

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז חיפה

19-06-2014

נתקבל

תיק מס'

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

ועדה מחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז חיפה
 11-10-2014

הוראות התוכנית

תוכנית מפורטת מס' ש/1249

שיקום מחצבת בנימינה

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: מרחב תכנון מקומי שומרון ומרחב תכנון מקומי-מחוזי (גליל)

סוג התכנית: תכנית מפורטת ללא איחוד וחלוקה

אישורים:

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מקומית-שומרון
 11-06-2014
 נתקבל

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - השומרון</p> <p>תוכנית מס' 1249/ש</p> <p>הומלצה לאישור</p> <p>בישיבה מס' 621 חיוס 11.6.14</p> <p>תאריך יו"ר הועדה מהנכס הועדה</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - השומרון</p> <p>תוכנית מס' 1249/ש</p> <p>הומלצה להפקדה</p> <p>בישיבה מס' 621 חיוס 11.6.14</p> <p>תאריך יו"ר הועדה מהנכס הועדה</p>
---	---

<p>משרד הפנים מחוז חיפה</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p>הועדה המחוזית ההליטה ביום:</p> <p>16.3.16</p> <p>לאשר את התכנית</p> <p>יוסף משלב 16.7.14</p> <p>תאריך יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' 1249/ש</p> <p>פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 5879</p> <p>ביום 9.12.08</p>
--	--

	<p>הודעה על אישור תכנית מס'</p> <p>פרסמה בילקוט הפרסומים מס'</p> <p>ביום</p>
--	--

דברי הסבר לתכנית

מחצבת בנימינה נמצאת ליד פארק ז'בוטינסקי (שוני), בסמוך למושבה בנימינה בקצה הר הכרמל בהמשך לפארק רמת הנדיב.

מחצבת האבן סיימה את עבודות החציבה ונסגרה. התוכנית מייעדת את שטח המחצבה לשיקום לפארק תיירות וטבע וקובעת את הדרך בה יעשו עבודות השיקום הנופי והפיתוח התיירותי.

בתמ"מ 6 ותמ"מ 6/5 השטח מיועד לפארק תיירותי מיוחד ותוכנית השיקום המוצעת מתאימה לתכניות המתאר המחוזיות ועוקבת אחר רוח היעדים והשימושים המופיעים בתמ"מ.

השטח ישוקם לפארק תיירות וטבע המתמקד בהמחשת מורשת החציבה ובהשבת נופי הכרמל והצמחיה הטבעית כבסיס להשבת בעלי החיים והעופות של הכרמל מחד וליצירת מגוון אפשרויות טיול, נופש בילוי ופנאי מאידך.

השטח יכלול גינון, פיתוח, שטחי חורש טבעי, אפשרות ליצירת אגם קבוע ועונתי, מסלולי טיול ותצפית ומרכז מבקרים בכניסה.

אזורי הפעילות נקבעו על פי רמות הפיתוח הרצויות לאזורים השונים.

מחוז חיפה

תכנית מס' ש/1249

1. זיהוי וסיווג התכנית

שיקום מחצבת בנימינה	שם התכנית	1.1
490.00 דונם	שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
8	מספר מהדורה	
אפריל 2014	תאריך עדכון	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
בסמכות ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות על פי התנאים המפורטים.	אופי התכנית	

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 **נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מרחב תכנון מקומי שומרון מרחב תכנון מקומי-מחוזי (גלילי)
- 715530 קואורדינטה מערב מזרח - Y
- 194650 קואורדינטה דרום צפון - X
- 1.5.2 **תאור מקום** המחצבה נמצאת במורדות הדרומיים של הר הכרמל, בגבולות הבאים: בצפון - שטחי רמת הנדיב במזרח - פארק ז'בוטינסקי - מתחם שוני בדרום - נחל תנינים במערב - מסילת הברזל
- 1.5.3 **רשויות מקומיות בתכנית** רשות מקומית מועצה מקומית בנימינה - גבעת עדה שטח חסר מעמד מוניציפלי חלק שטח שיפוט מועצה מקומית בנימינה - גבעת עדה חלק משטח ללא מעמד מוניציפלי
- 1.5.4 **כתובות שבהן חלה התכנית** ישוב שכונה רחוב מספר בית צפונית לנחל תנינים, ממערב לפארק שוני, בחלק הדרומי של חוטם הכרמל (מחצבת בנימינה). --- --- ---

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10220	מוסדר	חלק מהגוש		4,5
10221	מוסדר	חלק מהגוש		19,20
10222	מוסדר	חלק מהגוש		5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 8	כפיפות	ייעוד ככול: התכנית חופפת לייעוד שמורת נוף. ההוראות של התמ"א יחולו על הייעודים "פארק תיירותי מיוחד" ו"שטח פתוח מוגן" בתכנית, בחלק הכלול בשמורת הנוף.	693	21/6/1981
תמ"א 14 שינוי 3	כפיפות	שיקום מחצבה ע"י יעוד שטח כריה וחציבה לפארק תיירותי מיוחד לפי סעיף 4 בפרק ה' בשינוי מס' 3 לתמ"א 14.	3615	9/4/1998
תמ"א 22	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	כפיפות + גריעת 2.3 דונם יער נטע אדם קיים משטח יער יק 66.	4363	19/12/1995
תמ"א 23	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	הקלה בקו בניין.	1675	15/6/1986
תמ"א 3	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	הקלה מדרך אזורית 652 ומרצועה לתכנון של דרך אזורית מוצעת.	2247	26/08/1976
ג/400	שינוי	מייעוד חקלאי לפארק תיירות מיוחד.	989	10/1/1963
ש/23 א'	שינוי	מייעוד חקלאי ומלאכה זעירה לפארק תיירות מיוחד.	2092	20/02/1975
ש/69 א'	שינוי	מייעוד שטח לכריה וחציבה, אזור תעשייה, דרך, חניה ושצ"פ לפארק תיירותי מיוחד.	2935	16/6/1983

