקומית. 4. החניה בתחום התכנית תהיה עפ"י תקן החניה התקף. 5. הרחבת מעגנת שביט תידרש להגשת תכנית מפורטת אחרת אשר תובא לאישור הולחו"ף. 6. מבנים ומתקנים בתא שטח 21 יוקמו בבניה קלה או פריקה בלבד אשר תאפשר את פירוקם לעת הרחבת המעגנה. 7. מבנים ומתקנים בתא שטח 21 אשר יוקמו על פי תכנית זו ואשר לא יתאימו לשימושים העתידיים אשר יתאפשרו במסגרת התכנית החדשה להרחבת מעגנת שביט, יפוננו עם הוצאת היתרי בניה מתוקף התכנית להרחבת מעגנת שביט. 8. בשל החשיבות הנופית של תא שטח 23, ירוכז הבינוי במבנה אחד בלבד לטובת שימוש בעל חשיבות ציבורית. 9. הבינוי המוצע בתאי שטח 22 ו-23 יפנה חזיתות ראשיות אל המעגנה ואל פארק מורד נחל קישון. שטחי תפעול יוסתרו ויתוחמו. 10. ישמר מרחב הליכה פתוח ורציף ותוואי לטיילת היקפית בתאי שטח 21,22 ו-23 וזאת תוך



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

	4.2
עירוני מעורב	
<p>שמירה על הצרכים התפעוליים של המעגנה לרבות גישת רכבים תפעוליים.</p>	
<p>חניה</p> <p>1. החניה בתחום התכנית תהיה עפ"י תקן החניה התקף. 2. יותר שימוש לחניה בתאי שטח 24,27,28 לבאי המעגנה ולבאי פארק מורד נחל הקישון.</p>	ב
<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. ביעוד זה לא יותר גידור פרט לצורכי ביטחון ובטיחות על פי דרישות הגופים המנחים והגורמים המוסמכים. 2. לא יותר גידור בתאי שטח 21,22 ו-23 כלפי פארק מורד נחל קישון או גידור אשר חוסם מעבר ציבורי מלבד גידור לצרכי תפעול המעגנה.</p>	ג
<p>סביבה ונוף</p> <p>1. מתקני טיפול בכלי השיט יחויבו לעמוד באמצעים למניעת מטרדים וזיהום אויר, קרקע וים בהתאם ל-BAT ועל פי תקנות הנמלים (מעגנות) תשע"א 2010. 2. היתר להקמת תחנת תדלוק לכלי שיט יעמוד בהוראות תמ"א 18 וידרש לחוות דעת של המשרד להגנת הסביבה. 3. אחסון של חומר מסוכן כהגדרתו בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993 ידרש לעמוד בהנחיות המשרד להגנ"ס ובכפוף לכל דין.</p>	ד
<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין יהיו כמצויין בטבלה מס' 5. 2. מבנים ומתקנים הקיימים טרם אישור התכנית החורגים מקווי הבניין הקבועים בטבלה 5, יראו אותם כשימוש שהותר, מבנים אשר יבנו במקומם יעמדו בקוי בניין עפ"י טבלה 5. 3. קו הבניין מתא שטח מס' 27 יהיה 0.</p>	ה
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
	4.3
<p>שימושים</p> <p>עפ"י תכנית תקפה.</p>	4.3.1
<p>הוראות</p>	4.3.2
<p>בינוי</p> <p>עפ"י תכנית תקפה.</p>	א
שטח ציבורי פתוח	
	4.4
<p>שימושים</p> <p>1. גינון, שיקום ופיתוח נופי. 2. תשתיות קוויות תת קרקעיות.</p>	4.4.1
<p>הוראות</p>	4.4.2
<p>בינוי</p> <p>1. כל עבודה בשטח זה תועבר להתייחסות חברת נמלי ישראל בע"מ. 2. היתרי בניה להנחת תשתיות תת קרקעיות יועברו לקבלת חו"ד רשות נחל הקישון. 3. השטח ישוקם ויפותח כחלק מסביבת פארק הנחל לאחר הפקעתו. 4. הנחיות לשיקום השטח:</p>	א

