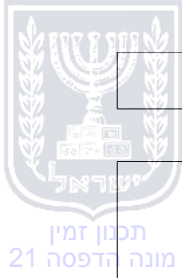


הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0916502

מכ/1002-מרכז עסקים עץ השקד



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
מורדות הכרמל
תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/08/2023

לאשר את התוכנית

19/10/2023



תאריך יו"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

תחום התכנית נמצא ביעוד "פארק עסקים" מגרש 103 מתכנית מאושרת מכ/518. התכנית מבקשת לתגבר את זכויות הבניה תוך עירוב שימושים ותוספת שימוש למגורים, והגדלת זכויות הבניה הכוללות ב-22,695 מ"ר לכדי 44,020 מ"ר והגדלת גובה המבנה ל-100 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מכ/1002-מרכז עסקים עץ השקד

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

355-0916502

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

5.604 דונם

שטח התכנית

1.2

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

סיווג התכנית

1.4

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 מורדות הכרמל

196919 קואורדינאטה X

741791 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום התכנית נמצאת מדרום לצומת הכניסה הצפונית לטירת כרמל, וממזרח לכביש 4.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

טירת כרמל - חלק מתחום הרשות: טירת כרמל

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה פארק עסקים גלי כרמל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12722	מוסדר	חלק	35	

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

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
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404		11/12/2016
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
תמא/ 18 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684		23/08/2006
355-0661652	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	8413	8413		29/08/2019
מכ/ 518	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מכ/ 518 רק בתחומה.	5318	3542		01/08/2004
מכ/ מק/ 518 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מכ/מק/518/א רק בתחומה.	5952	3857		14/05/2009



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיא ארבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיא ארבל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח השתלבות המבנה באזור התכנית	12: 40 05/03/2023	גיא ארבל	03/10/2021	1	1: 200	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי	17: 10 12/03/2023	גיא ארבל	16/02/2023	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה	08: 08 13/03/2023	צבי נוה	10/03/2023	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	נספח פיתוח	12: 07 28/09/2023	אמיר בלום	28/09/2023	1	1: 250	רקע	סביבה ונוף
לא	דוח מיקור אקלים, רוחות והצללה	17: 14 12/03/2023	סיון גרוף	12/03/2023	18	1: 100	רקע	בדיקת הצללה
לא	נספח מצב מאושר	14: 20 13/06/2022	גיא ארבל	13/06/2022	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
	פרטי			עץ השקד נדלן	נתניה	רגב אריה	4	073-7374477		etz@etzgro up.com

1.8.2 יזם

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	גיא ארבל		אורן מ.א.ז אדריכלים	חיפה	מרכוס ברוך	49	04-8244861		office@orena rchitects.com
מהנדס	יועץ תחבורה	צבי נוח	32139	צבי נוח-הנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	שד ההסתדרות	177	04-8725001	04-8725002	mail@zvi- naveh.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	mb@miller- blum.co.il
מיקרו אקלים	יועץ	סיון גרוף		ESD פיתוח סביבה וקיימות	נתניה	גבורי ישראל	10 א	09-7733160		sivan@esd- env.com
יועץ אקוסטיק ה	יועץ אקוסטי	יניב אוזמן	12144228	ע. לבני-הנדסה אקוסטית בע"מ	אור יהודה	הפלדה	3	03-6346771		info@livni.co .il
מודד מוסמך	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8526607	04-8512884	alinor@leven breg.co.il





תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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
"קו בניין עילי"	קו בניין לרב קומות בלבד.

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 ייעוד, הוספת שטחי בניה וקביעת הוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד ל"עירוני מעורב" מיעוד "פארק עסקים".

ב. תוספת לשימושים המאושרים של מסחר, תעסוקה, מגורים, מלונאות, אולמות כנסים, חוות שרתים, תעשייה עתירת ידע, מבנים ומוסדות ציבור ושירותים לרווחת העובדים.

ג. תוספת שטחי בניה.

ד. תוספת יחידות דיור.

ה. תוספת קומות והגדלת גובה הבנין.

ו. שינוי בתכסית.

ז. קביעת הוראות הבניה.



