355-0306571

355-1005024

355-1085316

355-0080515

355-1239581 – מתחם נכסים

285 מ"ר

747 מ"ר

948 מ"ר

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

מס' 355-1239581

מכ/מק/1075- חיבור תחבורתי בין מחצבה 4.5 למעלה הגיבורים, נשר

תשריט מצב מוצע	גיליון 1 מתוך 1
מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	מורדות הכרמל
רשות מקומית	נשר
ישוב	
תכנית בסמכות	מקומית
איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
מונה תדפיס התשריט	7
מועד הפקה	28/06/2024 00:44
שטח התכנית	29.744 דונם קנה מידה 1:1250

אישורים בתכנית מס' 355-1239581

שמות*

מגיש התכנית	ועדה מקומית ועדה מקומית מורדות כרמל תאגיד: ועדה מקומית מורדות כרמל
מגיש התכנית	רשות מקומית עירייית נשר תאגיד: עיריית נשר
עורך ראשי	חנוך רוגינסקי תאגיד: רוגינסקי אדריכלים ומתכנני ערים
יזם	רשות מקומית עירייית נשר תאגיד: עיריית נשר

טבלת גושים וחלקות*

מספר גוש	חלק/ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקיותן
11209	חלק	19, 56-57	21, 25, 27, 29, 41, 44
11217	חלק		184
12608	חלק		57

* הרשימה המלאה מפורטת בהוראות התכנית / בהודעה שפורסמה בעיתונות וברשומות

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתכנית זו, נערכה על ידי ביום 20/06/2023 והיא הוכנה לפי הוראות מנהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו החוחל והקדסטר:מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר

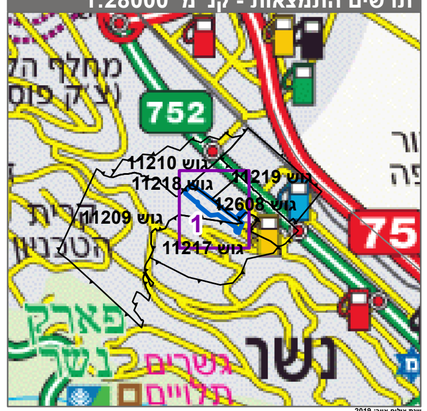
רמזי קעאור	883		
שם המודד	מספר רשיון	חתימה	תאריך

