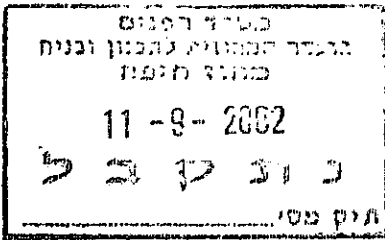




מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - "מורדות הכרמל"



תחום שיפוט מונציפאלי - נשר

תכנית מס' מכ' / 246 א' הנקראת

מגורים מיוחד בחלקה 10

המהווה שינוי לתכנית מתאר ג/ 580

ולתכנית מס' מכ' / 246

הוראות התכנית

טל' 5393526-03 פקס- 5393563-03	אפריקה ישראל מגורים בע"מ דרך החורש 4, יהוד	בעלי הקרקע
טל' - 8335777-04 פקס- 8338903-04	אלרום כרמל בע"מ שדי הציונות 143, חיפה	
טל' - 5393526-03 פקס- 5393563-03	אפריקה ישראל מגורים בע"מ דרך החורש 4, יהוד	יוזם התכנית
טל' - 8335777-04 פקס- 8338903-04	אלרום כרמל בע"מ שדי הציונות 143, חיפה	
טל - 8580077-04 פקס 8580066-04	עוזי גורדון בע"מ, אדריכל ומתכנן ערים בע"מ רח' קרן היסוד 18, טירת הכרמל 39026	עורך התוכנית

1. **התכנית**
- 1.1 **שם ותחולה:**
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' מכ' / 246 א' מגורים מיוחד בחלקה 10, המהווה שינוי לתכנית מתאר נשר ג/ 580.
- התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה, בתשריט בקני"מ 1:1000 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 1.2 **יחס לתכניות אחרות:**
1.2.1 תכנית זו משנה את תכנית מכ' / 246 "פארק מדע ומחשבים" ותחולנה עליה כל תקנות תכנית המתאר של עיריית נשר וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.
בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.
- 1.3 **מסמכי התכנית**
- 1.3.1 הוראות התכנית
- 1.3.2 תשריט בקנה מידה 1:1000.
- 1.3.3 נספח בינוי מנחה. על אף האמור לעיל הנספח יהיה מחייב בהקשר להעמדת המבנים, קווי הבניין בין המבנים, ומפלסי הכניסה למבנים.
- 1.3.4 נספח פיתוח נופי מנחה המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית בקני"מ 1:1000.
- 1.3.5 נספח תנועה וחניה מנחה. על אף האמור לעיל הוראות הנספח בנושא כניסות ויציאות יהיו מחייבות.
- 1.3.6 נספח סביבתי מנחה
- 1.3.7 נספח ניקוז מנחה
- 1.3.8 הערכת אקלים הרוח – נספח מנחה.
- 1.4 **המקום:**
הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת על כביש דניה נשר, מצפון מערב לשטח האוניברסיטה בחיפה. גוש 11203 חלקה 10.
- 1.5 **גבולות התכנית:**
- | | | |
|------------|---|-------------------------------------|
| ממערב | - | גבול תחום שיפוט נשר - חיפה. |
| מדרום מזרח | - | קו גוש 11893 - שטח אוניברסיטת חיפה. |
| מזרח | - | גוש 11892. |
- 1.6 **שטח התכנית:**
הוא כ – 27.93 דונם עפ"י מדידה גרפית.
- 1.7 **יזם ומגיש התכנית**
אפריקה ישראל מגורים בע"מ.
אלרום כרמל בע"מ.
- 1.8 **בעל הקרקע**
אפריקה ישראל מגורים בע"מ.
אלרום כרמל בע"מ.
דרך 705 בבעלות עיריית נשר.
- 1.9 **עורך התכנית**
עוזי גורדון בע"מ – אדריכל ומתכנן ערים.

1.10 מטרות התכנית

- א. שינוי ייעוד משטח פארק מדע ומחשבים לשטח מגורים מיוחד.
 ב. הקצאת שטח לאתר למבני ציבור לשרות יחידות המגורים.
 ג. קביעת תנאים והוראות לבנייה בשטח התכנית.

