

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0965764

הגדלת אחוזי בנייה עיקריים ושירות " אזור תעשיה " ג'ת

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/01/2023

לאשר את התוכנית

07/02/2023

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

מדובר בתכנית בשטח של כ-37 די באז"ת גית. שטח התוכנית ממוקם מזרחית ליישוב וממערב לדרך מסי 574. התוכנית מוגשת על ידי הרשות המקומית ומטרתה הגדלת אחוזי הבניה (עיקרי ושירות) מעל הקרקע והוספת שטחי בניה בתת הקרקע.

אזור התוכנית משמש לתעשייה ולמלאכה, ומבונה בחלקו. אופי הבינוי מבנים מתפרסים בתכנית גבוהה, בבניה קלה בחלקם. החניה לאורך הכביש במקביל למגרשים, בדרך כלל. על פי התצ"א חלק מהמבנים חורגים מקווי בניין וקיימים מבנים החורגים מקו המגרש, תכנית לתגבור זכויות ולהסדרה.

על פי התכנית המאושרת, ג/1009, ניתן לבנות סה"כ 40% שטחי בניה לקומה - עיקרי ושירות, בשתי קומות, סה"כ 80% אחוזי בניה. בתוכנית זו מבוקש להגדיל את שטחי הבניה לסה"כ 375% הכוללים, 180% שטחי בניה עיקרים ו-45% שטחי בניה שירות (מעל הקרקע) בשלושה קומות ו-150% שטחים שירות תת קרקעים בשתי קומות



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת אחוזי בנייה עיקריים ושירות "אזור תעשיה" ג'ת

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

354-0965764

מספר התכנית

36.295 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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**

עירון

קואורדינאטה X

204375

קואורדינאטה Y

699750

1.5.2 תיאור מקום

מזרחית לכפר ג'ת צמוד דופן לכביש 574

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ג'ת - חלק מתחום הרשות: ג'ת

נפה

חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ג'ת			

שכונה

דרך יאסר ערפאת מס' 36

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8831	מוסדר	חלק	46, 57, 60, 75-79, 81	37, 47
8841	מוסדר	חלק	177-183, 185, 187-192, 215	184, 193

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

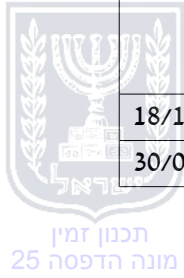
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 1009	החלפה		3409	352		18/12/1986
מק/ ענ/ 385	החלפה		6423	4326		30/05/2012



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				חוסני ענבوسی			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		חוסני ענבوسی		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		1	23/07/2022	אריאל קאלמי	16: 24 23/07/2022	נספח מחייב שמירה על עצים בוגרים	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	19/07/2022	חוסני ענבوسی	12: 15 19/07/2022	1. נספח מנחה שמתאר את ניצול אחוזי הבנייה לפי הנדרש בתכנית 2. הנספח מחייב לעניין תוספת 1 מ' לקו הבניין, במבנים חדשים ובבניה חדשה, לצורך הרחבה עתידית של הדרך.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	19/07/2022	מופאק ותד	19: 50 20/07/2022	נספח שמשקף את המצב המאושר על רקת תכנית מתאר מאושרת	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
	רשות מקומית	רשות מקומית, מועצה מקומית ג'ת המשולש מועצה מקומית ג'ת המשולש		רשות מקומית	ג'ת			04-6176800	04-6176825	abunaser.muni@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, מועצה מקומית ג'ת המשולש מועצה מקומית ג'ת המשולש		רשות מקומית	ג'ת	ג'ת		04-6176800	04-6176825	abunaser.muni@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חוסני ענבوسی	89298	משרד אדריכלות ותכנון	באקה אל גרבייה	באקה אל-גרבייה	5	04-6280995		arc.anabusi@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוואפק ותד	1362		ג'ת	(1)		04-6280995	04-6280994	mowafak.eng@gmail.com
אדריכל	סוקר עצים	אריאל קאלמי	37045		חיפה	(2)		04-8347030	04-8347030	klmi@013net.net

(1) כתובת: ג'ת המשולש.

