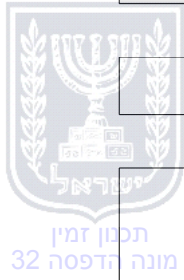


הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0359364

מכ/886 מתחם "כלל" - מגורים נשר



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת במזרח העיר נשר, על קרקעות בבעלות פרטית של קבוצת כלל, תחומה בין המורדות הצפוניים של פארק הכרמל לבין נחל הקישון וכוללת את הקרקע המשמשת כיום את מפעל נשר, את שטח המחצבה הנטושה במורדות הכרמל, את אצטדיון נשר ושטחים חקלאיים בצפונה. את שטח התכנית חוצים צירי רוחב המהווים צירי תחבורה ראשיים: כביש מס' 75, רכבת העמק ודרך בר יהודה.

תכנית זו באה להגדיר רובע מגורים עירוני חדש בנשר, המאופיין בשילוב שימושי קרקע מגוונים באופן הנותן מענה לצרכי כלל האוכלוסיה למטרות מגורים, תעסוקה, מסחר, בינייני ציבור ושטחים פתוחים, תוך שילוב עקרונות פיתוח בני-קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית.

התכנית כוללת הקמת שכונת מגורים בהיקף של כ-5,000 יחיד לאורך ציר דרך בר-יהודה וקובעת שלביות פיתוח:

בשלב א של התכנית תוקם שכונת מגורים בהיקף של כ-2,000 יחידות דיור וכן שטחי תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור. בשלב זה המפעל יישאר במקומו. בשלב ב' של התכנית ייבנו 3,000 יחידות דיור נוספות ושטחים נוספים לתעסוקה, מסחר ושטחי ציבור. שלב זה מותנה בהעתקת מפעל נשר.

התכנית מציעה פיתוח של שכונה איכותית, מוקפת במדרונות פארק הכרמל מחד והפארק המטרופוליני, הכלול גם בתחומה מצידה השני.

מוצע במתחם תמהיל מגוון של טיפוסי בינוי בבנייה רוויה: בניה מדורגת על מדרונות הכרמל, בניה מרקמית בשטחי המפעל השטוחים ומבנים גבוהים של כ-20 קומות.

הושם דגש מיוחד על פיתוחו של ציר עירוני לאורך דרך בר-יהודה, הכולל שימושים מעורבים: מגורים, מסחר ומשרדים, הנהנה מנגישות גבוהה - בו תעבור גם המטרונית.

התכנית כוללת מערך מפותח של שטחי ציבור הקושר את הפרויקט בין הר לפארק וכולל מערך שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים. וכן מציעה שימור של אלמנטים במפעל נשר כחלק מהפיתוח העתידי.

התכנית נותנת מקום להיסטוריה המקומית ולערכי הנוף שסביבה. המערך החדש הינו שלם, מקושר היטב לסביבתו (פארק הכרמל, הפארק המטרופוליני והעיר נשר), מלווה בשטחים ציבוריים פתוחים, מאפשר חיים עירוניים ומעודד תרבות הליכה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מכ/886 מתחם "כלל" - מגורים נשר

ומספר התכנית

355-0359364

מספר התכנית

2,528.543 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מורדות הכרמל
קואורדינאטה X	205932
קואורדינאטה Y	741475

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת במזרח העיר נשר וכוללת את שטחי מפעל נשר (הנמצאים בין דרך בר-יהודה לכביש 75) ואת מורדות הכרמל המצויים מול המפעל מצידו הדרומי של דרך בר-יהודה. בנוסף, התכנית כוללת את שטחי הפארק המטרופוליני מעברו הצפוני של כביש 75.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נשר - חלק מתחום הרשות: נשר

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11167	מוסדר	חלק	1-2, 4	3
11170	מוסדר	חלק	2-3	1
11229	מוסדר	חלק	72, 79, 81, 86, 88-89, 91	37, 47, 49, 62, 64, 93, 95
11230	מוסדר	חלק		74, 145
11165	מוסדר	כל הגוש	1-2	
11166	מוסדר	כל הגוש	2-5	
11168	מוסדר	כל הגוש	1-2	
11169	מוסדר	כל הגוש	2-4	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4. הוראות תכנית תמא/18/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18/4
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4. הוראות תכנית תמא/18/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18/4/1
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/22. הוראות תכנית תמא/22 תחולנה על תכנית זו. שטחי תמ"א 22 (גדות נחל קישון) ירשמו בתכנית לפי ייעודם המקורי ולפי התקנון לנטיעות בגדות נחלים.	כפיפות	תמא/22
29/01/2009	2052	5908	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/1. הוראות תכנית תמא/23/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23/1/15
19/12/1991		3956		כפיפות	תמא/3/7
26/04/2007	2496	5655		כפיפות	תמא/3/78
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/3. הוראות תכנית תמא/34/ב/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/4

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5 תחולנה על תכנית זו.	5998	5762	14/09/2009
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תמא/ 15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	4884	3594	25/05/2000
תתל/ 13 / ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 13 / ג. הוראות תכנית תתל/ 13 / ג תחולנה על תכנית זו.	6121	4338	12/08/2010
תתל/ 2 / 6 / 13	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 2 / 6 / 13. הוראות תכנית תתל/ 2 / 6 / 13 תחולנה על תכנית זו.	5587		05/10/2006
תממ/ 6	פירוט		6591	4613	13/05/2013
ג/ 1062	החלפה	תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית ג/1062. ר' סעיף שלביות ביצוע.	2939	2339	30/06/1983
ג/ 400	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 400 ממשיכות לחול.	989	607	10/01/1963
ג/ 566	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 566. הוראות תכנית ג/ 566 תחולנה על תכנית זו.	1560	157	16/10/1969
ג/ 580	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 580 ממשיכות לחול.	1934	2065	19/07/1973

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מכ/129	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/129 ממשיכות לחול.	3861	1994	28/03/1991
מכ/129 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/129 / א. הוראות תכנית מכ/129 / א תחולנה על תכנית זו.	4465	942	05/12/1996
מכ/189	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/189 ממשיכות לחול.	3631	1960	12/03/1989
מכ/258	החלפה	תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית מכ/258. ר' שלביות ביצוע.	4942	838	10/12/2000
מכ/361	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/361 ממשיכות לחול.	4220	3595	09/06/1994
מכ/361 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/361 / א ממשיכות לחול.	4635	3125	05/04/1998
מכ/369 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/369 / א. הוראות תכנית מכ/369 / א תחולנה על תכנית זו.	4427	4107	14/07/1996
ג/496	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/496. הוראות תכנית ג/496 תחולנה על תכנית זו.	956	2059	30/08/1962
זב/200 / מכ/670	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זב/200 / מכ/670. הוראות תכנית זב/200 / מכ/670 תחולנה על תכנית זו.	5463	618	28/11/2005
מכ/472	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/472 ממשיכות לחול.	5442	4347	29/09/2005



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מכ/472 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/472 /א. הוראות תכנית מכ/472 א תחולנה על תכנית זו.	6460	5847	16/08/2012
מכ/784	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/784 ממשיכות לחול.	6706	1746	28/11/2013