מספר תכנית: 355-1239581, מספר גרסת תשריט: 7

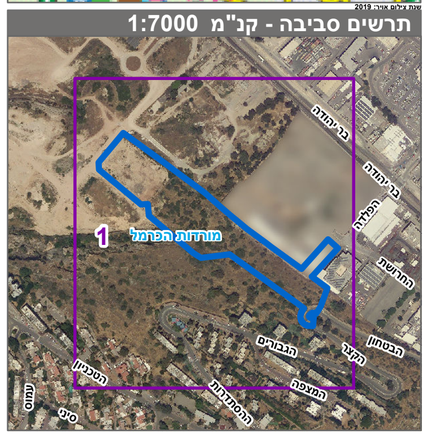
מקרא

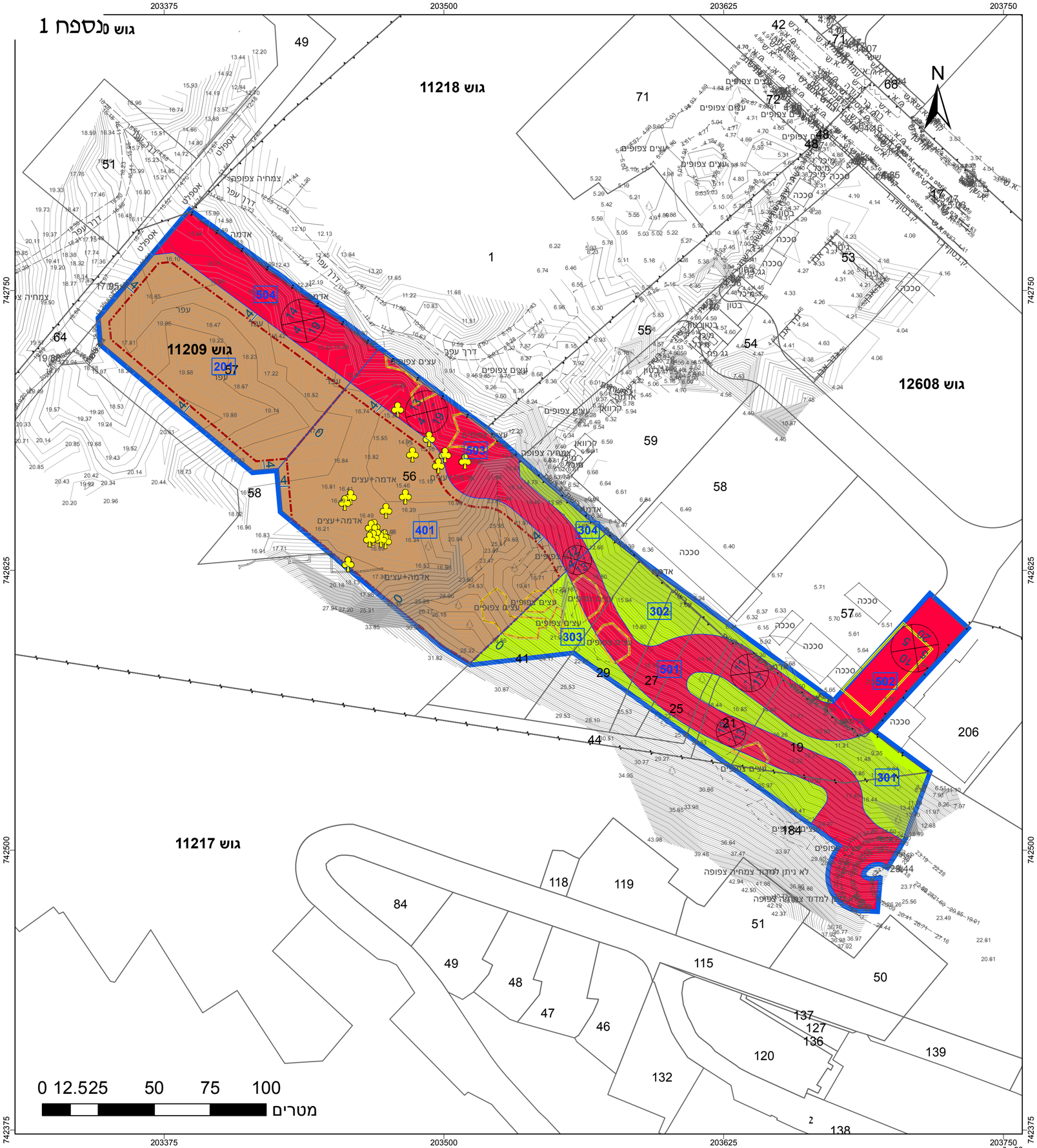
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטח ציבורי פתוח
- דרך מוצעת
- קו-בנין
- להריסה
- מידות
- עץ/עצים לכריתה

