

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 201-0239517

מחסני ערובה נעמן - צפון

מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	חבל אשר
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

**אישורים**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/01/2019

לאשר את התוכנית

05/05/2019

יר"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**

התכנית הנוכחית מהווה חלק מתכנון כולל למתחם מחסני ערובה נעמן, אשר חולק לשתי תכניות: התכנית הנוכחית במחוז צפון, בשטח כ- 16 דונם והתכנית הדרומית במחוז חיפה מס' 0386045-352, ששטחה כ- 56 דונם. בעבר חלה במקום תכנית גלילית PR/15, שאפשרה בשטח זה תעשייה ואחסנה. מסמכי התכנית אינם בנמצא במוסדות התכנון. בשטח התכנית הנוכחית, אין תכנית מפורטת מאושרת החלה בשטח. בפועל משמש השטח מזה שנים רבות לאחסנה עבור נמל חיפה. התכנית המוצעת מסדירה את יעוד הקרקע לתעסוקה ומסחר, מתווה מערך תנועה וחניה ומציעה שטחי בניה עיקריים לתעסוקה ואחסנה בסך 10,500 מ"ר ולמסחר 500 מ"ר. סה"כ 11,000 מ"ר. בשתי התכניות, הצפוניות והדרומית ביחד, מבוקשים 46,000 מ"ר לתעסוקה ו- 6500 למסחר, סה"כ 52,200 מ"ר. הכניסה למתחם כולו הינה מכביש 4, ותכנונה כלול בתכנית הנוכחית. לתכניות הוכן בה"ת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מחסני ערובה נעמן - צפון

ומספר התכנית

201-0239517

מספר התכנית

16.753 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

נושא התכנית



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חבל אשר
קואורדינאטה X	209295
קואורדינאטה Y	753300

**1.5.2 תיאור מקום**

בין כביש מס' 4 למסילת הרכבת חיפה עבו, מצפון למחלף כדי נעמן

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מטה אשר - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית****שכונה**

בין כביש מס' 4 למסילת הרכבת חיפה עבו, מצפון למחלף כדי נעמן

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10416	מוסדר	חלק	3	7

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**

קריות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23. הוראות תכנית תמא/ 23 תחולנה על תכנית זו.	3366	2848	31/07/1986
תמא/ 34 / ב / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תתל/ 18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	6942	1811	15/12/2014
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 400	ללא שינוי	תכנית זו גובלת בתוכנית ג/ 400 ואינה משנה אותה	989	607	10/01/1963
ג/ 8287	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 8287. הוראות תכנית ג/ 8287 תחולנה על תכנית זו.	5414	3361	07/07/2005
ג/ 12042	שינוי	שינויי ייעוד הקרקע בשטח התכנית מחקלאי לתעסוקה ומסחר, ללא שינוי בהוראות ומגבלות קווי הבנין.	5585	186	28/09/2006



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאה לאיתה לוטן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאה לאיתה לוטן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	15: 08 27/05/2018	לאה לאיתה לוטן	27/05/2018	1	1: 750	מנחה	בינוי
לא	נספח ניקוז-חוברת	10: 59 13/09/2017	עמיר שלי	15/08/2017	6	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז	13: 40 14/09/2017	עמיר שלי	14/09/2017		1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	סקר קרקע	12: 27 16/08/2017	עמיר שלי	16/08/2017	18	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי	15: 14 27/05/2018	מרגלית סוכוי	27/05/2018		1: 500	מנחה	עיצוב פיתוח ובינוי
לא	נספח תנועה-1	15: 07 27/05/2018	עמיר שלי	27/05/2018		1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה-2	15: 08 27/05/2018	עמיר שלי	27/05/2018		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח מים ביוב-גיליון 2	12: 22 03/09/2017	אריה פולינסקי	28/08/2017	1	1: 1000	מנחה	תשתיות
לא	נספח מים וביוב-גיליון 1	12: 23 03/09/2017	אריה פולינסקי	28/08/2017		1: 5000	מנחה	תשתיות
לא	תשריט מצב מאושר	13: 08 02/11/2017	לאה לאיתה לוטן	02/11/2017	1	1: 1250	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			חרמש (מבנים) בע"מ	חיפה	דרך יפו	30	04-8616616		hanas@chayon.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חרמש (מבנים) בע"מ	חיפה	דרך יפו	30	04-8616616		hanas@chayon.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				ר.מ.י.	נצרת עילית	המלאכה (1)	3	04-6558211	04-6558212	
חוכר				חרמש (מבנים) בע"מ	חיפה	דרך יפו	30	04-8616616		hanas@chayon.co.il

(1) כתובת: רח' המלכה 3, נצרת עילית.