(2) כתובת: רח' יקינתון 27 חיפה 3479264.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הגדלת זכויות בניה באזור תעשייה מאושר ושינוי בהוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת אחוזי בנייה עיקריים

2. הגדלת אחוזי בנייה שירות

3. הגדלת תכסית שטח

4. שינוי בהוראות בינוי, תוספת קומה מעל שתי קומות מאושרות, ותוספת שתי קומות תת קרקעיות,

5. הגדלת אחוזי בנייה תת קרקעיים לצורכי חנייה

6. שינוי בגודל מגרש מינימאלי



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

יעוד	תאי שטח
תעשייה קלה ומלאכה	123 - 100
שטח ציבורי פתוח	202 - 200
דרך מאושרת	500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	תעשייה קלה ומלאכה	119 - 116
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה קלה ומלאכה	123, 122
להריסה	דרך מאושרת	500
להריסה	תעשייה קלה ומלאכה	123 - 121, 114 - 112, 109, 102, 101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	32,673	89.88
דרך מאושרת	3,118	8.58
שטח ציבורי פתוח	561	1.54
סה"כ	36,352	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,109.17	8.56
שטח ציבורי פתוח	561.2	1.55
תעשייה קלה ומלאכה	32,637.06	89.89
סה"כ	36,307.42	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	1- מוסכים, מסגרות, נגריות, בתי מלאכה לתיקון כלים מיכניים. 2- בתי חרושת 3- בנייני אחסנה ושווק. 4- מפעלים לעיבוד חומרי גלם והפיכתם למוצרים מוגמרים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1- הבקשה להיתר תלווה בדוח למניעת השפעות סביבתיות הנובעות מהשימוש המבוקש. הבקשה להיתר תועבר לקבלת חוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת. 2- יוותר מרווח של 1 מטר לטובת גינן חזית המגרש אל הרחוב. 3- לא תתאפשר חניה בחזית קדמית. 4- כניסות למבנים ולמגרשים יתוכננו כך שיהיו ככל הניתן במפלס הרחוב הסמוך, ובהמשך ישיר ורציף עם המדרכה ברחוב הראשי. 5- שטחי שירות, חדרי אשפה וחדרי מכונות ימוקמו בחזית צידית או אחורית של המגרש, ולא אל הרחוב הראשי ויהיו מרוחקים ומופרדים ככול הניתן מהכניסה הראשית. 6- ניתן יהיה לאחד מגרשים. 7- יש לתכנן חניה תיפעולית בתחום המגרש על פי הנחיות יועץ תחבורה. 8- קומה התת קרקעית תשמש לצורכי חנייה.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	1. שטח המיועד לכיכרות, גנים, נטיעות, מתקני משחקים לילדים, מתקני ספורט ומתקני צל.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1- השצ"פים יפתחו בליווי אדריכל נוף על פי תכנית פיתוח שתאושר על ידי הוועדה המקומית. 2- לא יותרו ירידים ומבנים זמניים בתחום השצ"פ.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל. תאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט קוי חשמל, קו ביוב, מים, טלפון וקוי ניקוז.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז, מים, חשמל וטלפון

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
								מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
								שרות	עיקרי						
קדמי תכנון מונה	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת										
5	5	3 (3)	3 (3)	2	3 (2)	15 (1)	60	375	150	45	180	800	123 - 100	תעשייה	תעשייה קלה ומלאכה

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:

א- קווי בניין של הקומה תת קרקעית לצורכי חנייה יהיו "0" בקו בניין צדדי

ב- הוועדה רשאית לאשר בניה קיימת חורגת מקווי בניין, למבנים קיימים, כפי המדידה ברקע התשריט במועד הדיון בהפקדה.

ג- גובה הכניסה הקובעת לא יעלה על 90 ס"מ מגובה הדרך, ומלבד מבנים קיימים.

ד- בבניה חדשה ובבניה לתוספת הזכויות יש לסגת מהדרך מטר לכול צד, כך שתתאפשר הרחבתה בשני מטרים, סה"כ לרוחב של 16 מ' עתידי. לפיכך קו הבניין ייקבע לפי הטבלה+1 מ'. מבנים קיימים, בהתאם להערה ב. למעלה.