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדריכלות נוף טוץ-סרגוסי בע"מ	01.04.2014		22	-	מחייב	הוראות התכנית
		אדריכלות נוף טוץ-סרגוסי בע"מ	01.04.2014	1		1:2500	מחייב	תשריט התכנית
		אדריכלות נוף טוץ-סרגוסי בע"מ	01.04.2014		2	-	מנחה	נספח 1 - אפיון אזורי פעילות
		גיא-פרוספקט בע"מ	אוגוסט 2005		68	-	מנחה	נספח 2 - תסקיר השפעה על הסביבה
		אדריכלות נוף טוץ-סרגוסי בע"מ	01.04.2014	1		1:1250	מנחה	נספח 3 - נספח שיקום נופי - בינוי ופיתוח
		אדריכלות נוף טוץ-סרגוסי בע"מ	01.04.2014	1		1:1000 1:500	מנחה	נספח 4 - נספח שיקום נופי - חתכים עקרוניים
		אדריכלות נוף טוץ-סרגוסי בע"מ	01.04.2014	1		1:1000 1:500	1. מפלסים מחייבים : הכוללים את תאי שטח 5-7 2. מפלסים מחייבים רק לעיניין המפלס המינימלי : הכוללים את תא שטח 3. 3. מפלסים מנחים : הכוללים את תאי שטח 1, 2, 4	נספח 5 - נספח שיקום נופי - מפלסי שיקום עקרוניים
		גיא דרוקמן	01.04.2014	1		1:1250	מנחה	נספח 6 - נספח תנועה וחניה
		נהרא - רפי הלוי	מרץ 2008		31	-	מנחה	נספח 7 - נספח הידרולוגיה וניקוז
		אדריכלות נוף טוץ-סרגוסי בע"מ	מרץ 2013	1	17	1:1250	מחייב	נספח 8 - נספח עצים בוגרים

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד/ שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר
מגיש התכנית	צבי זיו	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רח' מנחם בגין 125, ת"א 67012	03-7632375		03-7632376	kasham@bezeqint.net	הקרו לשיקום מחצבות

1.8.1.1 יזם במועל

יזם במועל	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד/ שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר
יזם במועל	צבי זיו	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רח' מנחם בגין 125, ת"א 67012	03-7632375		03-7632376	kasham@bezeqint.net	הקרו לשיקום מחצבות

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

בעלים	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד/ שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר
בעלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר						מינהל מקרקעי ישראל
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ת.ד. 325, רמת הנדיב, 30900	04-6298100		04-6399117	hugo@ramathanadiv.org.il	קרו יד הנדיב

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האג"ד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / מקצוע	מקום / תאריך נוף
office@is-landscape.co.il	04-6415719		04-6415717	השקדים 1, קריית טבעון 3606701	אדריכלות נוף טוד-סרגוסי בע"מ 512887050	40915 34310	69494276 54585377	טלי טוין תמי ויגר סרגוסי	אדריכלות נוף	אדריכל נוף
fml@zahav.net.il			04-8200421	המסילה 22, נשר 36603	מ.ל. סנה מדידות	604	006738017	מיכאל סנה	מודד מוסמך	מודד
guydr@bezeqint.net	04-8112551		04-8112551	שמרון 31, חיפה	גיא דרוקמן הנדסת כבישים ותשתיות.	110890	24894271	גיא דרוקמן	יועץ תנועה	מהנדס
rafi.halevi@gmail.com	04-9909008		04-9909008	מושב יעד ד.ג. מושב 20155	נחרא - רפי הלוי	107155	57471336	רפי הלוי	מהנדס הירולוגיה	מהנדס
geo-prospect.com	02-6781351		02-6789358	ת.ד. 3720 ירושלים 91036	גיא-פרוספקט בע"מ	לי"ר	23679913	שרון כהן	יועץ סביבתי	יועץ סביבתי

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית לשיקום מחצבת בנימינה כפארק לנופש ובילוי בחיק הטבע על ידי קביעת יעודי שטח ומגבלות בניה והגדרתו כפארק תיירותי מיוחד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעודי קרקע משטח כריה, חציבה תעשייה ושטח חקלאי לשטח פארק תיירותי מיוחד ולשטח פתוח מוגן
- ב. קביעת הוראות להסדרת פני השטח של המחצבה לצורך השיקום שלה.
- ג. קביעת סוגי הפעילות ושימושי הקרקע.
- ד. קביעת מערכת הנגישות, דרכי השרות ושטחי החניה לפארק.
- ה. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות לפיתוח ולביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	490 דונם
------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
במצב מאושר לפי ש/69א' לא הוגדרו זכויות בניה לתעשייה		0	-----	----	מ"ר	תעשייה
סה"כ 1,100 מ"ר בינוי מוצע בשינוי		1100	1100	-----	מ"ר	פארק

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר, סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
5-1	שטח עתיקות	1-5	פארק תיירותי מיוחד
7,6,3	תמ"א 8	3	פארק תיירותי מיוחד בייעוד כפול עם שמורת נוף- תמ"א 8
6	תמ"א 22	7	שטח פתוח מוגן
7	שטחי רמת הנדיב	7	שטח פתוח מוגן בייעוד כפול עם שמורת נוף- תמ"א 8
6,3,1	עצים לשימור	6	יער נטע אדם-תמ"א 22
		6	יער נטע אדם-תמ"א 22 בייעוד כפול עם שמורת נוף- תמ"א 8
		6	יער טבעי לשימור-תמ"א 22
		6	יער טבעי לשימור-תמ"א 22 בייעוד כפול עם שמורת נוף תמ"א 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
--	--	שטח כרייה וחציבה	54.90	269,000	שטח כרייה ¹
--	--	שטח חקלאי	32.20	157,750	שטח חקלאי ²
--	--	תעשייה - שטח למפעלי המחצבה	12.90	63,250	תעשייה - שטח למפעלי המחצבה
70.50	345,500	פארק תיירותי מיוחד ³	--	--	פארק תיירותי מיוחד
25.50	125,000	שטח פתוח מוגן ⁴	--	--	שטח פתוח מוגן
1.45	7,000	יער נטע קיים בתמ"א 22 ⁵	--	--	יער נטע קיים בתמ"א 22
2.55	12,500	יער טבעי לשימור בתמ"א 22 ⁶	--	--	יער טבעי לשימור בתמ"א 22
100	490,000	סה"כ	100	490,000	סה"כ

1. מתוחם בייעוד כפול עם שמורת נוף בתמ"א 8 - 0.60 דונם
2. מתוחם בייעוד כפול עם שמורת נוף בתמ"א 8 - 42.35 דונם
- מתוחם בייעוד כפול עם יער נטע קיים בתמ"א 22 - 7.00 דונם
- מתוחם בייעוד כפול עם שמורת נוף בתמ"א 8 - 4.45 דונם
3. מתוחם בייעוד כפול עם שמורת נוף בתמ"א 8 - 4.45 דונם
4. מתוחם בייעוד כפול עם שמורת נוף בתמ"א 8 - 25.35 דונם
5. מתוחם בייעוד כפול עם שמורת נוף בתמ"א 8 - 0.80 דונם
6. מתוחם בייעוד כפול עם שמורת נוף בתמ"א 8 - 12.35 דונם

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 פארק

4.1.1 שימושים

השטח ישמש כפארק תיירותי מיוחד.

