

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מכ/777 חפ/2311 זב/238

שם תוכנית: אזור תעסוקה ומסחר נשך-חיפה בפארק הקישון בניה

מחוז חיפה

23-09-2014

מס' תיק

תיק מס'

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: חיפה, מורדות הכרמל, זבולון

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המחוזית החליטה ביום: <u>11.5.14</u> להפקיד את התכנית יוסף משלב יו"ר הוועדה המחוזית תאריך <u>13.11.14</u>
	הודעה על הפקדת תכנית מס' _____ מורסמה בילקוט המוסומים מס' _____ ביום _____

דברי הסבר לתוכנית

עיריית חיפה, עיריית נשר והמועצה האזורית זבולון מבקשות לפתח, במשותף, פארק תעסוקה ומסחר מדרום לאזור התעסוקה הקיים שבין שד' ההסתדרות וכביש 75 וברצף אליו, על פי המתווה המוצע בתכנית תמ"מ 6 ותמ"מ 6/6 "פארק מטרופוליני - הקישון".

פארק התעסוקה והמסחר משתרע על שטח של כ- 710 דונם ומתוכנן ברמה של תכנית מפורטת. (השטח המסומן בגיליון מס' 1 של התשריט, בגבולות המתחם לתכנון, ומוצג, בקנה מדה מוגדל, בגיליון מס' 2 של התשריט).

בנוסף, התכנית כוללת ייעוד חלק מפארק מטרופוליני קישון לשטחי פארק / גן ציבורי ולשטחי ספורט ונופש, בהתאם לתמ"מ 6/6 ברמה מתארית בלבד, למעט השטחים שלאורך רצועת נחל הקישון ודרך הגישה למט"ש.

התכנית מבטיחה את הגישה לאזור התעסוקה ולפארק על ידי הוספת רמפת כניסה מעל כביש 75, ונתיב השתזרות לכביש, השתלבות במעבר התת קרקעי הקיים, וכן בהתחברות לכבישים הראשיים העיקריים שבאזור התעשייה הקיים.

ניקוז השטח נסמך על תעלת קיזור אילין שבגבולה המערבי של התכנית, המהווה עורק ניקוז ראשי להגנה על המתחם ומוצא לניקוז כל המתחם.

אזור התעסוקה המוצע יכלול כ- 414,802 מ"ר תעסוקה וכ- 138,267 מ"ר מסחר.

לשטחי אזור התעסוקה והמסחר נתנו הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ומצורפים לוחות הקצאות ואיזון.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתאזור תעסוקה ומסחר נשר-חיפה בפארק
הקישון

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכניתיפורסם
ברשומות

מכ/777 חפ/2311 זב/238

מספר התוכנית

2,933.700 דונם

1.2 שטח התוכנית

הגשה

שלב

1.3 מהדורות

5

מספר מהדורה בשלב

19.8.2014

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת
בחלק מהשטח ותכנית מתאר מקומית
ביתרת השטח.

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של
תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות בחלק משטח התכנית.

היתרים או הרשאות

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלי הקרקע.

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל, חיפה וזבולון**

קואורדינטה X 205,000
קואורדינטה Y 743,000

1.5.2 תיאור מקום
תכנית זו חלה על שטח הנמצא ממזרח לשד' ההסתדרות ומדרום מזרח אזור התעשייה של חיפה, בין כביש 75 ונחל קישון.**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית חיפה, עיריית נשר, מועצה אזורית זבולון בתוכנית****התייחסות לתחום הרשות**
חלק מתחום הרשות

נפה חיפה
יישוב נשר, חיפה ומועצה אזורית זבולון
שכונה לא רלוונטי
רחוב לא רלוונטי
מספר בית לא רלוונטי

יפורסם
ברשומות**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית****1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11221	מוסדר		49-47	64, 51, 45-34
11222	מוסדר		5, 10, 33	32-30, 3
11382	מוסדר		9	17, 16, 14, 12, 11
11669	מוסדר		35, 33, 30, 29	32, 31, 28, 12
11671	מוסדר		32	34, 33, 31, 24, 23

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1400 שש	שינוי		4508	30.03.97 כ"א אדר ב' התשנ"ז
חפ/1705	שינוי	-	3397	11.11.86 ט' חשוון תשמ"ז
ג/400	שינוי	-	989	10.01.63 יד' טבת תשכ"ג
משי"ח 27	שינוי	-	3248	15.09.85 כט' אלול תשמ"ו
תת"ל 6, 13/2	שינוי	שינוי ייעודי קרקע והוראות	5587	5.10.06 יג' תשרי תשס"ז
תמ"א 34 ב' 3	כפיפות	-	5606	18.12.06 כז' כסלו תשס"ז
תמ"א 34 ב' 4	כפיפות	-		12.07.07 כ"ו בתמוז תשס"ז
תמ"א 15	כפיפות	-	4884	25.5.00 כ' באייר תש"ס
תמ"א 3 שינוי מס' 7	הקלה	הקלה בקו בניין מציר דרך מס' 75 תוספת		30.1.92
תמ"א 22	כפיפות		4363	19.12.1995 התשנ"ו
תמ"א 35	כפיפות		5474	27.12.2005

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	פרינז יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	19.8.2014	-	34	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	פרינז יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	6.1.2014	3	-	1:5,000	מחייב	תשריט התכנית:
			18.11.2013		-	1:1,250		גיליון 1: מצב מאושר ומוצע
			17.9.2013		-	1:2,500		גיליון 2: תכנון מפורט למתחם 1
					-			גיליון 3: תכנון מפורט למתחם 2 ו-3
	ועדה מחוזית	אמר-קוראל אדריכלים בע"מ	8.12.2013	2	-	1:1,250	מנחה	תכנית בינוי:
					-	1:1,000		גיליון 1: תכנית בינוי כללית
					-	1:500		גיליון 2: תכנים, מגרש לדוגמא, הנחיות לעיצוב אדריכל
				2	-	1:1,000	מנחה	נספח תנועה:
			30.4.2013		-	1:1,000		גיליון 1: חלק צפוני
					-	1:500		גיליון 2: חלק דרומי
	ועדה מחוזית	אינני יהודה אשד בע"מ אלי אסיף - גרונר ד.א.ל מהנדסים בע"מ	1.11.2013	3		1:100 1:1,000 1:200		גיליון 3: תכנית כללית לרמפות גיליון 4: תכנים לאורך כבישים ותעלת ניקוז גיליון 5: תכנים לרוחב מסילת הרכבת והרמפה הצמודה
	ועדה מחוזית	אינני יהודה אשד בע"מ	30.4.2013	1	-	1:1,250	מנחה	נספח ניקוז
			1.7.2010		10		מנחה	נספח ניקוז - תעלת קיזור אילן
	ועדה מחוזית	עדה ברונפמן מהנדסים יעצים בע"מ	7.7.2013	2		1:1,250 1:5,000	מנחה	נספח ביוב
			7.7.2013	2		1:1,250 1:5,000	מנחה	נספח מים
	ועדה מחוזית	דפנה גרינשטיין - גיל הר-גיל, אדריכלות נוף ותכנון סביבתי	15.12.2013	1		1:1,250	מנחה	נספח נוף:
					8			תשריט
	ועדה מחוזית	דפנה גרינשטיין - גיל הר-גיל, אדריכלות נוף ותכנון סביבתי	18.12.2013	1	-	1:1,250	מחייב	נספח עצים בוגרים:
				-	11		מנחה	תשריט
								הוראות

כל מסמכי התוכנית 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.

19/08/2014

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 33

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אינני אלי אסיף ד.א.ל - חיפה	19.7.2011	-	14 + תרשימים		מנחה	בחינת השלכות תחבורתיות
	ועדה מחוזית	דודן דרעי אורן נס (2006) בע"מ	18.6.2014			-	מחייב	טבלאות הקצאה ואיוון
	ועדה מחוזית	פרויקט יצחק יעוז, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	6.1.2013	1	-	1:1,250	מנחה	נספח גושים, חלקות ותאי שטח
	ועדה מחוזית	ישראל קלר – יעוז לביסוס ושירותים הנדסיים בע"מ	9.5.2010		3		מנחה	דרי"ח קרקע

כל מסמכי התוכנית 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.

19/08/2014

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 7 מתוך 33

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מקצוע / תואר
		04-8299250		04-8299208	רח' השלום 20 נשר		עיריית נשר				
		04-8356128		04-8356800	רח' ביאליק 3 חיפה		עיריית חיפה				

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מקצוע / תואר
	04-8299250		04-8299208	רח' השלום 20 נשר		עיריית נשר				
	04-8356128		04-8356800	רח' ביאליק 3 חיפה		עיריית חיפה				
				קיבוץ יגור		קיבוץ יגור				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מקצוע / תואר	בעלים	חוכר	חוכר
	04-8630970		04-8630940	פלחים 15 א' חיפה	-	מדינת ישראל	-	-	-			
				קיבוץ יגור		קיבוץ יגור						
						פרטיים						

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
itzhak@ifreund.co.il	04-8514455	050-5252316	ד"ר יפז 145 א' חיפה 35251	512414947	פרויקט יצחק וקידום יעוץ, תכנון פרויקטים בעי"מ		006462147	יצחק פריינד	מתכנן	
curiel@inter.net.il	04-8371269	04-8371190	ד"ר חיים 67, חיפה	513246025	אמו-קוריאלי אדריכלים	10441	042105106	דינה אמר	אדריכלית	תכנית בינוי
eshedy@netvision.net.il	04-8341607	052-2612252	רח' הולנד 28 חיפה	513250068	אגני יהודה אשד בע"מ	8379	12573853	יהודה אשד	מהנדס	
eli@grdel.co.il	04-8577355	04-8577365	רח' היוזמה 2 טירת הכרמל 30200	512328733	גרונר ד.א.ל. מהנדסים בע"מ	40972	054156898	אלי אסף	מהנדס	יועץ תנועה
eshedy@netvision.net.il	04-8341607	052-2612252	רח' הולנד 28 חיפה	513250068	אגני יהודה אשד בע"מ	8379	12573853	יהודה אשד	מהנדס	יועץ ניקוז
vehcm@zahav.net.il	04-8323533	050-5244612	רח' בן-ציון 4 חיפה 32447	513332205	עדה ברונופמן מהנדסים יועצים בע"מ	29566	011619707	עדה ברונופמן	מהנדסת	יועץ ביוב
gil@landscape.org.il	04-8382536	052-4277593	רח' כלניות 7 חיפה 34353	513342014	דפנה גרינשטיין גיל הר-גיל, אדריכלות נוף ותכנון סביבתי	35779	051959013	גיל הר-גיל	אדריכל	יועץ נוף
dn99@netvision.net.il	04-8668865	052-3777160	שד' המגנים 25 חיפה	513820282	דו"ת דרעי אורן נס (2006) בע"מ	759	029086014	דו"ת דרעי	שמאי מקרקעין	שמאות
modeday@netvision.net.il	04-9931277	054-3049042	ארלוזורוב 16, עפולה	513496943	מודדי טבעון בע"מ	640	051761757	משה מריין	מודד מוסמך	מודד
office@klar.co.il	04-8401398	050-5338262	בצרי 23, קריית אתא	510878606	ישראל קלר – יעוץ לבטיחות ושירותים הנדסיים בע"מ	8682	005356654	ישראל קלר	מהנדס	קרקע