תרשים התמצאות - קנ"מ 1:28000

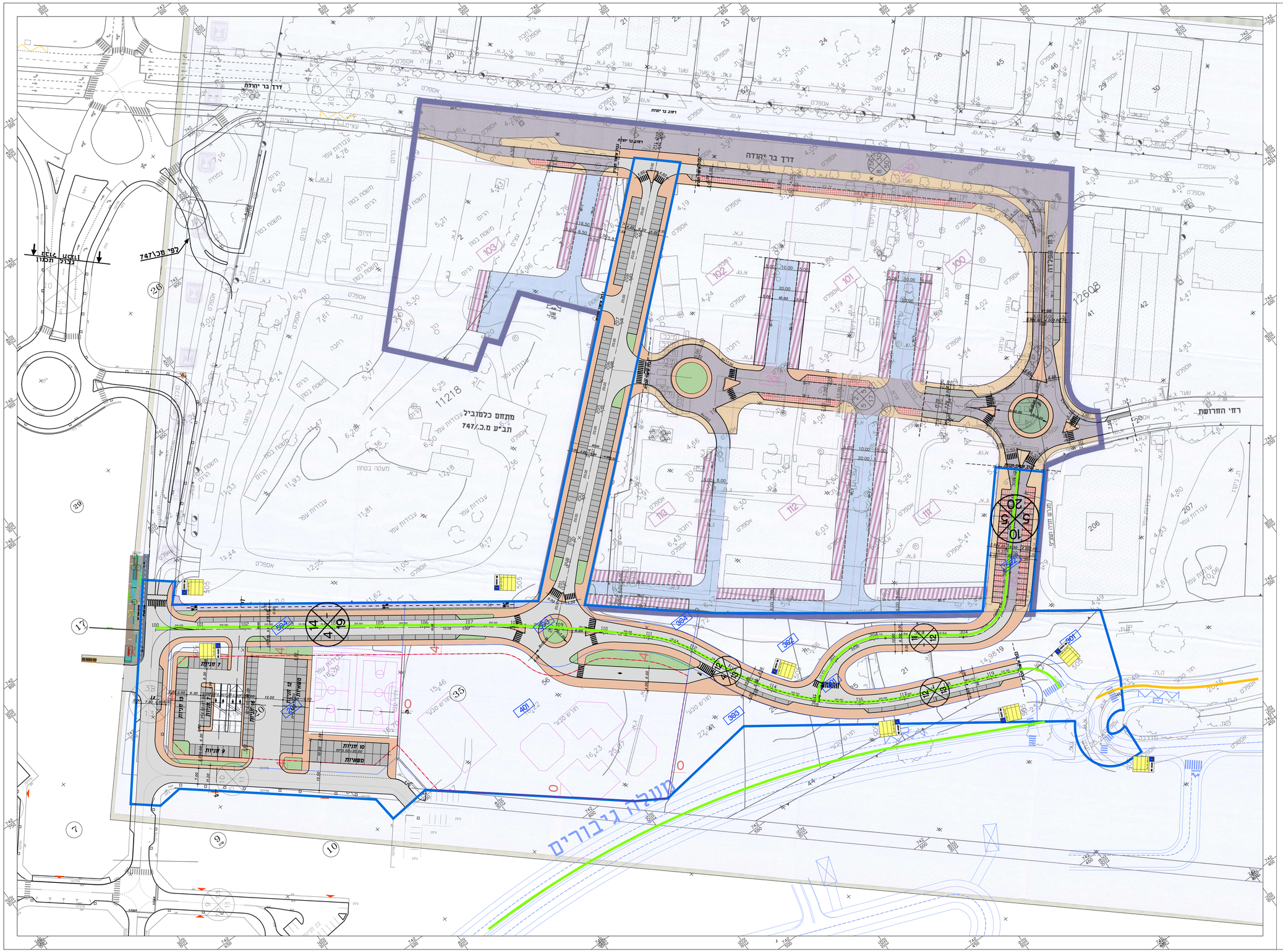


תרשים סביבה - קנ"מ 1:7000

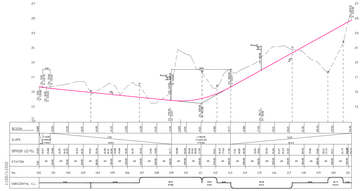


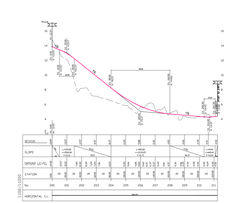


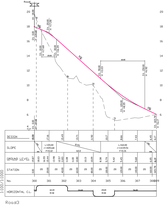
נספח 2

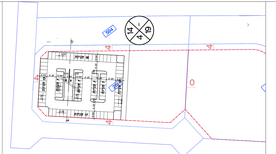

דרך בר יהודה
רחוב בר יהודה
רחי החרושת
מתחם כלמוביל
תב"ע מ.כ./747
עבודת עפר
מעבה בסחון
משטח בטון
אספלט
מגרש ספורט
מגרש טניס
מגרש חניה
מגרש חניה
מגרש חניה