התכליות שיתרו בו :

- א. דרכים פנימיות, חניות.
- ב. מכלול כניסה בתא שטח 2 שיתרו בו התכליות הבאות: שרותים, מסעדה, בית קפה, מרכז מבקרים, מוזיאון ארכיאולוגי ותצוגת עתיקות מהאתר (באישור רשות העתיקות), השכרת ציוד נדרש לפעילות וטיילות בפארק, משרדים לניהול ואחזקת הפארק, מחסני ציוד וכלים ותחנת טרנספורמציה.
- כ. יותר מוזיאון לתיעוד אתר המחצבה, ויותר להקים מוזיאון פתוח להצגת מורשת המחצבות בכלל ושל מחצבת בנימינה בפרט.
- ג. מתקנים לשרות הקהל: סככות צל, כירות, שולחנות וכו'.
- ד. דרכי שרות ותשתיות במגבלות שיקום נופי.
- ה. מסלולי טיול: מסלולי אופניים, מסלולי רכיבה על סוסים, מסלול לרכב חשמלי קל.
- ו. שבילי הליכה: שבילי טיול, ושבילים המותאמים למוגבלי תנועה.
- ז. תצפיות, תצפיות מסתור.
- ח. התכנסות, שהיה ומנוחה.
- ט. פיקניק ונופש.
- י. פעילויות אתגריות, כגון: טיפוס מצוקים, גלישה בעזרת חבלים.
- יא. שייט בסירות משוט.
- יב. דיג.
- יג. גינון ונטיעות.
- יד. אגם קבוע, אגם עונתי, פלגי מים, גבים, בריכות עונתיות – באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- טו. הסדרת המצוקים הגבוהים לשם קינון עופות דורסים.
- טז. גן ארכיאולוגי – באישור רשות העתיקות.
- יז. מתקנים הנדסיים הקשורים לפארק.
- יח. מוזיאון פתוח להצגת מורשת המחצבות, כולל תצוגה של מתקני חציבה.
- יט. שירותים סניטריים (בתאי שטח 1, 2, 4) בנוסף לאלו שבמכלול הכניסה.

הוראות לשימושים שלעיל יפורטו בסי' 4.1.2 לפי תאי השטח

4.1.2 הוראות כלליות לשימושים ולתכליות

א. דרכים פנימיות וחניות (בתאי שטח 1, 2)

החניה תהיה בתחום תאי שטח 1,2 ועפ"י עקרונות נספח התנועה וחניה, ובהתאם לתכנון מפורט שיערך בשלב היתר הבניה.

1.א חניות

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית, כולל חניה לרכב פרטי ולאוטובוסים.
תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה והסדרי הכניסה והיציאה לאישור מהנדס הועדה מקומית.
אפיון מקבצי החניה:

1. תכנון החניות יותאם למבנה הטופוגרפי. במידת הצורך תהיה חלוקה למספר טרסות. התכנון יעשה בהקפדה על רצפי חניות קצרים עם ריבוי נטיעות לצל.
2. בחניות יתוכננו נטיעות עצי צל בצפיפות מינימלית של עץ אחד לכל ארבעה מקומות חניה ובמרחק מקסימלי של 7.0 מ' בין עץ לעץ.
3. התכנון כולו ישים דגש על אופי בדומה לגנים לאומיים ובשונה ממרכזים עירוניים.
4. במקבץ חניה – 50 חניות לכל היותר.
5. ליד מכלול הכניסה יתוכנן מפרץ להורדת נוסעים.

2.א דרכי שירות ודרכי חירום

1. דרכי השירות יהיו דרכים שישתלבו בנוף בגוון הקרקע והמסלע הטבעיים, על פי הנחיות יועץ קרקע.
2. רוחב מקסימלי לדרך שירות: 4.0 מ'.
3. הדרך תתוכנן כך שתשתלב בטופוגרפיה הקיימת, בעבודות עפר מינימליות ובשיקום נופי מלא.
4. לא יתוכננו דרכי חירום נפרדות. דרכי השירות ושילי ההליכה הראשיים יתוכננו כך שיתאימו למעבר רכב חירום.

ב. מכלול כניסה – אזור שירותי תיירות המשמש את אתר הביקור (בתא שטח 2)

- הבנייה תותר רק באזור מותר לבניה המוגדר בתא שטח 2 בתשריט.
- המבנה יהיה בעל קומה אחת במפלס קומת הכניסה או מדורג.
- המבנה ישתלב בטופוגרפיה וניתן יהיה לדרגו בהתאם.
- גג המבנה ישמש כתצפית לתוך הפארק ולסביבה העוטפת את הפארק.
- חומרי גמר: במבנה ניתן לשלב בניית אבן וציפוי אבן. בפתחים ניתן לשלב עץ, ברזל, זכוכית.
- סגנונו העיצובי של המבנה יותאם למורשת הבניה וההיסטוריה של האזור.
- תתוכנן ארקדה בחזית המבנה ברוחב 3.0 מ' לפחות, ליצירת אזור חוץ מקורה ומוגן משמש ומגשם.
- תנאים להיתר – ראה סעיף 6.1.7.ה'.

ג. מתקנים לשרות הקהל ושירותים סניטריים (יותרו בתאי שטח 1, 2, 4).

- בצמוד לאזורי הפיקניק יתוכננו מבנים ומתקנים לשרות הקהל: סככות צל / פרגולות, כירות להבערת אש, פחי אשפה, שולחנות פיקניק, נקודות מים.
- המבנים והמתקנים השונים ישולבו בטופוגרפיה בעבודות עפר מינימליות ובשיקום נופי מלא ואופן עיצובם יהיה על מנת שיבלטו באופן המינימאלי.
- שרותים סניטריים – יותרו במוקד אחד או שניים בנוסף על מכלול הכניסה. יותרו בתאי שטח 1,2,4.
- מיקומם, צורתם, ועיצובם יהיו באופן שישתלב במידה המירבית ויתבלטו במינימום.