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מבנה רב תכליתי	מבנה שבו שימושים מעורבים לתעסוקה ומסחר, כמופרט בסעיף 4.1.1.
מתחם	חטיבת קרקע אשר לגביה התכנית משמשת כתכנית מפורטת.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת פארק תעסוקה ומסחר באופן שיתאים להנחיות שנקבעו בתמ"מ 6/6, בשטח בניה של כ- 553,069 מ"ר וכ- 124,220 מ"ר לחניונים ציבוריים. הסדרת הנגישות אל פארק התעסוקה. ייעוד שטחים לפארק/גן ציבורי ולספורט ונופש שימשו כפארק מטרופוליני קישון, לרבות הוראות לתכנון מפורט למתחמים 1, 2 ו-3. יתרת השטח היא ברמה מתארית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד קרקע חקלאית למסחר ותעסוקה, לשטחים ציבוריים פתוחים, לדרכים ולחניונים, פארק/גן ציבורי ושטחי ספורט ונופש.
- קביעת תנאים לבניה ולפיתוח השטח.
- קביעת זכויות והוראות בניה, הוראות בינוי ועיצוב, תנאים להיתר ולפיתוח.
- קביעת דרכי גישה כולל התחברות לכביש 75.
- הסדרת תשתיות כולל ניקוז השטח.
- מתן הנחיות לאיחוד וחלוקה מחדש וטבלאות הקצאה ואיזון.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	2,933.700
-------------------------	-----------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
אזור תעסוקה ומסחר (שטח עיקרי)	מ"ר	0	414,802	414,802		
תעסוקה	מ"ר	0	138,267	138,267		
מסחר	מ"ר	0	124,220	124,220		
חניון	מ"ר	0				

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים										יעוד
קו בניין מציר קו חשמל	קווי בניין	הנהיגות מיוחדות	קו מים	מנהרה/ מעבר תחת	גשר/ מעבר עילי	שטח לאיחוד וחלוקה	מסילה/ דרך/ לביטול	עתיקות	תאי שטח	
34, 32, 30, 39, 38		38, 36, 32	42, 36, 32			84, 83	39, 30	37, 32-34, 38	83, 84	כיכר עירונית
45		45-49				45-49			42, 30-39	שטח ציבורי פתוח
402		402						402	45-49	פרטי פתוח
							67, 60, 1013	65	401-402	ספורט ונופש
									65, 60-62, 201, 200, 1013-1016	פארק / גן ציבורי
50		51	51				52		45-51	נחל/תעלה/מאגר מים
71, 70			71	71	71			71	73, 70-71	דרך מאושרת
80, 76, 75, 72			82, 76					82, 80, 72, 51	74-82, 95, 72	דרך מוצעת
86, 99, 93						94-90, 96-99			96, 97-99, 90-94	דרך /או טיפול נופי
27, 26	27, 25					25-27		27	25-27	חניון
7	1-13, 19-22								1-19	מסחר ותעסוקה

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

19/08/2014

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11 מתוך 33

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
0.32	9,297	כיכר עירונית	84.03	2,465,066	שטח חקלאי
1.79	52,644	שטח ציבורי פתוח	2.74	80,361	דרך מאושרת
0.18	5,386	פרטי פתוח	1.37	40,194	נחל
33.10	970,960	ספורט ונופש	0.07	2,159	אזור תעשייה
41.62	1,220,960	פארק / גן ציבורי	0.03	766	שטח ציבורי פתוח
3.11	91,089	נחל / תעלה / מאגר מים	0.15	4,360	שטח מסילת ברזל
2.23	65,423	דרך מאושרת	11.23	329,382	פרוזדור חשמל
5.52	161,937	דרך מוצעת	0.11	3,214	אזור שירותים ציבוריים
0.28	8,195	דרך ואו טיפול נופי	0.28	8,198	שטח אחסנה חקלאית
1.32	38,819	חניון			
10.53	308,990	מסחר ותעסוקה			
100	2,933,700	סה"כ:	100	2,933,700	סה"כ:

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1 אזור תעסוקה ומסחר

4.1.1 שימושים

מיועד לשימושי תעסוקה ובהם: משרדים, תעשייה עתירת ידע שאיננה גורמת לזיהום או מטרדים, שירותים עירוניים, מרכז ירידים, מסחר, הסעדה, שירותי בידור, אולמות אירועים וחניה. לא יותרו מרכולים/סופרמרקטים. שימושים מסחריים יותרו בתא שטח מס' 17 ובשתי קומות ראשונות בתאי השטח שבחזיתם סומנה חזית חנויות. בתא שטח 17 יותרו גם שטחי לוגיסטיקה לצרכי המסחר.

4.1.2 הוראות

א. אזור התעסוקה יהיה משותף לרשויות עיריית חיפה, עיריית נשר, והמועצה האזורית זבולון ורשויות נוספות בתחום מחוז חיפה. תוקם מינהלה משותפת לשלושת הרשויות, אשר תהיה אחראית על פיתוח, ניהול ותחזוקת השטח.

ב. רשימת תאי השטח למסחר ותעסוקה ושטחיהם:

תא שטח	שטח בדונם	תא שטח	שטח בדונם	תא שטח	שטח בדונם
1	11.565	8	9.648	15	8.678
2	9.739	9	9.155	16	11.914
3	8.154	10	9.285	17	95.438
4	10.531	11	9.540	18	16.481
5	9.350	12	9.586	19	14.144
6	9.417	13	10.285	20	8.049
7	10.338	14	8.404	21	9.546
				22	9.743

ג. תכנית בינוי מפורטת

1. א. לאחר אישור התוכנית ולפני הגשת בקשה להיתר בניה, תוגש תוכנית בינוי ופיתוח מפורטת לכל השטח המיועד לתכנון מפורט.
- ב. בשטח המפורט בתכנית הבינוי יקבעו מפלסי הכבישים, מפלסי ה- ± 0.00 של כל תא שטח, תוואי קווי התשתיות (מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וחשמל) ומפלס נקודת ההתחברות לכל תא שטח.
- בתכנון קווי התשתיות, תילקח בחשבון תת-חלוקה של תאי השטח ויקבעו מספר נקודות חיבור לכל תא שטח.
- כמו כן יכללו בתכנית הוראות עיצוב ופיתוח מפורטות, מתקני תשתית ופיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים, כולל שלבי ביצוע לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים.
- במסגרת תכנית הבינוי, ובאישור הועדה המקומית, ניתן יהיה לשנות את החלוקה לתאי השטח. החלוקה המוצעת והבינוי יביאו בחשבון את אורך גושי הבניינים, כך שיימנעו רצפים ארוכים ללא מפתחים.
- תוכנית הבינוי והפיתוח תאושר ע"י מנהלת הפרויקט והועדה המקומית.

2. לאחר אישור תוכנית הבינוי הכללית וכתנאי להגשת היתר בניה, תוגש תוכנית בינוי מפורטת לכל תא שטח, שבו מבוקש ההיתר.
בתכנית תוצג חלוקת השטח למגרשי בניה. כמו כן תכלול התכנית הוראות לעיצוב אדריכלי, מיקום התחברות למערכת הדרכים, תאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, גישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שירות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח.
תכנית הבינוי תיערך על רקע מפה מצבית שתיערך ע"י מודד מוסמך.

ד. חזית מסחרית

1. במבנים, לאורך דרך מס' 3 בתאי שטח 6, 7, 8, 9 ולאורך דרך מס' 4 בתאי השטח 4, 7, 8, 11, 12 ולאורך דרך מס' 7 בתאי שטח 18, 20, 21 ו- 22 תבוצע חזית מסחרית.
2. החזית המסחרית תקורה בסטווין ברוחב של לפחות 4.0 מ'. הסטווין ומרווח הבניה יהיו נגישים לקהל ולא תבוצע גדר בגבול עם השטח הציבורי הגובל.
3. בשטח הנגיש לקהל יותר מיקום שולחנות וכסאות של בתי קפה ואו מסעדות.
4. גובה ופרטי הסטווין יהיו אחידים בכל תא שטח. בתוכנית בינוי מפורטת, המהווה תנאי להגשת היתר בניה, יפורטו ההוראות המחייבות. הוראות אלו יחולו על כל תת תאי השטח, שיווצרו במידה ויחולק תא השטח.
5. הסטווין לאורך השדרה הראשית (דרכים מס' 3 ו 7) ולאורך שדרת הפארק (דרך מס' 4), יהיה המשכי עד לגבול תא השטח.

ה. עיצוב ארכיטקטוני ופיתוח

1. שורת המבנים הגובלים בפארק תתוכנן באופן שחזית הבניינים תופנה אל הפארק. שטחי החנייה יהיו, ככל האפשר, בצד האחורי של המבנים.
2. חומרי הגמר למבנים הראשיים יהיו אלומיניום, זכוכית, חומרים מורכבים (לוחות H.D.L). חיפוי מבני החניה יהיו בהתאם לחומרי הגמר של הבנין הראשי או בטון נקי, רשתות ופרופילי מתכת.
3. "חזית חמישית" - במסגרת היתר הבניה יפורטו המתקנים על הגג והפתרונות העיצוביים שלהם, לרבות הסתרתם באלמנטים בנויים או באמצעות צמחיה.
4. אורך החזיתות של המבנים לא יעלה על 60 מ' - כמפורט בהנחיות לעיצוב אדריכלי בנספח הבינוי - גיליון 2.