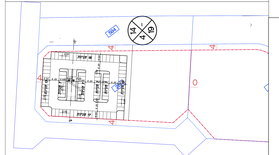
נספח 3

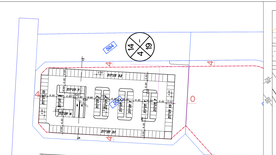


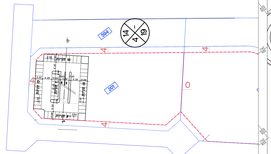


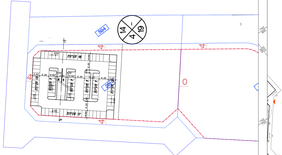


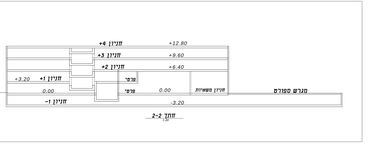


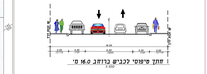












טבלת חניות נדרשות

יעוד	בתקן/משרד	נפח חניה	חניות לרכב פרטי	חניות תפעוליות
בית ספר	24 כיתות	1.5-0.5	12-72	
מסחר	1,000 מ"ר	1.25-50	20-40	3
דרישת חניה בפועל נמדדת בתכנית מוגשת			405	22
סה"כ			430-518	25

טבלת חניות מוצעות

	חניות לרכב פרטי	חניות תפעוליות
סה"כ חניות	52	22
מפלס 1-	145	
מפלס 1	52	
מפלס 2	89	
מפלס 3	89	
מפלס 4	96	
סה"כ	518	22

כמות החניות המוצעות נכוסות עם חניות כרכים בכמות הנדרשת עפ"י תקן הנישות
ריווח המפר וחניות הנכים הנדרשות יישבו בתכנון מפורט
מפר חניות בתקנים פס מס שמה ומס חסכון לחם מעמ ליריעות חמירה בתעשיה בפחתם
המתבצע המפורטת בהכנת מפורטת מס 2 ואם

נספח תנועה וחניה

תכנית מס' 355-1239581

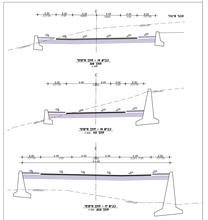
מכ/מק/1075
חיבור תחבורתי בין מחצבה 4.5
למעלה הגיבורים, נשר

נספח לתכנית	גליון 1 מתוך 1
תחולה	רבע
תיאור	
תאריך עריכת הנספח	02/07/2024
קנ"מ	1 : 500

עמות רחתימות:

עורך הנספח	צבי בת		

אישורים:



מקרא:

- פיתוח אמצע -
- חניה אמצע -
- מדרכה מאבנים משתלבות -
- גינון -

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-1239581

מכ/מק/1075- חיבור תחבורתי בין מחצבה 4.5 למעלה הגיבורים, נשר

מחוז	**חיפה**
מרחב תכנון מקומי	**מורדות הכרמל**
סוג תכנית	**תכנית מתאר מקומית**

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:
https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005320068/310

דברי הסבר לתכנית

1. רקע -
א. אזור התעסוקה של מחצבה 4.5 (מכ/285) נשען רובו ככולו על חיבור תחבורתי יחיד מדרך בר יהודה.
ב. במקביל, בסמוך, מקודמת תכנית מס. 355-1064344 "התחדשות עירונית פינוי בינוי מתחם מעלה הגיבורים"

2. תכנית זו מציעה קשר תחבורתי נוסף בין שיהיה בין מחצבה 4.5 לבין מתחם הפינוי בינוי. לשם שיפור הקישוריות והפחתת עומסים בשני המתחמים.