ד. שבילים ומסלולי טיול

- תכנון השבילים יתחשב בנגישות לבעלי מוגבלויות, ככל שניתן, ללא סתירה להוראות אחרות.
- תתוכנן מערכת שבילים המותאמת למגוון אפשרויות טיול.
- במרכז המחצבה תתוכנן מערכת הכוללת שבילים להולכי רגל, בעלי מוגבלות, רכב חשמלי קל ואופניים.
- בשבילים ההיקפיים למחצבה תותר גם רכיבה על סוסים.
- מערכת השבילים תתוכנן תוך התחשבות בטופוגרפיה ובדגש על בטיחות מירבית של המשתמשים.
- תתוכנן מערכת הירארכית של שבילי הליכה:
 - שביל הליכה ראשי המותאם למוגבלי תנועה.
 - שביל הליכה משני, יותר צר ומשופע.
 - שביל "צף" המרחף מעל המים.
 - שבילי הליכה אקסטנסיביים.
 - שבילי אופניים, סוסים רכב חשמלי קל.

ה. פיתוח גופי מים – שייט ודייג (תא שטח 4)

- תכנון תא שטח זה יהיה על פי תכנון הידרולוגי ואקולוגי ובהמלצותיהם לפי מצב מי התהום בפועל.
- ניתן לתכנן גופי מים מגוונים ובהתאם לסעיף 6.1.6.
- בנספח 1 המנחה ישנו פירוט נוסף.
- אגם קבוע באזור השמור הנמצא למרגלות מצוק הקינון הגבוה, בו איים המתאימים לקינון של ציפורי מים. באזור זה לא תהיה פעילות אנשים מעבר לתצפיות אליו.
- האזור הפתוח לפעילות אנשים מיועד לשייט ולדייג ועובר בו שביל צף.
- אגם עונתי המתמלא בימי החורף, ועובר בו שביל צף המשמש גם לטיבוע ציפורי סבך.
- ערוץ סלעי יבש המזרים מים בימי החורף. רצוי לתכנן במעלה הערוץ נקודת יציאה לצינור העודפים מבריכת מקורות.
- לאורך הערוץ יתוכננו גבים ובריכות עונתיות המתאימים לדו-חיים.
- תנאים להיתר ראה בס' 6.1.7.

ו. שיקום מצוקים מערביים בדופן המחצבה הפנימית - גלישה בעזרת חבלים, טיפוס מצוקים (בתא שטח 4).

- הדופן המערבית הפנימית תשוקם באופי נספח 1 המנחה, וניתן לשלב מסלולי גלישה בעזרת חבלים, טיפוס מצוקים, מסלול בולדרים הכולל טיפוס בעזרת סולמות מקובעים לסלעים ותצפיות למחצבה ולמצוק הגבוה.

ז. שיקום מצוקים מזרחיים - קינון עופות (בתוך תא שטח 3)

- הדופן המזרחית של המחצבה תשוקם על-ידי יצירת מצוק אנכי, ככל שניתן הנדסית.
- ניתן לשלב השבה של עופות דורסים וקינון שלהם במצוק וצומח טבעי של מצוקים בכרמל.

ח. גן ארכיאולוגי (בתוך תא שטח 3)

- אזור העתיקות ישוקם באופי המפורט בנספח 1 המנחה, ויאפשר גן ארכיאולוגי פתוח המתאים לטיול במקום, המהווה גם תצפית למחצבה ולנוף הסובב.

ט. שיקום ושימור מבנים (בתוך תא שטח 3)

1. בגבעת המשאר ישארו ארבעה מבנים: חדר אוכל, מקלחות, חדר הקומפרסור וחדר החשמל, ששימשו את המחצבה עפ"י המסומן בתשריט התוכנית ובנספח שיקום נופי 3 (בינוי ופיתוח), והם יהיו לשימור.
2. הוצאת היתר בניה לעבודות שיקום המחצבה לא תותנה בקבלת היתר בניה לעבודות השימור.

3. השימוש במבנים יהיה עפ"י התכליות המותרות בתכנית זו. כן יותר להשתמש במבנים לצורך מוזיאון לתיעוד אתר המחצבה, וכן יותר להקים מוזיאון פתוח להצגת מורשת המחצבות בכלל ושל מחצבת בנימינה בפרט.
4. במבנים לשימור יותרו רק עבודות שיקום/שיפוץ/שימור, וללא תוספת בניה, למעט מצללות ותוספות בניה מינוריות שמשתלבות באופי המבנה והמקום.
- שימור המבנים יהיה מותנה בהוצאת היתר בניה נפרד לשימור, ע"פ תוכנית זו ובעמידה בתנאים המפורטים בסעיף קטן 5 להלן.
5. תנאי להיתר בניה לשימור המבנים ע"פ תוכנית זו ו/או שימוש במבנים, יהיה הכנת תיק תיעוד על ידי בעל ידע בתחום השימור, והיתר הבניה יערך על פי המלצות תיק התיעוד ולאחר שתתקבל חו"ד ועדת השימור של הישוב. ההנחיות המפורטות לאופן שימור, שיקום ושיפוץ המבנים יוגדרו בהתייעצות עם המועצה לשימור אתרים. כמו כן שיקום ושימור המבנים יעשה ע"י איש מקצוע בעל ידע בתחום השימור.

4.2 שטח פתוח

- השטח יהיה שטח פתוח מוגן.
- השטח ישאר כטבעו כיום ללא כל פיתוח למעט שיקום נופי ושבילי טיול מסומנים.
- תותר תשתית הנדסית קווית תת-קרקעית.
- כל פעולה ו/או החלטה תכנונית יעשו בתאום ובהסכמה של מנהלת "יד הנדיב", ובמסגרת חוק גני רמת הנדיב תשי"ח 1958.

4.3 שטח בייעוד יער טבעי לשימור ויער נטע אדם בתמ"א 22

- בשטחי היער הנ"ל יחולו הוראות תמ"א 22.
- שטח זה (הנמצא ב"גבעת הטפלי") ישוקם ליער והשבת צמחיה טבעית.
- יותר שיקום השטח מבחינה הסדרת מבנה הקרקע טופוגרפית, בהתאם להוראות התכנית.

