

302619

מ ח ו ז ח י פ ה

מרחב תכנון מקומי - "מורודת הכרמל"

תוכנית מס' מכ/246 הנקראת:

"פארק מדע ומחשבים"

המהווה שינוי לתוכנית מתאר ג/580

1. שם ותחולה

תוכנית זו תקרא תוכנית מס' מכ/246 "פארק מדע ומחשבים" - שינוי לתוכנית מתאר נשר ג/580. (להלן התוכנית).

התוכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט בק.מ. 1:1000 המצורף לתוכנית זו, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. (להלן התשריט). לתוכנית מצורף נספח בינוי מחייב בק.מ. 1:500 הכולל תוכנית נחתכים.

2. יחס לתוכניות אחרות

א. תוכנית מכ/246 מהווה שינוי לתוכנית ג/580 שקבלה תוקף ב-19.07.73 י.פ. 1934 ומגדירה את השטח ל"תכנון בעתיד".

ב. תוכנית זו מאמצת את הוראות תוכנית מתאר נשר החדשה מכ/195 אשר הומלצה להפקדה.

3. המקום

מחוז: חיפה

מועצה מקומית: נשר

גוש: 11203

חלקה: 10

4. שטח התוכנית  
שטח התוכנית 27.76 דונם (במידה גרפית).
5. גבולות התוכנית  
השטח נמצא דרומית מזרחית לשטח אוניברסיטת חיפה.  
השטח כלוא בין קורדינטות:  
צפון: 241-650  
דרום: 241-300 / 241-350  
מזרח: 151-900  
מערב: 151-700 / 151-800  
הכל כמסומן בקו כחול עבה בתשריט.
6. יזום ומגיש התוכנית  
דניה סיבוס חברה לבניה בע"מ.  
אלרום הכרמל בע"מ.
7. בעל הקרקע  
דניה סיבוס חברה לבניה בע"מ.  
אלרום הכרמל בע"מ.
8. מחבר התוכנית  
עוזי גורדון - דינה אמר, אדריכלים.
9. שימוש בקרקע  
לא תשמש קרקע אן בנין בתחום התוכנית, אלא לתכלית המפורטת בתשריט וכאמור בתנאי תוכנית זו.
10. מטרות התוכנית  
א. שינוי יעוד שטח משטח לתכנון בעתיד לשטח עבור פארק מדע ומשרדים, לשטח ציבורי פתוח ושטח לדרך איזורית נשר-רכס הכרמל.  
ב. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר בניה.

11. ביאור סימני התשריט

- גבול התוכנית - קו כחול עבה
- גבול תחום שיפוט - קו מקוטע כחול
- גבול גוש - קו שחור עם משולשים עיליים ותחתיים
- מספר חלקה - מספר שחור מותחם בעיגול
- דרך מוצעת/הרחבת דרך - שטח בצבע אדום
- שטח פארק מדע ומחשבים - שטח בפסים אפורים וחומים באלכסון לסירוגין
- שטח ציבורי פתוח - שטח בצבע ירוק
- שטח לתכנון בעתיד - שטח מטויט צהוב/לבן
- מספר דרך - ספרה ברביע עליון של עיגול
- מרווח קדמי - ספרה ברביע ימני/שמאלי של עיגול
- רוחב דרך - ספרה ברביע תחתון של עיגול
- קו בנין - קו נקודה בצבע אדום
- קו חניון תת קרקעי - קו מרוסק בצבע אדום