3. תא שטח 401 - (הוא מגרש 35 ע"פ מכ/285 גוש 11209 חלקה 56) מוצע שינוי יעוד מ-"תחנת משנה של חברת חשמל", ל-שב"צ.
מקום חלופי לתחנת המשנה מאותר ונמצא בהכנה בתכנית אחרת.
לאור הדרישות הגוברות לשטחי ציבור בעיקבות הפיתוח העירוני, הנוכחי והצפוי, מוצע כאמור לשנותו לשב"צ.

4. תא שטח 201 - (הוא מגרש 20 ע"פ מכ/285. גוש 11209 חלקה 57) - מוצע שינוי יעוד מ-חניון ל-שב"צ הכולל חניון ציבורי, לרבות זכויות בניה לחניה בתת הקרקע.
שוב, משיקולים של הגדלת גמישות תכנונית וניצול יעיל של קרקע לצרכי הציבור - ע"י יצירת רצף של שטח ציבורי עם תא שטח 401)

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מכ/מק/1075- חיבור תחבורתי בין מחצבה 4.5 למעלה הגיבורים, נשר
	מספר התכנית	355-1239581
1.2 שטח התכנית		29.744 דונם
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62א (א 1) (5), 62א (א 1) (6), 62א (א 1) (7), 62א (א 1) (8)
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מורדות הכרמל
קואורדינאטה X	203526
קואורדינאטה Y	742647

1.5.2 תיאור מקום

שטח לא מבונה ומשופע בין קצה רח' הביטחון במזרח ועד אזור התעסוקה מחצבה 4.5 ממערב.
מצפון לשטח - אזורי תעשיה לאורך דרך בר יהודה. מדרום - שטחים פתוחים משופעים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נשר - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בן דור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11209	מוסדר	חלק	19, 56-57	21, 25, 27, 29, 41, 44
11217	מוסדר	חלק		184
12608	מוסדר	חלק		57

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מכ/ 285/ חפ/ 2056	20, 35
מכ/ 295	ג

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
מכ/ 285/ חפ/ 2056	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 285/ חפ/ 2056 ממשיכות לחול.	5018	4019		13/09/2001
מכ/ 295	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 295 ממשיכות לחול.	3898	2995		04/07/1991
355-0661652	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -355 0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	8413	8413		29/08/2019
355-0753905	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -355 0753905. הוראות תכנית 355-0753905 תחולנה על תכנית זו.	10531	8437		18/05/2022
355-0080515	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0080515 ממשיכות לחול.	7454	3804		21/02/2017

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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				חנוך רוגינסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		חנוך רוגינסקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1:250	1	03/07/2024	חנוך רוגינסקי	03/07/2024 18:28	נספח בינוי	לא
קומפילציה	רקע	1:1250	1	04/07/2023	חנוך רוגינסקי	07/03/2024 17:26	תשריט מצב מאושר	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:500	1	16/05/2024	חנן מלכה	27/05/2024 15:05	נספח עצים בוגרים	לא
תנועה	רקע	1:500	1	03/07/2024	צבי נווה	03/07/2024 18:31	נספח תנועה	לא
תנועה	רקע	1:500	1	03/07/2024	צבי נווה	03/07/2024 18:34	נספח תנועה - תחב"צ	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

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית מורדות כרמל	78645	ועדה מקומית מורדות כרמל	חיפה	כורי	2	04-6433400		orit@mordotcarmel.org
	רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית נשר	78645	עיריית נשר	נשר	דרך השלום	20	04-8299200		leong@nesher.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית נשר	78645	עיריית נשר	נשר	דרך השלום	20	04-8299200		leong@nesher.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חנוך רוגינסקי		רוגינסקי אדריכלים ומתכנני ערים	חיפה	אבן סינא	5	074-7030919		office@roginski.co.il
אדריכל נוף	אגרונום	חנן מלכה	30933520	נוף בנוף	חיפה	שער פלמר	1	04-6154284		hanan.landscape@gmail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	צבי נווה	32139	צבי נווה הנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	שד ההסתדרות	177	04-8725001	04-8725002	mail@zvi-naveh.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	ramzi883@netvision.net.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