<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.4</p>
<p>במסגרת פיתוח השצ"פ יובטח שיקום השטח והפיכתו לחלק בלתי נפרד ממרחב הקישון ומפארק הנחל. ההנחיות לעיצוב השטח יוכנו על ידי אדריכל נוף/אקולוג בעל התמחות בבתי גידול לחים. ההנחיות יובאו לתיאום עם רשות נחל הקישון, ויתבססו על העקרונות הבאים:</p> <p>תוכן תכנית לשיקום הקרקע המכוסה בתשתית מצעים, אספלט ובעמודי תאורה. יש להסיר את כל אלה ולפרט את אופן שיקום הקרקע והכנתה לזריעה ושתילה של צמחיה טבעית התואמת את בתי הגידול הסמוכים של מלחת הקישון וגדת הנחל.</p> <p>5. תא שטח 61:</p> <p>5.1. השטח יישמר כטבעו ולא יותרו פעולות הפוגעות בקרקע כגון שימוש בחומרי הדברה.</p> <p>5.2. כל עבודות האחזקה בתשתיות קיימות יתואמו מול רשות נחל הקישון.</p> <p>5.3. לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים עיליים בתא שטח 61.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>1. לאורך תקופת בנייה, מאישור התכנית ועד לתום השכירות בתאי שטח 11-13, יתאפשר השימושים הקיימים בתחום ההוראות המיוחדות בתא שטח 65. עם סיום השכירות, בהתאם לתאריכים המפורטים מטה, או עם תום ההתקשרות בין הצדדים - המוקדם מבניהם, יחולו הוראות התכנית.</p> <p>2. תאריכי סיום תקופת השכירות:</p> <p>תא שטח 11: 31.03.2043</p> <p>תא שטח 12: 10.07.2033</p> <p>תא שטח 13: 30.06.2027</p>	<p>ב</p>
<p>שטח פרטי פתוח</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p> <p>4.5.1</p> <p>1. גינון ופיתוח נופי, מתקני צל, ריהוט רחוב, שטח חיץ ושיקום נופי, שבילים.</p> <p>2. מבנים היסטוריים לשימור - ארובות העשן הקיימות בתא שטח 64 ואמצעי הגנה עליהן.</p> <p>3. תשתיות קוויות תת קרקעיות.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים עיליים קטנים, כדוגמת פילרים ומרכזיות.</p> <p>5. חניה.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.5.2</p> <p>בינוי</p> <p>1. מתקנים הנדסיים, אם ידרשו, ימוקמו בשולי תא השטח וישולבו בפיתוחו, ככל הניתן.</p> <p>2. תישמר רציפות השבילים לאורך ארובות העשן בתא שטח 64.</p> <p>3. עבודות פיתוח, ככל שידרשו, יבוצע תוך שמירה על ערכי הטבע והסביבה.</p> <p>4. לא יותר גידור בדופן הפונה אל המרחב הציבורי.</p> <p>5. חניה על פי עקרונות נספח התנועה.</p>	<p>א</p>
<p>זיקת הנאה</p> <p>ב</p> <p>1. תובטח זכות מעבר רגלית לציבור.</p> <p>2. תובטח גישת הולכי רגל מפארק הקישון ומדרך מס' 11 אל תא שטח 64.</p>	
<p>מתקנים הנדסיים</p>	<p>4.6</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

4.6 מתקנים הנדסיים	
4.6.1 שימושים	תשתיות הנדסיות לחשמל, מים, ביוב, תקשורת הדרושים לפעילות ותפעול מתחם לוגיסטי נמלי ישראל.
4.6.2 הוראות	א 1. בקשה להיתר בניה למתקן הנדסי תכלול תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250. 2. המתקנים ישולבו בפיתוח הנופי, בהתייחס לנצפות מהסביבה. 3. בצמוד לגדר המתקן תינטע צמחיה. 4. תחנות שאיבה לביוב יוקמו בהתאם לסעיף 6.6 ג'.
זיקת הנאה	ב באזור המסומן בזיקת הנאה למעבר רגלי יתאפשר מעבר חופשי של הולכי רגל ותיאסר בתחום זה בניה או מכשול.
הנחיות מיוחדות	ג סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות 1. בתא שטח מס' 402 : א. בשטח זה לא תותר בניה ו/או שימוש המוגדרים כ"רצפטור ציבורי". ב. ניתן לצמצם בהיתר בניה את תחום המגבלות (ככל שבמסגרת התכנון המפורט יוסט מיקום פתחי הנישוב, המהווים את מרכז תחום המגבלות כתוצאה מהתקדמות פרטי התכנון), בהתיעצות עם בעלי הרישיון להולכת גז ואישור רשות הגז הטבעי ובאישור המשרד להגנת הסביבה. 2. בתא שטח 401 : א. בתחום זה תותר בניה עד גובה 22 מטר מעל לפני השטח. ב. מגבלת בניה זו היא זמנית ותתבטל עם הפסקת הפעילות יוצרת המגבלות של משרד הביטחון.
4.7 דרך מאושרת	
4.7.1 שימושים	1. דרך כהגדרתה בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, על שימושיה. 2. מבני ומתקני דרך. 3. תשתיות על ותת קרקעיות. 4. גינון ופיתוח נופי.
4.7.2 הוראות	א 1. דרכים מס' 4,11,13 תשמשנה כדרכים משותפות לבאי פארק הקישון ולבאי פארק לוגיסטי נמלי ישראל. חתך הדרך יפותח על פי העקרונות שבנספח התנועה ובנספח הבינוי והפיתוח. 2. בדרכים מס' 4,6,11,13 יובטחו נטיעות עצים בהתאם להנחיות מהנדס העיר. 3. לא יותרו כניסות תפעוליות מהדרכים המשותפות אל תאי השטח הגובלים בה. 4. בתחום הדרך הקיימת המסומנת לביטול בתחום תא שטח 10 בתכנית 304-0089318, יותר שימוש בדרך הקיימת בפועל עד לביצוע בפועל של דרך חלופית מס' 6 בתכנית זו.
חניה	ב החניות הציבוריות ימוקמו לאורך הדרכים ובהתאם לנספח התנועה והחניה המצורף לתכנית זו.



