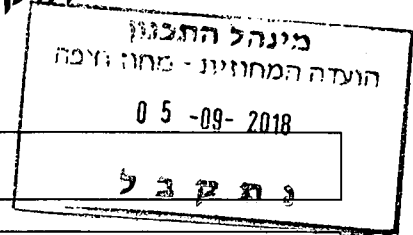


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית
תוכנית מס' מכ/777 חפ/2311 זב/238
שם תוכנית: אזור תעסוקה ומסחר נשר-חיפה בפארק הקישון

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: חיפה, מורדות הכרמל, זבולון
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	מינהל התכנון - מחוז חיפה חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 הועדה המחוזית החליטה ביום: <u>29.1.18</u> לאשר את התכנית איתמר בן דוד <u>אי.</u> <u>17.9.18</u> יו"ר הועדה המחוזית תאריך
	הודעה על אישור תכנית מס' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>7747</u> <u>4.10.18</u> ת"פ

דברי הסבר לתוכנית

עיריית חיפה, עיריית נשר והמועצה האזורית זבולון מבקשות לפתח, במשותף, פארק תעסוקה ומסחר מדרום לאזור התעסוקה הקיים שבין שדי ההסתדרות וכביש 75 וברצף אליו, על פי המתווה המוצע בתכניות תמ"מ 6.

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 למסמך המדיניות לפארק מטרופוליני קישון והוא יהיה ברמה מתארית בלבד, למעט השטחים שלאורך רצועת נחל קישון 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- 460,411 מ"ר תעסוקה וכ- 145,973 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 התוכנית

יפורסם ברשומות	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	אזור תעסוקה ומסחר נשר-חיפה בפארק הקישון
	1.2 שטח התוכנית	מספר התוכנית	מכ/777 חפ/2311 זב/238
	1.3 מהדורות	שלב	הגשה
		מספר מהדורה בשלב	8
		תאריך עדכון המהדורה	03.09.18
יפורסם ברשומות	1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת בחלק מהשטח ותכנית מתאר מקומית ביתרת השטח.
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
		היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק משטח התכנית.
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלי הקרקע.
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא

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

205,000	קואורדינטה X
743,000	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום
תכנית זו חלה על שטח הנמצא מדרום 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**

התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
----------------------	-----------------

נפה	חיפה
-----	------

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
נשר, חיפה ומועצה אזורית זבולון

שכונה	לא רלוונטי
-------	------------

רחוב	לא רלוונטי
------	------------

מספר בית	לא רלוונטי
----------	------------

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11221	מוסדר		51,49-47,26,25	71,66,64,45-27
11222	מוסדר		34-30,25	36,23,3
11223	מוסדר			96
11382	מוסדר		11,7,6,5	17,16,15,14,12
11669	מוסדר		35,33,28-30	32,31,26
11671	מוסדר			34,31
11623	מוסדר		18	21,17,16

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	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1400 שש ממשיכות לחול	4508	30.03.97 כ"א אדר ב' התשנ"ז
חפ/1705	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1705 ממשיכות לחול	3397	11.11.86 ט' חשוון תשמ"ז
ג/400	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/400 ממשיכות לחול	989	10.01.63 ידי טבת תשכ"ג
משי"ח 27	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משי"ח 27 ממשיכות לחול	3248	15.09.85 כט' אלול תשמ"ו
תת"ל 6, 13/2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תת"ל 6, 13/2 ממשיכות לחול	5587	5.10.06 יג' תשרי תשס"ז
תמ"א 34 ב"ב/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 34 ב"ב/34 הוראות תמ"א 34 תחולנה על תכנית זו.	5606	18.12.06 כז' כסלו תשס"ז
תמ"א 34 ב"ב/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 34 ב"ב/4. הוראות תמ"א 34 ב"ב/4 תחולנה על תכנית זו.	5704	12.07.07 כ"ו בתמוז תשס"ז
תמ"א 15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 15. הוראות תמ"א 15 תחולנה על תכנית זו.	4884	25.5.00 כ' באייר תש"ס
תמ"א 3 שינוי מס' 7	הקלה	הקלה בקו בניין מציר דרך מס' 75 תוספת	3956	19.12.92
תמ"א 22	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 22. הוראות תמ"א 22 תחולנה על תכנית זו.	4363	19.12.1995 התשנ"ו
תמ"א 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35. הוראות תמ"א 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	27.12.2005
תמ"א 34 ב"ב/5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 34 ב"ב/5. הוראות תמ"א 34 ב"ב/5 תחולנה על תכנית זו.	5998	14.09.09
תמ"מ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 6. הוראות תמ"מ 6 תחולנה על תכנית זו.	6591	13.05.13

18.07.17	7716	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 6/ב'34/הוראות תמ"א 6/ב'34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"א 6/ב'34
15.02.34	422	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229 ממשיכות לחול	שינוי	חפ/229
22.10.53	316	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/899 ממשיכות לחול	שינוי	חפ/899
28.06.06	5501	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות חפ/1400/פמ הוראות חפ/1400/פמ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/1400/פמ
21.11.02	5131	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/229/מר/1 ממשיכות לחול	שינוי	חפ/מק/229/מר/1
08.03.98	4626	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400/יב'1 ממשיכות לחול	שינוי	חפ/מק/1400/יב'1
26.06.97	4536	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1400/תט ממשיכות לחול	שינוי	חפ/1400/תט
15.08.96	4436	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400/יג' ממשיכות לחול	שינוי	חפ/מק/1400/יג'
21.04.96	4402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1400/יב' ממשיכות לחול	שינוי	חפ/1400/יב'
11.08.94	4239	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400/מר ממשיכות לחול	שינוי	חפ/מק/1400/מר