4.4 שטח בייעוד כפול עם שמורת נוף בתמ"א 8

- בשטח הכלול בתחום שמורת נוף, המסומן בתשריט, יחולו הוראות תמ"א 8, בכל הנוגע לשמירת הטבע והנוף.
- בכל מקרה של סתירה, הוראות התמ"א אות יהיו הקובעות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר / אחוזים			גודל מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צד ימני	צד ימני- שמאלי	מתחת	מעל							שטחי בניה	שירות	עיקרי			
5	5	5	-	1	6.5	-	-	15%	1000 מ"ר	200 מ"ר	-	800 מ"ר	2		פארק ¹⁰	
5	5	5										260 מ"ר	3		פארק ¹⁰	
5	5	5	-	1	3.5	-	-	-	40 מ"ר	-	-	40 מ"ר	4, 1, 2		פארק ¹⁰	
לפי הקיים																

- (1) מבנה רב תכליתי
 (2) מבנים לשימור
 (3) שירותים סניטריים
- * פירוט הפרוגרמה ותשוב השטחים למבנה רב תכליתי:
 מרכז מבקרים עם תצוגה ארכיטקטונית ואולם התכנסות
 ביתן שומר
 בית קפה
 חנות (בדומה לזו שבבנינים לאומיים)
 שירותים
 שירותי השכרת ציוד לפעילות בפארק
 אחסון לתחזוקת הפארק
 קירויים חיצוניים

הערות:

1. תותר גמישות בניוד שטחי בניה, בין השימושים המפורטים למרכז המבקרים, (כיום ובין עצמם ולא בין תאי שטח), של עד 15% בסמכת הועדה מקומית.
2. בנוסף למבנים, תותר בניית פרגולות כהגדרתן בתקנות.
3. תותר העברת שטח ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה לצורך התאמת הבניין לשיפוע קרקע טבעי, ובאישור הועדה המקומית.
4. תכסית של מכלול הכניסה חושבה מתוך תא שטח 2 – ששטחו 6,680 מ"ר.
5. במבנים לשימור יהיו שטחי הבניה הקיימים למעט תוספת שיאושרו בהתייעצות עם המועצה לשימור אתרים ולמעט מצללות.
6. בכל מקום בו נקבעו קווי בנין מעצים בוגרים לשימור, המפורט בתשריט נספח עצים בוגרים, יגברו קווי הבנין מהעצים הבוגרים על אלו המצויינים בטבלה.

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות כלליות****6.1.1 כללי**

כל מערכות התשתית שבתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות.

6.1.2 חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל הנ"ל. תשתית החשמל תהיה תת-קרקעית.

6.1.3 מים

אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים של חברת מקורות.

6.1.4 ביוב

- 1.1 המבנים בתחום התכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית.
- 1.2 תנאי למתן היתר בניה למבנים יהיה הצגת פתרון לחיבור המבנים למערכת הביוב העירונית, וקבלת אישור משרד הבריאות ואיגוד ערים חדרה לאיכה"ס.
- 1.3 תנאי לטופס אכלוס יהיה התחברות בפועל למערכת הביוב העירונית.

6.1.5 טלפון וטל"כ

חיבור מבנים לרשת הטלפונים יעשה על פי הדרישות והסטנדרטים של בזק. תשתיות טלפון וכבלים יהיו תת-קרקעיות.

6.1.6 מיוגונים אקוסטיים

מיוגונים אקוסטיים, במידה ויידרשו, יהיו באחריות בעלי היתר הבניה.

6.1.7 ניקוז

היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכניות לפתרון הניקוז ואישורן על ידי נציגי איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה ורשות הניקוז.

פתרונות הניקוז יהיו עפ"י עקרונות נספח הניקוז וההידרולוגיה, ועפ"י עקרונות ניקוז משמר נגר. תנאי לכל היתר יהיה צירוף תכנית ניקוז שתבטיח את העקרונות הנ"ל. כל פעולות הבנייה, הפיתוח והשיקום יעשו תוך נקיטת פעולות ואמצעים למניעת הצפות מהנחל מחד, והבטחת זרימת המים באופן שוטף ומניעת זיהום מים מאידך. תכנית ניקוז המהווה תנאי להיתר תבטיח את האמור לעיל והיא תתואם עם רשות הניקוז.

- **ניקוז בשטח המיועד לפיתוח בתא שטח 2** – השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:

1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

5. התכנון המפורט יערך להכוננת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
- **תכנון שטחים ציבוריים פתוחים** – בתחום התוכנית יבטיח קליטה, השהיה 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.
 - **תכנון דרכים ותחנות** – בתכנון דרכים ותחנות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.1.8 גופי מים

- הוראות לגופי המים ראה בסי' 4.1.2.ה'.
- תנאים להיתר ראה סעיף 6.1.7.ז'.
- ינקטו פעולות למניעת כניסת מזהמים למי התהום.
- בשלב היתרי הבניה יושלמו הקידוחים הנדרשים לצורך קביעת המפלסים בגופי המים.
- מפלסי התכן המוצעים (מנחה) לפני המים באגם הקבוע:
- מפלס מינימלי – +3.25 מ'.
 - מפלס מקסימלי – +6.0 מ'.
- מפלסי הפיתוח המוצעים (מנחה):
- תחתית האגם הקבוע – +2.25 מ'.
 - תחתית האגם העונתי – יקבע בתכנון מפורט. מופערך כ- +4.0 מ'.
 - מגלש האגם העונתי – יקבע בתכנון מפורט. מופערך כ- +5.0 מ'.
 - מפלס שביל צף – יקבע ע"י האדריכל בהתאם לתנודות במפלס פני המים ולפתרון הקונסטרוקטיבי לעיגון השביל הצף.

6.1.9 חיבור שטח התוכנית למערכת דרכים אזורית

פתרון הנגישות מדרך 652 יהיה ע"י מעגל תנועה אלא אם חברת נתיבי ישראל תאשר פיתרון נגישות בטיחותי אחר (למשל באמצעות צומת). ראה גם סעיף 6.1.10 א' - תנאים להיתר וסעיף 7.1 - שלבי ביצוע.