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

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	עירוני מעורב	101
חזית מסחרית	עירוני מעורב	101
קו בנין עילי	עירוני מעורב	101
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	עירוני מעורב	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
פארק עסקים	5,604	100
סה"כ	5,604	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
עירוני מעורב	5,612	100
סה"כ	5,612	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תעסוקה, משרדים, מסחר (לרבות שימושים מקבלי קהל), מסעדות, אולמות כנסים, מגורים, מלונאות, חוות שרתים, תעשייה עתירת ידע ושירותים לרווחת העובדים, מבני ציבור ומרפאות. השימושים המותרים ומיקומם כפופים למגבלות תמא/18 על שינוייה. בתחום רדיוס 80 מ' מתחנת הדלק לא יתאפשרו שימושי מרפאות הכוללים אשפוז. בתת הקרקע יותרו שטחי תעסוקה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א. יותר עירוב שימושים במבנה תחת הנחיות הרשויות המוסמכות, יותרו שימושים הדדיים לרבות לנושאי בטיחות ושירות.</p> <p>ב. מימוש זכויות הבניה למגורים יותרה במימוש זכויות הבניה המאושרות בתכנית מכ/518 לתעסוקה.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 12/1.</p> <p>ד. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.</p> <p>ה. לא יותרו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.</p> <p>ו. שטחים ציבוריים במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות ארוח ספציפיות.</p> <p>ז. גגות המבנה יטופלו כחזית חמישית, דפנות הגג הטכני יוגבהו ככל שנדרש להסתרת מבטים רחוקים, גג המבנה המסחרי יטופל כך שמערכות הנדסיות לא יהוו בו מפגע אסתטי וסביבתי.</p> <p>ח. תותר הקמת חוות שרתים במרתף החניה בהתאם להנחיות אגוד ערים לאיכות הסביבה. באזורי עבודה יש לתכנן כי מקום עבודה בו עובדים 5 ימים בשבוע וישנה שהייה רצופה של מעל 4 שעות, לא ייחשף עובד לרמה ממוצעת החורגת מהמלצות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ט. מרכז האנרגיה של חוות השרתים ימוקם במפלס מינוס 2 או מינוס 3 כאשר אין בקרבתו אזורים מאוכלסים ברציפות.</p> <p>תוואי כבלי ההזנה למבנה יעבור לכל אורכו בשטחים ציבוריים של המבנה בלבד ומתחת לאזורים שאין מעליהם שהייה רציפה.</p> <p>י. לוחות החשמל והפירים הוורטיקליים ימוקמו בגרעין המבנה בסמוך למעליות ו/או חדרי מדרגות, מחסנים וכו'.</p> <p>יא. לאחר תכנון מפורט יש לבצע סימולציה לתשתיות החשמל ובמידה ויתגלו חריגות מההמלצות של המשרד להגנת הסביבה, לתת פתרונות להורדת כמות הקרינה.</p> <p>יב. גובה מרתפי החניה יתוכנן בהתאם לגבהים הנדרשים להעברת תשתיות, מערכות טכניות והנדסיות.</p> <p>יג. מערך שטחי השירות ייתן מענה גמיש לעירוב השימושים תוך איפשרור הדדיות בשימוש בשטחים, במערכי התנועה ובתשתיות.</p> <p>יד. יותר להקים "מיקרו דירות", שטח מינימלי ליח"ד 30 מ"ר.</p> <p>טו. לשימוש המגורים תחול חובת התקנת מיגון אקוסטי דירתי.</p>
ב	<p>בינוי</p> <p>א. תכנית בינוי המציגה את תמהיל עירוב השימושים ואופן העמדת המבנים, תוגש כתנאי להיתר</p>

4.1

עירוני מעורב

הבניה לאישור הועדה המקומית.

ב. סימון החזית המסחרית הינו סכמטי, החזית המסחרית תמוקם בקומת הקרקע ותפנה חזיתות כלפי השצ"פ והדרך הגובלת, וכן יותרו חזיתות מסחריות כלפי תחום זיקת ההנאה.

ג. יותרו שימושים נוספים לאורך החזיתות המסומנות כגון שטחים טכניים, לובאים ומעברים וכו'.

ד. תותר הקמת רחבה פתוחה משולבת באלמנטי מים.