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	-	39	-	03.09.2018	פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	ועדה מחוזית	
תשריטי התכנית:								
גיליון 1: מצב מאושר ומוצע	מחייב	1: 5,000	-	3	11.04.2018	פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	ועדה מחוזית	
גיליון 2: תכנון מפורט למתחם 1		1: 1,250	-		11.04.2018			
גיליון 3: תכנון מפורט למתחם 2 ו-3		1: 2,500	-		08.08.2018			
תכנית בינוי:			-					
גיליון 1: תכנית בינוי כללית	מנחה	1: 1,250		2	23.08.2018	אמר-קוריאל אדריכלים בע"מ	ועדה מחוזית	
גיליון 2: חתכים, מגרש לדוגמא, הנחיות לעיצוב אדריכל		1: 1,000 1: 500						
נספח תנועה:			-					
גיליון 1: חלק צפוני	מנחה	1: 1,000		2	20.08.2018	אינג' יהודה אשד בע"מ	ועדה מחוזית	
גיליון 2: חלק דרומי		1: 1,000						
גיליון 3: תכנית כללית לרמפות		1: 500						
גיליון 4: חתכים לאורך כבישים ותעלת ניקוז		1: 100 1: 1,000		3	20.08.2018	אלי אסיף - גרונר ד.א.ל מהנדסים בע"מ		
גיליון 5: חתכים לרוחב מסילת הרכבת והרמפה הצמודה		1: 200						
נספח ניקוז	מנחה	1: 1,250	-	1	20.08.2018	אינג' יהודה אשד בע"מ	ועדה מחוזית	
נספח ניקוז - תעלת קייזר אילין	מנחה		10		20.08.2018			
נספח ביוב	מנחה	1: 1,250 1: 5,000		2	16.08.2018 16.08.2018	עדה ברונפמן מהנדסים יועצים בע"מ	ועדה מחוזית	
נספח מים	מנחה	1: 1,250 1: 5,000		2	16.08.2018 16.08.2018			
נספח נוף:		1: 1,250		1		דפנה גרינשטיין - גיל הר-גיל, אדריכלות נוף ותכנון סביבתי	ועדה מחוזית	
תשריט	מנחה		8		31.08.2018 27.08.2018			
הוראות								
נספח עצים בוגרים:			-					
תשריט	מחייב	1: 1250	-	1	31.08.2018	דפנה גרינשטיין - גיל הר-גיל, אדריכלות נוף ותכנון סביבתי	ועדה מחוזית	
הוראות	מנחה		11	-	27.08.2018			

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.

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אינג' אלי אסיף ד.א.ל - חיפה	19.07.2011	-	14 + תרשימים		מנחה	בחינת השלכות תחבורתיות
	ועדה מחוזית	דותן דרעי אורן נס (2006) בע"מ	24.06.2018			-	מחייב	טבלאות הקצאה ואיזון
	ועדה מחוזית	פרוינד יצחק יעוז, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	08.08.2018	1	-	1: 1,250	מנחה	נספח גושים, חלקות ותאי שטח
	ועדה מחוזית	ישראל קלר – יעוז לביסוס ושירותים הנדסיים בע"מ	09.05.2010		3		מנחה	דו"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.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

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

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
itzhak@ifreund.co.il	04-8514455	050-5252316	04-8514999	דרך יפו 145 א' חיפה 35251	512414947	פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ		006462147	יצחק פרוינד	מתכנן	עורך ראשי
curiel@inter.net.il	04-8371269		04-8371190	דרך הים 67, חיפה	513246025	אמר-קוריאל אדריכלים	10441	042105106	דינה אמר	אדריכלית	תכנית בינוי
eshedy@netvision.net.il	04-8341607	052-2612252	04-8251149	רח' הולנד 28 חיפה	513250068	אנגי יהודה אשד בע"מ	8379	12573853	יהודה אשד	מהנדס	יועץ תנועה
eli@grdel.co.il	04-8577355	050-7467707	04-8577365	רח' היוזמה 2 טירת הכרמל 30200	512328733	גרונר ד.א.ל. מהנדסים בע"מ	40972	054156898	אלי אסיף	מהנדס	
eshedy@netvision.net.il	04-8341607	052-2612252	04-8251149	רח' הולנד 28 חיפה	513250068	אנגי יהודה אשד בע"מ	8379	12573853	יהודה אשד	מהנדס	יועץ ניקוז
vehcm@zahav.net.il	04-8323533	050-5244612	04-8233484	רח' בן-ציון 4 חיפה 32447	513332205	עדה ברונפמן מהנדסים יועצים בע"מ	29566	011619707	עדה ברונפמן	מהנדסת	יועץ ביוב
gil@landscape.org.il	04-8382536	052-4277593	04-8380407	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	04-8622223	שד' המגינים 25 חיפה	513820282	דותן דרעי אורן נס (2006) בע"מ	759	029086014	דותן דרעי	שמאי מקרקעין	שמאות
modeday@netvision.net.il	04-9931277	054-3049042	04-9835292	ארלוזורוב 16, עפולה	513496943	מודדי טבעון בע"מ	640	051761757	משה מריין	מודד מוסמך	מודד
office@klar.co.il	04-8401398	050-5338262	04-8401397	בצרי 23, קרית אתא	510878606	ישראל קלר – יעוץ לביסוס 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, בשטח בניה של כ- 606,384 מ"ר וכ- 78,354 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
-------------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי	
	מתארי	מפורט				תעסוקה	אזור תעסוקה ומסחר (שטח עיקרי)
		460,411	460,411	0	מ"ר		
בתא שטח 17 חושבו 50% מתוך שטח הבניה המותר, לצרכי מסחר.		145,973	145,973	0	מ"ר	מסחר	
		1374	79	1295	מ"ר		תעשייה
		78,354	78,354	0	מ"ר		חניון