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מרדכי אבירם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			מרדכי אבירם		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-4	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	26/06/2017	שגיא שרייבר	14: 26 30/11/2017		לא
בינוי	מנחה	1: 2500	1	25/12/2018	מרדכי אבירם	10: 20 26/12/2018	נספח בינוי - תכנית	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	25/12/2018	מרדכי אבירם	10: 24 26/12/2018	נספח בינוי - חתכים	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		15	16/08/2018	מרדכי אבירם	10: 26 26/12/2018		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2000	2	24/12/2018	הילה רותם הלוי	10: 37 27/12/2018	נספח נוף לתב"ע- גליון 2 מתוך 2	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2000	2	24/12/2018	הילה רותם הלוי	11: 02 27/12/2018	נספח נוף לתב"ע- גליון 1 מתוך 2	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	2	24/12/2018	גל גרונר	09: 27 26/12/2018	נספח תנועה - גליונות 1-2 מתוך 9	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	3	24/12/2018	גל גרונר	09: 33 26/12/2018	נספח תנועה - גליונות 3-5 מתוך 9	לא
תנועה	מנחה	1: 100	4	01/09/2017	גל גרונר	09: 34 26/12/2018	נספח תנועה חתכים - גליונות 6-9 מתוך 9	לא
תשתיות	מנחה	1: 1250	4	24/12/2018	גל גרונר	16: 55 25/12/2018	תאום מערכות	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	3	25/12/2018	מאיר רוזנטל	10: 22 26/12/2018		לא
ביוב	מנחה		19	31/12/2015	מאיר רוזנטל	13: 00 21/01/2016		לא
מים	מנחה	1: 4000	1	25/12/2018	מאיר רוזנטל	10: 23 26/12/2018		לא
ניקוז	מנחה	1: 5000	1	25/12/2018	מאיר רוזנטל	10: 23 26/12/2018		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		31	29/10/2015	מאיר רוזנטל	13: 16 21/01/2016	סקר הידרולוגי	לא
שימור	רקע		66	06/12/2018	גיורא סולר	12: 30 26/12/2018	תיק תיעוד מתחמי	לא
שימור	מנחה	1: 1250	2	06/12/2018	גיורא סולר	12: 37 26/12/2018	מפת שימור	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא		09: 40 01/05/2016	רון פרומקין	14/04/2016	110	1: 800	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תסקיר סביבתי - קרינה	10: 15 23/02/2016	מישל ביניאשווילי	03/01/2016	45		מנחה	חשמל
לא		18: 32 21/12/2017	אליסה קייגן	20/01/2016	46		מנחה	סקר גיאולוגי
לא		18: 40 21/12/2017	אליסה קייגן	29/12/2015	67		מנחה	סקר סייסמי
לא	סקר אקולוגי	12: 32 21/01/2016	רון פרומקין	11/01/2016	23		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	דו"ח גיאוטכני	12: 54 21/01/2016	ישראל קיסר	10/11/2015	21		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר הידרוגיאולוגי	13: 12 21/01/2016	גיורא שחם	21/01/2016	10		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר הסטורי	18: 30 21/12/2017	עידו גוטמן	29/12/2015	41		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מסמך סביבתי	17: 20 28/12/2017	אסף ברב	23/02/2016	240		מנחה	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	חוות דעת סביבתית הידרולוגית על פי תיקון 4 לתמ"א 18	09: 44 30/11/2017	אסף ברב	01/03/2016	30		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		16: 23 27/12/2018	דניאלה פז ארז	25/11/2018	35		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	בדיקת השפעה תחבורתית	16: 33 30/11/2017	אלי אסיף	31/01/2017	70		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			כלל תעשיות בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		03-6075765	03-6075131	yehuda.ben- ezra@cii.co .il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז עזריאלי 3, בנין משולש, קומה 45.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			כלל תעשיות בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		03-6075765	03-6075131	yehuda.ben- ezra@cii.co.il

(1) כתובת: מרכז עזריאלי 3, בנין משולש, קומה 45.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				כלל תעשיות בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		03-6075765	03-6075131	yehuda.ben- ezra@cii.co.il
בעלים				נשר מפעלי מלט ישראלים בע"מ	רמלה	החזון	2	073-2911500	073-2911501	
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים	15	03-9533333	02-5456136	a-haifa@land.gov.il

(1) כתובת: מרכז עזריאלי 3, בנין משולש, קומה 45.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מרדכי אבירם		אבירם אדריכלים בע"מ	חיפה	קבוץ גליות	68	04-8522049		office@avira m-arc.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	גל גרונר	78717	גרונר ד.א.ל. מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8559111	04-8559100	gal@grdel.co .il
אדריכלות נוף	יועץ נופי	הילה רותם הלוי		גרינשטיין הר- גיל, אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ	חיפה	כלניות	7	04-8380407	04-8382536	hila@landsca pe.org.il
אדריכל, מתכנן ערים	יועץ	גיאורא סולר	30140		ירושלים	לונץ משה	1	077-3212315	077-3212316	giorasolar5@ gmail.com
שמאית מקרקעין	שמאי	דניאלה פז ארז	1028	פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ	הרצליה	המנופים	2	09-9700800	09-9700801	office@pazgr oup.co.il
ד"ר, אקולוג	אקולוג	רון פרומקין			מבשרת ציון	שושנה	53	02-5332028	02-5332024	ron.frumkin @gmail.com
ד"ר, גיאולוגיה	גיאולוג	אליסה קייגן		גיאורוספקט בע"מ	ירושלים	אורוגואי	3	02-6789358	02-6781351	elisa@geo- prospect.com
ד"ר, מהנדס אזרחי	יועץ	ישראל קיסר	313	ג.י.א הנדסת קרקע וביסוס בע"מ	יובלים	(1)	25	04-9990457	04-9990898	israel@gya- eng.com
מהנדס חקלאי	יועץ תשתיות	מאיר רוזנטל		מ. רוזנטל מהנדסים בע"מ	גילון	(2)		04-9580621	04-9580225	meir@rme.co .il
מהנדס מים	יועץ תשתיות	גיאורא שחם		הנדסת משאבי סביבה ומים	כנרת	נוף הים	23	04-6751657	04-6751657	giora@giora- shaham.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355	04-8580377	sagi@hetz- hazafon.co.il
מהנדס תחבורה	מהנדס	אלי אסיף	40972	מתו"פ מהנדסים	טירת כרמל	יוזמה	2	077-9215555	077-9215559	eli@matop.c o.il
מהנדס חשמל - יועץ קרינה	יועץ	מישל ביניאשווילי	2040-11-4	דגש מדידות הנדסה ויעוץ בע"מ	ירוחם	חשמונאים	178	09-7666693	09-7666673	service@dgs m.co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	אסף ברב		אתוס - אדריכלות, תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503645	03-7503660	asafb@ethos- group.co.il
מהנדס חשמל	יועץ	דוד ברהום	038047	דוד ברהום מהנדסים יועצים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	3	073-2541234	04-8581233	d_barhom@b arhom.co.il
	יועץ סביבתי	עידו גוטמן		גיא פרוספקט בע"מ	ירושלים	אורוגואי	3	02-6789358	02-6781351	edo@geo- prospect.com

(1) כתובת: רחוב ברקן.

(2) כתובת: מיקוד 20103.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
שלב א'	מורדות ההר, מהגבול המזרחי של התכנית ודרום לדרך 752 (בר-יהודה) ועד לרצועת שטחי הציבור והשטחים הפתוחים במרכז התכנית. שלב זה מאפשר פיתוח של כ-1,000 יח"ד.
שלב ב'	בנוסף, ניתן יהיה לפתח חטיבת קרקע לצרכי ציבור בסמיכות לאצטדיון, קרית חינוך וספורט וכן איזור תעסוקה בסמוך למסילה (תאי שטח 906, 807, 801).
שלב ג'	המשך החלק הדרומי של התכנית עד לגבולות פארק הכרמל. שלב זה מאפשר פיתוח של כ-1,000 יח"ד נוספות.
שלב ג'	לאחר העתקת המפעל, תוכשר יתרת השטח לצורך הגדלת שכונת המגורים אל עברה השני של דרך 752. תשריט מצב מוצע מציג את המצב הסופי של השכונה. מדובר בתוספת של כ-3,000 יח"ד נוספות.
תכנית בינוי עיצוב ופיתוח	תכנית למגרשי בניה ביעוד מעורב או הכוללים יותר ממבנה אחד או שקו הבניין הוא קו אפס. התכנית תציג את העמדת המבנים, גובהם, חתכים עקרוניים, עיצוב החזיתות, פרגולות, חומרי הגמר, מפלסי כניסה ופיתוח והמרחב הציבורי במגרש.
תכנית נוף ופיתוח	התכנית תכלול פרטי קיר וגדר בגבול מגרש עם הרחוב ו/או השצ"פ, כניסות לחצר ולחניה, סימון שבילים, רחובות, אזורי גינון ומקומות חניה, פרטי פיתוח, פתרונות ניקוז, גובה ראש קיר של קירות תומכים וקירות גדר, פרטים ופתרונות הסתרה לארונות ומתקני תשתית ומכולות אשפה. כחלק מתכנית נוף ופיתוח יוגשו חתכים טיפוסיים ופרישת קירות, תכנית צמחיה, תכנית השקיה ורשימת חומרי גמר של כל פרטי הגמר. תכנית תתבסס על תכנון מפורט של הכבישים והמדרכות ומערכות התשתית ובכפיפות להנחיות המרחביות.
תכנית פיתוח כללית	תכנית לפיתוח השטח למתחם המוגדר בנספח שלביות הביצוע המציג את מערכת הדרכים, תשתיות והשטחים הציבוריים הפתוחים.