1.11 ביאור סימני התשריט1.11.1 מצב מוצע

א.	קו כחול עבה	גבול התכנית
ב.	קו כחול מרוסק בצפיפות גבוהה	גבול תכנית מאושרת
ג.	קו כחול מרוסק בצפיפות נמוכה	גבול תחום שיפוט
ד.	קו שחור משונן	גבול גוש רשום ומספרו
ה.	קו אדום רצוף	קו רחוב
ו.	קו אדום מרוסק	קו בניין
ז.	קו שחור רצוף	גבול מגרש
ח.	מס' בן 4 ספרות	מספר מגרש
ט.	אות שחורה	מס' מגרש למוסדות ציבור
י.	ספרה ירוקה מוקפת בעיגול ירוק מרוסק	מס' חלקה רשומה לביטול
יא.	קו ירוק מרוסק	גבול חלקה רשומה לביטול
יב.	שטח צבוע כתום מותחם חום	שטח למגורים מיוחד
יג.	שטח צבוע חום מותחם חום כהה	שטח למבני ציבור
יד.	שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
טו.	שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
טז.	שטח צבוע אפור מטוייט משבצות סגולות	שטח לשירותים טכניים
יז.	שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת
יח.	שטח צבוע אדום בהיר	הרחבת דרך
יט.	שטח צבוע בכתום מטוייט קווים אדומים	שטח דרך לביטול
כ.	שטח צבוע ביעוד המוצע מטוייט בקווים מרוסקים ומרוסקים ומנוקדים לסרוגים	שטח עם זכות מעבר
כא.	ספרה ברביע עיגול עליון	מספר דרך
כב.	ספרה אדומה ברביע שמאלי וימני של עיגול	מרווח קדמי מינימלי מדרך
כג.	ספרה אדומה ברביע תחתון של עיגול	רוחב דרך

1.11.2 מצב מאושר

א.	קו כחול עבה	גבול תכנית
ב.	קו כחול מרוסק בצפיפות נמוכה	גבול תחום שיפוט
ג.	קו שחור משונן	גבול גוש רשום ומספרו
ד.	קו ירוק רצוף	גבול חלקה רשומה
ה.	מסי ירוק מותחם עיגול ירוק	מספר חלקה רשומה
ו.	שטח צבוע אפור מותחם חום	שטח פארק מדע
ז.	שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
ח.	שטח צבוע חום בהיר	שטח דרך מאושרת
ט.	קו אדום רציף	קו רחוב
י.	קו אדום מרוסק	קו בנין
יא.	ספרה ברביע עיגול עליון	מספר דרך
יב.	ספרה אדומה ברביע שמאלי וימני של עיגול	מרווח קדמי מינימלי מדרך
יג.	ספרה אדומה ברביע תחתון של עיגול	רוחב דרך
יד.	שטח צבוע צהוב מותחם קו כתום	אזור מגורים מיוחד (ביעודים גובלים)
טו.	שטח צבוע ירוק מטויט קווים ירוקים כהים	אזור יער (ביעודים גובלים)
טז.	שטח צבוע פסים צהובים לסירוגין	אזור לתכנון בעתיד (ביעודים גובלים).
יז.	שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח (ביעודים גובלים)
יח.	שטח צבוע חום מותחם חום כהה	שטח למבני ציבור (ביעודים גובלים)

2. הקרע וייעודה2.1 טבלת ייעודי קרקע2.1.1 מצב מוצע

טבלת שימושי קרקע – מצב מוצע		
י ע ו ד	שטח בדונם	אחוז מסה"כ שטח תכניות
שטח מגורים מיוחד	16.84	60.36%
שטח לבנייני ציבור	1.68	6.02%
שטח ציבורי פתוח	2.01	7.20%
שטח פרטי פתוח	1.85	6.63%
שטח למתקנים טכניים עירוניים	0.82	2.94%
דרך קיימת / מאושרת	4.34	15.45%
שטח הרחבת דרך	0.39	1.40%
סה"כ שטח התכנית	27.93	100%

2.1.2 מצב מאושר

טבלת שימושי קרקע – מצב מאושר		
י ע ו ד	שטח בדונם	אחוז משטח תכניות
שטח לפארק מדע	18.93	67.78%
שטח ציבורי פתוח	4.50	16.11%
דרך קיימת / מאושרת	4.50	16.11%
סה"כ שטח התכנית	27.93	100%

2.2 שימוש בקרקע

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו כל קרקע או בניין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו הם נמצאים.

2.3 רשימת תכליות2.3.1 שטח למגורים מיוחד

בשטח זה יותר לבנות בניינים אשר ישמשו למגורים הכוללים- דירות, מחסנים, מועדונים לדיירים, חניונים, דרכי גישה לרכב והולכי רגל, שטחים מגוונים, מתקני ספורט

2.3.2 שטח למבני ציבור – בשטח זה יותר לבנות מבנים ציבוריים כגון: גני

ילדים, מעונות יום, מבנים לצרכי דת, מבנים לתרבות, מוסדות קהילתיים, מועדון נוער ומרפאות.

2.3.3 שטח למתקנים טכניים ציבוריים

ישמש להקמת מתקנים טכניים עירוניים, כגון: בריכות מים, בית-משאבות וכדומה, ולדרך שרות לכלי רכב והולכי רגל לשרות מגרש 1001 עפ"י נספח התנועה.

2.3.4 שטח פרטי פתוח בשטח זה תיאסר כל בניה למעט מתקני משחק, מצללות, שבילים להולכי רגל ושיקום השטח.

2.3.5 שטח ציבורי פתוח ישמש לגינון ולמתקני משחק לרווחת הציבור. לא תותר בניית חדרי טרפו בתחום השצי"פ

2.3.6 שטח דרכים ישמש לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, גינון, חנייה ותחנות הסעה.

2.4 היטל השבחה היטל השבחה בגין השבחת הקרקע בעת אישור תכנית זו – יוטל כחוק.