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים									תאי שטח	יעוד
קו בניין מציר קו חשמל	קווי בניין	הנחיות מיוחדות	קו מים	מנהרה/ מעבר תחתי	גשר/ מעבר עילי	שטח לאיחוד וחלוקה	דרך/ מסילה לביטול	עתיקות		
						84, 83			83, 84	כיכר עירונית
34, 32, 30 45, 39, 38		38, 36, 32 45-49				45-49, 32-38	39, 30	37, 32-34 38	42, 30-39 45-49	שטח ציבורי פתוח
402		402	402, 401					402	401-402	ספורט ונופש
			1016				67, 60 1013	65	65, 60-62 201, 200 1013-1016	פארק / גן ציבורי
50		51					52		45-51	נחל/תעלה/מאגר מים
71, 70				71	71			71	73, 70-71	דרך מאושרת
80, 76, 75, 72			80					82, 80, 72 51	74-82, 95 72	דרך מוצעת
86, 99, 93						94-90 96-99			96, 97-99 90-94	דרך ו/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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
0.32	9,310	כיכר עירונית	←	84.03	2,465,735	שטח חקלאי
1.98	58,225	שטח ציבורי פתוח		2.74	80,361	דרך מאושרת
33.09	970,960	ספורט ונופש		0.1	2,944	אזור תעשייה
41.59	1,220,290	פארק / גן ציבורי		0.03	766	שטח ציבורי פתוח
3.1	91,089	נחל / תעלה / מאגר מים		0.15	4,360	שטח מסילת ברזל
2.23	65,423	דרך מאושרת		11.22	329,383	פרוזדור חשמל
5.52	161,937	דרך מוצעת		0.11	3,214	אזור שירותים ציבוריים
0.28	8,318	דרך ו/או טיפול נופי		0.28	8,198	שטח אחסנה חקלאית
1.32	38,884	חניון		1.34	39,524	נחל
10.54	309,264	מסחר ותעסוקה				
0.03	0.785	תעשייה				
100	2,934.485	סה"כ:		100	2,934.485	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, מרכזים לוגיסטיים, 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.

4.1.2 הוראות**א. רשימת תאי השטח למסחר ותעסוקה ושטחיהם:**

תא שטח	שטח בדונם	תא שטח	שטח בדונם	תא שטח	שטח בדונם
1	11.584	8	9.652	15	8.683
2	9.755	9	9.168	16	11.920
3	8.167	10	9.293	17	95.459
4	10.548	11	9.545	18	16.506
5	9.366	12	9.590	19	14.167
6	9.432	13	10.284	20	8.074
7	10.350	14	8.408	21	9.557
				22	9.756

הערה: השטחים המפורטים לעיל נמדדו גרפית והשטחים הקובעים הם אלו המפורטים בלוחות ההקצאה והאיזון

ב. 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 ו/או 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.

ג. 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.

ד. מרכז לוגיסטי

שטחי הלוגיסטיקה ימוקמו כך שלא תיפגע הככר העירונית והחזיתות המסחריות המסומנות בתשריט.
בעת הוצאת היתר הבניה, יקבעו הוראות ביחס לקיום חזיתות פעילות לאורך הדרכים, באישור המנהלת המשותפת (בהתאם לסעיף 6.1 ג', להלן).

ה. גישת רכב

1. לא תותר כניסת רכב לתאי שטח מס' 6 ו-18 מהשדירה הראשית (דרכים מס' 3 ו-7) על מנת שלא לפגוע ברציפות הכיכר הציבורית ובשטח הציבורי הפתוח בתא שטח 36.
2. לכל שני מגרשים גובלים תבוצע דרך גישה אחת בלבד.

ו. 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, כמפורט בסעיף קטן ו' 2 לעיל, 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 שדירת הפארק (דרך מס' 4) ולאורך דרכים מס' 5 ו-6.
5. תותר 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 (גג מבנה חניה תת קרקעית או גג מבנה חניה בנוי מעל פני הקרקע) תחייב פתרונות גנניים של שיחים, בשיעור דומה לזה שעל פני הקרקע, בהתאם לסעיף 1.7 א' בנספח הנוף המצורף לתכנית, אשר תאושר על ידי המנהלת המשותפת, סעיף 6.1 ג', להלן.
7. מבני החנייה לא יחרגו מקווי הבניין מדרכים, כמפורט בסעיף 5, אך תותר חריגתם מקווי הבניין מצירי קוי חשמל המסומנים בתשריט.

ז. 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.

ח. גובה המבנים ואורך החזיתות - בכפוף להנחיות עיצוב אדריכלי 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 הסטווין לכל אורך המבנה ולהפריד את הקומות שמעליו לגושים.