ה. זיקת הנאה: תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-5 מטר לרוחב המגרש לטובת מעבר ממזרח לכיוון השצ"פ ממערב.

סימון סופי של זיקת ההנאה יקבע בתכנית הבינוי בשלב הרישוי באישור ועדה מקומית.

תנאי להיתר בניה יהיה רישום זיקת ההנאה בלשכת רישום המקרקעין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח עיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
2000	4	28	100 (3)	50	50	857	48020	15000 (2)	5000 (1)	8020	20000	5604	101	עירוני מעורב



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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:

- שטח כולל בהיקף של 150 מ"ר יוקצו לשימוש מבנים ומוסדות ציבור. לא יותר לעשות בשטח זה שימוש אחר. סטייה מכך תהיה סטייה ניכרת.
- תותר בנית החניון התת קרקעי עד לגבולות החלקה, בקו בנין 0.
- קוי הבניין לבניה מעל לקרקע יהיו כמפורט בתשריט.
- ניתן יהיה להסב עד 10% מסך השטחים בטבלה מעל הכניסה הקובעת לטובת שימוש מגורים (2000 מ"ר עיקרי + 802 מ"ר שירות).
- סה"כ שטחי המלונאות לא יעלו על 30% מזכויות הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח עיקרי בחניון לטובת הקמת חוות שרתים. יותר שימוש בשטח עיקרי לחניון טרם הקמת חוות השרתים.
- (2) עם הסבת שטחי חניה לשטחי תעסוקה ניתן יהיה להמיר שטח שרות לשטח עיקרי. לא ניתן לנייד שטח עיקרי זה אל מעל לכניסה הקובעת.
- (3) גובה המבנה ימדד ממפלס 0.00 ועד פני בטון גג עליון. תותר התקנת מעקות גג להסתרת מתקנים הנדסיים ככל שנדרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

	6.1
<p>אדריכלות</p> <p>א. הבנייה תהייה עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. ב. תותר התקנת תאים פוטוולטאיים. מיקומם יסומן בבקשה להיתר הבניה. ג. יושם דגש על החזית החמישית ומתן פתרונות להסתרת מערכות טכניות. גובה מעקה הגג יתוכנן תוך התחשבות במבטים מרוחקים.</p>	
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. פיתוח המגרש : על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול. 2. סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל : א. ביצוע הדרכים, המדרגות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י אגף דרכים ותנועה בעירייה. ב. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרגות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת אגף דרכים ותנועה בעירייה. 3. אצירה והרחקת אשפה : מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית. תכנית הבנוי תציג את שטח מרכז המחזור והפרדת האשפה וכן את נגישות משאיות פינוי האשפה מאזור זה. 4. שתילת עצים /עצי צל תבוצע בעומק וברוחב שתילה נאות המבטיח התפתחות עצים בוגרים מעל מרתף החניה, בשטחים הפנויים, במפלס הכניסה וכמוצע בנספח הפיתוח.</p>	6.2
<p>איכות הסביבה</p> <p>מניעת מטרדים בעת הבניה : מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן : א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה. ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין. ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	6.3

חשמל	6.4
<p>1) תנאי למתן היתר בניה יהיה - תאום 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.</p> <p>2) איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>- תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון - 160-110 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.50 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. ארון רשת - 1.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין 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.</p> <p>אין לחפור ולבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ 3 מ' מכבלי החשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>תחנות טרנספורמציה:</p> <p>לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.</p> <p>הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.</p> <p>תותר הקמת טרנספורמציה בגבול המגרש, בהתאם להנחיות ח"י.</p> <p>תותר התקנת תחנה תת קרקעית בהתאם להנחיות ח"י.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

ניהול מי נגר	6.5
<p>בשטחים המיועדים לבינוי ופיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, שהשייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע או להשהיה בתחום המגרש ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p>	

ניהול מי נגר	6.5
<p>בהתאם לכך התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים.</p> <p>4. גינון מעל קומה תת קרקעית - עומק ערוגות הגינון, בשטח התכנית המיועד לגינון, יהיו בעומק המאפשר נטיעת עצים בוגרים מעל קומה תת קרקעית.</p> <p>5. יותקנו אמצעים הנדסיים להחדרת הנגר אל תת הקרקע ושימורו במידת האפשר בתחום המגרש.</p> <p>6. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>7. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p>	