2.5 חלוקה, רישום והפקעה

- 2.5.1 השטחים יאוחדו לחלקות מוצעות, הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קו.
- 2.5.2 על יזמי התכנית לבצע תשריט חלוקה להגשה לרישום בלשכת המקרקעין ע"פ פרק ג' סימון ז', תוך אבטחת זיקת מעבר בין החלקות, ורישומה בהערת אזהרה בלשכת המקרקעין.
- 2.5.3 שטחים לצורכי ציבור בהגדרתם על פי דין יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית לפי הוראות חוק התכנון והבניה.

2.6 שטח זכות מעבר לציבור לצמיתות

- 2.6.1 בשטח מגרש 1001 בתחום הדרך הפרטית, המסומנת בנספח הבינוי המנחה, תוקצה זכות מעבר לציבור לצמיתות למגרש א' ולשטח המיועד למתקנים טכניים ציבוריים. תנאי זיקת המעבר יקבעו ע"י מהנדס העיר.
- 2.6.2 בשטח המגרש המיועד למתקנים טכניים ציבוריים תוקצה זכות מעבר לטובת מגרש 1001.
- 2.6.3 תרשם הערת אזהרה בטאבו לזכות מעבר לציבור בתחום המסומן בתשריט התכנית.

2.7 שלבי ביצוע

- 2.7.1 עם קבלת אישור לאכלוס בנין מגורים ראשון בתחום התכנית יבנה במגרש א' גן ילדים אחד.
- 2.7.2 תנאי לאכלוס יהיה השלמת הפיתוח בתחום הסמוך למבנה, בהתאם לעקרונות המצוינים בנספח הנוף המנחה וכמצוין להלן:
- א. בניין מס' 1 – תחום הפיתוח יהיה מגבול המגרש הדרומי, ועד בסמוך לאמצע המרחק בין בניין 1 ובניין 2, ולא פחות מ- 10 מטר מן המבנה.
- ב. בניין מס' 2 – תחום הפיתוח יהיה מסמוך לאמצע המרחק בין בניין 1 לבניין 2 ולא פחות מ- 10 מ' מן המבנה, ועד לגבול המגרש באזור הגובל עם מגרש א'.
- ג. בניין מס' 3 – תחום הפיתוח יהיה מגבול המגרש הגובל עם מגרש א' ועד בסמוך לאמצע המרחק בין בניין 3 ובניין 4 ולא פחות מ- 10 מטר מן הבניין.
- ד. בניין מס' 4 – תחום הפיתוח יהיה מסמוך לאמצע המרחק בין בניין 3 ובניין 4, ולא פחות מ- 10 מ' מן המבנה, ועד גבול המגרש עם השפי"פ.
- בכל מקרה גבול פיתוח של מבנה מגורים יהיה חופף את גבול הפיתוח של המבנה הסמוך אשר קדם להקמתו.
- גבולות הפיתוח לכיוון מזרח ומערב יהיו – גבולות במגרש.
- 2.7.3 ביצוע השפי"פ - הצפוני, יהיה תנאי לאכלוסו של בניין מס' 4. ביצוע השפי"פ הסמוך למגרש א' יהיה כחלק מביצוע הבניה במגרש א'. אך לא יאוחר מהשלמת הביצוע של השצי"פ הגובל.

- 2.7.4 ביצוע חלקו הדרומי של השצ"פ יהווה תנאי לאכלוס שני הבניינים הסמוכים אליו.
- 2.7.5 ביצוע חלקו הצפוני של השצ"פ יהווה תנאי לאכלוס שני הבניינים הסמוכים אליו.
- 2.7.5 תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תשתיות לרמזור בצומת הכניסה הצפונית למגרש 1001. תנאי לאכלוס של יותר מ-210 יחידות דיור במתחם יהיה התקנת רמזור בצומת הנ"ל.

2.8 הוראות בנייה

2.8.1 תכנית בינוי והיתר בנייה

מתן היתר בנייה במגרשים 1001, ו-א' מותנה בהגשת תכנית בינוי כללית, שתכלול את כל השטחים הציבוריים הכלולים בתכנית כולל המגרש למתקנים טכניים ציבוריים, לאישור הועדה המקומית ומהנדס העיר. תכנית הבינוי של המגרשים הנ"ל תהיה מבוססת על תכנית הבינוי ונספח הפיתוח ותכלול גם את השצ"פ שבתחום התכנית. תכנית הבינוי של המגרשים תכלול העמדת הבניינים, חתכים אופייניים, סימון מפלסי הפיתוח, הגישות, החנייה וקומת הכניסה, גידור, גינון, פירוט חומרי גמר, קירות תומכים ופיתוח כולל של השטח.