12. רשימת תכליות

- שטח לפארק מדע ומשרדים - יותר לבנות מבנים רבי קומות. המבנים ישמשו למשרדים, מתקני מחקר ופיתוח, מעבדות וייצור נלווה וכן לשירותים עיסקיים, מנהליים ופיננסיים ושירותי רווחה עבור הפארק. לא יותרו שימושים הפוגעים באיכות הסביבה בהתאם למגבלות המפורטות בסעיף 18 בהמשך. תותר הקמת מבני חניה כחלק מהמבנים הראשיים או כמבנים נפרדים. במרווחי הבניה יותר התקנת מתקנים טכניים כגון: מיכלי מים, מיכלי דלק, מיכלי גז, בסיסים לאנטנות וכו'.
- לא תותר הקמת בריכות ומערכות סילוק או שיקוע פתוחות.
- שטח ציבורי פתוח - שטח שיעובד ויגונן תוך הקפדה על שמירת ערכי נוף טבעיים. תותר התקנת מתקני ספורט, שבילי גישה ומעבר מערכות תשתית.
- דרכים - שטח מיועד למסעות, למדרכות, לפס ירק, מעבר קוי תשתית, תחנות אוטובוס וחניה.

תותר הכנת היתר בניה לשטח התוכנית בשלמותה או לחלק ממנה כפוף לתנאים הבאים:

- א. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תוכניות פיתוח ובינוי שיכללו התייחסות לנושאי מים, ניקוז, ביוב, טיפול בפסולת, אנרגיה ותקשורת תוך שימת לב מירבית למניעת מפגעי נוף ותוך פירוט האמצעים לשמירה על איכות הסביבה.  
ההוראות לגבי תוכניות הפיתוח והבינוי יכללו את האמור בסעיפים ב' עד ח' המפורטים לעיל.
- ב. הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.
- ג. הצגת פתרון עיצובי לשילוט הכוונה בשטח התוכנית ובכלל זה גודלם ומיקומם של השלטים לשביעות רצון הועדה המקומית.
- ד. הצגת פתרון לטיפול אקוסטי במתקנים שעל הגג ומניעת מפגעי רעש.
- ה. הכנת פירים למעבר צנרת, פירים שיקבעו על חזיתות הבנין יהיו חלק מהעיצוב הארכיטקטוני של מעטפת הבנין להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.
- ו. יותר שילוב הצנרת האלקטרו-מכנית בחזיתות החיצוניות של הבנין בתנאי שלא תהא חריגה מתעלות או פירים שיועדו לכך.
- ז. מתן התחייבות להשלמת פיתוח השטח הצמוד למבנה בהתאם לבקשה להיתר כולל השטחים הפתוחים כמפורט להלן.
- ח. בשלב הבקשה להיתר בניה יש לבחון מציאת פתרונות למניעת מפגעי אבק ואחרים מתהליך הבניה.
- ט. תוכנית הפיתוח והבינוי תבדק מההיבט הסביבתי ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- י. תוכנית הפיתוח והבינוי טעונה אישור הועדה המקומית.
- יא. תוכנית הפיתוח והבינוי תלווה באמצעי המחשה ויזואליים כגון מודל, פוטומונטג' או הדמיה ממוחשבת, תוך התייחסות גם לסביבה שמחוץ לשטח התוכנית.

14. שטח בניה המותר

שטח הבניה לשימוש עיקרי יהיה 22,000 מ"ר. השטחים עבור:  
חניה מקורה, חדרי מכונות, חדרי מיזוג אוויר, חדרי חשמל, חדרי  
גנרטורים, תעלות ופירים של צנרת, מקלטים, פיר מעלית, ארובות אוורור,  
מחסנים, מעברי רכב מקורים, קומת עמודים, מבואת כניסה, מעברים ומדרגות  
חירום - יהיו חלק משטחי שירות. שטחי השירות יהיו בשיעור 150% מסך  
השטח לשימוש עיקרי.

15. גובה מבנים

- א. לא יותרו יותר מ-14 קומות בכל חתך מבנה. במנין הקומות לא יכללו קומות חניה.
- ב. בכל מקרה לא יעלה גובה המבנה מעל 52.0 מ' מקו מקביל לקו המדרון לפני תחילת ביצוע העבודות בשטח (קו קרקע טבעי).
- ג. גובה המבנה (המוגדר בסעיפים א', ב' דלעיל) לא יכלול גובה מעקה גג פיר חדר מעלית, מיכל מים-חירום, אנטנת טלויזיה או מתקנים אחרים.