**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	לאה לאיתה לוטן		מושלי אלדר אדריכלים	תל אביב- יפו	(1)	114	03-5614891	03-6488794	leita@mochly-eldar.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגידי	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	יועץ נופי	מרגלית סוכוי	80929	מרגלית סוכוי אדריכלות נוף בע"מ	טירת כרמל	(2)		04-8580847	04-8580896	margalit@ma rgalit-s.com
מהנדס מים	יועץ תשתיות	אריה פולינסקי		פלגי מים בע"מ	יקנעם (מושבה)	(3)		04-9893078	04-9893502	Moti@palgey -maim.co.il
מודד	מודד	סביון שחם	707	הץ הצפון	טירת כרמל	(2)		04-8580355	04-8580377	office@hetz- hazafon.co.il
יועץ תחבורה וניקוו	יועץ תחבורה	עמיר שלי	89145		חיפה		46 א	04-8244468	04-8251095	shelly@karni -eng.co.il
	יועץ סביבתי	אלדר שרוני			נתניה	(4)		09-8854291	09-8854291	esharony@es harony.co.il

(1) כתובת: דרך מנהם בגין 114, ת"א.

(2) כתובת: טירת כרמל.

(3) כתובת: רחוב יוקנעם יוקנעם המושבה.

(4) כתובת: נתניה.



מנהל המילואים  
מחלקת המילואים  
51 הדפסה



מנהל המילואים  
מחלקת המילואים  
51 הדפסה



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

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

הקמת מיתחם לתעסוקה ומסחר בשטח-מחסני ערובה נעמן

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע למסחר ותעסוקה

2. קביעת זכויות בניה והוראות בניה לאיזור התעסוקה, מסחר ואחסנה

3. קביעת הנחיות סביבתיות לשימושים השונים

4. קביעת קוי בניין ממסילת הרכבת כביש מס 4 ומקווי חומ"ס



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מסחר ותעסוקה	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,901.99	29.26
שטח ללא תוכנית מפורטת	11,851	70.74
<b>סה"כ</b>	<b>16,752.99</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,901.99	29.26
מסחר ותעסוקה	11,851.01	70.74
<b>סה"כ</b>	<b>16,753</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>דרך מאושרת</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	יותרו שימושים מותרים לייעוד דרך על פי תכניות מתאר ארציות, תוכנית מתאר מחוזית, תוכנית 8287/ג ותוכניות תקפות.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> 1. על פי תוכניות תקפות. 2. אסורה כל בניה בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למפורט בתוכנית 8287/ג
4.2	<b>מסחר ותעסוקה</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	מבני תעשייה לא מזהמת, מלאכה ואחסנה, תעשייה עתירת ידע, מבני מסחר, מבני משרדים ושירותים וכמו כן מתקנים הנדסיים, כולל חדרי טרפו, מיקלטים, רחבות ושבילים.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>איכות הסביבה</b> 1. איכות האוויר-לא תהיה פליטה של מזהמים לאויר 2. שפכים- שפכים הנוצרים בעסק אשר אינם סניטאריים יוזרמו למערכת הביוב העירונית רק לאחר שעברו טיפול קדם בתחום המגרש והובאו לאיכות של שפכים סניטאריים. 3. ריח-לא יגרמו מטרדי ריח לסביבה. 4. רעש- מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר)-1990 בתוך איזור התעסוקה המסחר והאחסנה 5. מקורות אנרגיה- יעשה שימוש בחשמל בגז ובאנרגיה מתחדשת במידת האפשר . 6. חומרים מסוכנים- ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993. 7. מניעת זיהום קרקע ומי תהום- לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום קרקע, מי תהום, ומים עיליים אלא אם כן הם יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתימנע כניסת מי גשם לתוכן. 8. תיהיה הפרדה בין מערכת הניקוז ומערכת השפכים. 9. ישמר קו בניין של כ-30 מ' מקווי החומ"ס ולא תתאפשר כל בניה בשטח קוי הבניין. 10 סקר קרקע א. סקר קרקע יבוצע בהתאם להנחיות המקצועיות וללוחות הזמנים של המשרד להג"ס ב.במידה ויתגלה זיהום בקרקע יש לתכנן ולבצע בדיקות קרקע נוספות לתיחום הזיהום לעומק או לרוחב וליידע את המשרד להג"ס ג. דוח מימצאים סופי יוגש למשרד להג"ס עם סיום חקירת הקרקע ובהתאם לצורך יכל תוכנית שיקום עד לערכי סף המפורטים בחוברת "ערכי סף ראשוניים למזהמים בקרקעות -2004" המפורסמת באתר האינטרנט של המשרד להגנת הסביבה וכן הצעה ללוח זמנים ליישום.
ב	<b>הוראות פיתוח</b> כל פיתוח ושינוי בפני הקרקע בתחום קו הבניין של רכבת ישראל יתואם עם רכבת ישראל.