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**

הקמת רובע מגורים חדש כהמשך לעיר נשר ובו כ-5,000 יח"ד בתמהיל מגוון, תוך קביעת מערך דרכים ותשתיות, הקצאות לצרכי ציבור, פיתוחם של שטחים ציבוריים פתוחים ופארקים עירוניים, שטחי מסחר ותעסוקה לרווחת תושבי השכונה ותושבי העיר כולה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מקרקע לתעשייה, קרקע חקלאית ושצ"פ לשטח למגורים, שטחי ציבור, מסחר ותעסוקה.
- קביעת התכליות המותרות לכל ייעוד קרקע
- קביעת הוראות בניה בשטח התכנית
- קביעת מערך דרכים, רחובות וחיבורים למערכת הדרכים הקיימת

ה. קביעת זכויות בנייה בשטח התכנית

ו. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות, לרבות תשתית חשמל עילית במתח עליון.

ז. קביעת הוראות בדבר הסדרי קרקע: רישום שטחים ציבוריים, רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב ולמעבר רגלי

ח. קביעת שלביות ביצוע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

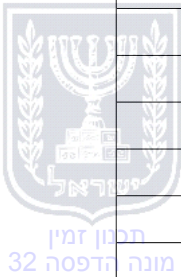
יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	10 - 41, 41 - 57, 62 - 64, 72
מתקנים הנדסיים	101 - 104
מבנים ומוסדות ציבור	901, 902, 920, 925, 926
שטח ציבורי פתוח	402, 403, 407, 418, 420, 428, 433, 435, 437, 440, 448, 452, 454, 456, 460, 462, 464, 465, 477, 483
שמורת טבע	606 - 608
גן לאומי	609A, 609B
נחל/ תעלה/מאגר מים	412, 450, 451, 459
דרך מאושרת	502, 513, 549
דרך מוצעת	507, 509, 510, 516, 517, 521, 524, 533, 542, 544, 550, 552, 554, 556, 557
דרך משולבת	534 - 536, 539, 555
דרך ו/או טיפול נופי	525 - 527, 545
שביל	558
חניון	540, 541
מסילה מאושרת	546, 547
מפגש דרך-מסילה	548
מגורים מסחר ותעסוקה	701 - 709, 751 - 756, 772 - 774, 808
מסחר ותעסוקה	801 - 807, 809, 811
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	921
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	906, 911, 913, 915, 916, 918, 922 - 924

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשחזור/העתקה	מגורים ג'	62
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	926
בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'	64
בלוק מבנה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	709
בלוק מבנה לשימור	מסחר ותעסוקה	802, 804
בלוק מבנה לשימור	נחל/ תעלה/מאגר מים	451
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	482, 483
בלוק מבנה לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	906, 911, 918, 923, 924
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	32
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעסוקה	802, 805
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	407, 437, 480
בלוק תחנת תדלוק	מסחר ותעסוקה	809
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך ו/או טיפול נופי	545
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	513

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	543, 542
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	חניון	541
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מתקנים הנדסיים	104
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	נחל/ תעלה/מאגר מים	459, 451, 450, 412
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	462 - 460, 452
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	549, 513
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	542, 533, 524, 517, 516
גשר/מעבר עילי	חניון	541
גשר/מעבר עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	754, 753
גשר/מעבר עילי	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	921
גשר/מעבר עילי	מסחר ותעסוקה	807
גשר/מעבר עילי	מסילה מאושרת	547, 546
גשר/מעבר עילי	מפגש דרך-מסילה	548
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	482, 479, 478, 461, 460, 440, 407
גשר/מעבר עילי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	906
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	549
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	482, 402
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	906
הנחיות מיוחדות	גן לאומי	609A, 609B
הנחיות מיוחדות	דרך ו/או טיפול נופי	527, 526
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	549, 502
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	557, 554, 550, 544, 533, 524, 517
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	21, 11, 10
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	755 - 751, 709 - 707, 704 - 701
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	802
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	102
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	481, 457, 456, 447, 443, 437, 433, 482
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	923, 906
הנחיות מיוחדות	שמורת טבע	608
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	549
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	556, 554, 553, 533, 510
הנחיות מיוחדות ב	חניון	540
הנחיות מיוחדות ב	מגורים ג'	32 - 29
הנחיות מיוחדות ב	מגורים מסחר ותעסוקה	772
הנחיות מיוחדות ב	מסחר ותעסוקה	811, 806, 805, 802
הנחיות מיוחדות ב	מתקנים הנדסיים	102
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	483, 480, 437, 428, 407, 402
הנחיות מיוחדות ב	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	924, 923, 918, 906

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מוצעת	554
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	436, 407
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	521
זיקת הנאה למעבר ברכב	מתקנים הנדסיים	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	418
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	549
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	524, 516
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'י	58
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	752
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	479, 448, 447, 445, 444, 442
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	906
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	549
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	552
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך משולבת	536
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	752, 751, 707, 703, 702
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	482, 433, 430
חזית מסחרית	דרך מוצעת	553, 524, 517, 516
חזית מסחרית	מגורים ג'י	72, 66 - 64
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	756 - 751, 709 - 707, 704 - 701
חזית מסחרית		774 - 772
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	802
חזית מסחרית	מתקנים הנדסיים	101
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	482, 481, 457, 448, 447, 443
חזית מסחרית	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	923, 918, 916, 906
חניה	דרך ו/או טיפול נופי	545
חניה	דרך מוצעת	533
חניה	חניון	540
חניה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	921
חניה	שטח ציבורי פתוח	437
טיפול נופי	נחל/ תעלה/מאגר מים	459, 451
טיפול נופי	שטח ציבורי פתוח	462, 460, 452
לשימור	שטח ציבורי פתוח	483
לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	924
מבנה להריסה 2	גן לאומי	609A
מבנה להריסה 2	דרך ו/או טיפול נופי	526
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	533
מגרש המחולק לתאי שטח	גן לאומי	609A, 609B
מנהרה/מעבר תחתי	גן לאומי	609A
מנהרה/מעבר תחתי	דרך ו/או טיפול נופי	525
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	513

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	542, 533
מנהרה/מעבר תחתי	מסילה מאושרת	547, 546
מנהרה/מעבר תחתי	מפגש דרך-מסילה	548
מנהרה/מעבר תחתי	שטח ציבורי פתוח	456
מנהרה/מעבר תחתי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	915, 913
ציר נחל	נחל/ תעלה/מאגר מים	451, 412
קו גז	דרך ו/או טיפול נופי	545
קו גז	דרך מאושרת	513
קו גז	דרך מוצעת	543, 542
קו גז	חניון	541
קו גז	מתקנים הנדסיים	104
קו גז	נחל/ תעלה/מאגר מים	459
קו גז	שטח ציבורי פתוח	460
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	513
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	543
קו חשמל מתח גבוה	נחל/ תעלה/מאגר מים	451, 412
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	462, 460, 452, 403
קו חשמל מתח עליון	נחל/ תעלה/מאגר מים	451, 412
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	462, 452
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	549
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	524
קו מים 4" ומעלה	מתקנים הנדסיים	101
קו מים 4" ומעלה	נחל/ תעלה/מאגר מים	451, 412
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	462, 452
קו מים 4" ומעלה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	906
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך ו/או טיפול נופי	545
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	549, 513
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	516, 517, 521, 524, 542, 543, 552 - 556, 554
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	541
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	926, 925, 920, 902, 901
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	72 - 64, 62 - 57
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	808, 774 - 772, 756 - 751
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	921
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	811, 809, 807 - 801
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסילה מאושרת	547, 546
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מפגש דרך-מסילה	548
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	104, 103, 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	נחל/ תעלה/מאגר מים	459, 451, 450, 412



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	440,436,428,420 - 418,407,403 - 478,462 - 460,454 - 452,448 - 481
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	923,918,911,906
תחום השפעה	דרך ו/או טיפול נופי	545
תחום השפעה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	921
תחום השפעה	נחל/ תעלה/מאגר מים	451,450,412
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	462,460,452
תיחום מתוכנית קודמת	נחל/ תעלה/מאגר מים	459,451
תיחום מתוכנית קודמת	שטח ציבורי פתוח	462,460,452