4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	<p>1. דרך כהגדרתה בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, על שימושיה.</p> <p>2. מבני ומתקני דרך.</p> <p>3. תשתיות על ותת קרקעיות.</p> <p>4. גינון ופיתוח נופי.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>1. דרכים מס' 4,11,13 תשמשנה כדרכים משותפות לבאי פארק הקישון ולבאי פארק נמלי ישראל.</p> <p>חתך הדרך יפותח על פי העקרונות שבנספח התנועה ובנספח הבינוי והפיתוח.</p> <p>2. בדרכים מס' 4,6,11,13 יובטחו נטיעות עצים בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>3. לא יותרו כניסות תפעוליות מהדרכים המשותפות אל תאי השטח הגובלים בה.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניות הציבוריות ימוקמו לאורך הדרכים ובהתאם לנספח התנועה והחניה המצורף לתכנית זו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מתא שטח)		תכסית (מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת					קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני
				עיקרי	שרות							
אחסנה	מרכז לוגיסטי	1	23809	50	50	50	30 (1)	3 (2)	5	5	5	10
אחסנה	מרכז לוגיסטי	2	21066	65	190	65	35 (1)	3 (2)	5	5	0	5
אחסנה	מרכז לוגיסטי	3	27180	65	190	65	35 (1)	3 (2)	5	5	5	0
אחסנה	מרכז לוגיסטי	4	27738	65	190	65	35	3 (2)	5	5	(3)	5
אחסנה	מרכז לוגיסטי	5	27464	65	190	65	35	3 (2)	5	5	0	5
אחסנה	מרכז לוגיסטי	6	29573	65	190	65	35	3 (2)	5	5	6	0
אחסנה	מרכז לוגיסטי	7	7092	65	190	65	35	3 (2)	5	5	0	5
אחסנה	מרכז לוגיסטי	8	23278	65	190	65	35	3 (2)	0	5	5	5
אחסנה	מרכז לוגיסטי	9	28090	65	190	65	35	3 (2)	5	5	5	0
אחסנה	מרכז לוגיסטי	10	29119	65	190	65	35	3 (2)	21	5	0	(4)
אחסנה	מרכז לוגיסטי	11	49293	65	190	65	35	3 (2)	(5)	0	0	(5)
אחסנה	מרכז לוגיסטי	12	22195	65	190	65	35	3 (2)	(5)	0	0	0
אחסנה	מרכז לוגיסטי	13	31830	65	190	65	35	3 (2)	(5)	5	0	0
עירוני מעורב	מסחר	21	24964	50	0	50	6	1	10	5	5	5
עירוני מעורב	מסחר	22	20260	30	0	30	6	1	10	10	10	10
עירוני מעורב	מסחר	23	6463	50	0	50	6	1	5	20	20	5
עירוני מעורב	חניון	24	6424	50	25 (8)	50	6	1	0	0	0	0
עירוני מעורב	דרך מוצעת	27	6675	50	50	50	6	1	0	0	0	0
עירוני מעורב	חניון	28	4970	50	25 (8)	50	6	1	0	0	0	0
עירוני מעורב	עירוני מעורב	29, 25 - 43		150	150	90	15	3	(9) 0	(9) 0	(9) 0	(9) 0
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	401	3703	60	150	60	15	2 (10)	(7)	(7)	(7)	(7)
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	402	1465	60	150	60	15	2 (10)	(7)	(7)	(7)	(7)

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

הוראות טבלה 5:

- שטחי בניה למטרות שרות יקבעו ויחושבו על פי תכנית 304-0447052 חפ/1400/ש/1.
- הגבלות גובה לצורך בטיחות טיסה, כפי שמופיעות בתשריט מצב מוצע, הינן במטרים מעל לפני הים.
- ניתן לנייד זכויות בניה עיקריות בין המגרשים באותו הייעוד והדבר לא יהווה שינוי לתכנית, ניווד הזכויות יהיה עד 50% מזכויות הבניה במגרש ממנו ינוידו הזכויות.
- בתאי שטח 1-13 יותרו השימושים כמפורט בסעיף 4.1.1.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ובלבד שלא יחרוג מהגבלות גובה לצורך בטיחות טיסה, כמפורט בתשריט מצב מוצע של תכנית זו.
- (2) ניתן להגדיל את מספר הקומות המותר ע"י חלוקה פנימית שונה של מבני האחסנה ללא שינוי בגובה המבנה המותר.
- (3) כמסומן בתשריט. קו הבניין מדרך מס' 4 (דרך משותפת לפארק הקישון ולפארק הלוגיסטי) יהיה 5 מ' למבנה עד גובה 6 מ' ו-10 מ' למבנה גבוה יותר.
- (4) כמסומן בתשריט. קו הבניין מדרכים מס' 8, 11 ו-13 (דרך משותפת לפארק הקישון ולפארק הלוגיסטי) יהיה 5 מ' למבנה עד גובה 6 מ' ו 10 מ' למבנה גבוה יותר.
- (5) כמסומן בתשריט. קו הבניין הפונה אל פארק מורד נחל קישון יהיה 5 מ' למבנה עד גובה 6 מ' ו 10 מ' למבנה גבוה יותר.
- (6) זכויות בניה כוללות שטח עיקרי ושטח שירות.
- (7) כמסומן בתשריט.
- (8) הערך מתיחס למ"ר, הערה: זכויות בניה עבור הצללה בלבד.
- (9) ישמר קו בניין 5 מ' מגבול המעגנה ומדרכים, למעט מבנים קיימים.
- (10) יתאפשר שימוש בזכויות להקמת קומה מתחת למפלס הכניסה הקובע בהתאם לדרישות ההנדסיות/ הטכניות של המתקן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 68