ו. גישת רכב

1. לא תותר כניסת רכב לתאי שטח מס' 6 ו-18 מהשדרה הראשית (דרכים מס' 3 ו 7) על מנת שלא לפגוע ברציפות הכיכר הציבורית ובשטח הפתוח הגובל בתא שטח 17.
2. לכל שני מגרשים גובלים תבוצע דרך גישה אחת בלבד.

ז. חניה

1. תקן החניה לשימושי מסחר יהיה מקום חניה אחד לכל 25 מ"ר עיקרי.
2. תקן החניה המירבי לשימושי משרדים ותעשייה עתירת ידע, יהיה מקום חניה אחד לכל 50 מ"ר עיקרי.

3. בניה בשיעור החניה המופחת מותנה בהקמת החניונים הציבוריים כמפורט בסעיף 4.6 שלהלן.
4. לא תותר חניה במגרשים - בחזיתות הראשיות של המבנים לאורך השדירה הראשית, (דרכים מס' 3 ו 7) לאורך שדרת הפארק (דרך מס' 4) ולאורך דרכים 5, 6.
5. יותר הקמת מבנה חניה משותף למספר תת תאי שטח הגובלים ביניהם.
6. חניה על פני הקרקע תחייב נטיעת עץ על כל 5 מקומות חניה.
חניה בנויה תחייב פתרונות גנניים של שיחים בשיעור דומה לזה שעל פני הקרקע, לשביעות רצון מהנדס העיר, שהשטח הוא בתחום שיפוטו.
7. מבני החנייה לא יחרגו הקוי הבניין מדרכים, כמפורט בסעיף 5, אך תותר חריגתם מקווי הבניין מצירי קוי חשמל המסומנים בתשריט.

ח. פיתוח השטח

1. בחזיתות המגרשים הפונים לדרכים ציבוריות יובטח טיפוח גנני, בהתאם להנחיות הנספח הנופי ותכנית הבינוי והפיתוח שתאושר בועדה המקומית.
בחזיתות המגרשים לכיוון הרחוב תהיה חובה של נטיעת עץ בוגר אחד במירווח הקדמי לכל 7 מ"א חזית המגרש לרחוב.
2. 20% משטח המגרש ישמר כקרקע פנויה המאפשרת חילחול מי נגר.
באזורים מרוצפים על קרקע פנויה ינטעו עצים בוגרים ושטחי גינון.
3. לפחות 20% משטח גגות מבני החנייה יגונן ויפותח, כמפורט בסעיף א' 1.7 בנספח הנוף המצורף לתכנית.

ט. גובה המבנים ואורך החזיתות - בכפוף להנחיות עיצוב אדריכל שבנספח הבינוי - גיליון מס' 2

1. גובה המבנים יהיו עד 10 קומות - 2 קומות גבוהות ו- 8 קומות רגילות.
סה"כ גובה הבנין 45 מ' (עד לתקרה האחרונה), בהתאם להערות סעיף 5 להלן.
גובה הבנין לא כולל גובה חדר מדרגות, יציאה לגג, חדרי מכונות ופירי מעלית.
2. תחול חובת דירוג גג המבנה, כך שאגף אחד לפחות יהיה בן שש קומות.
דירוג המבנים יפורט בתוכנית הבינוי של תא השטח.
3. גובה מבנה חניה למבנה מסחר ותעסוקה לא יעלה על 5 קומות מעל פני הקרקע.
4. אורך חזית רציפה לא יעלה על 60 מ'. בחזית המסחרית ניתן להמשיך את הסטווים לכל אורך המבנה ולהפריד את הקומות שמעליו לגושים.

י. שילוט

השילוט יהיה ע"פ הנחיות שיקבעו בתכנית בינוי מפורטת על מנת להבטיח חזות נאה.

יא. תנאים להוצאת היתרי בניה ופיתוח

1. אישור תכנית בינוי מפורטת כמפורט בסעיף 4.1.2 ג' שלעיל.
2. הקמת מנהלה משותפת לניהול אזור התעסוקה המשותף ששותפים לה עיריית חיפה, עיריית נשר, מועצה אזורית זבולון ורשויות נוספות בתחום מחוז חיפה.
3. ביוב
- א. בתחום התכנית עובר קו הביוב של נשר.
- ב. הגשת תכנית ביוב מפורטת תאושר על ידי נציג משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ותתואם עם המועצה האזורית זבולון.

- ג. כל בניין יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית רק לאחר עמידה בתנאי הרשויות המוסמכות, בהתאם למפורט בחוקי העזר ובהתאם להנחיות הרשויות המקומיות.
- ד. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

4. **ניקוז**
תעלת ניקוז, בין מסילת הרכבת לגשר הרמפה - התעלה תהיה מבטון, ברוחב מינימלי של 1.3 מ' ותוצמד לעמודי הגשר - רמפה של כביש מס' 75.
- ביצוע הניקוז, כולל תעלת קיזור אילין שבתחום התכנית, עפ"י נספח הניקוז המצורף ועפ"י הנחיות נספח הנוף.
5. תנאי להוצאת היתר בניה הוא העברת מתקן מקורות (או המרכיבים בעלי סיכון שבו) לפעול במיקום אחר, או שינוי שיטת הטיפול בקולחים באופן שאינו יוצר סיכונים למבנים בתחום איזור התעסוקה (למשל ע"י מעבר משימוש בכלור גזי לשימוש בהיפוכלורית).
6. קבלת אישור רכבת ישראל לתכניות לביצוע של מחלף הכניסה מדרך מס' 75, כולל תכניות ניקוז, פיתוח קרקע ונוף.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה טיפול במקורות הריחות והאארוסולים במט"ש בהתאם לתכנית לטיפול בריחות ובאארוסולים אשר תוגש על ידי מט"ש לבדיקה ולחוות דעת של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפסקת פעילותו של מתקן הקומפוסטציה.
9. היתר בניה החל על שטח הנמצא ביותר ממרחב תכנון אחד, מותנה באישור הוועדות המקומיות שהשטח נמצא בתחומן, וכן בתיאום עם הרשויות הנוגעות בדבר להסדרת ההתחברות לתשתיות.
10. היתר בניה לשטחי תעסוקה ומיסחר, לאחר השלמת 34% משטחי הבניה, מותנה בבדיקה תחבורתית (בה"ת) מחודשת כמפורט בסעיף 7.1 "שלבי ביצוע".

יב. אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים

1. בתחום התכנית יותרו השימושים על פי רשימת התכליות, ובלבד שעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים, זיהום מי תהום ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ובדיני שמירה על איכות מי שתיה.
2. טרם הוצאת היתרי בניה יועבר לבדיקת המשרד להגנת הסביבה מסמך מידע לגבי נתונים בדבר השפעות סביבתיות צפויות, ופתרונות מוצעים למניעת מפגעים סביבתיים. המידע יתייחס לשימושים מסחריים ותעשייתיים, ויכלול בין היתר מידע בנושאים הבאים:

א. מתקנים הנדסיים

ינתן תיאור מפורט של מתקנים הנדסיים ושטחים לתפעול המבנים וחדרי מכונות לסוגיהם השונים: מערך האנגריה, גנרטורים, חדרי קירור, מערכות אוורור ומיזוג אוויר וכד'.

ב. ביוב

1. תכנית של מערכת שפכים סניטריים.
2. אומדן של כמויות שפכים לפי סוג והרכב לשעות שיא.
3. פירוט מתקני טיפול קדם עבור עסקים ושימושים היוצרים שפכים שאינם ביתיים.

ג. פסולת

1. פסולת מוצקה: אומדן סוגים והערכת כמויות האשפה שמקורן בפעילויות בשימושים המוצעים בפרויקט לפי סוג והרכב לימי שיא ודרכי הפינוי.

2. יוצג פירוט המתקנים לאצירת אשפה לסוגיה בהתאם לכמויות חזויות. הפירוט יכלול: דחסנים, מכולות, מיכלים לאריזות ריקות, רשת לקרטונים או מכבשים וכד'.
3. יסומן על גבי התכנית מיקום המתקנים המרכזיים לאיסוף אשפה, כולל צירי גישה לרכב למטרות פינוי וסילוק.
4. יפורטו נוהלים ומועדים לסילוק מוסדר של הפסולת.
5. יפורטו התנאים והטיפול בפסולת הרעילה.
6. יוצגו פתרונות חזותיים להסתרת המתקנים והפעילויות.

ד. מניעת הצפה

1. רום פני הכבישים במתחם יהיה לפחות 3.30 מעל פני הים.
2. רום 0 ± 0 - רצפת קומת הקרקע - יהיה לפחות 3.95 מעל פני הים.
3. קומות וחניות תת-קרקעיות יאטמו לחדירת מים, ויצוידו באמצעים אקטיביים לפינוי הצטברות מים.
4. יינקטו אמצעים לצמצום כמויות המים שיהיה צורך לשאוב בקטעים הנמוכים של הכבישים העוברים מתחת לרכבת וכביש 75.

ה. איכות אוויר

- תוכן חוות דעת על ידי יועץ מקצועי שתתייחס לנושאים הבאים:
1. מקורות פוטנציאליים לזיהום אוויר, פליטות גזים, חלקיקים ואו ריחות ממקורות שונים:
 - מתפעול מתקנים הנדסיים ומערכות תשתית.
 - מחניונים ומשטחים מקורים ופתוחים כתוצאה מפעילות כלי רכב.
 - עסקי מזון, בישול וצלייה.
 2. יוצגו אמצעים ופתרונות למניעת זיהום אוויר, פליטת גזים חלקיקיים וריחות מהמקורות שנסקרו לעיל ומכל מקור אחר.