2.8.2 טבלת זכויות והגבלות

מספר יחיד מקסימלי	גובה הבניינים			סה"כ לקרקע	אחוז בנייה/ שטח בנייה מקסימלי						קו בניין			גודל מגרש מיימלי (במ"ר)	שם האזור (שמונים עיקריים)	מס' מגרש					
	גובה בניין	מספר קומות	בנין		סה"כ	מתחת למפלס הכניסה		מעל מפלס הכניסה		קידמי	אחורי	צדדי									
415	גובה בניין במטרים מעל פני הים	22	1	בנין 1	88,000	שטח שירות	33500	שטח עיקרי	7500	שטח שירות	8500	שטח עיקרי	38500	קידמי	על פי התשריט	אחורי	על פי התשריט	צדדי	על פי התשריט	מגורשים מיוחדים	1001
		23	2	בנין 2																	
		24	3	בנין 3																	
		24	4	בנין 4																	
		5			1500	100	1400	---	---	---	---	על פי התשריט	על פי התשריט	על פי התשריט		מגרש לבניין ציבור		אי			
---		2-1	קומות	100%	300	---	300	---	---	---	---	0	0	0		מתקנים טכניים ציבוריים		בי			

שטחי הבנייה יהיו כפי שמצוין בסעיף 2.8.2 וכמפורט להלן:

- א. מפלס הכניסה למגרש המגורים יהיה כמפלס דרך הכניסה הפרטית.
- ב. מפלס דרך הכניסה הפרטית יהווה מפלס הכניסה למגרש מבני ציבור.
- ג. חלוקת שטחי השרות בין השימושים השונים במגרש 1001 תהיה כדלהלן:
 - חניה – 25000 מ"ר
 - מרחב מוגן – עד 3120 מ"ר.
 - מחסנים דירתיים – עד 6000 מ"ר ובתנאי ששטח מחסן יהיה לא יותר מ- 6 מ"ר נטו, ולכל יחיד יבנה מחסן אחד בלבד.
 - מתקנים טכניים – עד 3000 מ"ר.
- ד. בנוסף לשטחים המצוינים בסעיף 2.8.2 לעיל, תותר הקמת גגונים כחוסמי רוח בשטח כולל שלא יעלה על 1800 מ"ר.
- ה. תכסית בניין מגורים יחיד לא תעלה על 700 מ"ר. (תכסית זו אינה כוללת את שטחי גגוני הרוח כאמור בסעיף ד' לעיל.)

2.8.4 גובה המבנים:

2.8.4.1 מגרש 1001

- מספר הקומות וגובה הבניינים במגרש יהיה כמצוין בסעיף 2.8.2 וכאמור להלן:
- א. גובה הבניינים כמצוין בסעיף 2.8.2 לעיל כולל את מעקה הגג ו/או אלמנטים טכניים שיידרשו ע"ג הגג, כגון: בריכות מים, חדרי מדרגות, חדרי מכונות למעליות, מתקני מיזוג אוויר וכו'. גובה זה אינו כולל אנטנות שיוצבו על הגג.
 - ב. מספר הקומות המצוינות בסעיף 2.8.2, מתייחס למספר קומות המגורים. שתי קומות מתוך מספר קומות זה תהינה קומות עליונות שתיבנה בנסיגה של לפחות 4 מטר בהיקף הבניין.
 - ג. בנוסף למספר הקומות המצוינות בסעיף 2.8.2 תותר תוספת קומת מסד וקומה טכנית.

לא תותר הגדלת גובה המבנה מעבר למופיע בטבלת זכויות ומגבלות. הוראה זו תוגדר כדרישה ארכיטקטונית כמשמעותה בתקנה 1 (14) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז 1967.

2.8.4.2 גובה הבניינים במגרש א' – שטח לבניני ציבור

- א. גובה הבניינים במגרש א' יימדד ממפלס דרך הכניסה הפרטית, גובה הבניין ממפלס הכניסה הפרטית עד פני הקרקע לא יוגבל ויהיה על פי מפלסי הקרקע הסופיים.
- ב. לא תותר בניית קומת עמודים מתחת למבני הציבור באב"צ.
- ג. למרות האמור בסעיף 2.8.2 לעיל, תותר בניית מעלית ומבואת כניסה למבני הציבור מעל מפלס הכניסה.

- א. קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט.
 ב. מרווח מינימלי בין בנייני המגורים במגרש 1001 יהיה 35 מ'.
 ג. תותר בניית חניונים, מתקני שרות וחדרי טרנספורמציה שמפלט תקרתם נמוך ממפלט דרך 705 ב- קו בניין אפס אל דרך מספר 705, אל השפייפ הצפוני, ואל המגרש למתקנים טכניים. ציבוריים.
 ד. תותר הקמת מצחיות שיהוו אלמנטים חוסמי רוח בהתאם לחו"ד בנושא רוחות בתחום מגרש 1001 גם בחריגה מקו בנין כמופיע בנספח הבינוי המנחה.

איתור הבניינים

2.8.6

אופן ניצול הקרקע במגרש א' יהיה בשכבות שונות כך שניתן לשלב מספר מוסדות ציבור זה מעל זה, בהתאם לנספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זו.