תכנון זמין
מונה הדפסה 68

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. עמידה בכל הקבוע בסעיף 6.9 בכל הקשור להגבלות בניה לגובה הוראות בניה ושימושי קרקע לשם שמירה על בטיחות טיסה.
2. תאום עם רשות ניקוז ונחלים קישון.
3. בקשה להיתר בניה או ביצוע עבודות הפטורות מהיתר בתחום מערכת ההולכה של הגז הטבעי על פי תמ"א 37/ב, תמ"א 4/2/א/37, תכנית מס' 304-0098590 ו-304-0318162, יהיה תיאום עם בעל רישיון הולכה וחלוקה כי הבקשה עומדת בדרישות צו הבטיחות ואישור רשות הגז הטבעי.
4. בקשה להיתר בניה למסוף רכבתי תחויב בעריכת סקר סיכונים, עפ"י דרישות המשרד להגנת הסביבה.
5. נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד "מי כרמל".
6. ניקוז:
- 6.1 נספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע בעיריית חיפה.
- 6.2 מוצא הניקוז החדש לנחל, בתחום פארק מורד נחל קישון, יתואם עם רשות נחל קישון ורשות ניקוז קישון לעניין תכנונו ההנדסי, מיקומו הסופי ועיצובו.
7. תנאי להיתר בניה ראשון למבנה אחסנה/ לוגיסטיקה יהיה השלמת התקנת מערכת הביוב והניקוז.
8. בתא שטח 21 - חתימה על הסכם הפעלה ופיוני מול חברת נמלי ישראל בע"מ.
9. הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 במגרשים לשימושים לוגיסטיים כחלק מהבקשה להיתר הבניה.
10. היתר בניה לתשתית הנדסית יועבר לקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה.
11. בקשות להיתרי בניה יועברו לקבלת חוות דעת איגוד ערים מפרץ חיפה להגנת הסביבה, לרבות היתרים לשטחי התארגנות ועבודות עפר.
12. בקשות להיתר בניה הכוללות אחסון ו/או פעילות עם חומרים מסוכנים יועברו להתיחסות המשרד להגנת הסביבה.
13. היתרי בניה הכוללים מתקני תשתית חשמל יועברו לקבלת חוות דעת איגוד ערים מפרץ חיפה להגנת הסביבה בקשר עם קרינה אלמ"ג. פעילות העלולה לגרום לקרינה בלתי מייננת תעבור לחו"ד המשרד להגנת הסביבה.
14. בקשות להיתרי בניה הכוללים שימושים למרלו"ג, תעסוקה, מלאכה, לרבות פעילות הקשורה בטיפול סירות וכיוצ"ב או מסחר יועברו לחוות דעת איגוד ערים להגנת הסביבה מפרץ חיפה. לבקשות להיתר יצורפו מסמכים המבטיחים כי ינקטו האמצעים הדרושים לצמצום יצירת מפגעים ומטרדים סביבתיים, לרבות מניעת זיהום אוויר, קרקע ומי ים ומפרטים עמידה בדרישות המפורטות בסעיפים 6.3 ו-6.4 להלן. במידת הצורך תידרש הכנת מסמך סביבתי, בהתאם לחוות דעת איגוד ערים.
15. תנאי להיתר בניה במגרשים הכוללים הפניית חזיתות קדמיות לפארק יהיה הצגה בבקשה להיתר של עיצוב כלל החזיתות כולל התייחסות לממשק עם הולכי רגל ורוכבי אופניים, מיקום המדרכות ועיצוב הגדרות.
16. תנאים נוספים להיתר בנושאי סביבה לפי סעיף 6.4.
17. תנאי להיתר בניה ראשון ביעוד "אחסנה" יהיה אישור תכנית פיתוח תשתיות כללית על ידי רשות הרישוי ותכלול את מערך הדרכים והתשתיות העירוניות לרבות מים, ביוב וניקוז.
18. ביעוד "אחסנה", עריכת סקר סיסמי. אפשר שהסקר יערך לכלל תאי השטח ביעוד זה או לתא שטח בודד.