ט. שילוט

השילוט יהיה ע"פ הנחיות שיקבעו בתכנית בינוי מפורטת על מנת להבטיח חזות נאה, באישור המנהלת המשותפת, סעיף 6.1 ג' להלן.

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים

מיועד לגינון, מתקני משחק, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים, תאורה, מתקני צל, פינות ישיבה, מתקני ספורט פתוחים (שאינם בנויים) 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, אזורי ישיבה של בתי קפה, מתקני משחק, תאורה ותשתיות תת קרקעיות.
תותר העמדת מתקנים זמניים לצורכי ציבור שונים כגון: תערוכות, שוק ותצוגה.

4.3.2	הוראות
--------------	---------------

1. אזורי הישיבה של בתי הקפה, יהיו בצמוד למבנה, בשיעור של עד 15% משטח הכיכר העירונית. יאסר גידור בתחום הכיכר וקירוי מעל אזורי הישיבה.
2. 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 נגישות ישירה של כל רכב מדרך מס' 75 לתאי השטח הגובלים בו.
- ה. רום הכבישים ייקבע בהתאם להנחיות שבנספח הניקוז וכמפורט בסעיף 6.4 ס"ק 3 להלן, 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 25-26 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.

תא שטח 27 מיועד לחניה פתוחה על פני הקרקע, ללא מבנה.

4.7 תעלה (תעלת קייזר 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

1. השטח יפותח על ידי יזמי התכנית, במשולב עם פיתוח השטח הציבורי הפתוח הגובל בתעלה.
2. 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 לתכניות 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 3/34.

4.8 פארק / גן ציבורי

כולל שטחי "איזור נופש נחל וסביבותיו" ו"נופש וספורט פארק פשיט", כפי שהוצע במסמך המדיניות לפארק מטרופוליני הקישון.
 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"

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 הגדר 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 ועגירת 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.
- ו. 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.
- ז. 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 הקישון. 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.

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 בתכשירים 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 ביעוץ אקולוגי, תאושר על ידי רשות הניקוז ורשות נחל הקישון 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 (עורק 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 ייערך בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ויאושר 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 אדר' נוף ושיכלול:
 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 ליצוב הגדות באמצעות צמחיה, ככל הניתן, ושיפועי הגדות.
 4. מיקום 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.
- 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 הוועדה 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"

מתוכנן ברמה מתארית בלבד. התכנון המפורט יהיה בהתאם לעקרונות מסמך המדיניות פארק מטרופוליני הקישון, שאומץ ע"י הוועדה המחוזית ביום 24.07.17.

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, השקיה 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 ועגינת 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 מזידה, 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, לרכבי אופניים, לבעלי חיים.
 2. שבילים וגשרים לכלי רכב לצורך תחזוקה ונגישות לרכב חירום.
 3. מגרשי חניה וחניוני לילה נטועים ומוצלים.
 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 יותרו 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.
- יא. תשתיות תת קרקעיות, לרבות קווי מים.

4.8.2.2	הוראות
---------	--------

- א. לצורך פיתוח השטח נדרש אישור לתכנית מפורטת לשטח זה, שייושמו בה ההנחיות שהוצעו במסמך המדיניות לפארק מטרופוליני הקישון.
- 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 הבניה 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 הוראות בדבר התנאים להמשך השימוש החקלאי או להפסקתו בהתאמה למטרות, ייעודי הפארק ושלב 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 בתכשירים 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 במסמך המדיניות לפארק מטרופוליני הקישון.

4.9.1 תא שטח 401: "נופש וספורט פארק עצים"

מתוכנן ברמה מתארית בלבד. התכנון המפורט יהיה בהתאם לעקרונות מסמך המדיניות לפארק מטרופוליני הקישון, שאומץ ע"י הוועדה המחוזית ביום 24.07.17.

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 שיישמו בה ההנחיות בהתאם למסמך המדיניות לפארק מטרופוליני הקישון.
- ב. הבניה בשטח הפארק לשימושים שנקבעו בתכנית זו בסעיף 4.9.1.1 ג' ו' תהיה מרוכזת במקבצי בניה כפי שייקבעו בהוראות תכנית מקומית ובתשריטה. 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"

מתוכנן ברמה מתארית בלבד. התכנון המפורט יהיה בהתאם לעקרונות מסמך המדיניות לפארק מטרופוליני הקישון, שאומץ ע"י הוועדה המחוזית ביום 24.07.17.

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 המפורטת.
- ז. עיבוד חקלאי (ללא מבנים חקלאיים), כמפורט בסעיף 4.8.2.2 ה' שלעיל.
- ח. תשתיות תת קרקעיות, לרבות קווי מים.

4.9.2.2	הוראות
---------	--------

א. לצורך פיתוח השטח נדרש אישור תכנית מפורטת לשטח זה שייושמו בה עקרונות מסמך המדיניות לפארק מטרופוליני הקישון.

4.10	אזור תעשייה
------	-------------

שימושים

מבנים לתעשייה רגילה, מלאכה צרכנית, מלאכה ותעשייה זעירה ושרותים עירוניים, מבנים למסחר, עסקים, אחסנה, מוסכים תעשיות מיוחדות ותעשיות עתירות מדע. תחנות דלק תותרנה רק בהתאם להוראות תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק.

