

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0963025

הגדלת אחוזה בניה במגרש 83 חלקה 70 גוש 10202 באור עקיבא

חיפה

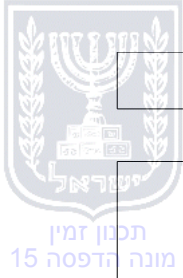
מחוז

מרחב תכנון מקומי יישובי הברון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית ששטחה משתרע כ- 3.012 דונם, המהווה חלק ממגרש 83, חלקה 70, גוש 10202 איזור תעשייה צפוני אור עקיבא.
יעוד הקרקע תעשייה קלה ומלאכה לפי תוכנית ש 490 / א / בת.
מטרות התכנית:

1. תוספת זכויות בניה עד ל 150% זכויות בנייה עיקרי מעל הקרקע ו- 75% זכויות מתחת לקרקע
2. תוספת שימושים של תעשייה, ומסחר.
3. תוספת 2 קומות, סה"כ 4 קומות + מרתף



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת אחוזי בניה במגרש 83 חלקה 70 גוש 10202 באור עקיבא

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 353-0963025

שטח התכנית 1.2 3.012 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

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 יישובי הברון

192900 קואורדינאטה X

714025 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום איזור תעשיה צפוני אור עקיבא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אור עקיבא - חלק מתחום הרשות: אור עקיבא

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		האילן	אור עקיבא

שכונה איזור תעשיה צפוני אור עקיבא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10202	מוסדר	חלק		70

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
17/07/2017		7655	7545	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 353- 0135988. הוראות תכנית 353-0135988 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	353-0135988
31/03/2016		4785	7238	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 353-0258822 ממשיכות לחול.	שינוי	353-0258822
28/07/1994		4510	4237	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 490 /א/ בת ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 490 /א/ בת



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ראאד עבד אלהאדי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ראאד עבד אלהאדי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ניהול מי נגר	18: 42 01/03/2022	איל יאוסלביץ	21/02/2022	18		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח בינוי מנחה	17: 37 27/03/2023	ראאד עבד אלהאדי	12/03/2023	1	1: 150	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	08: 45 01/10/2023	אחלאם יעקוב	09/12/2021	1	1: 250	מנחה	חניה
לא	נספח ניקוז	18: 45 01/03/2022	ויקטור בן דויד	23/02/2022	1	1: 250	מנחה	ניקוז
לא	מצב מאושר עפ"י ש/490/א/בת	08: 40 01/10/2023	ראאד עבד אלהאדי	15/12/2021	1	1: 250	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			גמי וחיים בע"מ	קיסריה	נגה	21			sivan@g-haim.co.il
	פרטי			ש.מ.ע שאיבות בע"מ	קיסריה	השמים	28			sivan@g-haim.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גמי וחיים בע"מ	קיסריה	נגה	21			sivan@g-haim.co.il
פרטי			ש.מ.ע שאיבות בע"מ	קיסריה	השמים	28			sivan@g-haim.co.il

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	ראאד עבד אלהאדי	0108784		פורידיס	(1)				raed.archit@gmail.com
	יועץ תשתיות	ויקטור בן דויד		בנדה- בנייה ואדריכלות	אור עקיבא	ההדס	25	04-6361943		victor@benda.org.il
הנדסאי	יועץ	איל יאוסלביץ		דרך ארץ הנדסה בע"מ	חולון	הרוקמים	26	073-3744468		info@de-eng.co.il
מהנדסת	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב	8551033		כפר קרע	(2)				
	מודד	אימאן מחאמיד	978		אום אל- פחם	(3)				aiman74@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 1106.

(2) כתובת : ת.ד. 699.

(3) כתובת : ת.ד. 6406.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

תוספת זכויות בניה, גובה ושימושים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מתעשייה קלה ומלאכה למסחר ותעשייה.
2. תוספת זכויות בניה מעל ומתחת לקרקע.
3. קביעת שימושים לתעשייה ומסחר.
4. תוספת קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעשייה	101



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה קלה ומלכה	3,012	100
סה"כ	3,012	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעשייה	3,012.25	100
סה"כ	3,012.25	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעשייה
4.1.1	שימושים
	<p>א. תעשייה קלה, מלאכה, משרדים, אחסנה, אולם אירועים ומופעים, מוסדות לימוד פרטיים, בריאות וחנייה, ולכל שימוש אחר שאין בו מטרדים לסביבה.</p> <p>ב. מתקנים פוטו וולטאים.</p> <p>ג. דרכים פנימיות, שבילים וחניות.</p> <p>ד. מסחר: יותר שימוש עד 20% משטח הבנייה המותר, המסחר ייבנה כחלק ממבנה התעשייה.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>מערכות טכניות יהיו בגג המבנה או בקומה התת קרקעית.</p> <p>מערכות פוטו וולטאים: השימוש במערכות פוטו וולטאים יתאפשר רק על הגג.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	4	4	3	1	4	21 (1)	75	240	7228.8	2259		451.8	4518	3012	101	מסחר ותעשייה	מסחר ותעשייה