	<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
	<p>19. היתר בניה בתא שטח 11 יכלול פינוי שטח השצ"פ (תא שטח 20) מהשימושים החורגים הקיימים בו.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 68</p>	<p>6.2 תכנית בינוי</p> <p>מעגנת שביט</p> <p>תאי שטח 21-43</p> <p>1. תכנית בינוי לתאי השטח הנ"ל ביעוד "עירוני מעורב", תכלול את הנושאים הבאים:</p> <p>1.1. מערכת השבילים, הטיילת ההיקפית וחיבוריה לפארק מורד נחל קישון, נגישות תחבורה ציבורית.</p> <p>1.2. בינוי מבוסס פרוגרמה לצרכי המעגנה, כגון: מבני תפעול לרבות שימושי חקלאות ימית ודיג, מסחר, פנאי וספורט ימי, צרכי הדיור הממשלתי, ממשה ושטחים תפעוליים לצרכי כלי השיט (בתי מלאכה ואחסון סירות).</p> <p>1.3. צמצום מוצאי ניקוז.</p> <p>2. תכנית הבינוי תבטיח את צרכי הפעילות העורפית לחקלאות ימית ודיג.</p> <p>3. פרוגרמה לשטחי עורף המעגנה תועבר להתייחסות משרד החקלאות.</p> <p>4. תכנית בינוי למעגנת שביט תובא לאישור הולחו"ף.</p> <p>5. תכנית הבינוי הינה תנאי להיתר בניה ראשון למבנים חדשים והיא תוגש לאישור רשות הרישוי. תינתן הגמישות לרשות הרישוי להחריג היתרי בניה לצרכי תפעול המעגנה, הסדרת בניה קיימת או הקמת מבנים זמניים בלבד, טרם הכנת תכנית הבינוי.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 68</p>	<p>6.3 קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה</p> <p>1. פריקה וטעינה של צובר יבש תעשה תוך שימוש באמצעים למניעת מפגעים סביבתיים העומדים ב-BAT.</p> <p>2. בהיתר בניה יוצג אופן אצירת הפסולת עד פינויה לכל אחד מסוגי הפסולת שיווצרו בתא השטח והאמצעים למניעת מפגעים סביבתיים ובין היתר אמצעים למניעת זיהום קרקע ומים והיווצרות ריחות רעים.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 68</p>	<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>א. מקורות אנרגיה:</p> <p>יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיות מתחדשות בלבד. הפעלת גנרטור באמצעות סולר בלבד תותר במקרי חירום.</p> <p>ב. זיהום אויר:</p> <p>לא תותר כניסת שימושים הפולטים מזהמי אויר לסביבה.</p> <p>ג. ריח:</p> <p>לא יגרמו מטרדי ריח חזק או בלתי סביר, מכל מקור שהוא בתחום הבקשה להיתר בניה, העלול להפריע לאדם המצוי בקרבת מקום או לעוברים ושבים, כמוגדר בחוק למניעת מפגעים.</p> <p>ד. רעש:</p> <p>מפלסי הרעש בתחום התכנית יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן 1990. מפלסי הרעש כלפי פארק מורד נחל קישון יהיו על פי מותר למבנה ב' בתקנות אלה.</p>	<p>6.4</p>

איכות הסביבה	6.4
<p>ה. פסולת:</p> <p>עד פינוים למיחזור ו/או לסילוק, כל אחד מסוגי הפסולת שיווצרו במגרש יאוחסנו בתחום המגרש, כך שלא ייווצרו מהם מפגעים ומטרדים לסביבה.</p> <p>ו. מניעת זיהום מים וקרקע:</p> <p>1. יפורט בבקשה להיתר הבניה אמצעים למניעת זיהום קרקע ומים מכלל הפעילות בתחום המגרש.</p> <p>2. טרם הוצאת היתר בניה בתחום שטח "סדנת הקישון" לשעבר, הנחשד בזיהום קרקע, בתאינה שטח 2-6, 401 כמסומן בנספח התשתיות, יש לפנות כל פסולת שמונחת בו ליעד סילוק בהתאם לסוג הפסולת. כמו כן, יבוצע בתחום שטח זה סקר קרקע ומים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. היתר הבניה יצא לאחר השלמת התיאום מול המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ז. שפכים ותשטיפים:</p> <p>1. במגרש תהיה הפרדה בין נגר נקי למערכת השפכים והתשטיפים.</p> <p>2. מבנים בהם תעשה פעילות עם חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע ומים ינותקו ממערכת הניקוז.</p> <p>3. איכות השפכים המוזרמים אל מערכת הביוב העירונית, תעמוד באיכויות הנדרשות ע"י תאגיד המים העירוני (מי כרמל) וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. ניתן להקים מתקן קדם טיפול בשפכים בתחום תא השטח, על מנת לעמוד בדרישות לאיכות השפכים.</p> <p>ח. אחסנה בחצר מגרש:</p> <p>לא תותר אחסנה פתוחה של חומרים העלולים לגרום לזיהום מי תהום ומים עיליים ובכלל זה אחסנה באריזות לא אטומות ולא קשיחות, אלא תוך נקיטת אמצעים למניעת זיהום קרקע ומים. אחסון בחצר של מכולות בהם אריזות המכילות נוזלים תחויב בנקיטת אמצעים לאיגום ואיסוף נוזלים אלה במקרה של דליפות.</p> <p>ט. קרינה:</p> <p>פעילות עם מקורות קרינה מיננת או בלתי מיננת יחייבו בהגשת סקר סיכונים למניעת חשיפה לרמות קרינה העולות על המלצות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וינקטו אמצעים לעמידה ברמות אלה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68




תכנון זמין
מונה הדפסה 68

הוראות בזמן בניה	6.5
<p>הוראות בדבר צמצום ומניעת מפגעים/מטרדים בזמן הבניה:</p> <p>1. בעת פיתוח השטח והקמת המבנים אין לחרוג מגבולות המגרשים המיועדים לפיתוח.</p> <p>2. יש לגדר את שטחי התארגנות בממשק עם שטחי פארק מורד נחל קישון, בהתאם להנחיות הוועדה המקומית.</p> <p>3. הציוד המכני שיופעל יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בניה) 1979.</p> <p>הפעלת ציוד וכלים שאינם נכללים בתקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בניה) 1979 תעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.</p> <p>4. התאורה בתקופת העבודה ובהתאם לשלבי העבודה, תתוכנן ותבוצע כך שתצמצם, ככל הניתן, זליגת אור לשטחים שמחוץ לאזורי העבודה. סוג התאורה יתואם עם רשות התעופה</p>	