חניונים

2.8.7

תותר בניית חניונים תת-קרקעיים עד גבול דרך מסי 705. מתן היתר בנייה מותנה באישור תכנית חנייה של מבני החנייה. התכנית תציג כניסות ויציאות נתיבי המתנה, וחזיתות המבנה, ותאושר ע"י מהנדס העיר. תכנית חנייה זו תתבסס על עקרונות נספח התנועה והחנייה המהווה חלק מתכנית זו. שינוי מעקרונות אלו יחייב אישור התכנית על ידי משרד התחבורה. מספר מקומות חנייה יהיה עפ"י סעיף 3.1, ותותר תוספת קומות חניה כלפי מטה מתחת למפלט דרך 705 מבלי להוסיף שטחים נוספים מעבר לקבוע בסעיף 2.8.2.

פיתוח בשטח התכנית

2.8.8

שטח ציבורי פתוח

2.8.8.1

- א. לפחות 20% מן העצים המתוכננים לשתילה בשצ"פ, יהיו עצים בכירים כמפורט בנספח הפיתוח המצורף לתכנית זו.
 ב. חלק משטח השצ"פ יפותח פיתוח אינטנסיבי וחלקו יהיה מותאם לשימוש פונקציונאלי כמפורט בנספח הפיתוח המצורף לתכנית זו. בקרבת אפיק הואדי, באזורים בהם ישמר החורש הטבעי המקומי או יבוצע שיקום צמחי בכדי לקבל חורש באופי מקומי, יותרו שבילי הולכי רגל אולם לא תותר כל בנייה.
 ג. פיתוח בשצ"פ יתבצע ברצף אחד בצמידות להתקדמות הבניה במגרש 1001.

תכנית פיתוח

2.8.8.2

א. תכנית פיתוח המגרש

תכניות הנוף ופיתוח המגרש יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבקשה להיתר הן יוכנו על ידי אדריכל נוף, ויוגשו בקנה מידה 1:250. תחום תכנית הפיתוח יהיה גבול התכנית.
 בתכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח החצרות, קירות תומכים, מעקות וגדרות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות ומדרגות, ופתרונות ניקוז. בתכנית יסומנו קווי חשמל, טל"כ, קווי טלפון, קווי מים וביו. בתכנית יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל, תקשורת ומים. יסומנו כל העצים הבוגרים הקיימים במגרש ויהיה על מבקש היתר הבניה לקבל הנחיות לגביהם (שמירה, העברה, כריתה) ממהנדס הרשות המקומית.
 כחלק מתכניות אלו יוגשו חתכים אופייניים של המגרש, חזיתות הגדרות והקירות הפונים אל דרך הכניסה הפנימית ואל כל שטחי הציבור המגוננים והמרוצפים.
 לתכנית תצורף תכנית השקיה ותכנית צמחיה הכוללת שמות הצמחים והעצים, פרטי גמר, האמצעים המתוכננים למזעור הנזקים הסביבתיים והנופים, והאמצעים המתוכננים לשיקום.

- ב. שטחים מפולסים סביב המבנים ומשני צידי דרך הכניסה הפרטית יפותחו כך שבחזית כל מבנה תתוכנן רחבת כניסה. תותר הקמת פרגולות, ואלמנטים תלת ממדיים אחרים כמו סטווין ואלמנטי פיסול סביבתי שלא יחשבו כשטחי בנייה. אזורים שלא ירוצפו יגוננו בגינון אינטנסיבי.
- ג. קירות, מסלעות, גדרות ושערים
 כל הקירות, קירות התמך, המעקות והגדרות בגובה של 60 ס"מ ומעלה יבנו באופן שתודגש אופקיות השפה העליונה.
 כל הפרשי הגבהים יטופלו בעזרת קירות תמך. גובה קירות התמך לא יעלה על 4 מטר. במידה ויידרש גישור על גבהים גדולים יותר יבוצע דירוג של קירות עם ערוגות גינון ביניהם. רוחב ערוגת הגינון בין כל שני קירות יהיה לפחות 1.0 מטר נטו (אדמה)
- ד. מזער הפגיעה בטבע
 לא תותר שפיכת פסולת מעבר לגבולות החלקה. לפני תחילת כל עבודה בשטח, ייבנו קירות, מסלעות או גדרות קבועים או זמניים, בתחום המגרש, על מנת להבטיח את האמור לעיל. באחריות בעלי היתר הבניה יהיה לשקם שיקום נופי וצמחי מלא את שפכי העפר והחציבות שייגרמו במהלך העבודה בתוך המגרש ומחוצה לו, ולהחזיר את המצב לקדמותו.
 כחלק מהגשת הבקשה להיתר בניה, על היזם להציג בצורה מפורטת את האמצעים שבדעתו לנקוט על מנת למזער את הפגיעה בטבע.

2.8.8.9 חישוף הקרקע

בתוואי הכבישים, ובשטחי המגרש לבניה, במידת האפשר, יבוצע חישוף הקרקע לפני ביצוע יתר העבודות. שכבת הקרקע העליונה תיאסף בערומים ותשמש לשיקום שולי הכבישים, ולשטחי גינון, בשטחים הפתוחים ובכל מקום נוסף שיראה לנכון על ידי מהנדס הרשות המקומית.