חיבור תחבורתי בין מתחם פינוי בינוי מעלה הגיבורחים למחצבה 4.5, נשר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הארכת דרך - על ידי שינוי יעוד מ-"חניון" ומ-"שטח לתחנת משנה" ומ"שטח ציבורי פתוח" ל-דרך. ע"פ סעיף 62א(א)(2) בחוק התו"ב, וע"פ סעיף 5.2.7.3 (8) בתכנית המתאר הכוללנית נשר.
2. שינוי יעוד מ-"שטח לתחנת משנה" ל- מוסדות ומבני ציבור. ע"פ סעיף 5.2.7.3 (4) בתכנית המתאר הכוללנית נשר.
3. תוספת זכויות בניה למבנה ציבור וחניון ציבורי ע"פ סעיף 5.1.2.1 (3) בתכנית המתאר הכוללנית נשר.
4. קביעת גובה בניה. ע"פ סעיף 5.1.1 (41) בתכנית המתאר הכוללנית נשר.
5. שינוי קווי בניין. ע"פ סעיף ע"פ סעיף 62א(א)(4) בחוק התו"ב.
6. הגדלת תכסית. ע"פ סעיף ע"פ סעיף 62א(א)(5) בחוק התו"ב.
7. הגדלת שטח לצרכי ציבור. ע"פ סעיף 5.1.2 (6) בתכנית המתאר הכוללנית נשר.
8. הפחתת תקן חניה בשל הקרבה לציר המטרונית ע"פ סעיף 6.1.2 (4)(ג) בתכנית המתאר הכוללנית נשר.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	401 ,201
שטח ציבורי פתוח	304 - 301
דרך מוצעת	504 - 501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	503
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	401
להריסה	דרך מוצעת	503 ,501
להריסה	דרך מוצעת	502
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401
להריסה	שטח ציבורי פתוח	303

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
חניון	8,946.85	30.08
שטח לתחנת משנה	10,613	35.68
שטח ציבורי פתוח	10,184.66	34.24
סה"כ	**29,744.51**	**100**

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	10,703.35	35.98
מבנים ומוסדות ציבור	13,491.54	45.36
שטח ציבורי פתוח	5,549.62	18.66
סה"כ	**29,744.51**	**100**

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	**מבנים ומוסדות ציבור**
4.1.1	**שימושים**
	1. מבנים לצרכי ציבור לרבות מבנים לצרכי חינוך, כולל מכללות, מבנים לצרכי תרבות, דת, חברה וקהילה, מוסדות רווחה ומוסדות בריאות לרבות מרפאות, שטחים ציבוריים פתוחים, שירותים מוניציפאליים, משרדי ממשלה, שירותי חירום, דיור ממשלתי. 2. מבנים ומוסדות ציבור לפי סעיף 188 לחוק. 3. חניה ציבורית 4. מתקנים ומגרשי ספורט 5. שימושים מסחריים - בהיקף של עד 20% מהשטחים המותרים.
4.1.2	**הוראות**
א	**אדריכלות** 1. חזיתות המבנים יחופו בחיפוי קשיח ע"פ ההנחיות המרחביות 2. במרווחים תבוצע נטיעת עצים ככל שיתאפשר
ב	**בינוי** שילוב שימושים מסחריים במבני ציבור יעשה ע"פ העקרונות הבאים: 1. תובטח גישה וכניסה נפרדת לשימושים המסחריים. 2. מתקני האשפה לשימוש המסחרי יופרדו ממתקני האשפה לשימושי הציבור. 3. תנאי להיתר בניה המשלב שימושים מסחריים יהיה תיאום הבקשה עם איגוד ערים להגנת הסביבה בהתייחס לפתרונות אקוסטיים למניעת מפגעי רעש, עשן וריחות.
ג	**תנאים למתן היתרי בניה** 1. תנאי להיתר בניה - אישור איגוד ערים להגנת הסביבה