תשתיות	6.6
<p>1. תשתיות מים, ביוב וניקוז:</p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד המים העירוני ומחלקת הניקוז בעירייה לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד המים העירוני ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז בעירייה.</p> <p>בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>2. אספקת מים:</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים העירוני.</p> <p>כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד המים העירוני.</p> <p>קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד המים העירוני ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות.</p> <p>מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מהנדס העיר.</p> <p>על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד המים העירוני בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>3. ביוב:</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י מהנדס העיר. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים.</p> <p>4. ניקוז-תיעול:</p> <p>א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז בעירייה.</p> <p>ב. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול</p>	



<p>6.6 תשתיות</p>	<p>6.6</p>
<p>הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז בעירייה.</p>	
<p>6.7 חניה</p>	<p>6.7</p>
<p>א. תקן החניה יהיה ע"פ התקן התקף אך עם הפעלת מערכת המטרונית או כל מערכת מתע"ן אחרת בציר הרצל יעודכן מספר החניות לפי תקן א'. שטחי החניון של החניות העודפות יהיו בבעלות אחודה של היזם ולא ניתן יהיה להצמידן או למוכרן עד לשינוי השימוש בשטח זה. ב. היתר הבניה יציג אפשרות של הסבת שטחי החניה העודפים בתת הקרקע לשימושים עיקריים לתעסוקה בעת צמצום תקן החניה כאמור.</p>	
<p>6.8 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.8</p>
<p>השטחים הציבוריים שיוקצו במבנים הסחירים יירשמו על שם העיריה. המיקום הסופי של שטחי הציבור ייקבע במסגרת תכנית הבינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית כתנאי להיתר בניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה. השטחים יהיו מרוכזים ולא מפוזרים במגרש. השימוש יוגדר בהיתר הבניה (על בסיס פרוגרמה).</p>	
<p>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.9</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה גיבוש הנחיות בניה המתחשבות במקדם ההגברה ובפוטנציאל ההתנזלות על ידי מהנדס בעל רשיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, על בסיס מידע גיאולוגי וגיאואהידרולוגי ספציפי לתחום ההיתר. ב. תנאי למתן היתר בניה עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה, יהיה סקר תגובת אתר מסוים על פי ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413 תיקון 5. ג. תנאי לתעודת גמר השלמת בניית שטחי הציבור והעברתם לידי הרשות המקומית. ד. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל +80 או להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל +80 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית. ה. תנאי להיתר בניה לתחנת טרנספורמציה יהיה בהעברת הבקשה להתייחסות איגוד ערים לאיכ"ס לעניין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת. ו. מיקום תחנת הטרנספורמציה יקבע בשלב היתר הרישוי בתיאום עם הועדה המקומית ורח"י, יותר למקמו מחוץ לקוי הבניין על פי הנחיית הרשויות המוסמכות. ז. היתר לחוות שרתים: היתר הקמה והפעלה של חוות שרתים על פי חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006 ע"י גורם מוסמך למתן שירות להערכת רמות חשיפה ומדידות של רמות קרינה סביב מקור קרינה. יש לבצע מדידת קרינת רקע לשטח המיועד לבניה לשלילת השפעות חיצוניות טרם בניית המבנה. יש לבצע מדידת קרינה לאחר חשמול המבנה ועומס של לפחות 50% לצורך הוכחת עמידה בערכים. מדידות קרינה יבוצעו עם ציוד מכויל ותקין שעומד בתקן ISO 17025. ח. תנאי להגשת בקשה להיתר למבנה בשלמותו יהיה הכנת דו"ח אקוסטי מפורט שיועבר לאישור המשרד להגנ"ס או מי מטעמו. הדו"ח ייבחן את השפעות הרעש בסביבת התכנית על כלל השימושים בשטחה.</p>	



6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	היתר הבניה שיוצא מכוח התכנית ייקבע את האמצעים הנדרשים למיגון אקוסטי לרבות בחינת הצורך בהקמת קיר אקוסטי מחוץ לתחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

--



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21