2.8.9 חומרי גמר

2.8.9

- א. חומרי ציפוי וגמר חיצוני של מבנים:
 אבן, גרנוליט, זכוכית, לוחות מתכת ואלומיניום, קרמיקה באריחים. בשילוב עם חומרים אלה ניתן להשתמש בטיח אקרילי בשיעור של עד 10% מקסימום מסך שטח קירות החוץ. לא יותר השימוש בטון גלוי, למעט באלמנטים קונסטרוקטיביים.
 לא יותר שימוש במבנים ניידים או ארעיים, אלא בתקופת הבניה.
- ב. חלונות, דלתות, תריסים:
 עץ, פלדה, אלומיניום אנודיזי, או צבוע.
- ג. גגות
 גגות אופקיים המיועדים לשימוש ומדרך יטופלו כחזית חמישית ויצופו בחומרי גמר מתאימים.
- ד. מרפסות ופרגולות:
 לא תותר סגירת מרפסות לא מקורות. בניית פרגולות תותר רק כחלק מבקשה להיתר בנייה, תוך הקפדה על אחידות בפרטים. החומרים המותרים לפרגולות: בטון, עץ, פלדה, או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר. פרטי הפרגולות ואופן השימוש בחומרים יהיה אחיד.

לא יוצא כל היתר בנייה בשטח תכנית זו אלא אם כלול בו מרחב מוגן ו/או מיגון אחר שיהיה בהתאם לחוק התכנון והבנייה, לתקן הישראלי ולדרישות הג"א.

שטח לשירותים טכניים

2.8.11

במגרש זה יוקצה שטח לזיקת מעבר לכלי רכב והולכי רגל, כמצוין בתשריט התכנית. תכנון וביצוע המתקנים הטכניים הציבוריים יעשה במשולב עם ביצוע דרך השרות במגרש זה.
הגשת בקשה להיתר במגרש זה תותנה באישור תכניות בינוי בכל שטח התכנית.

שירותים

פרק 3.

חניה

3.1

3.1.1 מגורים:

החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה או לחילופין מספר מקומות החניה יהיה 1.8 מקומות ליח"ד וכ – 0.2 מקומות חנייה על כל יח"ד עבור אורחים, ולפי הגבוה ביניהם.

3.1.2 מגרש למבני ציבור

החניה למגרש הנ"ל תהיה כחלק ממקומות החניה שיוקצו לאורחים במגרש המגורים. חניות אלו ימוקמו במפלס העליון של מבנה החניה כמצוין בנספח התנועה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

חשמל

3.2

3.2.1 איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל

3.2.1.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 הקולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים	1.5 מ'
וכבלים אוויריים	5.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה:

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

3.2.1.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

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

3.2.1.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.

3.2.1.4 שינויים במערכת חשמל שהעתקתה תידרש עקב ביצוע התכנית יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

3.2.2 קווי חשמל

כל קווי החשמל בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.

3.2.3 תחנות טרנספורמציה

בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות בלבד.

התחנות הפנימיות יוקמו בשטח מגרש 1001. במידה ותחנות הטרנספורמציה לא תהינה בשטח הבניינים הן ישולבו בפיתוח הנופי של המגרש במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים כמצוין בסעיף 2.8.5.

על היוזמים להקצות, אם יידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים – חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש – עבור תחנות טרנספורמציה.

בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

על מגישי בקשת להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה.

3.2.4 תאורת רחובות

מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.

3.3 ניקוז מי-גשם

ניקוז הגגות כולל גג מבנה החנייה התת קרקעי יהיה באמצעות מרזבים אשר יוליכו את המים אל הקרקע ומשם על פני השטחים הפתוחים לכיוון הוואדי. לא יינתן היתר בנייה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות על ידי מהנדס העיר.

- 3.4 אספקת מים**
- 3.4.1 אספקת המים בשטח תכנית זו, תיעשה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית.
- 3.4.2 יותר מעבר קווי מים עירוניים בתחום המגרש עפ"י תכנית באישור מהנדס העיר.
- 3.5 ביוב**
- הביוב יועבר בתחום דרך 705.
- יש לחבר את המבנים למערכת הביוב העירונית, בתיאום ובאישור מהנדס העיר. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תוכנית מפורטת לפתרון הביוב שתאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- 3.6 קווי טלפון וטלוויזיה בכבלים**
- קווי טלפון, טלוויזיה בכבלים וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת-קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנים, הכל עפ"י דרישות ואישור הגורמים המוסמכים.
- 3.7 הידרנטים**
- על מבקשי היתר הבנייה להתקין בתחומי מגרשי הבנייה והדרכים הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, ובאישור מהנדס העיר.
- 3.8 הרחקת אשפה**
- מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה, גודלם ומיקומם יקבע בתכנית הבינוי ובתכניות הבקשה להיתר הבניה באישור מהנדס העיר, תחול חובת הסתרת מכלי אשפה.
- 3.9 שפיכת פסולת וחפירות**
- שפיכת פסולת בתחומי התכנית או בסביבתה אסורה. מילוי שטחים יותר רק בהתאם לתכנית הפיתוח לביצוע. פינוי פסולת ועודפי עפר תיעשה לאתר פינוי פסולת לאתר מורשה. (ראה התייחסות ופרוט בפרק הנוף)
- 3.10 עקירת עצים**
- עקירת עצים תיעשה עפ"י כל דין.