ו. רעש

- הערכת מפלסי רעש תוכן על ידי יועץ אקוסטי מוסמך ותתייחס לנושאים הבאים:
1. רעש ממתקנים הנדסיים: יוצגו מפלסי רעש צפויים שמקורם בתפעול במערכות ההנדסיות השונות בהתאם לנסקר לעיל.
 2. רעש פעילות ואירועים: תוצג הערכה לגבי מפלס רעשים הצפויים מפעילויות יוצרות רעש כגון שימוש במערכות כריזה והגברה.
 3. יוצגו האמצעים והפתרונות למניעת רעש ולעמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

ז. פריקה וטעינה

- יפורטו השטחים למטרות הנ"ל, גודלם ומיקומם בשטחים מבונוים ובשטחים פתוחים, יוצג חישוב השטחים בהתאם לצרכים המתבקשים על ידי השימושים והפעילויות בפרויקט.

ח. תפעול ואחזקה

1. יוצגו הנוהלים וההסדרים המוצעים לטיפול בנושא באמצעות חברת אחזקה ואו התארגנות אחרת להבטחת תפעול תקין ורמת אחזקה גבוהה ומניעת מפגעים.
2. יפורטו נושאים העלולים לגרום לתקלות ולמפגעים סביבתיים.

ט. מסקנות וממצאים

1. המסקנות והממצאים בנושאים השונים ירוכזו ויצגו את מכלול האמצעים והפתרונות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ורמה נאותה של איכות סביבה.
2. מפגעים צפויים בעת העבודה לביצוע התכנית: יפורטו העבודות ופעולות בצידוד העשויים לגרום למפגעים סביבתיים בעת העבודה ויפורטו אמצעים למניעתם.

הוראות מיוחדות למבנה תעשייה רב-תכליתי

- היתר הבנייה למבנה רב-תכליתי יכלול, בנוסף לני"ל, תנאים ומגבלות למפעלים ושימושים שיתאכלסו בו שיחולו על המבנה כולו, על חלקים ממנו, וייתייחסו לנושאים הבאים:
1. שפכים: בתכנון התשתיות יוקצו שטחים להקמת מתקני קדם טיפול בחצר המבנה טרם החיבור למערכת המרכזית.
 2. זיהום אוויר: תתוכנן למבנה מערכת אוורור וסילוק מזהמי אוויר מהמבנה כולו ומכל אחד מחלקיו, יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים לפליטת מזהמים לכל חלקי המבנה.
 3. רעש: יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש למבנה ולחלקיו.
 4. פסולת: יתוכנן חדר אשפה בגודל מספיק להכיל כמויות אשפה צפויות מכל אחד משימושי המבנה הידועים או העתידיים, תוך חישוב נפחי אצירה לסוגים שונים של חומרים, כולל מיכלים ייעודים לחומרים בעלי מחזור.
 5. בדיקת התאמה: תכנון הקמת מפעל במבנה רב תכליתי תותנה בבדיקה באשר להתאמת קיומו בסמוך לשימושים ידועים אחרים באותו מבנה והשלכותיהם ההדדיות.

4.2 שטח ציבורי פתוח**4.2.1 שימושים**

מיועד לגינון, מתקני משחק, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים, תאורה ותשתיות תת קרקעיות.

4.2.2 הוראות

1. תכנון השטחים הציבוריים יהיה חלק מתכנית הבינוי, כמפורט בסעיף 4.1.2 וביצועם יהיה בהתאם לשלבים שיקבעו בתכנית הבינוי.
2. הנחיות לשטח הנמצא בתחום רצועות מגן, בהתאם לתמ"א 34/ב/3 סעיף 7.
3. שיקום גדות תעלת קייזר אילין יהיה בין השאר באמצעות צמחיה האופיינית לגדות הנחל.

4.3 כיכר עירונית**4.3.1 שימושים**

שטחי גינון, שבילים, פיתוח שטחים מרוצפים לקליטת קהל לארועים ושהיה בשטח, מתקני משחק, תאורה ותשתיות תת קרקעיות.
יותר העמדת מתקנים זמניים לצורכי ציבור שונים כגון: תערוכות, שוק ותצוגה.

4.3.2 הוראות

היתר הבניה לכיכר העירונית יערך בשיתוף אדריכל נוף.

4.4 דרך**4.4.1 שימושים**

התכליות המותרות תהיינה כמפורט בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה וכן: תשתיות, ריהוט רחוב, מדרכות, שבילי אופניים, מפרצי חניה ותמרורים.

4.4.2	הוראות
א.	הדרכים הכלולות במתחם 1 וכן הדרך המובילה למט"ש (דרך מס' 11 בגיליון מס' 1 ובגיליון מס' 3 של התשריט) מתוכננת ברמה מפורטת. יתר הדרכים הן ברמה מתארית בלבד.
ב.	תכניות לביצוע בדרך מס' 75 יוגשו לתיאום לרכבת ישראל.
ג.	לא תבוצע כל עבודה בתחום דרך מס' 75, אלא לאחר קבלת אישור החברה הלאומית לדרכים.
ד.	לא תותר גישות ישירה של כל רכב מדרך מס' 75 לתאי השטח הגובלים בו.
ה.	רום הכבישים ייקבע בהתאם להנחיות שבנספח הניקוז וכמפורט בסעיף 4.1.2 י"ב 2 ד' שלעיל, למניעת הצפות.

4.5	דרך /או טיפול נופי
4.5.1	שימושים
	ישמש לפיתוח נופי של שולי הדרך הכולל גינון, ריצוף וריהוט רחוב. יותר מעבר רכב לשם גישה למגרשים הגובלים.

4.5.2	הוראות
	רוחב הרצועות לטיפול נופי יהיה כמסומן ברוזטות של הדרכים. פיתוח השטח והנטיעות בו יהיו עפ"י ההנחיות שבנספח הנופי, כמצורף לתכנית.

4.6	חניון
4.6.1	שימושים

חניה לכלי רכב מכל הסוגים, פיתוח גנני ותשתיות תת קרקעיות.

4.6.2	הוראות
	תאי שטח 25-27 מיועדים להקמת מבני חניה. המבנים יוקמו ע"פ שלבי הפיתוח המפורטים להלן: שלב א' - עם ביצוע 30% משטח המבנים למסחר ותעסוקה, יוכשרו המגרשים לחניה על פני הקרקע. שלב ב' - עם ביצוע 60% משטח המבנים למסחר ותעסוקה, יוקם מבנה חניה ראשון לכ- 400 מקומות חניה לפחות. שלב ג' - עם ביצוע 90% משטח המבנים למסחר ותעסוקה, יוקם מבנה חניה שני לכ- 400 מקומות חניה לפחות.

4.7	תעלה (תעלת קיזור אילין)
4.7.1	שימושים

ניקוז והולכת מים, כולל דרך גישה לצרכי טיפול ותחזוקה, במשולב עם פיתוח נופי למטרות נופש כדוגמת טיילת, שביל אופניים, פינות ישיבה וגינון.

4.7.2	הוראות
-------	--------

- השטח יפותח על ידי יזמי התכנית, במשולב עם פיתוח השטח הציבורי הפתוח הגובל בתעלה.
- התעלה תהייה מעפר בעיצוב צמחי ולא הנדסי, כמפורט בנספח הנוף המצורף לתכנית התעלה.

3. קצה פיתוח תעלת קייזר-אילן במעלה כביש 75 ייקבע בתיאום עם פיתוח רכבת העמק.
4. חתכי התעלה ומעבירי המים בה יהיו בהתאם לנספח הניקוז.
5. בבקשה להיתר בניה יצומצמו ככל האפשר מספר מוצאי הניקוז לתעלה, ומקומם יותאם ככל האפשר להגנות מתוכננות בתעלה.
6. בקשות להיתרי בניה יכללו התאמתם של מוצאי הניקוז מצד מערב (חיפה) לתעלה המשופרת.
7. תנאי להיתר בניה לותכניות לביצוע הוא תיאום עם רשות הניקוז ואישורה.
8. תחזוקת תעלת הניקוז שבתחום רצועת כביש מס' 75, כולל חלק מהמדרון של סוללת מסילת הרכבת שבתחום הדרך, תהיה באחריות החברה הלאומית לדרכים.
9. הנחיות לרצועת המגן, שרוחבה יהיה 5 מ', כמסומן בתשריט. הפעילות המותרת ברצועת המגן תהיה כאמור בסעיף 7.1 בתמ"א 34/ב/3.

4.8 פארק / גן ציבורי

כולל שטחי "איזור נופש נחל וסביבותיו" ו"נופש וספורט פארק פשיט", כפי שמוצע בתכנית בתמ"מ 6/6 לפארק מטרופוליני קישון.
התכנון לשטחי הפארק/גן ציבורי הוא ברמה מתארית בלבד, למעט לשטחים הכלולים במתחם 3 (תאי שטח 200-201, וחלק מתאי שטח 60, 66, 67).
תכנית מפורטת לפארק ותכנית פיתוח לשטחי מתחם 3 (תאי שטח 200-201), תלווה בסקר סיכונים לבחינת הסיכונים לפעילויות המתוכננות באיזורי תעשייה וממקורות סיכון אחרים בסביבה. סקר הסיכונים ייערך בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ויבדק על ידו. המשרד יהיה רשאי לפטור מהצורך להכין סקר סיכונים כאמור.

4.8.1 מתחם 3 - תאי שטח 200-201: "איזור נופש נחל וסביבותיו" - מתחם א' בתמ"מ 6/6

מתוכנן ברמה מפורטת.
תחום רצועת אזור הנופש נחל וסביבותיו יהיה לפחות 100 מ' מציר הנחל, אלא אם סומן אחרת בתשריט.
הגבול הצפוני של אזור זה יהיה הגדרה הדרומית של מתחם בז"ן.

4.8.1.1 שימושים

השימושים המותרים:

- א. הקמה ושימוש במתקני פיקניק, מתקני משחק, שילוט הסבר, תאורה וכד', מתקנים פתוחים לנופש בחיק הטבע כגון: אזורי ישיבה, פרגולות.
- ב. נקודות מנוחה ותצפית.
- ג. מזחים, מזחים צפים ומתקנים להשכרה ועגינת סירות ולדיג.
- ד. פשט הצפה, איגום וטיהור מים לצרכי הפארק.
- ה. דרכים ושבילים ללא עמודי תמיכה באפיק הנחל:
 1. שבילי גישה אל המים.
 2. שבילים וגשרים לאורך הנחל בשתי גדות הנחל להולכי רגל, לרוכבי אופניים, לבעלי חיים.
 3. שבילים וגשרים לכלי רכב לצורך תחזוקה ונגישות לרכב חירום.