6.5

הוראות בזמן בניה

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 68</p>	<p>האזרחית ורשות שדות התעופה למניעת סנוור טייסים.</p> <p>5. חריגה מהגבלות בטיחות הטיסה לטובת הקמת מתקן ו/או הצבתו, מחויבת בקבלת אישור רשות התעופה האזרחית (רת"א) ותאום מול משרד הביטחון ורשות שדות התעופה (רש"ת), וקבלת אישורים בכתב טרם התחלת ביצוע.</p> <p>6. יש לנקוט באמצעים למניעת זליגה של פסולת והקמת מערכת ניקוז שאיננה מופנת לנחל ואשר תמנע זליגה של זיהום משטח ההתארגנות לכיוון הנחל.</p> <p>מניעת היווצרות מטרדי אבק במהלך העבודות:</p> <p>7. במהלך עבודות ההקמה ינקטו אמצעים למניעת היווצרות אבק בשטח העבודות בין היתר בדרכים הבאות:</p> <p>7.1 תנועת משאיות תהיה, ככל הניתן, בדרכים מס' 5-8.</p> <p>7.2 דרכים בהן תהיה תנועת משאיות וכלי עבודה יורטבו לפי הצורך.</p> <p>7.3 דרכי גישה בהן נכנסות משאיות לשטחי העבודה ינקו באמצעות רכב טאוט כבישים.</p> <p>7.4 פעולות למניעת היווצרות מטרדי אבק לטובת מניעת סכנה לשדה התעופה חיפה, ינקטו בתאום עם רשות שדות התעופה.</p> <p>מניעת זיהום קרקע:</p> <p>8. חל איסור מוחלט לגרום לזיהום קרקע. בשום מצב, הקבלן לא ישפוך לקרקע כימיקלים, דלקים, שמנים ויוצ"ב.</p> <p>9. בשטח העבודה לא יוצבו מכלי תידלוק, אלא אם הם מוצבים בתוך מאצרה בעלת נפח של 110% מנפח מכלי התדלוק. המאצרה תהיה אטומה ותוחזק במצב זה בכל עת.</p> <p>10. לא יוחזקו בשטח העבודות חומרים, לרבות שמנים, בכלי קיבול המונחים על הקרקע. יש להציבם על גבי משטח אטום מנוקז לבור או בתוך מאצרה ובאופן שימנע מצב בו דליפה מכלי הקיבול תגיע לקרקע.</p> <p>11. במקרה שפך של חומר לקרקע, תינקט כל פעולה נדרשת על מנת לעצור את השפך, למנוע את התפשטותו וכן יבוצע איסוף השפך, ניקוי הקרקע והחזרת המצב לקדמותו.</p> <p>12. במקרה שפך, כאמור לעיל, ידווח מיידיית לחנ"י וכן למשרד להגנת הסביבה. המבצע יסייע בידי כל גורם מוסמך שיגיע לאתר בכל הקשור לביצוע בדיקות קרקע לאפיון רמת הזיהום, הערכת סיכונים, החלטה על דרכי טיפול באירוע וכדומה.</p> <p>13. במקרה שהחליט גורם מוסמך על פינוי הקרקע המזוהמת, על המבצע לנקוט בכל הפעולות לביצוע פינוי הקרקע המזוהמת לאתר מורשה, כפי שקבע הגורם המוסמך, לניקוי הסביבה ולהחזרת המצב לקדמותו.</p> <p>14. חל איסור על ביצוע טיפולי תחזוקה בכלי רכב ובציוד הנדסי בשטח העבודות.</p> <p>15. שמנים משומשים שיצטברו בשטח העבודות יאוחסנו במאצרה אטומה עד פינויים ולאחר מכן יועברו למחזור.</p>
--	--

6.6

תשתיות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 68</p>	<p>א. תשתיות, מים, ביוב וניקוז:</p> <p>1. בהיתר הבניה יקבע תנאי אשר יבטיח כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>2. תכנון מיקום קווי הביוב וקווי המים יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ב. אספקת מים:</p>
--	---

1. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.

2. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל.

3. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על-פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על-פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.

4. על מתכנן הבניין לכלול בקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר על-ידי תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

ג. ביוב:

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על ידי תאגיד מי כרמל.

2. לא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

3. תישמר הפרדה מוחלטת בין מערכת השפכים ומערכת ניקוז מי נגר.

4. תכנון מפורט של תחנות השאיבה יכלול התראות והגנות למניעת גלישות שפכים אל הנחל והים ויאושר על ידי משרד הבריאות.

5. בתחנות שאיבה לביוב שיוקמו בתחום תאי השטח ביעוד אחסנה ועירוני מעורב, יותקנו מערכות התראה שיחוברו למוקד חירום שיופעל 24/7. בנוסף יוקם לכל תחנה מיכל לאוגר חירום בנפח של פי 3 מספיקת השפכים היומית הממוצעת ולא פחות מ-20 קו"ב. תחנות השאיבה יוקמו ויופעלו בהתאם להנחיות המשרד להגנ"ס - "תחנות שאיבה לשפכים, מערכות הולכת שפכים ציבוריות" המפורסמות באתר האינטרנט של המשרד.

6. פתרון הביוב לשפכי התכנית הינו מט"ש חיפה.