מסחר ותעסוקה	4.2
<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>תנאי לאיכלוס המבנים החדשים אישור מחלקת מים וביוב במ. א. מטה אשר לגבי השלמת מערכת הולכת השפכים מגבול התכנית ועד למט"ש "עכו".</p>	ג
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתרי בניה למבנים החדשים מכוחה של התכנית הנ"ל יהיה אישור היתר בניה לביצוע תשתיות מים וביוב בתחום התכנית המפורטת ע"י משרד הבריאות.</p>	ד



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(3) 25	(2) 16	0	5	1	5	(1) 25	40	14500	1500		3000	10000	11851	1	אחסנה	מסחר ותעסוקה	
(3) 25	(2) 16	0	5	1	5	(1) 25	40	1200	500		200	500	11851	1	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(3) 25	(2) 16	0	5	1	5	(1) 25	40	1200	500		200	500	11851	1	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

## הערה ברמת הטבלה:

- א.תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שרות ממעל לקרקע אל מתחת לקרקע ובלבד שסך זכויות הבניה ישמר.
- ב.על פי תוכנית ג/12042 ישמר קו בניין של 21-31 מ' מציר מסילת הברזל.
- ג.חריגה מגובה המבנים הקבועה בתוכנית או מקו הבניין האחורי (מערבי) יהיו סטייה ניכרת מהוראות התוכנית.

## הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) חישוב גובה המבנים יעשה ממפלס הקרקע הטבעית...
- (2) 10-16 מ' מגבול המגרש.
- (3) לפי תב.ג/8287 קוי הבניין מציר הדרך למבנים הקיימים יהיה לפי מתווה הבניה הקיים. קו בניין למבנה חדש יהיה 50 מ'.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תכנית בינוי</b>
	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי לכל המיתחם על ידי הועדה המקומית אשר תציג את מימוש מלוא זכויות הבניה
<b>6.2</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	כחלק ממסמכי היתר הבניה תוכן תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, מונה הדפסה 51 תכנון זמין מונה הדפסה 51 פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים
<b>6.3</b>	<b>דרכים וחניות</b>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בחניונים על קרקעיים ו/או ותת קרקעיים על פי תקן החניה התקף בעת רישוי המבנים.</p> <p>1. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>3. תנאי להוצאת היתרי בניה לשלב הראשון הכולל 10,000 מ"ר אחסנה יהיה הסדרת הכניסה למיתחם מצפון וביצוע הצומת הראשית בכניסה למיתחם.</p> <p>4. תנאי להוצאת היתר בניה ל 500 מ"ר מסחר ו 500 מ"ר תעסוקה יהיה לאחר הפעלת המטרונית בכביש 4.</p>
<b>6.4</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה התייעצות עם עם היחידה הסביבתית בנושאים הבאים:</p> <p>א. כל מיגון שידרש מפני רעש ממסילת הברזל ו/או מיגון אלקטרו מגנטי (בהתאם להנחיית תוכנית החשמול תת"ל 18) או מיגון מפני רעידות בשטחים הנכללים בתוכנית זו יבוצע על חשבון היזם בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עם רכבת ישראל.</p> <p>ב. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ד. פסולת בנין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>ה. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים או שימוש בקרקע שאינו עומד בהוראות דיני איכות הסביבה אלא אם כן הושלמו בפועל המערכות והמיתקנים שנדרשו למניעתם ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ו. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>ז. הועדה המקומית תדון בבקשה להיתר בניה לאחר שיוגש לה מידע מפורט בהתאם לסוג השימוש ולאחר קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה (בנושא חומרים מסוכנים) על אותו המידע. איגוד ערים רשאי לאחר שבדק את המידע לדרוש הכנת דוח סביבתי בהתאם להנחיותיו לצורך מתן חוות דעת על הבקשה להיתר.</p> <p>ח. לא תאושר הקמת מבנה /מפעל/מיתקן נלווה לתחום באיזור המסחר והתעסוקה אלא אם יינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע עומד בהוראות דיני</p>

6.4	איכות הסביבה
	<p>איכות הסביבה.</p> <p>ט. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>י. דיגום קרקע יבוצע על פי תוכנית דיגום המאושרת בסקר הקרקע ההיסטורי לעת היתר עבור השטחים עבורם מבוקש ההיתר.</p>
6.5	חשמל
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 51</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 51</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 51</p>	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/א חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שוהקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת השטח אנים מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך על הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מפורטת המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ</p> <p>תכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר</p>