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) הגובה הינו סופי וכולל את כל השימושים והמתקנים הטכניים הנדרשים.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	

6.2	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י התקן בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p>	

6.3	איכות הסביבה
<p>הנחיות הסביבתיות:</p> <p>מקורות אנרגיה: יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיות מתחדשות בלב. יחד עם זאת, תותר הפעלה של גנרטור לזמן חרום באמצעות סולר או בנזין בלבד.</p> <p>זיהום אוויר: שימושים הכוללים פליטה של מזהמים לאוויר מתהליכי ייצור, יותרו רק במידה ויוכח בסקר סביבתי כי הפליטות הצפויות לא יגרמו לפגיעה בשימושים רגישים בסביבה או לחריגה מהתקנות. הסקר יועבר לקבלת חוות דעת של הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ריח: לא יותרו מטרדי ריח לסביבה כמוגדר על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או התקנות שיהיו תקפות באותה עת.</p> <p>רעש: מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר)- 1990, הן בתוך אזור התעשייה והן בשימושים הרגישים בסביבה.</p> <p>שפכים: תנאי לקבלת ביתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משר' הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. איכות השפכים המזורמים בכל מתקן אל מערכת הביוב תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד להגני"ס.</p> <p>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 בהתאם להנחיות המשרד להגני"ס כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחום העסק.</p> <p>אחסנה: לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום מי תהום ומים עיליים.</p> <p>ניקוז: תעשה הפרדה בין מערכות הניקוז לבין מערכות הביוב במפעל. פעילויות בעלות פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום ייעשו מעל משטחים אטומים בלבד המנוקזים למערכת הביוב. נגר מאזורים נקיים, כגון, גגות, יופנו למערכת הניקוז האזורית.</p>	

6.4	חשמל
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של</p>	

6.4	חשמל
	<p>הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל : לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיך הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה : ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ' בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ' בקו מתח גבוה עד 55 ק"ו 5.0 מ' בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.0 מ' מציר הקו בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 55.0 מ' מציר הקו מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ' מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ' אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>



6.5	ניהול מי נגר
	<p>(א) לפחות 25% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>(ב) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>(ג) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. בהתאם לכך התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים.</p> <p>(ד) יותקנו אמצעים הנדסיים להחדרת הנגר אל תת הקרקע ושימורו במידת האפשר בתחום המגרש.</p> <p>(ה) במקרים של קומות תת קרקעיות : גינון מעל קומה תת קרקעית - עומק ערוגות הגינון בשטח התכנית יהיו בעומק המאפשר נטיעת עצים בוגרים מעל קומה תת קרקעית. יותקנו אמצעים הנדסיים להחדרת הנגר אל תת הקרקע ושימורו במידת האפשר בתחום המגרש.</p>



6.6	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה : אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>

6.7	תנאים בהליך הרישוי
	<p>בקשות להיתרי בניה יועברו להתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה שרון-כרמל. במידת הצורך תידרש הכנת מסמך סביבתי, בהתאם לשיקול דעת איגוד ערים.</p>



6.8	תשתיות
	<p>1. הוראות לתשתית חשמל, טלפון וכבלים : כל רשתות החשמל במתח נמוך ובמתח גבוה יהיו תת קרקעיות . חבורים לבתים יהיו תת קרקעיים. כל תשתיות החשמל, הטלפון , והטלוויזיה בכבלים תהיינה תת קרקעיות .</p> <p>2. הוראות להרחקת אשפה : סידורי ריכוז האשפה והרחקתה ייקבעו בתיאום עם מהנדס הרשות .</p>

תשתיות	6.8
<p>3. הוראות לביוב:</p> <p>כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית על חשבון בעלי המגרשים עפ"י הנחיות ובאישור הרשות המקומית הוצאת היתר בניה בתחום התכנית מותנית בפתרון הביוב לגביהם ניתן היתר בניה וחיבור המבנה לביוב המרכזי.</p> <p>4. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>5..הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>6. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>7. 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 קוי 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 הרשות המקומית.</p> <p>במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