6.1.10 תנאים להוצאת היתרי בניה וטופס 4

- א. תנאי להיתר יהיה הכנת תכנית בה יתוכננו העבודות הפיתוח ועבודות חציבת השיקום הנדרשות (לצורך הגעה למפלסים שנקבעו בנספח 5 (מפלסי שיקום עקרוניים), ובאופן שיעשו בד בבד עם הפעולות הנוספות הנדרשות לצורך הסדרה ושיקום השטח. היתר הבניה יהיה בהתאם לתכנית הנ"ל.
- ב. ניתן יהיה לתת מספר היתרי בניה לביצוע התכנית ובהתאם לשלבי הביצוע שיקבעו בוועדה המקומית.
- ג. כל היתר בניה יכלול הן את עבודות החציבה והן את עבודות השיקום של אותו שלב. הוראה זו תהיה כהוראה שכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת.
- ד. בנוסף, הוצאת היתר מותנת באישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה לתכנית בינוי ופיתוח מפורטת שתכלול את כל הקיים בתכנית השיקום והפיתוח הסביבתי עם העבודות, והפעילויות המוצעות וכן פרוט נוסף ותואם להם:
 - תכנון מפורט של מפלסי הפיתוח ועבודות עפר מפורטות.
 - תכנית צמחיה, השקיה.
 - תכנית לגופי המים השונים.
 - סט פרטי פיתוח.
- ה. תנאי להיתר יהיה הבטחת כל התשתיות הנדרשות. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדי (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.
- ו. מכלול הכניסה – תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח למכלול הכניסה, דרך הגישה הפנימית ומגרשי החניה שבתאי שטח 1 ו-2.
- ז. תנאי להיתר לגופי המים

1. תנאי להיתר בניה לביצוע גוף המים הינו הגשת חוות דעת הידרולוגית – סביבתית שתערך ע"י מהנדס הידרולוגיה וניקוז, מאחר ושטח גוף המים נמצא בתחום רדיוס ג' של קידוחים חלקו בתחום רדיוס ב' ומאחר ונדרש למנוע מטרדים סביבתיים מגוף המים ולמנוע מי תהום.
2. ההיתר יהיה בהתאם להמלצות חוות הדעת הנ"ל.
3. היתר הבניה לגוף המים מותנה באישור משרד הבריאות, איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה ונציבות המים למסמכים הנ"ל, ובהתייחס לממצאי חוות הדעת.
- ח. תנאי לכל היתר בניה ו/או שימוש במבנים לשימור (בתא שטח 3) יהיה הכנת תיק תיעוד על ידי בעל ידע בתחום השימור, והיתר הבניה לעבודות השימור ותוספות הבניה יערך על פי המלצות תיק התיעוד ולאחר שתתקבל חו"ד ועדת השימור של הישוב.
- ט. תנאי למתן היתר בניה למבנים יהיה הצגת פתרון לחיבור המבנה למערכת הביוב העירונית, וקבלת אישור משרד הבריאות ואיגוד ערים חדרה לאיכה"ס. תנאי לטופס אכלוס יהיה התחברות בפועל למערכת הביוב העירונית.
- י. הבקשה להיתר הריסה למפעל הבטון ולמפעל האספלט, תכלול את התנאים לשיקום מפגעים סביבתיים שנוצרו בזמן פעילות המפעלים, כגון זיהומי קרקע ומי תהום, מתרדי פסולת וכו'. לצורך כך, תתקבל חו"ד איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה.
- יא. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תוכנית הסדרי תנועה וחניה שתכלול את פתרון החיבור לכביש 652 ותאורה וניקוז, ע"י חברת נתיבי ישראל. תנאי לאיכלוס, ביצוע הסדרי התנועה והחניה שאושרו.
- יב. היתר בניה הכרוך בהעתקה או עקירה או כריתת עץ יהיה טעון אישור פקיד היערות, בכפוף לרישוי על-פי פקודת היערות.
- יג. תנאי לאיכלוס או פתיחת הפארק לקהל הרחב, המוקדם מבין השניים, יהיה ביצוע הסדרי התנועה והחניה שאושרו.

6.1.11 עתיקות

- השטח המוכרז כשטח עתיקות לפי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות.
- 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. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
 - ג. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.2 הנחיות לשיקום הנופי והנחיות לביצוע העבודות

6.2.1 אופי ועקרונות השיקום

הפארק ישולב בנוף הסביבה ובשימושי הקרקע הגובלים בפארק מכל עבריו. מצפון – המשך אינטגרלי לשיקום הקיים בשטחי הברון, כפארק רציף. ממערב – שיקום ושימור מורדות הכרמל המערביים – טופוגרפיה, צמחיה ותצפיות. מדרום – התייחסות לקיים ולמתוכנן – בנימינה, נחל תנינים, מסילת הברזל, כביש מתוכנן – שימור ושיקום בעזרת טופוגרפיה, צמחיה ומבטים. ממזרח – שימור והסדרת האתר הארכיאולוגי הקיים, התחברות רציפה לפארק שוני ושיקום צמחיית החורש הטבעי.

יש לבצע שיקום נופי בכל מפגש שנוצר בין עבודות הפיתוח השונות לבין השטח הטבעי, במטרה לשלב את הפיתוח בנוף הטבעי של המקום ולגרום למעבר הדרגתי ביניהם.

החציבה לצורך השיקום והסדרת פני השטח הנדרשים לצורך השיקום הנופי והבאת השטח למצב שניתן יהיה לבצע בו את הפעילויות השונות המותרות בו, תהיה בהתאם לעקרונות נספח מס' 5 - "מפלסי חציבה עקרוניים" ועקרונות נספח 4 - חתכים עקרוניים, והכל בכפוף להוראות תכנית זו.

6.2.2. מפלסי הפיתוח

מפלסי פיתוח עקרוניים - עבודות החציבה הנדרשות לצורך ההגעה למפלסים שנקבעו בתכנון המפורט, יעשו בד בבד עם הפעולות הנוספות הנדרשות לצורך הסדרה ושיקום השטח. מפלסי הפיתוח לתכנון יהיו בהתאם לנספח 5 מפלסי פיתוח עקרוניים. המפלסים העקרוניים מתחלקים לשלושה סוגים:

1. **מפלסים מחייבים**: הכוללים את תאי שטח – 5-7 - שמירה על גבהי קרקע קיימת כחלק משימור הנוף הקיים.
2. **מפלסים מחייבים רק לעיניין המפלס המינימלי**: הכוללים את תא שטח-3- תאסר חציבה למפלסים נמוכים מהקבוע בנספחים הנ"ל.
3. **מפלסים מנחים**: הכוללים את תא שטח 1,2,4.