1. תשתיות - קווי ומתקני תשתית תת קרקעיים. באישור מיוחד של הועדה המחוזית ניתן יהיה להקים גם קווים ומתקנים עיליים, ובתנאי שלא תיפגע זכות המעבר לציבור לאורך גדות הנחל.
 2. קווים ומתקנים הנדסיים להסדרת זרימה, ניקוז, סחרור וטיפול במי הנחל, לרבות: מתקני שאיבה, סכרונים, מפלונים, תחנות מדידה, מתקני כניסה, בריכות שיקוע סחף, מתקניי השהיית מים.
לא תהיה כל פגיעה של מתקנים לשאיבת מי הנחל במופע המים לאחר המתקן, כפי שייקבע בתכנית המים לנחל קישון. מתקנים אלה יפעלו אך ורק בכפוף לאספקת מים במעלה הנחל במסגרת תכנית המים. כל תכנית שתוגש תלווה בתכנית נופית שתוכן ע"י אדריכל נוף ותובא לאישור מקדים של רשות נחל קישון. המתקנים ייבנו בצורה המשתלבת עם סביבתם וילוו בתכנית נופית.
 - ח. שירותים (מתקני תברואה) ציבוריים.
 - ט. גידור: לא יותר גידור קבוע אלא גידור זמני בעת ביצוע עבודות הפיתוח.
- לצורך השימושים שפורטו לעיל ניתן יהיה לבצע, בין היתר, את העבודות הבאות:
1. שימור הצמחיה הטבעית.
 2. פיתוח בתי גידול מגוונים וצמחיית גדות.
 3. עבודות הנדסיות הקשורות לשיקום נחל קישון.
 4. ייצוב גדות באמצעות צומח טבעי ואופייני לסביבת הנחל, ובמידה צורך בלבד באמצעות שימוש באמצעים אגרו-טכניים לייצוב גדות.
 5. הקמת שערים ושבילי גישה אל המפעלים, לצרכי פנאי ונופש של העובדים ולקשר אל מרכזי המבקרים בהם. בגדה הצפונית של הנחל יישמר מעבר חופשי ורצוף להולכי רגל ורוכבי אופניים.

4.8.1.2	הוראות
---------	--------

- א. לא תותר הקמת מוקדי פיתוח בנויים במתחם זה, למעט שירותים (מתקני תברואה) ציבוריים ועפ"י הוראות סעיף 5.
- ב. יצירת איים באפיק הנחל ו/או שיחזור פיתולי הנחל המקוריים ו/או הגבהת גדות הנחל להגנה מפני שטפונות והצפות יתבצעו רק לאחר אישור הרשויות המוסמכות על פי כל דין.
- ג. הנחיות לשטח הנמצא בתחום רצועות מגן, בהתאם לתמ"א 34/ב/3 סעיף 7.
- ד. ברצועה ברוחב 100 מ' המיועדת לפארק/גן ציבורי, לאורך דרך מס' 4, הכלולה במתחם מס' 1 בתכנית זו, השימוש בתכשירים וברעלים וכימיקלים מזיקים לצרכי העיבוד החקלאי ייעשה בהתאם להוראות כל דין, ובין השאר בהתאם לתקנות הרוקחים (הגבלת פיזור רעלים וכימיקלים מזיקים מכלי טייס), התשל"ט-1979, ובהתאם לתקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשיטים ליד מבנים), התשס"ה-2005, בכפוף לשינויים שיחולו עליהן מעת לעת.

4.8.1.3	הוראות למתן היתר בניה
---------	-----------------------

- א. מכח תכנית זו ניתן יהיה לבצע שבילים וגשרים להולכי רגל ואופניים כמפורט בסעיף 4.8.1.1 ב' ו-ה'.
- ב. היתרי בנייה לשאר השימושים המפורטים בסעיף 4.8.1.2 יינתנו כנגזרת של תכנית פיתוח כוללת שתאושר בוועדה המקומית.
- ג. תכנית פיתוח כוללת תיערך ע"י אדריכל נוף, תלווה בייעוץ אקולוגי, תאושר על ידי רשות הניקוז ורשות נחל קישון ותכלול (בין השאר):
 1. מסמך המתאר ראייה תכנונית, נופית ותפקודית (לתפקודי פנאי ונופש) מקיפה וכוללת של הנחל במעלה ובמורד.
 2. תשריט חלוקה למתחמים ושלבי ביצוע.

3. תשריט אופן הפיתוח ואופיו בהתייחס ליחידות הנוף, ערכי טבע לשימור, שיקום נופי ואקולוגי של סביבת הנחל.
 4. פירוט מערכת מגבלות פיתוח ופעילות.
 5. תשריט המתקנים השונים כגון: גשרים להולכי רגל, מתקני שירותים וכד'.
 6. תשריט מפורט של הפיתוח הנופי המוצע - נטיעות, שיקום גדות נחל וגינון.
- ד. היתר בניה לשימושים המותרים בסעיף 4.8.1.2 יכלול את המסמכים הבאים:
1. תשריט פיתוח שיכלול גבהים, ניקוזים, צמחיה, פרטי פיתוח ריהוט גן, תאורה וכד', כולל חתכים, חזיתות, פריסת בינוי בשטח וחומרים.
 2. חתכים, חזיתות, אמצעי המחשה של אופי הפיתוח.
 3. חומרי גמר.
 4. העתק מבקשה להיתר בניה באזור נופש נחל וסביבותיו (עורך ניקוז ראשי, לפי תמ"א 34/ב/3) יועבר לאישור רשות ניקוז קישון.
 5. היתר בניה טעון אישור מתכנן המחוז.
- ה. יוכן נספח סקר סיכונים לבחינת הסיכונים לפעילויות המתוכננות מאזורי תעשייה וממקורות סיכון אחרים בסביבה. סקר הסיכונים יערך בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ואושר על ידו. המשרד יהיה רשאי לפטור מהצורך להכין סקר סיכונים כאמור.
- ו. מכח תכנית זו ניתן יהיה לבצע עבודות הנדסיות זמניות לשיקום הנחל, בכלל זה: עבודות עפר, הקמת מתקנים ומבנים זמניים, אזורים למחנות עבודה, פריצת צירים, גידור זמני וכד'. היתר בניה שינתן לעבודות אלו יבטיח את המשך פעילות הפנאי והנופש שתתקיים באותה עת ויכלול תכנית שיקום. תכנית השיקום תכלול, בין היתר: שיקום השטח, פירוק המבנים והמתקנים, שיקום מחנות עבודה ואזורי התארגנות, שיקום צירים ואזורים שהופרו במהלך העבודות. תכנית השיקום תבוצע ע"י אדריכל נוף ובהשתתפות אקולוג, לאחר התייעצות עם הועדות המקומיות הנוגעות.

4.8.1.4 הוראות לאישור הסטת תוואי הנחל

- א. הסטת אפיק הנחל לתוואי חדש תעשה בהליך של תכנית מפורטת, באישור רשות הניקוז, או בהליך של תכנית הסדרה לפי חוק הניקוז.
- ב. תכנית מפורטת או תכנית הסדרה לפי חוק הניקוז כאמור, יהיו בתיאום עם הועדות המקומיות ורשות הקישון:
- ג. תכנית כאמור לעיל תכלול תכנית פיתוח כוללת המתארת את רצועת הנחל הקיימת והחדשה כמפורט בסעיף 4.8.1.3 ב' ו-ג' שלעיל.
- ד. תכנית כאמור לעיל תכלול מסמך נופי שיוכן ע"י אדריכל נוף ושיכלול:
 1. פיתוח הנוף המוצע כדגש על סביבת נחל שתאפשר את שיקום המערכת האקולוגית של הנחל.
 2. פיתוח מערך פעילות הנופש לאורך גדות הנחל: שבילים, פינות ישיבה, דיג וכד'.
 3. פתרונות ליצוב הגדות באמצעות צמחיה, ככל הניתן, ושיפועי הגדות.
 4. מיקום ועיצובם של גשרים להולכי רגל ורכבי אופניים.
 5. תיאור הפתרונות לשילוב מתקנים וקווי תשתית, בכללם מתקני ניקוז.
 6. פירוט הנחיות והוראות לעיצוב קו המגע של רצועת הנחל עם התעשייה.
- ה. תכנית כאמור לעיל תכלול מסמך הידרולוגי שיוכן על ידי יועץ מומחה ומוסמך שיכלול:
 1. תכנית הנדסית כללית לנחל לפחות לכל תחום הפארק, תוואי הנחל המוצע וחתכים.
 2. ניתוח הידרולוגי.
 3. הגדרת איכויות המים בנחל והתאמת שימושי הנופש המוצעים ברצועת הנחל.
 4. מלכודות סחף, ככל שיידרשו.
 5. פשט ההצפה, מאפייניו, מגבלות והנחיות לפיתוח בתחומו.
 6. גובה הגדות המתוכנן.
 7. מתקנים בתוואי הנחל, כגון: סכרונים.

8. פתרונות נופיים לנקודות חיבור צירי ניקוז.
 9. פתרונות ואמצעים לניתוק מערכת המים השטפונית בנחל ממערכת גופי מי התהום בפארק.
 10. שלביות בביצוע התכנית להסדרת הנחל.
- ו. תכנית מפורטת לאזור נופש נחל וסביבותיו, תיערך בתאום עם רשות נחל קישון ורשות ניקוז קישון ותכלול נספח נופי.
- הנספח הנופי ייערך על ידי צוות רב תחומי בראשות אדריכל נוף מוסמך ויאושר ע"י הועדה המחוזית. הנספח הנופי יכלול בין היתר:
1. פיתוח הנוף המוצע בדגש על סביבת נחל שתאפשר את שיקום המערכת האקולוגית של הנחל.
 2. פיתוח מערך פעילות הנופש לאורך גדות הנחל: שבילים, פינות ישיבה, דיג וכד'.
 3. פתרונות לייצוב הגדות באמצעות צמחיה ככל הניתן ושיפועי הגדות.
 4. מיקומם ועיצובם של גשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים.
 5. תיאור הפתרונות לשילוב מתקנים וקווי תשתית, בכללם מתקני ניקוז.
 6. פירוט הנחיות והוראות לעיצוב קו המגע של רצועת הנחל עם התעשייה.
 7. תיאור מערכת הקשרים עם מתחמי פארק שכנים, שטחים פתוחים שכנים וגישות אל השטח הפתוח מאזורים עירוניים.
- ז. יוכן נספח סקר סיכונים לבחינת הסיכונים לפעילויות המתוכננות מאזורי תעשייה וממקורות סיכון אחרים בסביבה. סקר הסיכונים ייערך בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ויאושר על ידו. המשרד יהיה רשאי לפטור מהצורך להכין סקר סיכונים כאמור.
- ח. בתכנית המפורטת או בתכנית ההסדרה ניתן לשנות את תוואי נחל הקישון המוצע להסטה מהמסומן בתשריטי התכנית.