<p><b>6.5</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
	<p>בתיאום עם חברת החשמל (1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיום האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אל לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או במקרה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך עו/1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתך עליון (2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה או חציבה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחוות דעת על היתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפני העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מפורטת הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל רשמיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p> <p>מיקום תחנות טרפו יקבעו בתיאום עם איגוד ערים שיעמדו בערכי הסף לשדות אלקטרו מגנטיים המומלצים על ידי המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>לא תותר הקמת שנאים על עמודים.</p>
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>תקשורת</b></p>
	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י בתוספת השניה לתקנות התכנון והביה ( בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית. תיאסר הצבת מתקני שידור וקליטה סלולאריים בתחום התוכנית.</p>
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>
	<p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>
<p><b>6.8</b></p>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור", "עץ להעתקה", או ייעץ לעקירה". יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p>



<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים מסומנים לשימור.                  ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.                  ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן " עץ להעתקה " או " עץ לעקירה" קבלת רשיון לפי פקודת היערות.                  ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן " עץ להעתקה ", או "עץ לעקירה"- קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.                  ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	
<p align="center"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p align="center"><b>פיתוח סביבתי</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית                  ב. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה חומרי בניה לפי דרישת מהנדס הועדה המקומית.                  ד. לא תותר נטיעת עצים בתחום המירווח הגובל במסילת הרכבת ללא תיאום ואישור רכבת ישראל וכן בסמוך לגבולה הדרומי של התוכנית (במרחק של עד 6 מטרים מגבול התוכנית יותר גינון נמוך בלבד)                  ה. לא יעשה פיתוח או שינוי בפני הקרקע בתחום קו הבניין של 10 מ' מגבול רצועת מסילת הברזל ללא תיאום עם רכבת ישראל.</p>	
<p align="center"><b>קולטי שמש על הגג</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>א. הפתרון התכנוני להצבת קולטי שמש טעון אישור מהנדס המועצה האיזורית.                  ב. תותר התקנת קולטים פוטו ולטאיים על גבי גג שטוח כחלק אינטגרלי מתכנון הגג בהתאם לתמ"א 10/10/ד' ושינוייה.</p>	
<p align="center"><b>תשתיות</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב בהתאם לתוכניות הביוב המאושרות ע"י משרד הבריאות ואישור מחלקת המים והביוב של המועצה האזורית מטה אשר                  ב. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.                  ג. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל שטח התוכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית.                  ד. תכנון וביצוע הניקוז יתואמו עם רכבת ישראל.                  ה. לא יותר ניקוז אל תוך תעלות הניקוז של רכבת ישראל.                  ו. כל קווי התשתיות שבתחום התוכנית למעט קוי חשמל קיימים ומתקנים סולריים תהיינה תת-קרקעיות                  ז. במקרים מיוחדים בהם שוכנע מהנדס הועדה המקומית כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת- הקרקע יהיה ניתן לאשר התקנתו בקו עילי.                  ח. העתקת תשתיות קיימות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם תיעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.                  ט. במידה ותידרש השפלת מי תהום יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

## 6.13

## חומרי חפירה ומילוי

תנאי למתן היתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

פרוייקטים בכל רמות התכנון ( תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד"י) הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

## 6.14

## בטחון ובטיחות

תנאי לאישור התכנית ולמתן היתרי בניה בשטח התכנית יהיה מילוי הנחיות הביטחון המצ"ב:

1. בחזית המערבית של הקומה המאוכלסת האחרונה (קומה 5) תחתית הפתחים שיתרו יהיו בגובה 1.60 מטרים לפחות מפני רצפת הקומה המתוכננת. גודל חלון מקסימאלי יהיה מטר על מטר.
2. זיגוג החלונות הפונים מערבה יהיה בעובי מזערי 6 מ"מ.
3. לא תותר חניה בצמוד לשער מפעל רפאל. בחלקו הדרומי של המתחם, יש להשאיר רצועה פנויה ברוחב 4 מ' לפני חומת רפאל.
4. שער מפעל רפאל ישאר פנוי ולא ייחסם.
5. תתאפשר יציאת רכב משער החירום של רפאל לכביש מספר 4.
6. תיאסר הצבת מתקני שידור וקליטה סלולאריים בתחום התכנית.
7. בקומה הטכנית לא ייעשה שימוש כלשהו המצריך שהות של בני אדם למעט לצרכי אחזקה ותפעול ולזמן קצר בלבד.
8. לאורך נתיב ההאצה ממחסני ערובה דרומה לאורך הגבול עם רפאל יותקן מעקה בטיחות לרמת בלימה H2.
9. שינוי בהנחיות אלו באישור מהנדס הועדה המקומית ומותנה באישור רפאל.

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית 10,000 מ"ר אחסנה	הסדרת הכניסה למיתחם מצפון וביצוע הצומת הראשית בכניסה למיתחם.
2	בנית 500 מ"ר מסחר ו 500 מ"ר תעסוקה	הפעלת המטרונית בכביש 4.

## 7.2 מימוש התכנית

התוכנית תבוצע תוך 20 שנה