ד. ניקוז ותיעול:

1. בתחום התכנית, בגבול עם תכניות פארק מורד נחל הקישון וחיבורי נמל המפרץ, יותקנו "בריכות קיץ". מיקומן יוצג בנספח הניקוז של היתר הבניה.

2. מתן היתר בניה מותנה באישור נספח הניקוז על ידי מחלקת ניקוז באגף שפי"ע.

3. לא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז.

4. מערכת ניקוז הנגר העילי לא תגרום להשפעה שלילית על גדות הנחל או מימיו, הן בשגרה והן במצבי חירום.

5. תוואי זרימת הנגר העילי, בתחום תכנית 304-0089318 פארק מורד נחל קישון, ישמר בכל עת ויתוחזק למניעת כשל, חסימות והצפות.

6. מוצא הניקוז לנחל יתואם עם רשות נחל קישון ורשות ניקוז קישון לעניין תכנונו ההנדסי, מיקומו הסופי ועיצובו.

7. מפלסי הפיתוח המינימליים המצויינים בנספח ההידרולוגי הינם מחייבים וחריגה ממפלסים אלו תותר באישור רשות ניקוז ונחלים קישון בלבד.

ה. ניקוז משמר נגר:

1. מי נגר מאזורים נקיים, כגון גגות, יופנו למערכת הניקוז העירונית.

2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים

תשתיות	6.6
<p>ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>3. בעת התכנון ילקח מקדם חלחול של 0.9 על פי הנחיית מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>ו. כללי:</p> <p>1. על התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי / רצועת תשתיות ת"ק, יחולו הוראות תמ"א 37/ב, תמ"א 4/2/א/37, ותכניות מפורטות מס' 304-0098590 ו-304-0318162.</p> <p>2. בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעיות / רצועת צינור של תכניות הגז הטבעי חל איסור על נטיעת עצים.</p>	



חשמל	6.7
<p>א. תשתיות חדשות לחשמל, תאורת רחובות ותקשורת יהיו תשתיות תת קרקעיות, ככל הניתן.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה לחדרי חשמל יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ג. תחנות השנאה (חדרי טרנספורמציה):</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. ניתן יהיה, בשל אילוצים טכניים או תכנוניים, למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או לשלבן בתחום המגרשים לוגיסטיים.</p> <p>4. לא יותרו תחנות השנאה חדשות ע"ג עמודים בשטח התכנית.</p> <p>ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>המרחק שיש לשמור ממתקני חשמל יקבע בהתאם לסקר סיכונים ממקור קרינה שיערך טרם מתן היתר בניה.</p> <p>ה. 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 עבודה בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>ו. לא ינתן 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 לפני העניין.</p> <p>ז. 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 להוראותיה של אותה תכנית.</p> <p>ח. המרחקים האנכיים המזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	



<p style="text-align: center;">תקשורת</p>	<p style="text-align: center;">6.8</p>
<p>קווי טלפון וכל סוגי קווי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>	
<p style="text-align: center;">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p style="text-align: center;">6.9</p>
<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה בתחום מישור המעבר הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה למבנה המצוי בתחום המישור האופקי וגובהו מעל ל-35 מטר מעל לפני השטח, הינו תאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום מישור המעבר הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום המישור האופקי וגובהו מעל ל-35 מטר מעל פני השטח, הינו תאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>5. לא יינתנו הקלות, בנושא גובה בניה, בתחום התכנית ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>6. עגורנים יסומנו בהתאם לת"י 5139.</p> <p>7. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות לגובה בניה, כמפורט בתשריט מצב מוצע.</p> <p>8. בתחום התכנית אסורה שתילת צמחים ועצים מושכי ציפורים. סוג הצמחייה המתוכננת יתואם עם רשות התעופה האזרחית ורשות שדות התעופה.</p> <p>9. תכנון הניקוז יבוצע באופן שיימנע היקוות מים העלולים להוות מוקדי משיכה לציפורים ומטרדים לתעופה.</p> <p>10. הגבלות בניה בגין גובה הגובה המרבי המותר לבניה מעל פני הים, כולל ציוד הקמה לשלבי הבניה, עגורנים, כל חלקי המבנה, לרבות מעקה הגג, חדרי מדרגות, חדרי מכונות למעליות, מתקני מיזוג אוויר וכדומה, הינו במפורט בתשריט מצב מוצע ואין לחרוג ממנו אלא בתאום עם רשות התעופה האזרחית ורשות שדות התעופה.</p> <p>11. בתחום המגנליה ומישור המעבר ככל שיוקם מכשול דקיק לרבות תרנים ו/או אנטנות, עגורנים ומנופים וכד', גובה רום המכשול המרבי המותר לבניה מעל פני הים, יהיה נמוך ב-15 מטר מהמצוין בתשריט. הגובה המרבי לכבישים נמוך ב-5 מ' מהמצוין בתשריט. הגובה המרבי למסילות רכבת נמוך ב-10 מטר מהמצוין בתשריט. מובהר כי אין לחרוג מגבהים אלו אלא בתאום עם רשות התעופה האזרחית ורשות שדות התעופה.</p> <p>12. תנאי להקמת עמודי תאורה ופאנלים פוטו וולטאיים הינו אישור רשות התעופה האזרחית ורשות שדות התעופה לתכנית התאורה או לתכנית ההצבה, לצורך מניעת סכנת סנוור טייסים.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בנייה ולשימוש ופעילות בקרקע העלולה למשוך ציפורים יהיה קביעת האמצעים הדרושים למניעת סכנת ציפורים לתעופה כמפורט להלן:</p> <p>13.1 מפרט של האמצעים למזעור סכנת הציפורים לתעופה.</p> <p>13.2 מפרט של מערך תחזוקת המתקנים.</p> <p>13.3 פירוט של תחומי האחריות והתחייבות של הגורמים האחראים להקמה ותחזוקה של המבנה נשוא הבקשה להיתר.</p> <p>13.4 אישור רשות התעופה האזרחית ורשות שדות התעופה למפרט האמצעים למזעור סכנת הציפורים לתעופה.</p> <p>14. טרם תחילת העבודות מתוקף תכנית זו וטרם הצבת כל מנוף או כל מכשול אחר, תישלח הודעה 30 ימים מראש, לרשות התעופה האזרחית ולרשות שדות התעופה לתיאום טרם תחילת העבודות.</p>	