4.8.2 תאי שטח 1013-1016, 60-62, 65: "נופש וספורט פארק פשיט" - בתמ"מ 6/6

מתוכנן ברמה מתארית בלבד.

4.8.2.1 שימושים

- א. פיתוח נופי לצורך פארק לרבות: מדשאות, חורשות, שבילים, שטחים מגוננים, נטועים ושטחי מרעה.
- ב. פיתוח אזורי טבע לרבות:
 1. בתי גידול שונים.
 2. נקודות מנוחה ותצפית בבעלי חיים וציפורים.
 3. אגנים ירוקים לטיפול משלים בקולחי המט"ש באמצעות צמחיה למטרות חינוך, הדגמה, השקייה וכד'.
- ג. גופי מים:
 1. סימון מיקום גופי המים ותיחומם כמסומן בתשריט יעודי קרקע, הינו מנחה וסימבולי בלבד.
 2. המיקום והתיחום המדויק יקבע בתכנית מפורטת, שתוכן על פי תכנית הפיתוח כוללת לכל שטחי פארק הקישון.
 3. בגופי מים ניתן יהיה לאשר ולבצע את השימושים הבאים:
 - 3.1 תעלת שיט ספורטיבי.
 - 3.2 אגמים וגופי מים לשיט, דיג, ספורט מים, שיט תחרותי ופעילויות פנאי אחרות, ככל שיתאפשרו בהתאם לאיכות המים.
 - 3.3 מזחים, מזחים צפים ומתקנים להשכרה ועגנית סירות. ניתן יהיה להקים מבנים לצורך זה בהיקף שלא יעלה על 200 מ"ר.

- 3.4 מתקנים הנדסיים להסדרת זרימה, ניקוז וטיפול במי האגם לרבות: מתקני שאיבה, סכרונים, מפלונים, תחנות מדידה, מתקני כניסה, בריכות שיקוע סחף ומתקני השהיית מים וכד'.
- 3.5 שטחי איגום וטיהור מים לצרכי הפארק.
- 3.6 עבודות עפר לשינוי הטופוגרפיה, ליצירת גופי מים.
- 3.7 ייצוב גדות באמצעות צומח טבעי ובמידת הצורך בלבד, באמצעות שימוש באמצעים אגרו-טכניים לייצוב גדות. הגבהת גדות גופי המים להגנה מפני שטפונות והצפות, בתיאום עם רשות הניקוז.
- ד. דרכים, שבילים ומגרשי חניה, לרבות:
1. שבילים וגשרים להולכי רגל, לרוכבי אופניים, לבעלי חיים.
 2. שבילים וגשרים לכלי רכב לצורך תחזוקה ונגישות לרכב חירום.
 3. מגרשי חניה וחניוני לילה נטועים ומוצללים.
 4. דרכים פנימיות של הפארק באופי של דרך משתלבת.
- ה. עבודות עפר לשינוי הטופוגרפיה, ליצירת גופי מים לפנאי ונופש, ליצירת מיגון אקוסטי, נקודות תצפית ושפועי קרקע כחלק מפיתוח הפארק.
- ו. מבנים ומתקנים לרווחת הנופשים לרבות קיוסקים ושירותים (מתקני תברואה) ציבוריים לרווחת המשתמשים בפארק במקבצי הבינוי. בנוסף ניתן יהיה להקים מבנים לשירותים, לרווחת המשתמשים בפארק, שלא במוקד הבינוי.
- ז. גידור: לא יותר גידור אלא גידור זמני בעת עבודות פיתוח.
- ח. עיבוד חקלאי זמני או קבוע (ללא מבנים חקלאיים) כמפורט בסעיף 6.3.
- ט. לא יותר שימושים בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדים לנופשי הפארק.
- י. שימושים אחרים הקשורים בפנאי ונופש שלא פורטו לעיל בתנאי שתואמים את מטרות התכנית ויאושרו בתכנית מפורטת בסמכות וועדה מחוזית.

4.8.2.2	הוראות
---------	--------

- א. לצורך פיתוח השטח נדרש אישור לתכנית מפורטת לשטח זה, שיישמו בה הנחיות תמ"מ 6/6.
- ב. הבניה בשטח הפארק לשימושים שנקבעו בתכנית זו בסעיף 4.8.2.1 ו' תהיה מרוכזת במקבצי בניה כפי שייקבעו בהוראות תכנית מפורטת ובתשריטה. מקבצי הבנייה יתוכננו כך שכל מתקני התשתית, שירותים, חניות ודרכי גישה יהיו מרוכזים ומאוחדים.
- ג. שטחי הבניה המותרים ייקבעו בתכנית מפורטת.
- ד. ניתן יהיה להמשיך בעיבוד החקלאי הקיים ללא הקמת מבנים חקלאיים עד ליום אישורה של תכנית מתאר מפורטת. תכנית כאמור תיקבע בהוראות בדבר התנאים להמשך השימוש החקלאי או להפסקתו בהתאמה למטרות, ייעודי הפארק ושלבי ביצועו. ניתן יהיה לקבוע בתכנית המפורטת אזורים שישארו בעיבוד חקלאי במשולב עם פיתוח הפארק ומבלי לפגוע בפעילות בו.
- ה. ברצועה ברוחב 100 מ' המיועדת נופש וספורט, לאורך דרך מס' 4, הכלולה במתחם מס' 1 בתכנית זו, השימוש בתכשירים וברעלים וכימיקלים מזיקים לצרכי העיבוד החקלאי ייעשה בהתאם להוראות כל דין, ובין השאר בהתאם לתקנות הרוקחים (הגבלת פיזור רעלים וכימיקלים מזיקים מכלי טייס), התשל"ט-1979, ובהתאם לתקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשיטים ליד מבנים), התשס"ה-2005, בכפוף לשינויים שיחולו עליהן מעת לעת.

4.9 ספורט ונופש

כולל שטחי "נופש וספורט פארק עצים" ו"נופש וספורט פעיל", כפי שמוצע בתמ"מ 6/6 פארק מטרופוליני קישון.

4.9.1 תא שטח 401: "נופש וספורט פארק עצים" - בתמ"מ 6/6
--

מתוכנן ברמה מתארית בלבד.

4.9.1.1 שימושים

- א. כל השימושים המותרים לפי סעיף 4.8.2.1.
- ב. גופי מים:
סימון מיקום גופי המים ותיחומם כמסומן בתשריט יעודי קרקע, הינו מנחה וסימבולי בלבד. המיקום והתיחום המדויק יקבע בתכנית מפורטת, שתוכן על פי תכנית הפיתוח הכללית לשטחי פארק הקישון.
- ג. שטחים פתוחים למטרות ציבוריות התואמים את מטרות התכנית לרבות: חוות ליטוף, פינת חי, חוות סוסים, גן זואולוגי, ספארי חיות וכד'.
- ד. שטחים פתוחים למטרות כינוס והופעות לרבות:
1. אמפי תיאטרון פתוח ללא קירוי.
 2. במה להופעות, כולל קיר.
 3. מתקן אקוסטי למופעים.
 4. אתר אירועים פתוח, לירידים ותערוכות.
 5. לונה פארק.
- ה. מבני תרבות וקהילה ימוקמו כחלק מהמקבץ הבנוי.
- ו. שטחים בנויים למטרות תחזוקת הפארק ושירותים לרבות:
1. מבני שירותים (מתקני תברואה) ציבוריים.
 2. מבנים הדרושים לניהול לתחזוקת הפארק.
 3. קיוסקים, בתי קפה.
- ז. גידור: לא יותר גידור אלא גידור זמני בעת עבודות פיתוח. לא יותר גידור אתר אירועים פתוח לירידים ולתערוכות, אלא ככל שהדבר נדרש לתקופת האירוע בלבד. הגידור יהיה בעל אופי זמני והשטח יושב לקדמותו מיד לאחר תום האירוע.
- ח. לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדים לנופשי הפארק.
- ט. שימושים אחרים הקשורים בפנאי ונופש שלא פורטו לעיל בתנאי שתואמים את מטרות התכנית ויאושרו בתכנית מפורטת.

4.9.1.2 הוראות

- א. לצורך פיתוח השטח נדרש אישור לתכנית מפורטת לשטח זה שיישומו בה הנחיות תמ"מ 6/6.
- ב. הבניה בשטח הפארק לשימושים שנקבעו בתכנית זו בסעיף 4.9.1.1 ג-ו' תהיה מרוכזת במקבצי בניה כפי שייקבעו בהוראות תכנית מקומית ובתשריטיה. מקבצי הבניה יתוכננו כך שכל מתקני התשתית, שירותים, חנייות ודרכי גישה יהיו מרוכזים ומאוחדים.

- ג. שטחי הבניה ייקבעו בתכנית מפורטת.
- ד. ברצועה ברוחב 100 מ' המיועדת לספורט ונופש, לאורך דרך מס' 4, הכלולה במתחם מס' 1 בתכנית זו, השימוש בתכשירים וברעלים וכימיקלים מזיקים לצרכי העיבוד החקלאי ייעשה בהתאם להוראות כל דין, ובין השאר בהתאם לתקנות הרוקחים (הגבלת פיזור רעלים וכימיקלים מזיקים מכלי טייס), התשל"ט-1979, ובהתאם לתקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים ליד מבנים), התשס"ה-2005, בכפוף לשינויים שיחולו עליהן מעת לעת.