16. קו בנין

- א. בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- ב. תותר בניית חניה תת-קרקעית בקו 0, כמסומן בתשריט בקו מרוסק בצבע אדום.

17. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא תותקן כל צנרת על הקירות החיצוניים של הבנינים (גז, חשמל, טלפון).
- ב. תותקן אנטנת טלויזיה מרכזית לכל בנין.
- ג. לא יורשו קוי אספקה וחיבור חשמל עיליים לבנינים אלא רק בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ד. חזות חיצונית
  1. תשריט בינוי המגדיר את מספר המבנים, מיקומם בשטח, גובהם, משטחי חניה על קרקעיים וקי טופוגרפיה חדשים, יהיה מחייב ויהווה חלק מתוכנית זו.

2. גג הבנינים יטופל כחזית חמישית למניעת מפגעי נוף ומפגעי רעש להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית. תותר הקמת מתקני שירות, מכונות ואנטנות על הגג.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון למניעת מפגעי נוף (חזית חמישית) מהמתקנים השונים (ארובות, מיזוג אוויר, מדחסנים וכדומה) שיוקמו על גגות המבנים.

3. שילוט בכוונה בשטח התוכנית (מחוץ לבנינים) יהיה אחיד וכפוף לחוק העזר העירוני. שילוט על הבניינים יהיה בעיצוב ארכיטקטוני מגובש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

4. הכנת פירים למעבר צנרת יהיה חלק מהעיצוב הארכיטקטוני. לא תותר העברת צנרת על חזיתות הבנינים במקום שלא אושר.

5. הטיפול בשטח הציבורי הפתוח והאמצעים שינקטו למניעת מפגעי נוף בשטח התוכנית בעת עבודות ההקמה, יהיו בהתאם למפורט בסעיף 19 להלן.

ה. הבנינים יחופו בחומרים קשיחים.

## 18. איכות הסביבה

תנאי לשימוש במבנה יהיה קבלת אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה בהתאם לדו"ח ממצאים סביבתיים שיבדק ע"י איגוד ערים לאיכות סביבת חיפה, ותכלול הוראות או תנאים (בנוסף לאלה המפורטים בתקנה 16 לתקנות התכנון והבניה - מתן היתר בניה ותנאיו התש"ל-1970) בנושאים הבאים:

א. שפכים - דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל/מעבדה לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל וחיבורם למערכת הביוב המובילה למכון לטיפול בשפכים חיפה. מתקני הקדם ימוקמו בתחום המפעל. יש לקבוע אפשרות דגימה במוצא הביוב של כל מפעל.

לשטח הכלול בתחום התוכנית יוכל להכנס מפעל/מעבדה שאיכות השפכים שלהם לאחר טיפול הקדם מאפשרת התחברותם למכון לטיפול בשפכים חיפה, בהתאם לדרישות איגוד ערים לביוב חיפה ואיגוד ערים לאיכות הסביבה בחיפה.

- ב. פסולת - דרכי הטיפול בפסולת בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך ייצור/מחקר או שירותים נלווים לרבות אחסונה וסילוקה.
- ג. טיפול אקוסטי - אמצעים להפחתת רעש ממפעל/מעבדה שהפעילות בהם עלולה לגרום רעש בלתי סביר לסביבתו, כך שבשום מקרה לא יחרגו מפלסי הרעש מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר 1990) "מבנה ב'".
- ד. זיהום אוויר - מקורות האנרגיה בהם יותר שימוש בתוכנית זאת, הם חשמל או גז בלבד.  
הבקשה להיתר תפרט את האמצעים למניעת זיהום אוויר מהמפעל/מעבדה שהפעילות בו עלולה לגרום לזיהום אוויר. בכלל זה הטיפול בסוגים ורמות שונות של מזהמי אוויר שמקורם בתהליך המחקר או הייצור.
- ה. חומרים רעילים ומסוכנים - מפעל/מעבדה המשתמש בחומרים רעילים ומסוכנים יערוך סקר סיכונים בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות מעת לעת ויפרט את האמצעים שינקטו למניעת זיהום או סכנה. הסיכון שיגרם מכל חומר מסוכן (ע"פ מספר או"ס) לתחום התוכנית (חומר גלם, מוצר ו/או פסולת) לא יחרוג מתחומי המפעל, זאת ע"פ סקר הסיכונים שיוכן לכל חומר.  
סילוק חומרים מסוכנים משטח התוכנית יעשה בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות מעת לעת.
- ו. דו"ח הממצאים הסביבתיים יכלול גם את כל הנושאים העלולים להתעורר מעת לעת ובהתאם לשינויים טכנולוגיים שיתרחשו עד לזמן הגשת היתר הבניה.