<p>6.10 בניה ירוקה</p> <p>המבנים ייבנו בהתאם לעקרונות הבניה הירוקה, על פי הנחיות ומדיניות העירייה התקפות באותה עת (ככל שישנן) ובכלל זה התייחסות לנושאים של שימור אנרגיה, בידוד, תאורה טבעית, אור ואוורור, הצללות, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 הפקות ו/או רישום</p> <p>הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם 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>6.11</p>
<p>6.12 איחוד וחלוקה</p> <p>תאי שטח בייעוד "אחסנה":</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותר איחוד תאי שטח צמודים וקווי הבניין ביניהם יבוטלו. 2. ניתן יהיה לבצע איחוד וחלוקה של מגרשים באותו ייעוד קרקע מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית זו באמצעות תשריט איחוד וחלוקה ובאישור הוועדה המקומית. 	<p>6.12</p>
<p>6.13 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. הוראות בדבר עץ המסומן לשימור:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. 2. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' מגזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בניה ככל שתוגשנה בתחומו. 3. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח. 4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, יעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. 5. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר 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. <p>ב. הוראות בדבר עץ המסומן לכריתה:</p> <p>בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ג. הוראה בדבר בינוי:</p> <p>גידור מגרשים יתוכנן בתאום עם סימון עצים לשימור על פי סקר העצים של תכנית זו. גדר מתוכננת תורחק כ-3 מטר מגזע עץ סמוך.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 עתיקות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז (חיפה נמל הקישון י"פ 2159/0) כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p>	<p>6.14</p>





6.14	עתיקות
	<p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את עתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבד"ן, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספת משמעותן פגיעה בקרקע.</p>



6.15	חומרי חפירה ומילוי
	<p>1. יש לשמור ככל הניתן על איזון בין מילוי לחפירה, בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי עפר לפרויקט אחר.</p> <p>בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי עפר מפרויקט אחר.</p> <p>2. יש להקפיד על מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.</p> <p>3. יש להקפיד על סילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש כל תאי השטח בתכנית, מלבד 8-10.	אין
2	מימוש תאי שטח 8-10	הוצאת היתרי בניה ליתר המגרשים ביעוד אחסנה בשטח התכנית, בהיקף שלא יפחת מ 30% מזכויות הבניה ביעוד זה הניתנות לניצול במגרשים הנ"ל, או החלטת המועצה הארצית לפיה מעגנת שביט לא תורחב במסגרת תמ"א 13/ב/3, לפי המועד המוקדם מבניהם.
3	פינוי תא שטח 20	תוך שנה ממועד אישור התכנית.

7.2 מימוש התכנית

התכנית מיועדת למימוש מידי.

מلاحظات شرح عن المخطط

الهدف من هذا المخطط لإنشاء "منتزه موانئ إسرائيل - حيفا" هو التمكن من تطوير مناطق خلفية للموانئ عالية الجودة لصالح السلسلة اللوجستية وتعزيز الاقتصاد المحلي، كقيمة مضافة لنشاط الموانئ.

تنفيذ المخطط يشكل حوالي 10% من البرنامج الذي أعدته شركة Royal Haskoning العالمية، كجزء من المخطط الاستراتيجي لتطوير المناطق الخلفية لميناء حيفا، والذي تمت الموافقة عليه أيضاً كجزء من مخطط التنظيم القطري لميناء حيفا ت م أ/13/ب/1.

نطاق المخطط هو خليج حيفا، من جنوب طريق موشيه ديان، بين ميناء كيشون في الغرب وتقاطع يغال يادين في الشرق. المخطط يحدد الحفاظ على مجيعين من الأشجار الناضجة مفتوحان للجمهور.

لنطاق المخطط واجهة واسعة مع منتزه مصب نهر الكيشون. النظام المروري في المخطط هو نفس النظام المتضمن في مخطط المنتزه ويوفر أيضاً وصول الزوار للمنتزه.

المخطط يحدد تخصيصات الأرض، نطاقات البناء، تعليمات أساسية ومجمعات تطوير رئيسية. ومع ذلك، المخطط لا يغير طبيعة استخدامات تخصيصات الأرض وفقاً لمخطط آخر موافق عليه مخطط منتزه مصب نهر الكيشون.

תורגם על ידי חברת נמלי ישראל בע"מ

تعتبر صفحة الشرح هذه خلفية للبرنامج ولا تعد جزءاً من المستندات القانونية.