4.9.2	תא שטח 402: "נופש וספורט פעיל" - בתמ"מ 6/6
-------	--

מתוכנן ברמה מתארית בלבד.

4.9.2.1	שימושים
---------	---------

- א. השימושים המותרים לפי סעיף 4.9.1.1.
- ב. אטרקציות לפעילות ספורט ונופש הפתוחים לקהל הרחב לרבות:
1. מגרשי ספורט מגודרים (ללא אצטדיונים ומגרשים בנויים) לכדורסל, כדוריד, טניס, קט-רגל וכיוצ"ב.
 2. מתקני משחק.
 3. משטח החלקה לגלגליות.
 4. מיניגולף.
 5. קיר טיפוס כד'.
 6. מתקני כושר חוץ.
- ג. גידור מגרשי ספורט.
- ד. לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדים לנופשי הפארק.
- ה. שימושים אחרים הקשורים בפנאי ונופש שלא פורטו לעיל בתנאי שתואמים את מטרות התכנית ויאושרו בתכנית מקומית בסמכות וועדה מחוזית.
- ו. מוקדי פיתוח בנויים כפי שייקבעו בתכנית פיתוח כוללת לשטחי פארק הקישון ובתכנית המפורטות.
- ז. עיבוד חקלאי (ללא מבנים חקלאיים), כמפורט בסעיף 4.8.2.2 ה' שלעיל.

4.9.2.2	הוראות
---------	--------

- א. לצורך פיתוח השטח נדרש אישור תכנית מפורטת לשטח זה שיושמו בה הנחיות תמ"מ 6/6.

4.10	שטח פרטי פתוח
------	---------------

4.10.1	שימושים
--------	---------

מיועד לפיתוח גנני, ככר, תאורה ותשתיות תת קרקעיות.

4.10.2	הוראות
--------	--------

- תא שטח מס' 46 המיועד לשפ"פ, יצורף לתא שטח מס' 20.
- תא שטח מס' 49 המיועד לשפ"פ, יצורף לתא שטח מס' 22.
- תאי שטח מס' 45 47 ו-48 המיועדים לשפ"פ, יצורפו לתא שטח מס' 17.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מסחר תעסוקה	מס' תא שטח	גודל מגורש מזערי (במ"ר)	שטחי בניה באחוזים										סח"כ שטחי בניה מ"ר	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית משטח תא ³ (השטח)	גובה מבנה ² (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) ¹		אחוזי	
			מעל לבניסה הקובעת			מתחת לבניסה הקובעת			סח"כ שטחי								מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת	קדמי	צדדי-ימני		צדדי-שמאלי
			עיקרי	שירות	לחניה	עיקרי	שירות	לחניה	שירות	לחניה												
מסחר	1-4	5,000	7 200	45	45	6 10	15	55	450,752	370	50	5 45	4 6-8	2	4	4	5					
	10-16, 19																					
	5-9, 18	5,000	12 210	50	11 55	10 10	15	65	371,494	405	50	9 45	8 7-8	2	4	4	5					
20-22																						
17	40,000	14 95	35	0	13 5	15	45	186,101	195	50	15	3	1	4	4	5						

¹ במקום שלאורך הדרך סומנה רצועה של שטח לטיפול נופי, יימדד קו הבניין מגבול רצועת השטח לטיפול נופי.

קו בניין בין מגרשי בניה גובלים יהיה 4 מ'.

קו בניין אחורי לשטח ציבורי פתוח יהיה 8 מ'.

קו בניין מקווי חשמל המסומנים בתשריט, אינם חלים על מבני חניה.

לא כולל יציאה לגג, חדרי מכונות ומתקנים טכניים על הגג, שגובהם לא יעלה על 4 מ'.

יעלה על גובה אבסולוטי של 53.0 מ', על פי מגבלות שדה התעופה.

³ אם ייבנה חניון על קרקע ניתן יהיה להגדיל התכנית ל-80% משטח המגרש.

⁴ תא שטח 19 – 6-10 קומות.

⁵ גובה הבניין יחושב לפי 4.33 מ' ברטו לקומה רגילה ו-5 מ' ברטו לקומה גבוהה.

⁶ שטח בניה עיקרי - 12,179 מ"ר.

⁷ שטח בניה עיקרי - 243,590 מ"ר. מסחר יותר בקומת הקרקע ובקומה שמעליה, במקומות שסומנו כחיות מסחריות ובשטח בניה של 20% משטח הבניה המותר במגרש.

⁸ תא שטח 18 ו-22 – 7-10 קומות, תא שטח 20 – 8-10 קומות, תא שטח 5 – 6-8 קומות.

⁹ גובה הבניין יחושב לפי 4.33 מ' ברטו לקומה רגילה ו-5 מ' ברטו לקומה גבוהה.

¹⁰ שטח בניה עיקרי - 9,172 מ"ר.

¹¹ שטחי שירות לחניה בתא שטח 22 יהיה 75%.

¹² שטח בניה עיקרי - 192,627 מ"ר. מסחר יותר בקומת הקרקע ובקומה שמעליה, במקומות שסומנו כחיות מסחריות ובשטח בניה של 20% משטח הבניה המותר במגרש.

¹³ שטח בניה עיקרי - 4,771 מ"ר. ניצול זכויות הבניה יכול שיהיה כולו למסחר או כולו לתעסוקה או בשיעורים אחרים, כפי שתקבע הועדה המקומית.

¹⁴ שטח בניה עיקרי - 90,666 מ"ר. ניצול זכויות הבניה יכול שיהיה כולו למסחר או כולו לתעסוקה או בשיעורים אחרים, כפי שתקבע הועדה המקומית.

19/08/2014

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 27 מתוך 33

חניון	קווי בנין (מטר) ¹			מספר קומות		גובה מבנה (מטר) ²	הכסית תא משטח תא ³ (שטח) (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה מ"ר	שטחי בניה באחוזים						גודל מגרש מזערי (במ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	אחוזי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מתחת לקובעת					מעל לקובעת	שטחי בניה באחוזים								
											שירות לחניה	שירות עיקרי	שירות לחניה	שירות עיקרי	שירות לחניה				שירות עיקרי
5	5	4	4	2	5	17	70	320	15 124,220	-	-	-	16 80	-	17 240	-	25-27	חניון	

1.

¹⁵ תוטר חניה על גג המבנה.
¹⁶ שטח בניה לחניון מתחת לפני הקרקע - 31,005 מ"ר.
¹⁷ שטח בניה לחניון מעל פני הקרקע - 92,529 מ"ר.

19/08/2014

תבנית חוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 28 מתוך 33

6. הוראות נוספות**6.1 פארק תעסוקה ומסחר**

"פארק תעסוקה ומסחר" הוא השטח הכלול בגבולות המתחם המסומן בתשריט בגיליון מס' 1 ובקנה מידה מפורט יותר - בגיליון מס' 2.
השטחים לפארק התעסוקה ומסחר כוללים את ייעודי הקרקע כמפורט בסעיפים 4.1-4.7 שלעיל.
שטחים אלו מתוכננים ברמה מפורטת וכלולים בהוראות לאיחוד וחלוקה מחדש, שלא בהסכמת הבעלים.

6.2 פארק מטרופוליני קישון

"פארק מטרופוליני קישון" כולל את ייעודי הקרקע פארק/גן ציבורי ושטחי ספורט ונופש כמפורט בסעיפים 4.8 ו-4.9 שלעיל.
התכנון לשטחים אלו נגזר מתמ"מ 6/6, והוא ברמה מתארית, למעט תאי שטח 200-201 שלאורך הקישון ושטח הדרך המובילה למט"ש, המתוכננים ברמה מפורטת.

6.3 קרקע חקלאית

הפעילות החקלאית הקיימת בכל המתחמים תהיה מותרת עד למימוש בפועל של תכנית מפורטת. ניתן יהיה להמשיך את העיבוד החקלאי הקיים ללא מגבלות בעיבוד וללא הקמת מבנים חקלאיים. תכנית מפורטת כאמור תיקבע הוראות בדבר התנאים להמשך השימוש החקלאי ואז הפסקתו בהתאמה לשימושי הפארק המשיקים/סוג החקלאות, שלבי ביצוע הפארק בפועל, אפשרות שילוב החקלאות בפארק כחלק מהפעילות בו וכד'.
העיבוד החקלאי יהיה בכפוף להנחיות סביבתיות, כמפורט בסעיף 4.8.2.2 ד'.

שימוש בתכשירים וברעלים וכימיקלים מזיקים לצרכי העיבוד החקלאי, ברצועה ברוחב 100 מ' המיועדת לפארק/גן ציבורי ולספורט ונופש, לאורך דרך מס' 4, הכלולה במתחם מס' 1 בתכנית זו, יעשה בהתאם למפורט בסעיף 4.8.2.2 ח' וסעיף 4.9.1.2 ד' לעיל.

6.4 תשתיות**תשתיות**

תקבענה הדרכים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל והתאורה, התקשורת, המים, הביוב, סילוק האשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.
יחול איסור בנייה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תותקן על ידי בעל ההיתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
כל קווי התשתית יהיו תת קרקעיים. חיבור למבנים יהיה בתוך המבנה.

1. רשת החשמל

א. לא יינתן היתר בנייה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
ב. בקרת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במקרים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואז הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	- 2 מ'
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	- 5 מ'
בקו מתח עליון 110 ק"ו	- 8 מ'
בקו מתח עליון 161 ק"ו	- 10 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור בקרבת או מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.
לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה חדשות על עמודים בשטח התכנית.