- 4.1.1 בתכנית הגשה להיתר בנייה ייקבע מקום התקנת מעבי המזגנים. לא תותר התקנת מעבי מזגנים במקומות אחרים. חובה להבטיח מניעת מטרדי רעש המזגנים/מעבים ולהתקין צנרת נסתרת לניקוז מי העיבוי.
- 4.1.2 לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל צביעה, סיווד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות ומעקות שלא על פי התוכנית שאושרה.
- 4.1.3 כל התשתיות תהינה תקניות ותת-קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית, כגון: חשמל, מים, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. ארונות חשמל, מים וגז יהיו פנימיים.
- 4.1.4 לא תותר התקנת זרועות למתלי כביסה ומסתורי כביסה על מרפסות וחלונות הבניין, אלא במקומות שייקבעו בתוכנית ההיתר. במידה ומסתורי הכביסה יפנו לרחובות או למרווחים צדדיים ואחוריים, חובה שמסתורי הכביסה ישתלבו בחזיתות ובחומרי הגמר של החזיתות.
- 4.1.5 לא תותר התקנת צנרת חיצונית על גבי חזיתות הבניינים, אלא במסגרת טיפול אדריכלי של חזיתות.
- 4.1.6 מכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות ובהתאם לתוכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- 4.1.7 תותר התקנת אנטנות טלוויזיה, צלחות לוויין, תקשורת ורדיו מכל סוג שהוא עפ"י היתר הבניה.
- 4.1.8 לא תותר התקנת סורגים מסוגים שונים ובצורות שונות, אלא בחומר בצורה אחידה, על פי תכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.
- 4.1.9 ארובות, מכלי סולר וגז: לא תותר התקנת ארובות לתנורי חימום על חזיתות המבנים. מכלי סולר וגז יותקנו רק במקומות שיאושרו בתכנית ע"י מהנדס העיר.

עקרונות בניה במטרה לצמצם מפגעים סביבתיים ושמירה על איכות הסביבה

4.2

4.2.1 אמצעים למניעת השפעת רוחות

- 4.2.1.1 מסביב לבניינים תותקן מצחייה ברוחב של 5 מ' במיקום עפ"י המלצת היועץ כמופיע בדו"ח המהווה נספח מנחה לתכנית.
- 4.2.1.2 בחזית הכניסה לבניין הדרומי ביותר תותקן מצחייה ברוחב של 3 מטר עפ"י המלצת היועץ כמופיע בדו"ח המהווה נספח מנחה לתכנית.
- 4.2.1.3 המצחיות ייבנו כחוסמי רוח ואפשר שיהיו בהם פתחים בשיעור של כ- 5% משטח המצחייה. ניתן להשתמש בחומר שקוף. המצחיות יותאמו ארכיטקטונית לעיצוב ולחומרי הגמר של המבנה.
- 4.2.1.4 בשלב של עריכת תכנית בינוי בהתאם לסעיף 2.8.1 ניתן יהיה לבחון, בליווי של מומחה לאקלים הרוח, את ממדי המצחיות ושילובן עם פתרונות אחרים לצמצום השפעות הרוח, בתנאי אישור המשרד לאיכות הסביבה.
- המשרד לאיכות הסביבה יהיה רשאי, במידת הצורך, לדרוש בדיקה נוספת במנהרת רוח, בליווי של מומחה לאקלים הרוח.
- 4.2.1.5 במידה ולצורך התקנת רכיבים קונסטרוקטיביים שיידרשו במבנה לצורך התקנת המצחיות, תידרש תוספת קומה, יהיה בסמכות ועדה מקומית לאשרה במסגרת היתר בניה ובתנאי שגובה הבניין לא יעלה על גובה הבניין המצוין בסעיף 2.8.2.
- 4.2.1.6 שינוי במצחיות בהתאם לאמור בסעיף 4.2.1.4 לא יהווה שינוי מתכנית הבינוי.

- 4.2.2 רעש
- 4.2.2.1 בקשות להיתר בניה ילוו ביועץ אקוסטי ויכלול את האמצעים האקוסטיים הדרושים לטיפול במעטפת המבנים הפונים אל קטע הדרומי של כביש 705, כך שמפלס הרעש החזוי בתוך המבנים יהיה נמוך מ- $LEQ = 40$ DBA במצב שבו החלונות סגורים. כמו כן יציע היועץ האקוסטי אמצעים למתן הגנה אקוסטית על השטחים הציבוריים. תוצאות הבדיקות וההמלצות של היועץ האקוסטי יועברו לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.
- 4.2.2.2 בדירות שבהן אחד החדרים או יותר נמצא בקשר עין עם כביש 705 יש להתקין מערכת מיזוג אויר.
- 4.2.2.3 בדירות שבסעיף 2 לעיל יש להתקין חלונות אקוסטיים וזכוכית מבודדת בהתאם להנחיות היועץ האקוסטי המלווה את היתר הבניה. כושר הבידוד האקוסטי של החלונות החל מהקומה הרביעית ומעלה בחזיתות הפונות לכביש מס' 705 לא יפחת מ- $DBA = 30$ RW.