4.2	**שטח ציבורי פתוח**
4.2.1	**שימושים**
	ישמשו לגנים ציבוריים, למעבר הולכי רגל, מתקני ספורט ומשחק. ניתן להעביר בשטחים אלה מערכות תשתית (מים, ביוב, ניקוז, חשמל וכד') וכן מתקני אשפה.
4.2.2	**הוראות**

4.3	**דרך מוצעת**
4.3.1	**שימושים**
	כבישים וחניה, שבילים, מסלול אופניים, תעלות ניקוז ומתקני תשתית כהגדרתם בחוק. כן תותר הצבת ריהוט רחוב, גינון ושתילת עצים ומבנים לצורכי התשתיות (כגון ארונות חשמל ותקשורת).
4.3.2	**הוראות**

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	201	5595	170	10 (1)	170		350	70	15	4	2		0 (2)		4 (3)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	401	8882	150	40		85	275	70	20	5	2	0 (4)	4 (5)	0 (6)	4

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. תא שטח 401, שימושים מסחריים:

עד 20% מכל שטחי הבניה יותרו לשימושים מסחריים

ב. תא שטח 201, קווי בניין תחתיים:

יותרו 0 לכל הכוונים אך כך שהקונטור בקומות תת-קרקעיות לא יעלה על 85% משטח המגרש - להבטחת שטחי חילחול

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בשטחי השירות ימנו שטחי מעברים וחדרי מדרגות, חדרים טכניים, מחסנים.

(2) קו בניין עילי ותחתי כלפי מגרש 401.

(3) קו בניין עילי כלפי דרכים.

(4) כלפי שב"צ 201.

(5) כלפי שצ"פ 303.

(6) כלפי דרום מערב - שצ"פ היקפי של המחצבה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות

המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז חיפה,בן-דור(6432/0) ויחולו עליהם ההוראות הבאות:

א.כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.

ב.במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.

ג.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.

ד.היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ה.אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

6.2 חניה

מניין מקומות החניה - תותר הפחתה של תקן החניה לפי אזור ב' בישוב עם מתע"נ בהתאם לתקנות

6.3 ניהול מי נגר

ניקוז משמר הנגר:

השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי,

1. בכל מגרשי הבנייה:

1.1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

1.4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפים נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

1.5. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

1.6. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפים נגר בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.

2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים: בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול שיירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחם שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה בשטחים ציבוריים פתוחים.

3. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.3 ניהול מי נגר

4. מוצאי הניקוז לגאיות הטבעיים יתוכננו כך שלא תיגרם חתירה ויהיו משולבים בתכנון הנוף.

6.4 הפקעות ו/או רישום

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

6.5 חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני / מהכבל/ מהמתקן מציר הקו

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 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. קו חשמל מתחת עליון 160-110 ק"ו : - 20.00 מ'

ו. קו חשמל מתחת על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת 1 מ'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'

הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.
אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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

6.5 חשמל

לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.6 ניקוז

1. בעת התכנון המפורט ינקטו אמצעים להבטחת תיעול מי נגר המגיעים מדרום לתכנית - קיר המחצבה, והפנייתם למערכת התיעול העירונית.
2. לאורך הדופן הדרומית של התכנית תשמר רציפות של שטח פתוח לא מבונה לתיעול נגר מכוון מזרח

6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. ביוב - סילוק שפכים יעשה בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובאישור מהנדס העיר

6.8 שמירה על עצים בוגרים

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.

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 בניהו/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 העתקה מפקיד 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 בדגש על שטחים ציבוריים:

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי תקן משרד החקלאות.

ב. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת-קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מיזערי 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:

תכונות עצים שיש לתעדף:

א. נותני צל סוכנים.

ב. חסכנים במים.