#### 19. פיתוח השטח

- א. על מגישי היתר הבניה לתכנן ולבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום שטח היתר הבניה. תוכנית הפיתוח תכלול תכנון תשתיות: מים, ניקוז, ביוב, סילוק פסולת, אספקת אנרגיה ותקשורת, תוך הקפדה ככל הניתן על מניעת מפגעי נוף והתחשבות בשמירת איכות הסביבה. התוכנית תכלול קירות תומכים, ניקוז ושתילה.  
תוכנית הפיתוח הסופית לפני ביצוע תוגש בק.מ. 1:100 לאישור מהנדס המועצה.

ב. שטח ציבורי פתוח -

השטח הצבוע ירוק בתשריט הוא שטח לפיתוח וגינון. בשטח זה יותרו: גינון, יעור שבילי גישה וריהוט גן, תוך שמירה ככל האפשר על הטופוגרפיה והצמחיה הטבעית של האתר. תוגש תוכנית פיתוח לפני ביצוע עבור הש.צ.פ. לאישור מהנדס המועצה

ג. הבקשה להיתר לעבודות עפר תכלול בין היתר:

1. קביעת מקומות מוגדרים באתר העבודה לאסוף אדמת חישוב מהשטח, לצורך ציפוי משטחי מילוי עם גמר העבודה.

2. לאורך כל קווי הבנין בחלקה המערבי של התוכנית בו קיימת סכנה של היווצרות דרדרת במדרונות, יסומנו מחסומים למניעת הווצרותה וילוו בהוראות התאימות. טרם ביצוע עבודות חישוב או חפירה, יבוצעו מחסומים לדרדרת בקצה תחום העבודה לאורך קווי דיקור. המחסומים יכולים להיות שורות של בולדרים, או קירות תמך, או סוללה.

3. קירות תומכים גלויים לא יעלו על 4.0 מ' רצופים לגובה, כשהמרחק בין שני קירות לא יפחת מ-1.0 מ' שיכלול ערוגות עפר לצמחים.

4. שיקום פני השטח לאחר ביצוע העבודות יעשה ע"י ציפוי מדרונות המילוי באדמת חישוב, נטיעה וזריעה של צמחיה בעיקר ממוצא מקומי.

5. תוכנית שיקום, פיתוח וגינון סביבתי של כל בנין, תוגש למהנדס הועדה המקומית במסגרת הבקשה למתן היתר בניה של המבנה.

20. דרכי גישה וחניה

- א. הגישה למגרש תקבע בתיאום ואישור משרד התחבורה וחברת נתיבי כרמל. חניות תתוכננה בשטח המגרש כפוף לתקנות המפורטות בחוק התכנון והבניה התקיפות בעת הגשת היתר הבניה.
- ב. לפני הוצאת היתר בניה יוגשו לבדיקה ואישור משרד התחבורה תוכניות מפורטות של הצמתים.

21. סלילת דרכים

א. מגישי היתר בניה ישתתפו בהוצאת סלילת הדרכים שבתוכנית זו בהתאם לחוקי העזר העירוניים.