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

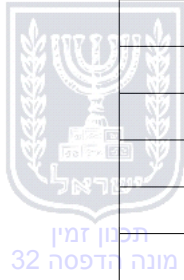
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור ספורט עירוני	27,818	1.10
גן לאומי ושמורת טבע הר הכרמל	60,152	2.38
דרך מאושרת	132,322	5.23
מגורים א' מיוחד	16,751	0.66
מגורים ב'	25	0
מסילת ברזל	44,877	1.78
נחל	117,526	4.65
קרקע חקלאית	1,210,902	47.89
שטח לאתר ציבורי	4	0
שטח למחקר ופיתוח	8,497	0.34
שטח לתכנון בעתיד	2,770	0.11
שטח מעבר קווי חשמל	180,308	7.13
שטח ציבורי פתוח	153,080	6.05
שמורת טבע	20,044	0.79
תעשייה	553,475	21.89
סה"כ	2,528,551	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
גן לאומי	89,964.7	3.56
דרך ו/או טיפול נופי	8,419.2	0.33
דרך מאושרת	126,516.47	5
דרך מוצעת	167,180.62	6.61
דרך משולבת	4,681.05	0.19
חניון	23,372.79	0.92
מבנים ומוסדות ציבור	10,341.24	0.41
מגורים ג'	184,370.57	7.29
מגורים מסחר ותעסוקה	82,486.77	3.26

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2	50,669.72	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
2.26	57,152.22	מסחר ותעסוקה
1.37	34,652.3	מסילה מאושרת
0.36	9,218.74	מפגש דרך-מסילה
0.76	19,132.65	מתקנים הנדסיים
28.22	713,555.02	נחל/ תעלה/מאגר מים
0.04	1,001.9	שביל
31.57	798,184.74	שטח ציבורי פתוח
5.05	127,690.56	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
0.79	19,953.28	שמורת טבע
100	2,528,544.55	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים</p> <p>2. דירות גן והחצרות הצמודות אליהן. לא יותרו דירות גן לחזית הרחוב.</p> <p>3. שטחי רווחה : מבואת כניסה, מועדון דיירים וכד'.</p> <p>4. חניה ע"פ תקן</p> <p>5. תשתיות תת-קרקעיות</p> <p>6. שטחי גינון משותפים ו/או בדירות גן</p> <p>7. חזית מסחרית בתנאי השטח המסומנים בתשריט</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בניוי</p> <p>א</p> <p>1. גובה מבנים</p> <p>1.1 גובה המבנים יהיה בהתאם לטבלה 5, וימדד ממפלס הכניסה הקובעת ועד לקצה גג עליון. מעל מפלס זה תותר בניית מעקה גג, חדרי יציאה לגג ומתקנים טכניים.</p> <p>1.2 גובה קומה למתקנים טכניים לא יעלה על 4 מ'</p> <p>1.3 גובה קומת הכניסה למגורים עד 4.5 מ'</p> <p>2. כניסות</p> <p>2.1 מבואות הכניסה יופנו לחזית הקדמית</p> <p>2.2 כניסות למגורים תהיינה מופרדות מהכניסות לחזית המסחרית</p> <p>3. הוראות לתאי שטח 41-10 (בתחום שלבים א' ו-ב')</p> <p>3.1 הוראות למבנים מדורגים :</p> <p>3.1.1 המבנים יהיו מדורגים. כיוון הדירוג ונסיגות הקומות יהיה בהתאם לנספח הבינוי</p> <p>3.1.2 תותר בניה של עד 9 קומות עליונות ללא דרוג</p> <p>3.2 מרחקים בין מבנים :</p> <p>3.2.1 מרחק בין בניינים בני 10 קומות ומעלה, לא יפחת מ 25 מ'.</p> <p>3.2.2 מרחק בין בניינים בני 9-5 קומות באותו מגרש, לא יפחת מ-15 מ'. תותר הקטנת המרווח הצידי עד 10 ובלבד שלא יופנו מרפסות ופתחים משמעותיים לחזית זו.</p> <p>3.3 תותר בניה בקו בנין צידי י'0' (בניה בקיר משותף) ובלבד שלא ייווצר רצף של יותר משני מגרשים. את ההצמדה יש להציג בתכנית בניוי עיצוב ופיתוח באישור הועדה המקומית ובתאום מהנדס העיר.</p> <p>4. הוראות לתאי שטח 62-57, 72-64 (בתחום שלב ג')</p> <p>4.1 בכל תא שטח הבינוי יתוכנן סביב חצר מרכזית משותפת</p> <p>4.2 אל החצר המשותפת תתוכנן גישה ישירה מכל מבואת כניסה</p> <p>4.3 בכל תא שטח תותר הקמת עד 2 מבנים עד 14 קומות. יתר המבנים יהיו בני 9-5 קומות</p> <p>4.4 מרחק בין מבנים :</p> <p>4.4.1 מרחק בין בניינים בני 12 קומות ומעלה, לא יפחת מ 25 מ'.</p> <p>4.4.2 מרחק בין בניינים בני 11-9 קומות באותו תא שטח, לא יפחת מ 20 מ'</p> <p>4.4.3 מרחק בין בניינים בני 8-5 קומות באותו מגרש, לא יפחת מ-15 מ'. תותר הקטנת המרווח הצידי עד 10 מ' ובלבד שלא יופנו מרפסות ופתחים משמעותיים, כגון- חדרי מגורים, לחזית זו.</p> <p>4.5 בכל תא שטח תחוייב הצמדה של 70% מהחזית הקדמית לקווי הבניין, ליצירת רציפות לאורך</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>הרחוב. הרציפות תמדם בכל חזית הפונה לרחוב וביחס לקווי הבנין בחזית זו.</p> <p>5. בתאי שטח 72,64,65,66 החזיתות הפונות לדרך מס' 14 יתוכננו עם מאפייני עיצוב אחידים:</p> <p>5.1 בקומת הקרקע תתוכנן חזית מסחרית</p> <p>5.2 החזית הבנויה לאורך הרחוב תהיה רציפה, בגובה של 5 קומות, יתרת הקומות המותרות יהיו בנסיגה שלא תפחת מ 5 מ'</p> <p>5.3 הכניסה לחניון התת קרקעי ו/או לחניה עילית תהיה מרחובות פנימיים ולא מדרך מס' 14.</p> <p>5.4 שימושי המסחר ושטחי התעסוקה יתוכננו כחלק מהסככה לשימור (המסומנת בתשריט כמבנה מס' 22) ובכפוף להנחיות השימור סעיף 6.14</p> <p>6. בין תאי שטח 41-35 יתאפשר ניווד זכויות כך שישמרו סך הזכויות, תוך מתן עדיפות לנצפות מיטבית מעמדות השמירה בתא שטח 483 ו-924 בתאום עם המועצה לשימור אתרים.</p> <p>7. יח"ד קטנות- לפחות 20% מסך יח"ד יהיו קטנות (עד 80 מ"ר עיקרי).</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. בחצר המגרש, יותר לבצע בין היתר; גינון, מתקני משחק, ריצוף, קירוי קל וריהוט חוצות. לא תותר הקמת מחסנים, מבני טרספורמציה או כל מבנה תשתיות אחר. כל שטח המגרשים באזורי המגורים האלה, מלבד השטח עליו יעמדו המבנים, יהווה את חצרות המגרשים.</p> <p>2. לפחות 30% מהשטח הפתוח של המגרש יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף או כל טכנולוגיה אחרת. גינון שעל גבי החניון התת-קרקעי במגרש, יהיה על מצע מנותק איכותי. עומק האדמה הגננית לא יפחת מ-1.2 מ', ולכל עץ יהיה בית גידול של 10 מ"ק אדמה לפחות.</p> <p>3. בחזית חצר הגובלת ברחוב, ברצועה ברוחב של לא פחות מ-3 מ', יהיה עומק האדמה לא פחות מ-2.5 מ' ויינטעו בה עצים. (למעט בחזיתות בהן מחויבת חזית מסחרית)</p> <p>4. המגרשים ידורגו בהתאם לדירוג המבנים בנספח הבינוי.</p> <p>4.1 גובה קירות מקסימאלי בחזית הרחוב - 1.5 מ'.</p> <p>4.2 גובה קירות בין מפלסים בתחום המגרש הפרטי - עד 4 מ'.</p> <p>4.3 גובה קיר בגב המבנה - כ- 5 מ'.</p> <p>במידה ונדרש לגשר על הפרשי גבהים יותר גדולים מ-5 מ', יבוצעו קירות מדורגים עם רצועה ברוחב 1.5 מ' מינימום עבור גינון.</p> <p>5. גובה הגדרות שיוצבו ע"ג קיר התמך לכוון הרחוב והשטח הציבורי הפתוח לא יעלה על 1.2 מ', הגדרות תהיינה לפחות 70% משטחן "שקופות".</p> <p>6. בתאי שטח מס' 57-62,64-72 תוגש תכנית בינוי עיצוב ופיתוח כתנאי להיתר בניה.</p> <p>6.1 הבניה במגרשים אלה תתוכנן כך שבמרכז המגרש יתוכנן שטח בגודל של לפחות 2 דונם שיפותח כשפ"פ לגיל הרך, עבור דיירי תא השטח, אשר יכלול: פינת משחק, ספסלים מקורים וגינון אינטנסיבי. השטח הפתוח יקושר לרחובות הסובבים אותו, ויתוכנן במפלס לובי הכניסה של המבנים. העמדת המבנים ומיקום השטח הפתוח יקבעו בהתאם לבדיקות הצללה ורוחות, כך שיתקבל שטח פתוח איכותי מבחינת חשיפה לשמש, אוורור והגנה מפני רוחות בלתי רצויות. פיתוח השטח יבוצע בצמידות להקמת המבנים במגרש.</p> <p>7. חניה במגרשים:</p> <p>7.1. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>7.2. לכל מגרש תהיה כניסה ויציאה אחת לחניה.</p> <p>7.3. החניות הפתוחות בתחום המגרשים ירוצפו באבן משתלבת, רצוי אבן מנקזת. כל כ- 7 חניות ניצבות או מקבילות, תתוכנן "אוזן גינון" ועץ.</p>