כל עוד לא בוטלה בתמ"א 3 הדרך האזורית 653 שמצפון לבנימינה, מפלסי הפיתוח בעת התכנון לביצוע יקחו בחשבון מצב של אפשרות להתוויית הדרך בעתיד, ולאחר התייעצות עם חבי נתיבי ישראל.

6.2.3 שימור אלמנטים מהשטח למטרות שיקום

- א. שימור אדמת החישוף (עד עומק 40 ס"מ) מאזורים המיועדים לחציבה. יש להגדיר מקום באתר לשימור אדמת החישוף.
- ב. שימור סלעים מקומיים נבחרים בעלי פטינה. יש לאתר מקום באתר לשימור הסלעים המקומיים.
- ג. שימור גיאופיטים וזרעים של צמחיה מקומית. יש לאתר מקום באתר לשימור הגיאופיטים והזרעים.
- ד. סימון עצים המיועדים להעתקה ושנטוע במקום שיקבע מראש.

6.2.4 שיקום קו מקורות

יש לשקם את עבודות העפר שלאורך קו מקורות הקיים, הנמצא בדופן המערבית החיצונית. השיקום יעשה בעזרת עבודות עפר מינימאליות, שינוי תכנית לפי הצורך וצמחיה, עפ"י תכניות מפורטות שיעשו ע"י אדריכל הנוף.

6.2.5 שיקום נופי סביב מתקנים הנדסיים

- א. תיבדק אפשרות של הטמנת האלמנטים בקרקע או כחלק מקיר תומך או קיר חצוב, כך שלא יעמוד האלמנט הבודד כנטע זר בשטח.
- ב. יש לבצע מינימום דרכים אל האתרים, תוך ביצוע שיקום מלא של האזורים שנעשו בהם עבודות עפר.
- ג. האלמנטים הבנויים הגלויים יצופו אבן.
- ד. "החזית החמישית", במידה ותישאר גלויה, תטופל כחזית הנצפית מהחלקים הגבוהים יותר של ההר באמצעות ריצוף אבן, חיפוי חצץ או כל פתרון אחר שיוחלט עליו במסגרת הבקשה להיתר.

6.2.6 הוראות עבודות החציבה לצורך השיקום

- א. תיאסר כל פעילות כריה וחציבה שאינה עפ"י תכנית זו ולצורך שיקום המחצבה. עבודות תותרנה רק במסגרת הפעולות הדרושות לקבלת התשתית לפארק ולצרכי שיקום ועפ"י תשריט והוראות התכנית.
- ב. עבודות חציבה הנדרשות לצורך שיקום והגעה למפלסים שנקבעו בתכנון המפורט, יעשו בד בבד עם הפעולות הנוספות הנדרשות לצורך הסדרת ושיקום השטח.
- ג. מפלסי החפירה והחציבה יהיו לפי עקרונות נספח 5 - "מפלסי חציבה עקרוניים" ועפ"י עקרונות נספח 4- חתכים עקרוניים.
- ד. חומרי הטפל של החציבה ישמשו למילוי במקומות הנדרשים לכך לצורך השיקום.
- ה. כל עבודה וטיפול בחומרי החציבה יעשו בכפוף לכל דין וינקטו כל האמצעים למניעת מטרדים סביבתיים.

6.2.7 גינון ונטיעות

תכנון הגינון והנטיעות יעשה בהתאם למפורט בנספח 1.

6.3 סילוק פסולת עפר ובניה

א.1.א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:

- 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- 1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- 1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

א.1.ב. חובת גריסה – היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיוצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

א.1.ג. עבודות שאינן טעונות היתר

נוהל כאמור בסעיף 1 יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כריה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.4 המשך פעילותו הזמנית של מפעל הבטון באתר, המיועד להריסה

תותר המשך פעילות מפעל הבטון הקיים בשטח התכנית (בשטח של 4.708 דונם בח"ח 20 בגוש 10221 המסומן במפה א' שצורפה להסכם הפשרה), עד ליום 30.6.2014 לכל המאוחר, בכפוף למילוי התנאים המפורטים בהסכם הפשרה שקיבל תוקף של פסק דין ביום 24.8.11 (למעט השינוי עליו הוחלט בתאריך מועד הפינוי כאמור לעיל) ובתנאי שעד לתאריך מועד הפינוי 30.6.2014 תופסק פעילות המפעל ויהיה פינוי מלא ומוחלט של המקרקעין ע"י העותרת ועל חשבונה.

6.5 עצים בוגרים**6.5.1 כללי**

- א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקני"מ 1:1,250 ופרק ההנחיות בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.
- ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

6.5.2 הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור

- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
- ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
- ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
- ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

6.2.3 הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה
עצים המסומנים להעתקה יועתקו באישור פקיד היערות ועפ"י הנחיותיו.

6.5.4 הוראות בנוגע לעצים לכריתה
עצים לכריתה: עצים המסומנים לכריתה יכרתו באישור פקיד היערות ועפ"י הנחיותיו.

6.5.5 תנאי לרישוי

- א. יש להתנות הנחיות לשימור העצים בשטח.
- ב. בכפוף להעתקה בליווי אגרונום על-פי מפרט טכני מתואם.
- ג. בכפוף למימוש ערך חליפי – בקבלת כתב התחייבות / ערבות בנקאית.
- ד.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

כל עוד לא בוצעה הדרך האזורית החדשה, מסי 653, ניתן יהיה להשתמש בדרך הגישה הקיימת והמאושרת, לצורך הגעה למרכז המבקרים המוצע. (ללא צורך לבצע בשלב זה את המפלסים המוצעים בתוכנית בחזית הדרומית של גבעת המשאר).

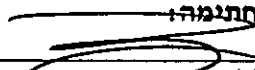
תנאי להיתר בניה יהיה אישור תוכנית הסדרי תנועה וחניה, שתכלול את פתרון החיבור לכביש 652 ותאורה וניקוז, ע"י חברת נתיבי ישראל. תנאי לאיכלוס, ביצוע הסדרי התנועה והחניה שאושרו.

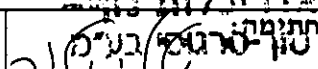
תנאי לאיכלוס או פתיחת הפארק לקהל הרחב, המוקדם מבין השניים, יהיה ביצוע הסדרי התנועה והחניה שאושרו.

7.2 מימוש התכנית

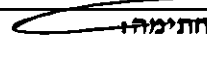
מימוש באופן מייד.