ב.**הנחיות המשרד להגנת הסביבה למגבלות בניה מקווי מתח**

עפ"י הנחיית אגף הקרינה במשרד להגנת הסביבה, יש להבטיח כי עוצמת השדה האלקטרומגנטי במבני תעשייה/תעסוקה/מסחר לא תעלה על 5 מיליגאוס:

1. ביחס לפרוזדור צפון-דרום, העובר במקביל לכביש מס' 1 המתוכנן: יש לשמור על 28 מ' מציר קו המתח המערבי לכיוון מערב ו-49 מ' מציר אותו קו המתח המערבי לכיוון מזרח.
2. ביחס לפרוזדור שבצפון מערב לתחמ"ג:
 - א. כלפי תא שטח מס' 6 (כיוון צפון): יש לשמור על 43 מ' מציר הקו הצפוני ביותר.
 - ב. כלפי תא שטח מס' 7 (כיוון דרום): יש לשמור על 68 מ' מציר הקו הדרומי ביותר, עפ"י גודלו וצורתו של תא שטח זה ולאור המגבלות הנ"ל עמדתנו הינה כי אין זה נכון להקים מבנה תעסוקה בתא שטח זה.
 - ג. ביחס לפרוזדור שצפון מזרח לתחמ"ג: יש לשמור על 24 מ' מציר קו המתח הצפוני ביותר, העובר דרך עמוד 12101A המסומן בתשריט.

הערות:

- הנתונים מתייחסים לחישובים לגבי המצב בו המחז"מ מופעל בתחנת הכח חיפה.
- מגבלות הבנייה המפורטים לעיל לא יחולו על מבני חנייה.

2. תקשורת

הקמת קווי תקשורת בתחום התכנית תהיה תת קרקעית ובהתאם להנחיות חברות התקשורת.

3. אספקת מים

תהיה מרשת אספקת המים של הרשות המקומית.

4. ניקוז וטיעול

א. השתלבות במערכת הניקוז הטבעי, תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ומי תהום. כל שטח יחובר דרך המדרכות הציבוריות עם רשת הניקוז המקומית. כל יזם יגיש תכנית טיפול במי הניקוז על פי הצורך לאישור מהנדס הוועדה ובאישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
תתאפשר העברת קווי טיעול ממגרש אחד דרך מגרש אחר במידת הצורך.
תכנית הפיתוח הכללית תתואם עם רשות הניקוז.

ב. בתכנון הניקוז יש להתחשב בהרכב הקרקע ובבעיות הביסוס הנובעות מכך, כמוסבר בדו"ח הקרקע המצורף לתכנית.

ג. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

5. אנרגיה חלופית

תותר התקנת תאים פוטו-וולטאים על גגות כל המבנים בתחום תכנית זו.

6. ביסוס מבנים

בתכנון הביסוס יש להתייחס ל"פרופיל הקרקע" ולנקיטת האמצעים להבטחת עמידות המבנים ברעידות אדמה.

6.5 מגבלות בניה להבטחת בטיחות טיסה

1. הנפת מתקני עזר אשר גובהם עולה על 53 מ' מעל פני הים לשם הקמת מבנים, מותנה באישור רשות התעופה האזרחית.
2. בטיחות טיסה – מתן היתר בניה/הקמה/עבודה לשימושי קרקע בתחום פארק/גן ציבורי ושטחי נופש וספורט, מותנה באישור רשות התעופה האזרחית.
3. הגבלות בניה ושימושי קרקע בגין רעש מטוסים – אישור בקשות היתר מכח תכנית זו לשימושי קרקע המסווגים כבעלי רגישות גבוהה ובינונית לרעש בסעיפים 1.1 ו-2.3 לפק"ו בתמ"א 15 מותנה בביצוע בניה אקוסטית (בניה עפ"י דרישת התדריך האקוסטי הנספח לתמ"א 15).
4. הגבלות בניה ושימושי קרקע למזעור סכנת ציפורים לתעופה – לא יינתנו אישורים לבקשות והיתר מכח תכנית זו לשימושי קרקע לסילוק פסולת ואשפה אורגנית ולמתקני קינון ושהייה לציפורים, לרבות מקלטי ציפורים.
5. בקשה להיתר בניה מכח תכנית זו לשימושי קרקע המנויים ברשימת סעיף 1.1. להוראות פרק ז' בתמ"א 15, יאושרו תוך קביעת האמצעים הדרושים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה. אמצעים אלו ייקבעו עפ"י תוצאות סקר ציפורים, אשר יאופיין ע"י רשות התעופה האזרחית בהתאם למרכיבי בקשת ההיתר.

6.6 פסולת

- א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:
 1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המוערכת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
 2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר, ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

6.7 עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, 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 ועל חשבונו 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 ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.8 איחוד וחלוקה

א. השטח הכלול בתכנון מפורט לאיחוד וחלוקה מחדש (כמסומן בתשריט), יאוחד ויחולק מחדש בחלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק. החלוקה החדשה תהיה בהתאם לתשריט ולבעלי הקרקע יוקצו מגרשים בהתאם לטבלת ההקצאה והאיוון המצורפת לתכנית.

ב. לאחר אישור התכנית תותר חלוקה שונה, או חלוקת משנה בתחום המגרשים, בתנאי שמידות המגרשים יתאימו לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו ותובטח לכל מגרש גישה מדרך פנימית. כמו כן יותר איחוד מגרשים בתנאי שהוצאת היתר הבניה בתחום המגרש המאוחד תהיה על פי תכנית בינוי לכל שטח המגרש.

6.9 הפקעה ורישום

השטחים המיועדים לדרך מס' 75 והמחלף המוצע יופקעו וירשמו על שם מדינת ישראל.

מקרקעין הדרושים לצורך הסדרת הנגישות למתחם מדרך מס' 75 יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש מדינת ישראל. אין בסעיף זה כדי למנוע הפקעת מקרקעין אלו מכל גוף אחר המוסמך לכך לפי כל דין.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור שבגבולות המתחם לאיחוד וחלוקה מחדש, כמסומן בתשריט בגיליון מס' 1 (דרכים, חניון, כיכר עירונית ושטח ציבורי פתוח), יירשמו על שם הרשות המקומית הרלוונטית. הפקעת השטחים הכלולים ביתר שטחי התכנית (פארק מטרופוליני קישון) תיקבע במסגרת תכנית מפורטת נפרדת.

6.10 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.11 שטחים עם הנחיות מיוחדות

א. קו מקורות עפ"י תמ"א 5/ב/34: רצועת השטח לאורך תעלת "קיסר אילין" המסומנת בתשריט, בגיליון מס' 2, כ"שטח עם הנחיות מיוחדות" היא רצועה אופציונלית להעברת קו מים בקוטר 42" שתחליף את רצועת הקו שסומנה בתמ"א 5/ב/34 ומבוטלת בתכנית זו.

רוחב הרצועה הוא 10 מ' ותישמר זכות עבודה ברוחב 15 מ' משני צידי ציר רצועת הקו.

אסורה כל בניה מעל קווי המים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק הקטן מ-5 מ' מציר קו המים. לא תותר הנחת קווי מים שאינם לשתייה בתחום רצועת האחזקה.

תנאי למתן היתר בניה בתחום 15 מ' מציר הקו - אישור חברת מקורות לבקשה.

ב. פרוזדור חשמל לביטול: רצועת השטח העוברת בתכנית ממזרח למערב ומסומנת בתשריט, בגיליון מס' 1, כ"שטח עם הנחיות מיוחדות" היא רצועת פרוזדור חשמל, עפ"י מש"ח 27 המיועדת לביטול בתכנית זו. שטח הרצועה ישמש עפ"י היעודים המסומנים בתחומו.

6.12 מבנים להריסה

מבנים להריסה המסומנים בתשריט בתחומי דרכים, חניון ושטחים ציבוריים פתוחים, יהרסו עם תחילת פיתוח השטח.

6.13 נטיעות בגדות נחלים

השטח לאורך נחל הקישון המסומן כשטח ל"נטיעות בגדות נחלים" בתמ"א 22 מיועד לנטיעות עצים ושיחים, שבילים להולכי רגל ורכבי אופניים ומערכות תשתית תת קרקעית, תוך שמירת המאפיינים הטבעיים של השטח, ויחולו עליו הוראות תמ"א 22.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

- א. פיתוח השטח מותנה בביצוע דרכי הגישה מדרך מס' 75, כמפורט בתכנית.
- ב. בשלב א' ניתן לפתח עד 34% משטחי הבניה המותרים בתכנית עבור פארק תעסוקה ומסחר. בתום השלמת האכלוס של 34% משטחי התעסוקה והמסחר, תיערך בדיקת השפעה תחבורתית מחודשת, ובמסגרתה ייבחנו מחדש השפעות הפרויקט והצורך בתכנון חדש ונוסף להגדלת קיבלות הנגישות למתחם, האם נידרש קידום הקמת הרמפה הישירה לפארק התעסוקה מכביש 75, ובחינת הצורך בתוספת נתיב שלישי לאורך ציר ההסתדרות.
- פיתוח החניונים הציבוריים ייעשה במקביל לבניית שטחי התעסוקה והמסחר, כמפורט בסעיף 4.6.2 בהוראות התכנית.
- עם ביצוע 30% משטחי הבניה, יפותח החניון הציבורי הסמוך לשטח שיפוח. פיתוח יתרת השטח יחייב פיתוח שטחי החניונים, כפי שיקבע בהיתר הבניה.
- ג. תישמר גמישות בבחירת תאי השטח לפיתוח בשלב א', כולל היחס בין שטחי התעסוקה למסחר.
- ד. שטחי הציבור הפתוחים יפותחו במקביל לאזורי התעסוקה והמסחר הצמודים אליהם. השטח הציבורי הפתוח לאורך תעלת הניקוז יפותח במקביל לפיתוח דרך מס' 2 שבתכנית.
- ה. פיתוח ניקוז, מים וביוט יעשה עם תחילת העבודה ויושלם עד לגמר בניית המבנים הראשונים.
- ו. באזור בו לא הוחל בביצוע התשתיות, ניתן להמשיך בעיבוד חקלאי של הקרקע, ובתנאי שלא תהיה בכך פגיעה באזורים גובלים, וכפוף להנחיות סביבתיות כמפורט בסעיף 4.8.2.2 ד'.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
עיריית נשר		
שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
עיריית חיפה		

שם:	חתימה:	תאריך:
יצחק פרוינד		29.6.14
תאגיד:	מספר תאגיד:	
פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	512414947	

שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
עיריית נשר		
שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
עיריית חיפה		
שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
קיבוץ יגור		22.9.14
	570000539	

שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
מדינת ישראל		
שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
קיבוץ יגור		
שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
פרטים		22.9.14
	570000539	

מספרנו: 29.06.14_45/D/239