מגורים מסחר ותעסוקה	4.2
שימושים	4.2.1
<p>1. שימושים מותרים בקומות עליונות : מגורים שטחים משותפים לרווחת הדיירים : מועדון דיירים, בריכת שחייה, מכון כושר ומתקנים נלווים וכד' 2. שימושים מותרים בקומת קרקע : מבואות כניסה. לא יותרו דירות גן 3. שימושים מחייבים נוספים בקומת הקרקע בחזית לדרך בר יהודה : חזית מסחרית- גודל חנות לא יעלה על 500 מ"ר. 4. שימושים מותרים בקומות 2-4 מעל קומת מפלס הכניסה הקובעת לבניין : מגורים, משרדים ו/או מרפאות. 5. חניה ע"פ תקן 6. תשתיות תת-קרקעיות 7. שטחי גינון משותפים</p>	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות בינוי א 1. גובה מבנים 1.1 גובה המבנים יהיה בהתאם לטבלה 5, וימדד ממפלס הכניסה הקובעת ועד לקצה גג עליון. מעל מפלס זה תותר בניית מעקה גג, חדרי יציאה לגג ומתקנים טכניים. 1.2 גובה קומה למתקנים טכניים לא יעלה על 4 מ' 1.3 גובה קומת הכניסה למגורים עד 4.5 מ' 1.4 גובה קומת המסחר לאורך בר יהודה עד 6 מ' 2. כניסות 2.1 כניסות למגורים תהיינה מופרדות מהכניסות לשימושים המסחריים ולמשרדים 2.2 מבואות הכניסה למגורים יופנו לרחוב פנימי 2.3 כניסות למסחר ולמשרדים יופנו לדרך בר יהודה (דרך מס' 752) ולדרך מס' 11 3. חניות 3.1 לא יאושרו כניסות ישירות לחניון תת-קרקעי מדרך בר-יהודה 3.2 הכניסה לחניון התת קרקעי ו/או לחניה עילית תהיה מרחובות פנימיים 3.3 לא יותרו חניות בתוך המגרש לאורך החזית המסחרית ודרך בר-יהודה 3.4 תתוכנן הפרדה בין מקומות החניה של המסחר והתעסוקה למקומות החניה של המגורים 4. יאסר גידור המגרשים לאורך חזיתות מסחריות, דרך בר יהודה. 5. הוראות לתאי שטח 751-756, 701-709 5.1 לאורך דרך בר-יהודה תתוכנן קולונדה ברוחב 4 מ', שתאפשר מעבר חופשי ללא גידור ותפוח במפלס המדרכה הגובלת. 5.2 גובה המבנים יהיה 4 קומות, יתרת הקומות המותרות יהיו בנסיגה שלא תפחת מ-5 מ'. 5.3 גג קומה 4 יפותח כגג ירוק ובאזורים המגוננים יובטח נפח אדמה מינימלי של 10 מ"ק כבית גידול לעצים. תותר בו בניית פרגולות ו/או אלמנטי הצללה אחרים, בהתאם לתכנית עיצוב ופיתוח בסמכות מה"ע 5.4 מעבר הולכי רגל - יישמרו במגרש מעברים הולכי רגל לציבור, עליהם תרשם זיקת הנאה ברוחב 5 מ' כל אחד, עפ"י המסומן בתשריט. בתחום זיקת ההנאה לא תתאפשר בניה בקו בניין 0. 5.5 חזית המבנים הפונים לדרך בר-יהודה יהיו בעלי מאפייני עיצוב אחידים, כפי שיקבע בתכנית</p>	





4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>בינוי עיצוב ופיתוח בסמכות מה"ע. לפחות 50% מהחזית המסחרית הפונה לרחוב בר יהודה/ שצ"פ בתא שטח 433, תהיה חזית שקופה.</p> <p>5.6 מרחקים בין מבנים:</p> <p>5.6.1 מרחק בין בניינים בני 12 קומות ומעלה, לא יפחת מ 25 מ'.</p> <p>5.6.2 מרחק בין בניינים בני 9-12 קומות באותו תא שטח, לא יפחת מ 20 מ'.</p> <p>5.6.3 בקומות המסחר ותעסוקה ישמר מרחק צידי מינימלי של 8 מ', אך תתאפשר הצמדה צידית (הדדית) בקו בנין '0'.</p> <p>6. יח"ד קטנות- לפחות 20% מסך יח"ד יהיו קטנות (עד 80 מ"ר עיקרי).</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הנחיות הפיתוח יהיו בכפוף להנחיות המרחביות. בנוסף על כך יחולו ההנחיות הבאות:</p> <p>1. בחצר המגרש, יותר לבצע בין היתר; גינון, מתקני משחק, ריצוף, קירוי קל וריהוט חוצות. לא תותר הקמת מחסנים, מבני טרספורמציה או כל מבנה תשתיות אחר. כל שטח המגרשים באזורי המגורים האלה, מלבד השטח עליו יעמדו המבנים, יהווה את חצרות המגרשים.</p> <p>2. לפחות 30% מהשטח הפתוח של המגרש יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף. גינון שעל גבי החניון התת-קרקעי במגרש, יהיה על מצע מנותק איכותי, עומק האדמה הגננית לא יפחת מ-1.2 מ'.</p> <p>3. חניה</p> <p>3.1 החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה, ככל הניתן בתחום המגרש ובהתאם להנחיות מהנדס העיר. 3.2 לכל מגרש תהיה כניסה ויציאה אחת לחניה.</p> <p>3.3 החניות הפתוחות בתחום המגרשים ירוצפו באבן משתלבת, רצוי אבן מנקזת. כולל שילוב נטיעות כל 7 חניות.</p> <p>4. שמירת עצים - עצים בוגרים הקיימים במתחם הבניה, יתועדו, יועתקו או ייכרתו בהתאם להוראות פקיד היערות/אגרונום העיריה.</p> <p>5. לאורך חזית תאי שטח 701-709 הפונה לכיוון "פארק האגם" (תא שטח 443) יתוכנן חיבור לטיילת אורכית שבגבול הפארק, במטרה לפתחה כאזור בתי קפה ובילוי בצמוד לפארק.</p>
ג	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. יוקצו חדרים סגורים בבניין לאצירת הפסולת פתחי חדרי האצירה יופנו לכיוון חצרות המשק. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר שיובטח מקום לפחים ולזרמי הפסולת השונים</p> <p>2. חצר משק- תתוכנן במגרשים כחלק מהמבנה ותהיה סגורה. לא תופנה לדרך הראשית ותהיה בחשיפה מינימאלית לחזיתות ראשיות של המגרש. בפתחה יותקן שער.</p>
4.3	מסחר ותעסוקה
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>1. שימושים מותרים בקומות מעל קומת מפלס הכניסה הקובעת לבניין:</p> <p>מסחר, משרדים, מרפאות, בריכת שחיה, מכון כושר, שימושים בעלי אופי ציבורי, חניה, חניון תת-קרקעי ומתקנים נלווים</p> <p>2. שימושים מותרים בקומת הקרקע (מפלס הכניסה הקובעת בבניין):</p> <p>מסחר</p> <p>3. בתא שטח 809 תותר הקמת תחנת תדלוק עפ"י הוראות תמ"א 18.</p> <p>4. במגרשים לאורך דרך 75 (תאי שטח 806-803, 809, 811) יתאפשרו שימושים של אולמות אירועים סגורים, אולמות כנסים ומלאכה לא מזהמת.</p>