ה. קו בניין קידמי לקומה תת קרקעית, 5 מ'. שטח הפנוי מבינוי יהיה לכל הפחות 25% עילי ותת קרקעי.

ו. קו הבניין ייקבע לפי הטבלה+1 מ', לפי מבנה קיים.

ז. ניתן לאפשר ניוד שטחים עיקריים עיליים אל מתחת לקרקע בכפוף לעמידה בתקן החניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בגובה מתייחס לחדר מדרגות עם יציאה לגג הנקודה הגבוה ביותר.

(2) 3 קומות בתוספת חדר מדרגות עם יציאה לגג.

(3) ניתן, באחד מצידי המגרש, קו בניין צידי 0 ובהתאם יש לשמור על קו בניין 3 מ' בצד השני..

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, לאשור הוועדה המקומית.

ב. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

6.2**דרכים וחניות**

א. רוחב דרך עתידי -16 מ' ע"פ תכנית כוללנית ג'ת. בהתאם לכך, כול בניה חדשה ותוספת זכויות תחייב נסיגה של אחד מטר לכל צד, זאת, על מנת לאפשר את הרחבת הדרך.

ב. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

ג. לכל מגרש יש להקצות כניסה אחת בלבד ולתכנן ככל הניתן כניסות משותפות למגרשים סמוכים.

ד. בתחום המגרש יש להקצאות חנייה תפעולית בהתאם לתקן חנייה.

6.3**איכות הסביבה**

1- לא תאושר הקמת מפעל באזור התעשייה, אלא אם ינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים המיטביים למניעת מפגעים וסיכונים לסביבה ולאוכלוסייה בכפוף להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.

2- שפכים: "לא יאושר מפעל, בשטח תכנית זו, אשר השפכים המיוצרים בו אינם ניתנים לחיבור למערכת האיסוף הציבורי ולמתקן הטיפול בשפכים (מט"ש) ו/או אינם עומדים באיכויות השפכים הקבועים בחוק כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"א 2011. במידת הצורך, על המפעל להקים בתחום המגרש מערך קדם טיפול בשפכים כדי לעמוד באיכויות אלו". טרם הוצאת היתר בניה למפעל בעל שפכים תעשייתיים יש לקבל את אישור תאגיד מי עירון.

3- פסולת: היתר בנייה יציג פתרון לטיפול ופינוי כל סוגי הפסולת, תוך פירוט אמצעים למניעת יצירת מפגעים חזותיים, תברואתיים או סיכונים בטיחותיים.

4- איכות אוויר:

א- זיהום אוויר: לא תהיה פליטת של מזהמים לאוויר מתהליכי ייצור, פרט לפליטה הנובעת משימוש בגז כמקור אנרגיה ולפליטה מגנרטור לזמן חירום.

ב- מקורות אנרגיה: יותר שימוש בחשמל, גז או אנרגיות מתחדשות בלבד.

ג- ריח: לא יותר מטרדי ריח לסביבה כמוגדר על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או התקנות שיהיו תקפות באותה עת.

5- חומרים מסוכנים: ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993, אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים, שיערך בהתאם למדיניות מרחקי ההפרדה של המשרד להגנת הסביבה, כי הסיכון מכל חומר מסוכן, לא יחרוג מתחום מגרש העסק.

6.4**חלוקה ו/או רישום**

א.- לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום חתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל

חלוקה ו/ או רישום	6.4
בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965. ב.השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.	
חשמל	6.5
איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל : לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני להלן : א. קו חשמל מתח נמוך, תיל חשוף 3 מ' . ב. קו חשמל מתח נמוך, תיל מבודד 2 מ' . ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' . ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ' . ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מ' . ו. קו חשמל מתח על, עליון 400 ק"ו --- 35.00 מ' . ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ' . ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' . ט. כבלי חשמל מתח עליון בהתאום עם חברת חשמל י. ארון רשת 1 מ' . יא. שנאי על עמוד 3 מ' . על אף האמור לעיל תתאפשר הקמת של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני ההתחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטי בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריתה במרחק קטן 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 שינתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין .	
ניהול מי נגר	6.6
1.תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישרים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגעים בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 2.תכנון דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. 3. יש לקיים אמצעים לשימור נגר עבור מי ניקוז שאינם חשודים בזיהום . 4. כל מוצא ניקוז לנחל יכלול תחנת שאיבה לתשטיפים. יש לקיים אמצעים לשימור מי-נגר בשטחים הפרטיים ובשטחים הציבוריים בתחום התכנית, על מנת למזער את ספיקות המים היוצאות משטח התכנית.	

חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.7
היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.	
שמירה על עצים בוגרים	6.8
נספח העצים לתכנית : תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית מחייב. 1. עצים המסומנים לשימור : א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר . ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים . 2. עצים המסומנים להעתקה : א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני. 3. עצים המסומנים לכריתה : א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות. 4. נטיעת עצים חדשים : א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות. ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'. ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים. 5. הנחיות לעניין נטיעות חדשות : א. נותני צל סוככים ב. חסכנים במים ג. מאוקלמים תכנונות עצים שיש להימנע מהם : א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר. ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק. ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות. הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות 6. שטחים ציבוריים פתוחים : א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים. ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף. ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים	



6.8	שמירה על עצים בוגרים
	קשיחים. 7. מגרשי חנייה: א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל). ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים. 8. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.



6.9	פיתוח סביבתי
	א. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינות ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.



6.10	פיתוח תשתית
	א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תחילת ביצוע מערכת ביוב והולכה עירונית המחברת את אזור התעשייה אל מטי"ש באקה-ג'ת. תנאי לתחילת שימוש במגרש יהיה חיבור המגרש למערכת ביוב עירוני המחברת למטי"ש.

6.11	קולטי שמש על הגג
	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני על פי הנחיות מרחביות ואו תכנית אדריכלות.

6.12	תנאים בהליך הרישוי
	1) תנאי להיתר בנייה אישור משרד הבריאות לחיבור כל המבנים בתחום התכנית למערכת הביוב העירונית. 2) הבקשה להיתר תלווה בדוח למניעת השפעות סביבתיות הנובעות מהשימוש המבוקש. הבקשה להיתר תועבר לקבלת חוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת. 3) תנאי היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית. 4) תנאי להיתר בנייה אישור מתאגיד הביוב לחיבור למערכת הביוב המרכזית.

6.12

תנאים בהליך הרישוי

- (5) תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג.
- (6) תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- (7) תנאי להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.
- (8) תנאי להיתר בניה הריסת מבנה או גדר שאינו תואם להוראות התכנית זו, לא יונפק טוסס איכלוס למבנה אלה לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים/גדרות המסומנים בתשריט.
- (9) תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר.
- (10) תנאי להוצאת היתר בניה לדרכים במסגרת התכנית יש לקבל אישור רשות הניקוז לתכנון מערכת הניקוז בכבישים הנ"ל
- (11) גבהי אפס לבינוי ולפיתוח בתחום התכנית ייקבעו בהנחיית יועץ ניקוז ולא פחות מ +0.49 מטר הנו תנאי למתן היתר בניה.
- (12) תנאי למתן היתר בניה לתוספת הזכויות ולבניה חדשה, נסיגה מהדרך של 1 מ'.
- (13) כל בקשה להיתר בניה ברקע התכנית תקבל אישור "תאגיד מי עירון" למים וביוב
- (14) גובה התכנית המאושר מהווה המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקנים טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מהגובה לטובת הקמת עגורן או מנוף, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. אישור משהב"ט מהווה תנאי להיתר בניה.

6.13

מבנים קיימים

- א- כל מבנה שאינו תואם את הוראות התוכנית, או החורג מגבולות התכנית, יסומן להריסה.
- ב- תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הריסת מבנה שאינו תואם להוראות התכנית.

6.14

הפקעות לצרכי ציבור

1. הקרקע המיועדת לצרכי ציבור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית.
2. קרקע שהינה בבעלות רמ"י - ככל שלא תוחקר הקרקע לרשות המקומית על ידי רמ"י, תופקע הקרקע, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההפקעה המתוכננת לפחות 90 יום לפני תחילת הליכי ההפקעה.

6.15

הריסות ופינויים

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי למתן היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- ב. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
- ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25