זכויות הבניה בהתאם ללוח 5 - טבלת זכויות והוראות בניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (במ"ר)	שטחי בניה באחוזים ⁵						סה"כ שטחי בניה מ"ר ⁴	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח ³	גובה מבנה (מטר) ²	מספר קומות		קווי בנין (מטר) ¹			
			מעל לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שירות	שירות לחניה	עיקרי	שירות	שירות לחניה										
מסחר תעסוקה	1-4 10-16, 19	5,000	220 ⁹	45	45	10 ⁸	15	65	487,777	400	50	45 ⁷	6-8 ⁶	2	כמסומן בתשריט	4	4	5
	5-9, 18 20-22	5,000	231 ¹⁵	50	55 ¹⁴	10 ¹³	15	75	400,515	436	50 ¹²	45 ¹¹	7-8 ¹⁰	2		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 או לשטח פרטי פתוח, יהיה 8 מ'.

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

² לא כולל יציאה לגג, חדרי מכונות ומתקנים טכניים על הגג, שגובהם לא יעלה על 4 מ'. גובה המבנים ימדד ממפלס ± 0.00 שלא יפחת מ- ± 3.95 מ' מעל פני הים ובכל מקרה גובה המבנים כולל מתקני גג, לא יעלה על גובה אבסולוטי של 53.0 מ', על פי מגבלות שדה התעופה.

³ אם ייבנה חניון על קרקעי ניתן יהיה להגדיל התכסית ל-80% משטח המגרש.

⁴ תותר חניה על גג המבנה

⁵ בתאי שטח 20, 21 תנתן תוספת זכויות בנייה לתעסוקה ומסחר כפיצוי באיזון בהתאם למפורט בלוח מצב יוצא בטבלת האיזון.

בתאי שטח 1-11, 13, 17-19, 22, הופחתו במסגרת איזון זכויות בנייה לתעסוקה ומסחר בהתאם למפורט בלוח מצב יוצא בטבלת האיזון.

⁶ תא שטח 19 – 6-10 קומות.

⁷ גובה הבניין יחושב לפי 4.33 מ' ברוטו לקומה רגילה ו- 5 מ' ברוטו לקומה גבוהה.

⁸ שטח בניה עיקרי - 12,194 מ"ר.

⁹ שטח בניה עיקרי - 268,277 מ"ר. מסחר יותר בקומת הקרקע ובקומה שמעליה, במקומות שסומנו כחזית מסחרית ובשטח בניה של 20% משטח הבניה המותר במגרש.

¹⁰ בתא שטח 18 יותרו- 12 קומות. אם מינהל התעופה האזרחית ורשות שדות התעופה לא יאשרו גובה זה, אזי גובה המבנה יהיה 10 קומות בלבד.

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

¹¹ גובה הבניין יחושב לפי 4.33 מ' ברוטו לקומה רגילה ו- 5 מ' ברוטו לקומה גבוהה.

¹² בתא שטח 18 ככל שלא יאושר ע"י מינהל התעופה האזרחי ורשות שדות התעופה מבנה בין 12 קומות, התכסית תהיה 56%

¹³ שטח בניה עיקרי - 9,186 מ"ר.

¹⁴ שטחי שירות לחניה בתא שטח 22 יהיה 75%.

¹⁵ שטח בניה עיקרי - 212,199 מ"ר. מסחר יותר בקומת הקרקע ובקומה שמעליה, במקומות שסומנו כחזית מסחרית ובשטח בניה של 20% משטח הבניה המותר במגרש.

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (במ"ר)	שטחי בניה באחוזים ⁵						סה"כ שטחי בניה מ"ר ⁴	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח ³	גובה מבנה (מטר) ²	מספר קומות		קווי בנין (מטר) ¹			
			מעל לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שירות	שירות לחניה	עיקרי	שירות	שירות לחניה										
	17	40,000	104.5 ¹⁷	35	0	5 ¹⁶	15	55	204.760	214.5	50	15	3	1		4	4	5
תעשייה	300	כמסומן בתשריט	175	45	50	0	15	50	2630	335	50	18 ¹⁹	4 ¹⁸	2	5	4	4	0
חניון	25	-	165 ²¹	-	-	158 ²⁰	-	-	35,196	323	70	17	5	2	כמסומן בתשריט	4	4	4
חניון	26	-	245 ²³	-	-	124 ²²	-	-	43,158	369	70	17	5	2		4	4	4

הערה ברמת הטבלה :

א. קווי בנין למרתפים זהים לקווי בניין המפורטים בלוח 5 ובתשריט.

ב. תכסית המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש.

ג. שטחי הבניה הינם האחוזי בניה מחושבים לכל תא שטח בנפרד.

¹⁶ שטח בניה עיקרי – 4773 מ"ר. ניצול זכויות הבניה יכול שיהיה כולו למסחר או כולו לתעסוקה או בשיעורים אחרים, כפי שתיקבע הועדה המקומית.

¹⁷ שטח בניה עיקרי – 99,755 מ"ר. ניצול זכויות הבניה יכול שיהיה כולו למסחר או כולו לתעסוקה או בשיעורים אחרים, כפי שתיקבע הועדה המקומית.

¹⁸ אם יבנו 2 קומות חניה (גובה קומת חניה לא יעלה על 2.20 מ'), בהתאם לתכנית חפ/1400 י"ג, מספר הקומות המותר יהיה 6 קומות.