מסחר ותעסוקה	4.3
<p data-bbox="1173 134 1284 168">הוראות</p> <p data-bbox="1364 134 1449 168">4.3.2</p> <p data-bbox="1109 179 1284 212">הוראות בינוי</p> <p data-bbox="1109 224 1284 257">1. גובה מבנים</p> <p data-bbox="159 268 1284 369">1.1 גובה המבנים יהיה בהתאם לטבלה 5, וימדד ממפלס הכניסה הקובעת ועד לקצה גג עליון. מעל מפלס זה תותר בניית מעקה גג, חדרי יציאה לגג ומתקנים טכניים.</p> <p data-bbox="702 369 1284 403">1.2 גובה קומה למתקנים טכניים לא יעלה על 4 מ'</p> <p data-bbox="909 414 1284 448">1.3 גובה קומת המסחר עד 6 מ'</p> <p data-bbox="726 459 1284 492">2. הכניסה הקובעת למסחר תופנה לרחוב ראשי</p> <p data-bbox="470 504 1284 537">3. לא יותרו חניות בתוך המגרש לאורך חזית המסחר כלפי רחוב ראשי</p> <p data-bbox="159 548 1284 649">4. לא תותר הצבת שלטים מוארים בשעות החשכה על חזיתות המבנים הפונות אל מבני המגורים במגרשים סמוכים. השילוט יהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה ולא יבלוט מקווי המתאר של המבנה.</p> <p data-bbox="1109 660 1284 694">מיגון אקוסטי</p> <p data-bbox="199 705 1284 795">במגרשים הסמוכים לדרך 75 ומסילת הרכבת יעשה תכנון אקוסטי מפורט המתייחס למקורות הרעש הנמצאים בסביבה, באישור היח' הסביבתית.</p>	<p data-bbox="1412 179 1449 212">א</p>
<p data-bbox="710 929 1284 963">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p data-bbox="1157 974 1284 1008">1. פסולת</p> <p data-bbox="159 1019 1284 1108">יוקצו חדרים סגורים בבניין לאצירת הפסולת פתחי חדרי האצירה יופנו לכיוון חצרות המשק. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר שיובטח מקום לפחים ולזרמי הפסולת השונים</p> <p data-bbox="1093 1120 1284 1153">2. חצרות משק</p> <p data-bbox="223 1164 1284 1254">במגרש יוקצה שטח לחצר משק אשר תהיה סגורה. החצר לא תופנה לדרכים ראשיות ותהיה בחשיפה מינימלית לעבר החזיתות הראשיות של המגרש. החצר תוצנע ובפתחה יותקן שער.</p> <p data-bbox="1109 1265 1284 1299">3. מיזוג אוויר</p> <p data-bbox="199 1310 1284 1400">בתאי השטח לאורך כביש 75, יניקת האוויר למערכת המיזוג תיעשה מגג המבנים או מחזיתות שאינן פונות לרכבת/ דרך 75 בלבד.</p> <p data-bbox="1093 1411 1284 1444">4. תחנת תדלוק</p> <p data-bbox="175 1456 1284 1545">4.1 תחנת התדלוק בתא שטח מס' 809 תמוקם כך שישמרו מרחקי ההפרדה הנדרשים ממגורים ומבני ציבור בתאי שטח גובלים, בהתאם להוראות תמ"א 18/4.</p> <p data-bbox="215 1556 1284 1646">4.2 תחנת התדלוק תוקם בהתאם לדרישות וההנחיות המעודכנות להקמת תחנת תדלוק של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p data-bbox="590 1657 1284 1691">4.3 יותקנו בתחנה מערכות מישוב אדים 1 stage ו- 2 stage.</p> <p data-bbox="510 1702 1284 1736">4.4 היתר הבניה לתחנת התדלוק יועבר לאישור איגוד ערים חיפה.</p>	<p data-bbox="1412 929 1449 963">ב</p>
<p data-bbox="774 1780 1284 1825">מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p data-bbox="1372 1780 1449 1825">4.4</p>
<p data-bbox="1149 1848 1284 1881">שימושים</p>	<p data-bbox="1364 1848 1449 1881">4.4.1</p>
<p data-bbox="798 1904 1284 1937">1. תיאטרון פתוח למטרות כינוס והופעות</p> <p data-bbox="534 1948 1284 1982">2. שטחים פתוחים למטרות ירידים, תערוכות זמניות, שוק פתוח</p> <p data-bbox="1045 1993 1284 2027">3. אולם/ גן ארועים</p> <p data-bbox="997 2038 1284 2072">4. מרכז אקולוגי לימודי</p> <p data-bbox="813 2083 1284 2116">5. חנויות, מסעדות, בתי קפה, קיוסקים</p>	