- 4.2.3 מערכות האנרגיה בבניינים
- מערכות האנרגיה בבניינים יהיו על בסיס גז, חשמל או מערכות סולאריות.

4.2.4 חניונים

- 4.2.4.1 פתחי כניסת האוויר לחניון (במידה וקיימת יניקה אקטיבית מהחוף), לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר.
- 4.2.4.2 פתחי יציאת האוויר המנוקז מהחניון, לא ימוקמו בקרבת מבנים בהם קיימת פעילות רגישה לזיהום כגון מגורים או גני ילדים. הפתחים ימוקמו במרחק של לפחות 10 מטרים ממקומות בהן מתוכננת שהייה של אנשים, כגון ספסלי גן, מדשאה ציבורית, מרפסות, חלונות מגורים וכדומה.
- 4.2.4.3 בחניון תותקן מערכת בקרה אוטומטית של מערכת האוורור המופעלת ע"י גלאי CO.
- 4.2.4.4 מערכת האוורור של החניונים תהיה בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.

4.2.5 הנחיות לתקופת הבניה

- 4.2.5.1 בעת תקופת הבניה תוקם גדר היקפית בגובה 2 מ' עשויה פח (איסכורית).
- 4.2.5.2 ביצוע פעולות הקידוח ייעשה באמצעות כלים בעלי תוספת מיוחדת לשאיבת אבק בלבד. כלים בהם אין אפשרות לשאיבת אבק, יפעלו בהרטבה מלאה ועם כיסוי ברזנט סביב פתח הפליטה.
- 4.2.5.3 יש להרטיב את דרכי המעבר בתוך האתר, כך שיישארו רטובות במשך כל שעות העבודה.
- 4.2.5.4 יש לכסות את המשאיות היוצאות עמוסות מן האתר.

4.2.5.5 יש לנקות את דרכי הכניסה לאתר בתום כל יום עבודה, כולל את כביש הגישה סביב האתר למרחק 50 מטרים מהכניסה לאתר.

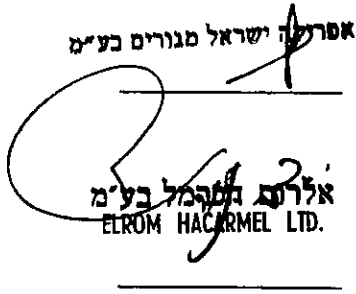
4.2.5.6 יש למקם ערמות עפר לפינוי וערמות חומרי בניין חלקיקיים כגון חול במקום מוגן מרוחות.

4.2.6 חברת ניהול

תוקם חברת ניהול לשם תפעול המבנה/הפרויקט בכללותו כולל שטחי חניה ושטחים משותפים.
בהסכם עם רוכשי הדירות יצוין כי מתחם המגורים יתוחזק ויתופעל על ידי חברת ניהול.

חתימות ואישורים

אפריקה ישראל מגורים בע"מ



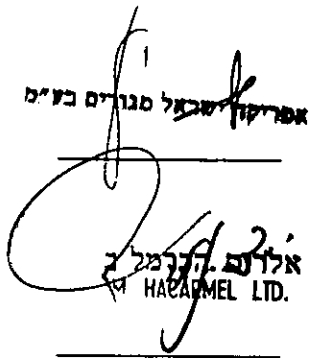
אלרם חרמל בע"מ
ELROM HACARMEL LTD.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
דרך החורש 4, יהוד

בעלי הקרקע

אלרום כרמל בע"מ
שד' הציונות 143, חיפה

אפריקה ישראל מגורים בע"מ



אלרם חרמל בע"מ
ELROM HACARMEL LTD.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
דרך החורש 4, יהוד

יוזם התכנית

אלרום כרמל בע"מ
שד' הציונות 143, חיפה

עוזי גורדון בע"מ



קרן היסוד 18
טירת-הכרמל 39026
טל. 04-8580077
פקס. 04-8580066

עוזי גורדון בע"מ,
אדריכל ומתכנן ערים בע"מ
רח' קרן היסוד 18, טירת הכרמל 39026

עורך התוכנית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 מורדות הכרמל

תכנית ז. 2. 188 מס' 246/כ
 בדונה בשיבה מס' 188 בתאריך 26.10.99

הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה לאמן תוקף

מהנדסת תעודה יוליה זעירא

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 מורדות הכרמל

תכנית ז. 2. 188 מס' 246/כ
 בדונה בשיבה מס' 188 בתאריך 26.10.99

הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה לאמן תוקף

מהנדסת תעודה יוליה זעירא

משרד המניס בתוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

משרד התכנון מס' 246/כ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 24.7.02 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 246/כ
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5082
 מיום 9.6.02

הודעה על אישור תכנית מס' 246/כ
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5122
 מיום 28.10.02