ג. מאוקלמים.

תכונות עצים שיש להימנע מהם:

6.8 שמירה על עצים בוגרים

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם ע"פ פקודת היערות.

הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.

6. 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 חוו"ד בכתב מפקיד ביערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6.9 פיתוח סביבתי

א. בקשה להיתר ובקשה לביצוע תשתיות יכללו תכנית פיתוח המגרש בקנ"מ 1:250 שתכולתה: אזורי גינון, ריצוף, חניות, מדרגות חוץ, קירות תמך, וגבהם הסופי המתוכנן של כל האלמנטים, נטיעות עצים, חתכי אורך ורוחב בהם יסומנו דרכים גובלות ומגרשים גובלים וקירות התמך, פריסה של קירות התמך וחזית הרחוב, פרטי ממשק הרחוב: קירות תמך, גדרות, ומתקנים כגון עמדת אשפה.

תכנית הפיתוח תכלול את תכנית מערכת הביוב ושילובה במערך ובמתקני הביוב הקיימים. כמו כן תכלול תכנית הפיתוח מערכת ניקוז מי גשמים.

6.10 תנאים בהליך הרישוי

1. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית לתיעול מי נגר לרבות מי נגר מכוון מצוק המחצבה העשויים להשפיע על פתרונות התיעול במגרשי הבניה של תכנית זו.

2. תנאי להיתר בניה - אישור רשות ניקוז לתכנית התיעול

3. תנאי להיתר בניה - הריסת המבנים שסומנו להריסה בתשריט תכנית זו

4. תנאי להיתר בניה - הכנת דו"ח ססמי

5. תנאי להיתר בניה - עריכת סקר קרקע והעברתו להתייחסות המשרד להגנת הסביבה

6.11 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

1.איכות אוויר:

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים,

ומניעת מטרדי ריח, עמידה בתקנים ובהוראות הקיימים ואשר יעודכנו מעת לעת. יקבעו נוהלי תפעול

ובקרה ע"י רשות מוסמכת להבטחת פעילותם התקינה של אמצעים אלו.

2.רעש:

א. מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשן 1990 ועדכוניהן מעת לעת.

6.11	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	במידת הצורך יותקן מיגון אקוסטי למערכות העלולות להוות מטרד אקוסטי. ב. על כל מפעל חלה חובה להגיש מידע בכל עת שיידרש על מקורות פוטנציאלים של רעש בתהליכי הייצור או מכל גורם אחר. 4.פסולת: א. הצגת אומדן הפסולת הצפויה לפסולת יבשה ואורגאנית ותיאור מיכלי האצירה, תבוצע הפרדה במערך אצירת הפסולת, בכפוף להנחיות היחידה הסביבתית העירונית ובאישור הגורמים בעירייה. ג. יותקנו נקודות מים וחשמל וכן תאורה מספקת. ד. יש להתקין מחסום נוזלים בחדרי האשפה, אשר יחובר אל מערכת הביוב דרך מפריד שומן. יש לעבד שיפועים אל מחסום הרצפה, השיפוע המינימלי יהיה 1%. ה. רצפת חדרי האשפה תיבנה מחומר מונע חלחול. ו. גישה לחדרי האשפה תהיה בתיאום עם יועץ תנועה. יש להתחשב בשיקולים חזותיים בתכנון חדר האשפה. ח. תותקן מערכת מיזוג אוויר (קירור 18 מ״צ), נקודות חשמל, מים ותאורה. 4.קרינה: א. אזורים בהם קיימים מתקנים בעלי פוטנציאל קרינה ימוקמו כך שאין בצמידות לקירותיהם ומעליהם חדרים או חללים בהם צפויה שהות אנשים רציפה. ב. לוחות החשמל ונקודות הטענה חשמלית יוצבו באופן שימנע חשיפה לקרינה אלקטרומגנטית ובמרחקים המומלצים ממתקני חשמל מעל הערכים המומלצים על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה באזורים הסמוכים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 13