¹⁹ אם יבנו 2 קומות חניה מעל מפלס הקומה הקובעת, בהתאם לתכנית חפ/1400 י"ג, גובה הבניין יהיה 23 מ'.

²⁰ שטח בניה לחניון מתחת לפני הקרקע- 17,236 מ"ר.

²¹ שטח בניה לחניון מעל פני הקרקע- 17,960 מ"ר.

²² שטח בניה לחניון מתחת לפני הקרקע 14,548 מ"ר.

²³ שטח בניה לחניון מעל פני הקרקע 28,610 מ"ר.

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

א. "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.

ב. לא תותר הצבת מכולות בתחום התכנית.

ג. תוקם מנהלת משותפת שתכליתה היא ניהול המתחם כולל פיתוח. המנהלת תהיה אחראית על תכנית הבינוי והפיתוח וקידום הפרויקטים במתחם טרם העברה שלהם לרשויות המקומיות.

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 ממסמך המדיניות לפארק מטרופוליני קישון והוא ברמה מתארית, למעט תאי שטח 200-201 שלאורך קישון ושטח הדרך המובילה למט"ש, המתוכננים ברמה מפורטת.

6.3 שימוש חקלאי

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 ו/או 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 ה' וסעיף 4.9.1.2 ד' לעיל.

6.4 תנאים למתן היתר בניה של החלק המפורט

1. א. לאחר אישור התוכנית ולפני הגשת בקשה להיתר בניה, תוגש תוכנית בינוי ופיתוח לכל אחד מהשטחים המיועדים לתכנון מפורט, אשר יאושרו על ידי המנהלת המשותפת וע"י הוועדה המקומית הרלוונטית.
- ב. בשטח המפורט בתכנית הבינוי, יקבעו בין השאר גישות לבינוי, פריסת חזיתות, 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, לרבות הפיתוח הנופי, מתקני תשתית ופיתוח פתרונות לאצירת אשפה ולשילוט.
- השטחים הציבוריים הפתוחים, כולל שלבי ביצוע לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים.
- תכנית הבינוי והפיתוח תיערך ע"י אדריכל ואדריכל נוף.

2. לאחר אישור תכנית הבינוי הכללית וכתנאי להגשת היתר בניה, תוגש תכנית בינוי ופיתוח 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 ותאושר ע"י מהנדס העיר.
3. תכנית הבינוי המפורטת תכלול תנאים למניעת הצפות כלהלן:
א. רום פני הכבישים במתחם יהיה לפחות 3.30 מעל פני הים.
ב. רום $0 \pm$ - רצפת קומת הקרקע - יהיה לפחות 3.95 מעל פני הים.
ג. קומות וחניות תת קרקעיות יאטמו לחדירת מים, ויצוידו באמצעים אקטיביים לפינוי הצטברות מים.
ד. יינקטו אמצעים לצמצום כמויות המים שיהיה צורך לשאוב בקטעים הנמוכים של הכבישים העוברים מתחת לרכבת וכביש 75.
4. 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.
5. 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 קייזר אילין שבתחום התכנית, עפ"י נספח הניקוז המצורף ועפ"י הנחיות נספח הנוף.
6. 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).
7. קבלת אישור רכבת ישראל לתכניות לביצוע של מחלף הכניסה מדרך מס' 75, כולל תכניות ניקוז, פיתוח קרקע ונוף.
8. 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.
9. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפסקת פעילותו של מתקן הקומפוסטציה.
10. היתר בנייה החל על שטח הנמצא ביותר ממרחב תכנון אחד, מותנה באישור הוועדות המקומיות שהשטח נימצא בתחומן, וכן בתיאום עם הרשויות הנוגעות בדבר להסדרת ההתחברות לתשתיות.
11. היתר בניה לשטחי תעסוקה ומיסחר, לאחר השלמת 34% משטחי הבניה, מותנה בבדיקה תחבורתית (בה"ת) מחודשת כמפורט בסעיף 7.1 "שלבי ביצוע".

12. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצרכי רישום ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.
- על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את תשריט האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.
13. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה סיום טיפול בקו הדלק הקיים בתחום התכנית וכן טיפול בקרקע מזוהמת, במידה ותמצא, תוך תיאום ואישור המשרד להגנת הסביבה.
14. תנאי למתן היתר בניה יהיה קיום גוף שבאחריותו ניהול כל ההיבטים התפעוליים והביצועיים של אזור התעסוקה והפארק בתחום התכנית, שהקמתו ואופן עבודתו תעשה על פי כל דין.

6.5 שלביות בניה

ניתן להגיש בקשה להיתר שאינה כוללת את מיצוי כל זכויות הבניה. במקרה זה יש להגיש תכנית בינוי ופיתוח המציגה את התכנון הכולל, לרבות התייחסות לפתרונות חניה מלאים, מתקנים טכניים וכד'. יש להציג את השלבויות כך שכל שלב יוכל לתפקד עצמאית, לא תפגע יכולת מימוש זכויות הבניה ולא תפגע בטיחות המשתמשים.