4.4	<p align="center">מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</p>
	<p>6. שימושים הדרושים לניהול ותחזוקת הפארק</p> <p>7. שימושים נלווים לכל אחד מהשימושים המותרים כגון: מתקני תברואה, משרדים, מחסנים</p> <p>8. בתחום המסומן לחנייה בתשריט - חניה ציבורית למשתמשי המתחם.</p>
4.4.2	<p align="center">הוראות</p>
א	<p align="center">הוראות בינוי</p> <p>1. אופי הבינוי ישקף את אופי הפארק בהתאם להנחיות תכנית האב פארק מטרופוליני הקישון</p> <p>2. תותר הקמת מספר מבנים. מיקומם יקבע בתכנית בינוי עיצוב ופיתוח באישור מהנדס העיר. תכנית הבינוי תכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>א. העמדת המבנים, גובהם, חתכים עקרוניים, הוראות מחייבות וכן הנחיות מנחות לעיצוב חזיתות המבנים וחומרי הגמר. יושם דגש על עיצוב הכניסות למגרש, עיצוב קומת הקרקע, מיקום חזיתות מסחריות.</p> <p>ב. מפלס הכניסה, מיקום כניסות להולכי רגל ולכלי רכב תפעולי, פיתוח השטחים הפתוחים: שטחים מרוצפים ושטחים מגוננים.</p> <p>ג. הסתרה מלאה של מערכות טכניות</p> <p>ד. שטחי מסחר: מתן פתרונות לארובות, מפרידי שומן, אבטחת אזור תפעול אחורי תוך התייחסות לאצירת אשפה ומחזור, אזור פריקה וטעינה</p> <p>3. היקף השטחים הכוללים המותרים לבניה יהיו עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה</p> <p>4. יותרו שטחים נוספים לפרגולות בשטח הפתוח ובין המבנים. שטח הפרגולות יחושב עפ"י התקנות ומיקומן המדויק יקבע בתכנית בינוי עיצוב ופיתוח</p> <p>5. תותר הקמת קירוי זמני עבור שימושים כגון ירידים ותערוכות זמניות.</p> <p>6. בתחום המסומן לחנייה בתשריט- חניה לא סלולה, מגוננת, מחומר מחלחל. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בהתאם לשימושים המבוקשים בתא השטח בבקשה להיתר בניה.</p>
ב	<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. הגשת סקר סיכונים מעודכן בנושא קרינה לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. הצורך בסקר קרינה ייקבע בהתאם לשימושים המבוקשים בתא השטח בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>3. עקב הקרבה לקו המתח הגבוה היתרי בניה בתחום המגבלות יהיו באישור המשרד להגנת הסביבה. בתחום זה לא יותרו שימושים הכוללים שהייה ממושכת של אוכלוסיה.</p> <p>ניתן יהיה להקל מהוראה זו, באישור המשרד להגנת הסביבה, רק במידה ויוכח במסגרת סקר קרינה מעודכן כי רמות הקרינה עומדות במדיניות העדכנית של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. אישור חברת חשמל לישראל.</p>
4.5	<p align="center">שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>
4.5.1	<p align="center">שימושים</p>
	<p>1. מבני ציבור לחינוך, תרבות, שטחי ספורט, מרכזים קהילתיים, בריכות שחייה, שירותי דת, בריאות וכל שימוש ציבורי אחר המוגדר בחוק ובהתאם לפרוגרמה לצרכי ציבור.</p> <p>2. שטחים פתוחים וגינון, מתקני משחק וספורט, ריהוט חוץ, שבילי הליכה ושבילי אופניים.</p> <p>3. מתקני וקווי תשתית תת-קרקעיים.</p> <p>4. מתקני איסוף והפרדת אשפה.</p> <p>5. חניה ע"פ הנדרש בתקן, לרבות חניה תת-קרקעית ציבורית.</p> <p>6. במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית יותרו שימושי מסחר (בתי קפה, שירותים עסקיים כגון בנק ודואר, חנות מוזיאון, חנויות ספרים).</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.5
<p>7. תאי שטח 911, 906, 913, 924 ישמשו עבור מבנים לצרכי חינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכים מקומיים של דת, תרבות וחברה, כשימוש משני.</p> <p>במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים לעיל וכן מבנים לצרכי ספורט, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>בכפוף לצרכי היישוב, ניתן לשלב בתא שטח אחד מספר שימושים.</p> <p>8. בתא שטח 923- יתאפשרו כל השימושים הנ"ל, למעט מוסדות חינוך.</p>	
<p>הוראות</p>	4.5.2
<p>אדריכלות</p> <p>חזיתות מבני ציבור באישור מהנדס העיר.</p>	א
<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. פיתוח השטח בחצר מבנה הציבור (גן ילדים) יהיה על פי הנחיות משרד החינוך לפיתוח חצרות גני ילדים.</p> <p>2. במקרה שבמגרש המסומן, בייעוד שטח זה, לא תתבצע בניה, בשלב ביניים עד מימוש הבנייה, יש לתכנן ולפתח את השטח כשטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי כולל נטיעת חורשה של עצים הניתנים להעתקה, למעט השטח המוקצה לשצ"פ מתחום המגרש- אותו יש לפתח ולהשמיש כשצ"פ שכונתי.</p> <p>3. השטח הפתוח במגרשים שסומנו כמאפשרים "זמינות לציבור" (חצר המגרש או חלקים ממנה) יהיה פתוח (לא נעול) וזמין לשימוש התושבים בכל שעות היום, או בשעות אחה"צ, על פי אישור מפורש של מהנדס העיר, בנוסף, ניתן יהיה לסגור את השטח בשעות הלילה.</p> <p>4. שמירת עצים: עצים בוגרים הקיימים במתחם הבניה, יתועדו, יועתקו או ייכרתו בהתאם להוראות פקיד היערות/ אגרונום העיריה</p> <p>5. גודל השטח: בהתאם לפרוגרמה לצרכי ציבור, השטח הפתוח הציבורי בכל אחד מתאי השטח המעורבים יהיה בעל מידות מינימאליות של 20 מ' בכל אחת מדפנותיו, ויתוכנן כיחידה שלמה בתוך המגרש.</p> <p>רוחב המעבר הכולכי רגל במורדות ההר (תאי שטח 916,915,913), לא יפחת מ- 15 מ' ויהיה רציף ופתוח, ללא גידור.</p> <p>6. פיתוח השטחים הפתוחים בתאי השטח המעורבים יעשה בד- בבד עם פיתוח המבנים למגורים, ללא תלות בתכנון ובניית המבנים הציבוריים הנכללים בתוך אותו תא שטח, ובלבד שהפיתוח למגורים יקבל מענה בשטחים ציבוריים מבונים מתאימים בשכונה עפ"י קצב הפיתוח.</p> <p>7. מפלס: השטחים הפתוחים יהיו, לפחות בדופן אחת שלהם, במפלס הרחוב הסמוך.</p> <p>8. הנחיות לתאי שטח יחודיים: בנוסף על המצוין יתאפשרו בתאי השטח שלהלן כל השימושים המפורטים בס' 4.5.1</p> <p>8.1 תא שטח מס' 906: בית ספר על יסודי ואצטדיון.</p> <p>תתוכנן במרכז השטח שדרת הולכי רגל, בצמוד אליה יתוכנן שטח פתוח בגודל של 2.5 מינימום: שדרת הולכי רגל יהיה ברוחב מינימאלי 10 מ', בניצב לשדרת הולכי הרגל יתוכננו שבילי מעבר, אשר יתחברו למעברים המשכיים לתאי שטח 458, 479.</p> <p>עפ"י המלצות סקר עצים בכירים, ישמרו מירב העצים הבכירים הקיימים בתא שטח זה.</p> <p>תנאי להקמת מבני החינוך בתא שטח 906 יהיה פינוי תחנת התדלוק הפנימית הקיימת בשטחי הכניסה למפעל.</p>	ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.5
<p>מומלץ, שבתחום השטח הפתוח (התפקודי והירוק) יכללו החורשות המיועדות לשימור.</p> <p>8.2 תא שטח מס' 918,923: קריית תרבות ובית ספר יסודי.</p> <p>השטח הפתוח יוקצה כיחידה אחת שלמה. ימוקם בצמוד למבנים לשימור (מבני המשרדים ההיסטוריים), רצוי בסמוך לרחובות מס' 10, 11.</p> <p>עפ"י המלצות סקר עצים בכירים, ישמרו מירב העצים הבכירים הקיימים בתא שטח זה.</p> <p>השטח הפתוח בתחום תא שטח זה (התפקודי והירוק) והחורשות המיועדות ישמרו.</p> <p>8.3 תא שטח מס' 911: מרכז קהילתי וחינוך.</p> <p>השטח הפתוח הכלול במגרש יוקצה כיחידה אחת שלמה ויכלול חלק מהמבנים לשימור. השטח הפתוח ימוקם בצמוד לרחוב, כך שלפחות דופן אחד שלו באורך של כ-20 מ' תהיה בקו הרחוב.</p> <p>8.4 תאי שטח מס' 916, 915, 913, 924: מבני חינוך, גנים ובי"ס יסודי.</p> <p>השטח הציבורי הפתוח יהיה במפלס הרחוב ובצמוד אליו, לפחות באחת מדפנותיו.</p> <p>9. הקצאת שצ"פים במסגרת המגרש:</p> <p>בתא שטח 906 גודל השטח הציבורי הפתוח לא יפחת מ-7 דונם.</p> <p>בתאי שטח 924, 918, 923 לא יפחת מ-4 דונם.</p> <p>בתאי שטח 916, 911 לא יפחת מ-2 דונם.</p> <p>בתאי שטח 915, 913 לא יפחת מ-3 דונם.</p> <p>10. בסמכות ועדה מקומית לשנות את גודל השצ"פ בתחום תאי השטח ובלבד שהשטח הנותר עומד מבחינה פרוגרמטית בכל הפרמטרים של שטחים פתוחים.</p> <p>מגרשי הספורט ושטחי החוץ של מוסדות הציבור ישמשו את הציבור לפעילות פנאי ונופש בשעות אחה"צ.</p> <p>11. חניות- יותר שימוש מישני לחניה בתת-הקרקע. תכנון ופיתוח החניה יבטיח ביצוע שטחי הציבור שמעליו. תכנית הפיתוח תלווה ע"י אדריכל נוף ועומק האדמה מעל גג החניון יאפשר שתילת עצים, בהתאם לתכנית פיתוח. מתן היתר בניה לחניון באישור מהנדס העיר ומהנדס ועדה מקומית.</p>	
<p>מיגון אקוסטי</p> <p>יש לפעול בהתאם להוראות סעיף 6.7, תת סעיף 2.2.1</p>	ג
<p>תנאים להכנת תוכנית בינוי</p> <p>1. תכנון ופיתוח של הגנים יהיה בהתאמה לנספח הנוף.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה ראשון במגרש: אישורה של תכנית בינוי בקני"מ 1:500 ע"י מהנדס העיר. התכנית תכלול את מכלול השימושים ושלביות ביצוע, כולל הצגת מיצוי מלא של זכויות בניה. ראה סעיף 6.6 (תכנית בינוי)</p> <p>3. מפלסי הפיתוח יותאמו בתכנון כולל לכל שטחי הבינוי והשטחים הפתוחים בתא שטח זה. התכנון יכלול פיתרונות לניקוז כלל השטח. יושם דגש על הנגשת השטחים בפיתוח אינטנסיבי לכלל האוכלוסייה, באופן המאפשר נגישות נוחה למשתמשים משטחים ציבוריים ומעברים להולכי רגל ואפניים.</p>	ד
<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	4.6
<p>שימושים</p>	4.6.1
<p>1. מבני ציבור לחינוך, תרבות, שטחי ספורט, מרכזים קהילתיים, בריכות שחייה, שירותי דת,</p>	