ב. מגיש היתר הבניה יבצע מחצית מרוחב דרך 705 מהכניסה לרמת אדי ועד הכניסה למגרש.

22. תאורה

מגישי היתר בניה חייבים להתקין על חשבונם בשטח המגרש תאורת דרכים כולל עמודים ופנסים, וכן שילוט הכוונה חיצונית.

23. שירותים

א. ניקוז מי גשם - לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח בהתאם לתוכניות מאושרות של המועצה המקומית נשר.

ב. אספקת מים - אספקת מים לבניינים בשטח תוכנית זו תעשה ממערכת המים של המועצה המקומית נשר.

ג. ביוב - כל הבניינים יחוברו לרשת הביוב המרכזית של המועצה המקומית נשר.

ד. הידרנטים - על מגישי היתר הבניה להתקין במגרשים הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות מכבי אש ולשביעות רצונם.

ה. הרחקת אשפה - מתקנים להרחקת אשפה יותקנו בתוך מבנה במקום ובצורה שתאושר ע"י מהנדס המועצה בתכנון המתקנים לסילוק אשפה יוקצה שטח למערכת מחזור אשפה לסוגי פסולת שונים.

24. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן 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.

<u>מרחקים</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
2 מטרים	ברשת מתח נמוך
5 מטרים	בקו מתח גבוה עד 2 ק"ו
9.5 מטרים	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו

ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

25. תחנות טרנספורמציה

על מגישי בקשות בניה לכלול בתוכניותיהם תחנות טרנספורמציה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל. את מבנה התחנה יש לשלב בקירות תומכים ומעקות לשביעות רצון מהנדס המועצה.

26. מקלטים - חדרי בטחון

לא יוצא רשיון בניה בבנין בשטח התוכנית, אלא אם כלולה בו תוכנית למקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

27. הפקעה ורישום

א. כל השטחים המיועדים לדרכים ושטח ציבורי פתוח, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 וירשמו ע"ש הרשות המקומית נשר.

ב. על דרך השירות תירשם זכות מעבר לציבור.

28. חלוקה חדשה - רישום

לא תותר חלוקת החלקה למגרשים שירשמו בנפרד.

29. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

30. ח ת י מ ו ת ד נ י ה ש י ב ו ט  
חברה לבניה בע"מ

אלרומ הכרמל בע"מ  
ELROM HACARMEL LTD.

6.2.95

תאריך

א. יוזמי התוכנית

ד נ י ה ש י ב ו ט  
חברה לבניה בע"מ

אלרומ הכרמל בע"מ  
ELROM HACARMEL LTD.

6.2.95

תאריך

ב. בעלי הקרקע

וועדה לביטול עמיתים שדה  
מהנדס המועצה המקומית  
נשר

2.2.95

תאריך

ג. רשות מקומית

דינה אמר  
אדריכלים ומתכנני ערים  
חיפה, קריית הים 401  
טל. 04-341611, פקס. 04-254211

25.1.95

תאריך

ד. מחברי התוכנית 23296

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
ועדה מקומית לתכנון ולבניה  
מורדות הכרמל  
תכנית ..... מס' 246  
נדונה בישיבה מס' 23 בתאריך 24.91  
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
עם המלצה להסקרה.  
מהנדסת היעדר

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
ועדה מקומית לתכנון ולבניה  
מורדות הכרמל  
תכנית ..... מס' 246  
נדונה בישיבה מס' 23 בתאריך 24.91  
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
עם המלצה למתן תוקף.  
מהנדסת היעדר

- אפריל 1991
- ינואר 1992
- יוני 1992
- יולי 1992 - להפקדה
- ינואר 1995 - למתן תוקף ע"פ החלטת הועדה המחוזית בישיבה מס' 5 מ-29.6.94

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 246/מכ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 29.6.94 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 246/מכ  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4055  
מיום 12.11.92

הודעה על אישור תכנית מס. 246/מכ  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4297  
מיום 10.4.95