6.6 מצוינות אדריכלית

1. תכנון המבנה/ים יעשה תוך הקפדה על ייחודיות ומצוינות אדריכלית.
2. מתן היתר בניה יהיה מותנה בבדיקה ובאישור מוקדם של מהנדס העיר לעיצוב המבנה ולחומרי הגמר. לצורך בדיקה זו יוגשו הדמיות של המבנה ממספר כיוונים, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר, שבהן המבנה יוצג על רקע סביבתו הפיזית.
3. בהדמיות יוצגו חומרי הגמר המוצעים והפיתוח, וינתן פירוט של חומרי הגמר המוצעים.
4. ההדמיות כפי שיאושרו טרם הוצאת היתר הבניה יהוו חלק ממסמכי ההיתר.

6.7 שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

1. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סיד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא ע"פ התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.
2. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות למעט קוי חשמל קיימים, ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.
3. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אוויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.

6.8 פיתוח המגרש

על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

6.9 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, למעט קווי חשמל קיימים, יהיו תת קרקעיים. חיבור למבנים יהיה בתוך המבנה.

1. א. חשמל

הנחת תשתיות, לרבות תשתית חשמל, יבוצעו בהתאם להוראות החוק. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל-1970), בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

ב. תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.

ג. הנחיות המשרד להגנת הסביבה למגבלות בניה מקווי מתח

מגבלות הבניה מקווי מתח, יהיו כדלקמן :

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' 16 (כיוון צפון) : יש לשמור על 43 מ' מציר הקו הצפוני ביותר.
 - ב. כלפי תא שטח מס' 17 (כיוון דרום) : יש לשמור על 68 מ' מציר הקו הדרומי ביותר.

- ג. ביחס לפרוזדור שצפון מזרח לתחמ"ג : יש לשמור על 24 מ' מציר קו המתח הצפוני ביותר, העובר דרך עמוד 12101A המסומן בתשריט.
3. אם קווי החשמל יבוטלו, יבוטלו איתם מגבלות מרחקי הבניה המחמירים. הערות :
 - הנתונים מתייחסים לחישובים לגבי המצב בו המחז"מ מופעל בתחנת הכח חיפה.
 - מגבלות הבניה המפורטים לעיל לא יחולו על מבני חנייה.

2. תקשורת

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

3. אספקת מים

א. תהיה מרשת אספקת המים של הרשות המקומית.

ב. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים ובמרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים.
תנאי למתן היתר בניה, יהיה אישור חברת מקורות לבקשה ו/או העתקת הקו על חשבון יזם התכנית, בתיאום עם חברת "מקורות". אישור תכניות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות", ע"י יזם התכנית.

4. **ביוב**

תכניות הביוב וביצוען, יתואמו עם חברת מקורות.

5. **ניקוז ותיעול**

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 תיעול 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.

6. **אנרגיה חלופית**

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

7. **ביסוס מבנים**

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

6.10 **אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים**

- 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.
- טרם הוצאת היתרי בנייה יועבר לבדיקת הרשות הסביבתית המוסמכת, 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**

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

ב. **ביוב**

- תכנית של מערכת שפכים סניטריים.
- אומדן של כמויות שפכים לפי סוג והרכב לשעות שיא.
- 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 לארזיות 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. איכות אוויר**
- תוכן חוות דעת על ידי יועץ מקצועי שתתייחס לנושאים הבאים:
1. מקורות פוטנציאלים לזיהום אוויר, פליטות גזים, חלקיקים ו/או ריחות ממקורות שונים:
 - מתפעול מתקנים הנדסיים ומערכות תשתית.
 - מחנוניים 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.

- ה. 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.

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

- ז. תפעול ואחזקה**
1. יוצגו הנוהלים וההסדרים המוצעים לטיפול בנושא באמצעות חברת אחזקה ו/או התארגנות אחרת להבטחת תפעול תקין ורמת אחזקה גבוהה ומניעת מפגעים.
 2. יפורטו נושאים העלולים לגרום לתקלות ולמפגעים סביבתיים.

- ח. מסקנות וממצאים**
1. המסקנות והממצאים בנושאים השונים ירוכזו ויציגו 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.

- ט. הוראות מיוחדות למבנה תעשייה רב-תכליתי**
- היתר הבנייה למבנה רב-תכליתי יכלול, בנוסף לנ"ל, תנאים ומגבלות למפעלים ושימושים שיתאכלסו בו שיחולו על המבנה כולו, על חלקים ממנו, ויתייחסו 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.

6.11 מגבלות בניה להבטחת בטיחות טיסה

1. מתקני עזר אשר גובהם עולה על 53 מ' מעל פני הים לשם הקמת מבנים, מותנה באישור רשות התעופה האזרחית. היתר בניה בתא שטח 18, יינתן לאחר קבלת אישור רשות שדות התעופה ומינהל התעופה האזרחית.
2. בטיחות טיסה - מתן היתר בניה/הקמה/עבודה לשימושי הקרקע 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-2.1.1 לפרק 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 ג. 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.

6.12 מניעת מטרדים בעת הבניה

- מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה, כדלהלן:
1. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות שלבית הבניה ולנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'. הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות, אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.
 2. אחסון חומרי גלם בתפוזות בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים, או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
 3. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
 4. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר מורשה לשפיכת פסולת בנין.
 5. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה, יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
 6. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.

6.13 פסולת

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 המשווערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחר 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.

6.14 עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.