8. אישורים וחתימות

תאריך: 1.6.14	חתימה: 	שם: צבי זיו	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 500501010	תאגיד: הקרן לשיקום מחצבות קרן לשיקום מחצבות		

תאריך: 23/6/14	חתימה: 	שם: טלי טוך	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 52887050	תאגיד: אדריכלות נוף - טוך-להגסי בע"מ		

תאריך:	חתימה:	שם: צבי זיו	יזם בפועל
מספר תאגיד: 500501010	תאגיד: הקרן לשיקום מחצבות קרן לשיקום מחצבות		

תאריך:	חתימה: 	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל		

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: קרן יד הנדיב		

נספח 1 – מנחה - אפיון אזורי פעילות

1.1 אפיון השיקום הנופי לאזורי הפעילות עפ"י רמות פיתוח

- עקרונות החלוקה של רמות הפיתוח :
- רמת פיתוח 1 - רמת הרגישות הגבוהה ביותר
- אזור טבע מוגן.
 - פיתוח מינימאלי, אקסטנסיבי.
 - אפשרות לשבילי הליכה ספציפיים ומסומנים.
 - אפשרות לשיקום צמחיית הבר המקומית.
 - פעילויות לפי טבלה 1.2 ("פעילויות מותרות עפ"י רמות פיתוח) בנספח.
- רמת פיתוח 2 -
- אזור לפיתוח ברמה בינונית תוך שימור נופי.
 - אפשרות לפעילות נופש ופנאי (ראה טבלה 1.2 בנספח).
 - הימנעות מבנייה.
- רמת פיתוח 3-
- פיתוח אינטנסיבי.
 - כל הפעילויות שמוגדרות בתכנית מותרות.
 - אזור לבינוי לפי התכנית.

רמות פיתוח	אופי השיקום הנופי	מאפייני האזור	מס' תא שטח
3	- שיקום נוף החורש הפתוח של מורדות הכרמל המערביים - חברת חרוב מצוי ואלת המסטיק, בתה של סירה קוצנית וחלבלוב מגובשש. - נטיעת חורשות צל / בוסתנים נקודתיים. - סלילת כביש כניסה לפארק. - הסדרת מקבצי חניה	מכלול הכניסה והחנינות	1
3	- הקמת מרכז מבקרים הכולל מבנה המותאם לשיפוע הקרקע, הכולל את השימושים המפורטים בסעיף 4.2.1. - הסדרת מקבצי חניה	אזור מותר לבינוי	2
2	- שימור והסדרת אתר ארכיאולוגי פתוח או מקורה על סמך ממצאים מהמקום. - שיקום נוף חורש ים תיכוני על סמך חברת הצומח המקורי. - הסדרת אזור צוקים גבוהים והתאמת הצוקים לקינון דורסים. - יצירת מסלולי טיול ותצפיות לנוף המחצבה והסביבה. - שימור ו/או שחזור של מבני מחצבה.	גבעת המשאר אזור המצוקים	3
2	- יצירת גוף מים קבוע ובו איים המותאמים לקינון עופות מים. - דגש על שימור והשבה של חי וצומח. - יצירת בית גידול לח המכיל גוף מים קבוע ועונתי. - שתילת צמחיית גדות ומים מתוקים מקומית, כולל חורשות עצי גדות מקומיים. - יצירת מסלול צף ובו פינות תצפית משולבות בסבך צומח גדות. - שיקום נוף החורש הפתוח של מורדות הכרמל המערביים – חברת חרוב מצוי ואלת המסטיק, בתה של סירה קוצנית וחלבלוב מגובשש. - יצירת ערוץ סלעי יבש המסוגל להזרים מים אל האגם באופן עונתי. - יצירת גבים, בריכות עונתיות ושתילת צומח מאפיין של נחלי אכזב. - שיקום נוף בתה וגריגה של הכרמל על סמך מינים מקומיים. - נטיעת חורשות צל / בוסתנים נקודתיים. - יצירת בית גידול של צוקים נמוכים ודרדרות.	מרכז המחצבה	4

רמות פיתוח	אופי השיקום הנופי	האזור	מס' תא שטח
1	- שיקום נוף החורש הפתוח של מורדות הכרמל המערביים – חברת חרוב מצוי ואלת המסטיק, בתה של סירה קוצנית וחלבוב מגובשש.	הדופן המערבית החיצונית	5
2	- שיקום נוף בעבודות עפר, הסדרת המבנה הטופוגרפי, כך שישוב למבנה הטבעי, תוך פינוי החומר הטפל. - שיקום נוף בצמחייה הטבעית האופיינית למורדות הכרמל.	גבעת הטפל	6
1	- שמירה על השיקום הקיים ועל הכללים לשמירת קינוני העופות הדורסים. - אזור לשיקום ולשימור בתנאי תקנון מנהלת רמת הנדיב	שיקום קיים בתחום "רמת הנדיב"	7

1.2 פעילויות מותרות עפ"י רמות פיתוח

רמת פיתוח 3	רמת פיתוח 2	רמת פיתוח 1	קריטריונים לפיתוח ופעילות
		√	אזור טבע מוגן
√	√	√	טיול רגלי בשבילים מסומנים
√	√		טיול רגלי בכלל השטח
√	√		רכיבה על אופניים בשבילי רכיבה מוסדרים
√	√		רכיבה על סוסים בשבילי רכיבה מוסדרים
√	√	√	נסיעה על גבי רכב חשמלי קל
√	√		נקודות התכנסות פיקניק ונופש
√	√		הבערת אש במנגליות
√	√		פעילות אתגר, כגון: גלישת חבלים, טיפוס צוקים וכו'
√	√		דייג
√	√		שייט בסירות משוט
√	√		פעילויות לימודיות התנסותיות (לדוגמא: טיבוע ציפורים, חציבה בשיטות עתיקות וכו')
√	√		מיקום ריהוט גן – פרגולות, ספסלים וכו'
√	√		שיקום והסדרת מתקני חציבה כאלמנטים סביבתיים
√	√		שיקום ו/או שחזור מבנים של המחצבה והפיכתם למוזיאון לתעוד האתר
√			אפשרות למיקום מבנה הכולל מרכז מבקרים ופונקציות נוספות על פי המפורט בסעיף 4.2.1
√	√		אפשרות למיקום מבני שרות, כגון: שירותים סניטאריים, כירות וכו'
√	√	√	העברת רצועת תשתיות במגבלת שיקום נופי
√	√	√	דרכי שרות במגבלת שיקום נופי
√			דרכי אספלט וחניות