6.15 איחוד וחלוקה

1. 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 והאיזון המצורפת לתכנית.
2. תותר חלוקה שונה, או חלוקת משנה בתחום המגרשים, בתנאי שמידות המגרשים יתאימו לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו ותובטח לכל מגרש גישה מדרך ציבורית. כמו כן יותר איחוד מגרשים בתנאי שהוצאת היתר הבניה בתחום המגרש המאוחד תהיה על פי תכנית בינוי לכל שטח המגרש. חלוקה או איחוד כאמור, תהיה בכפוף לאישור הוועדה המקומית הרלוונטית.

6.16 הפקעה ורישום

1. השטחים המיועדים לדרך מס' 75, המחלף המוצע ותעלת קיזר אילין יופקעו ע"י המדינה ויירשמו על שם מדינת ישראל.
2. השטחים לצרכי ציבור, שאינם כלולים באיחוד וחלוקה מחדש והמיועדים לדרכים ושטח ציבורי פתוח נועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה ויירשמו על שם הרשות המקומית כשהם חופשיים מכל חוב, או שעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.

רישום

1. תאי שטח המהווים תמורה, יירשמו בהתאם למצויין בנספח טבלאות הקצאה ואיזון המצורף לתכנית זו. הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים יירשמו על שם הרשות המקומית שבתחומה הם מצויים.
2. שיעבוד שהיה ערב תחילת תוקפה של תכנית זו על חלקה כלשהיא מהחלקות הכלולות בה, יעבור עם בעליו לתא השטח החדש שהוקצה לו.

6.17 מערכת כיבוי אש

מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו, תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

6.18 היטל השבחה

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

6.19 שטחים עם הנחיות מיוחדות**א. קו מקורות עפ"י תמ"א 5/ב/34:**

רצועת השטח לאורך תעלת "קיזר 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.

6.20 מבנים להריסה

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

6.21 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.

6.22 עצים בוגרים

- א. **עצים קיימים בתוואי תשתיות מים, ביוב ושפכים**
תכנון תשתיות אלה ייעשה תוך התחשבות בקיומם של עצים בשטח, ובתאום עם פקיד היערות במהלך התכנון המפורט.
- ב. **הוראות בדבר עץ המסומן לשימור**
עץ בוגר המסומן כעץ לשימור, ישולב בתכנון הכולל של האתר. לא תותר פגיעה, העתקה או כריתה של עץ בוגר המסומן כעץ לשימור, אלא לאחר הגשת עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור וועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.
- ג. **הוראות בדבר עצים המסומנים להעתקה**
הנחיה להעתקת עץ תינתן לאור חוות דעתו של אגרונום מומחה. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום המדויק, אליו יועתק העץ המיועד להעתקה, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה.
- ד. **הוראות בדבר עצים המסומנים לכריתה**
בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר- דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם, מיקומם.
- ה. **הנחיות בדבר עץ המסומן לשימור:**
בקשה להיתר בניה- בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
פיתוח- כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.
יש לתת תשומת לב מיוחדת ולנקוט בזהירות יתרה בתחום רדיוס 6.0 מסביב העץ לשימור.
במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
- ו. **הנחיות בנוגע לעצים המסומנים לשימור או להעתקה**
במסגרת התכנון המפורט והגשת בקשה להיתר בניה, יקבע סטטוס העץ (לשימור או להעתקה).

6.23 בניה ירוקה

בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו, תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העיריה התקפות לאותה עת.

6.24 מקלטים ומרחבים מוגנים

לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.

6.25 הוצאות הכנת התכנית

הוועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות עריכת וביצוע התכנית, בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 מבעלי הקרקע הכלולים בתכנית.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

- א. בשלב א' ניתן לפתח עד 34% משטחי הבניה המותרים בתכנית עבור פארק תעסוקה ומסחר בתנאים הבאים:
 1. ביצוע דרך הגישה מדרג 75 בפניות ימניות, מעבר תת-קרקעי, המשך דרך מס' 8 מתחת לדרך מס' 75 וחיבור דרכים מס' 9 ו-4 למערכת הדרכים הקיימת.
 2. בתום השלמת האכלוס של 34% משטחי התעסוקה והמסחר, תיערך בדיקת השפעה תחבורתית מחודשת, ובמסגרתה ייבחנו מחדש השפעות הפרויקט והצורך בתכנון חדש ונוסף להגדלת קיבולת הנגישות למתחם, האם נידרש קידום הקמת הרמפה הישירה לפארק התעסוקה מכביש 75, ובחינת הצורך בתוספת נתיב שלישי לאורך ציר ההסתדרות.
- ב. פיתוח החניונים הציבוריים ייעשה במקביל לבניית שטחי התעסוקה והמסחר, כמפורט בסעיף 4.6.2 בהוראות התכנית.
- 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 וביוב 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, ובכפוף להנחיות סביבתיות כמפורט בסעיף 4.8.2.2 ד'.
- ז. עם ביצוע הדרך למט"ש (דרך מס' 11), תבוטל הדרך הקיימת למט"ש אך לאורכה תישאר דרך שירות לטיפול בפרוזדור התשתיות הקיים.

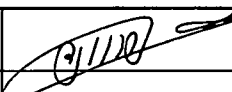
7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	

מגיש
התוכנית

שם:	חתימה:	תאריך:
יצחק פרוינד		2.9.18
תאגיד:	מספר תאגיד:	
פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	512414947	

עורך
התוכנית

שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	

יזם
בפועל

שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	

בעל עניין
בקרע

מספרנו: 03/09/2018_45/D/239