4.6	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>בריאות וכל שימוש ציבורי אחר המוגדר בחוק ובהתאם לפרוגרמה לצרכי ציבור. בכפוף לצרכי היישוב, ניתן לשלב בתא שטח אחד מספר שימושים.</p> <p>2. שטחים פתוחים וגינון, מתקני משחק וספורט, ריהוט חוץ.</p> <p>3. מתקני וקווי תשתית תת-קרקעיים.</p> <p>4. מתקני איסוף והפרדת אשפה.</p> <p>5. חניה ע"פ הנדרש בתקן, לרבות חניה תת-קרקעית ציבורית.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>חזיתות מבני ציבור באישור מהנדס העיר.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>פיתוח השטח בחצר מבנה הציבור (גן ילדים) יהיה על פי הנחיות משרד החינוך לפיתוח חצרות גני ילדים.</p>
ג	<p>תנאים להכנת תוכנית בינוי</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה במגרש: אישורה של תכנית בינוי בקנ"מ 500:1 ע"י מהנדס העיר. התכנית תכלול את מכלול השימושים ושלביות ביצוע ככל שתדרש, כולל הצגת מיצוי מלא של זכויות בניה. ראה סעיף 6.6 (תכנית בינוי)</p>
4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
	<p>1. שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים, גינון, מתקני משחק וספורט, שירותים ציבוריים, תשתיות תת-קרקעיות עירוניות לשימוש הפארק, תעלות ניקוז, מיגון אקוסטי, גופי מים ואגמים.</p> <p>2. שטחים להתקהלות המונים לרבות מופעים וירידים.</p> <p>3. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה.</p> <p>4. מתקנים נלווים לחלוקת גז טיבעי בלחץ נמוך מאוד</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מבני תחזוקה/תשתיות/שירותים בתא שטח 462 יהיה בשטח מקסימאלי של 70 מ"ר למבנה.</p> <p>2. מיקומם הסופי יקבע בתכנית פיתוח כללית שתאושר כתנאי למתן היתר בניה עפ"י סעיף 6.2 בהוראות הנוספות.</p> <p>3. מתקנים נלווים לחלוקת גז טיבעי יאושרו ויוקמו בהתאם למרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. הנחיות כלליות</p> <p>1.1 פיתוח השצ"פ יהיה בתיאום עם מהנדס העיר ובהתאם לגידול האוכלוסיה ולצרכיה.</p> <p>1.2 לא תותר כל בניה (למעט מוקד בינוי לשרותי הפארק כמפורט בסעיף 4.7.2 א.1, וכן למעט ריהוט חוצות, קירוי הצללה קל, מתקני משחק ונופש, אלמנטי מים דקורטיביים ומערכות תשתית תת-קרקעיות.</p> <p>1.3 מיקום מערכות תשתית תת"ק בשצ"פ תתואמנה עם אדריכל הנוף, המתכנן את השצ"פ ועם מהנדס העיר, ויאפשר מעבר שבילים, עמודי תאורה ונטיעת שדרות עצים.</p> <p>1.4 כל השטח שאינו מרוצף, ושאינו משמש למתקני משחק, יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף.</p>

4.7	שטח ציבורי פתוח
	<p>למעט תאי שטח 460,462 שיפותחו באופן ייחודי כפארק עירוני ומטרופוליני ובתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>1.5 כל אזורי הפעילות בשצ"פ, יהיו מונגשים.</p> <p>1.6 כל משטחי אזורי המשחק יהיו מקורים ע"י אלמנט הצללה, מלבד מצבים מיוחדים שיאושרו ע"י מהנדס העיר.</p> <p>1.7 חניית- לא יותר למקם משטחי חניה בשצ"פ.</p> <p>יותר שימוש מישני לחניה בתת-הקרקע, למעט בשטחי הפארק. תכנון ופיתוח החניה יבטיח ביצוע שטחי הציבור שמעליו. תכנית הפיתוח תלווה ע"י אדריכל נוף ועומק האדמה מעל גג החניון יאפשר שתילת עצים, בהתאם לתכנית פיתוח. מתן היתר בניה לחניון באישור מהנדס העיר ומהנדס ועדה מקומית.</p> <p>1.8 פיתוח השצ"פים, יתבצע ברצף אחד ובפיתוח מקביל להתקדמות הבניה במגרשים לבניה ולביצוע הרחובות הסמוכים כך שכל שלב בפיתוח יעמוד פרוגרמטית גם בשטחים ציבוריים.</p> <p>1.9 מי עיבוי המזגנים במבני הציבור הסמוכים לשצ"פ, יסייעו להשקיית השצ"פ למעט במקרים בהם יאושר ע"י מהנדס העיר, לא לבצע מערכת כזו.</p> <p>1.10 השצ"פ בתחום התכנית יפותח ככל הניתן על פי העקרונות המוצעים בנספח הנופי.</p> <p>2. תא שטח מס' 433 - השטח יתוכנן כשצ"פ שכונתי, לפחות 70% משטחו יפותח כ"טבע עירוני", אשר יכלול שימור ושחזור בריכות המים הקיימות בתא השטח, פינוי צמחייה פולשנית והחלפתה בצמחיית בר של אזורים לחים האופייניים לאזור. עבודות הפיתוח והשיקום של הבריכות בשצ"פ המיועד בתא שטח מס' 433, ייעשו בליווי אקולוג.</p> <p>בדופן הצמודה לדרך בר יהודה תפותח טיילת עירונית ברוחב מינימאלי של 5 מ', שתקשר למרכז העיר במערב ולמועדון הספורט במזרח.</p> <p>3. תא שטח מס' 407, 402, 437 - שטחים פתוחים אשר כוללים, בין היתר, חורשות לשימור. יש לבצע סקר עצים מפורט ולסמן את העצים לשימור בצורה פרטנית. בנוסף, לפחות כ- 40% מהשטח יפותח כשצ"פ שכונתי אינטנסיבי. כל השטח יפותח כשצ"פ עירוני, ע"פ הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>4. "פארק מטרופוליני", תאי השטח 461, 460, 462, יפותחו כחלק מפארק מטרופוליני קישון ובאישור הועדה המקומית ובתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>תכנית פיתוח לפארק תאושר כתנאי למתן היתר בניה עפ"י סעיף 6.2 (2.2.4)</p> <p>מטרת הפארק שיפור איכות החיים ואיכות הסביבה העירונית, שמירה והשבת הטבע בשילוב עם הנאת הציבור.</p> <p>הפארק יהווה שטח רחב פתוח לפעילות פנאי ונופש ציבורי בקרבה ובזמינות למרקם עירוני. הפארק יוקם תוך שיקום והשבה של נופי עמקים אלוביאליים ושטחי ההצפה של הנחל, שיקום בתי גידול לחים ועונתיים, שיקום הנחל וכיוצא בזה ותוך חיבור לצירים ירוקים קיימים ומתוכננים במרחב המטרופוליני.</p> <p>5. שצ"פ לאורך ציר מסילת הרכבת (תאי שטח 440, 407, 478) יפותח כשטח אקטנסיבי. הניקוז לא יבוצע לכיוון מסילת הרכבת אלא בתחומם מיקום מערכות התשתית התת"ק יתואמו עם רכבת ישראל.</p> <p>6. בתא שטח 460 תותר הקמת קו חשמל עילי במתח עליון בתחום המוגדר בתשריט בכפוף לשמירת מרחקים בהתאם לסעיף 6.12.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט : טיפול נופי</p> <p>גדות הנחל יפותחו עפ"י הנתונים הטבעיים של נחל הקישון תוך התייחסות לשמירת מאפייני הנוף,</p>



<p>4.7</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p> <p>הסביבה והחזות, בהתאם להנחיות תמ"א 22 ותמ"א 334/3, בתאום עם רשות נחל קישון ורשות ניקוז ונחלים קישון. הפיתוח יעשה כפארק מטרופוליני ועירוני כמופיע במסמך המדיניות פארק מטרופוליני הקישון.</p> <p>לאורך גדות נחל הקישון ויובליו, כולל רצועה לאורכו ברוחב משתנה מציר הנחל יפותח אזור נופש נחל וסביבותיו שיכלול: שבילי גישה רגליים אל המים, שבילי טיול לאורך הנחל, פינות ישיבה ופרגולות; דרך תחזוקה לאורך הנחל; שבילי הולכי רגל ואופניים; גשר הולכי רגל ואופניים; שטחי הצפה; פיתוח גדות נחל ושיקום בתי גידול; נטיעות ופיתוח נופי; שימור הצמחיה הטבעית; ייצוב גדות באמצעות צומח טבעי ואופייני לסביבת הנחל ובמידת הצורך בלבד, באמצעות שימוש באמצעים אגרו-טכניים לייצוב גדות.</p> <p>בגדה הצפונית של הנחל יישמר מעבר חופשי ורצוף להולכי רגל ורוכבי אופניים; לא תותר הקמת מוקדי בינוי במתחם זה.</p>
<p>4.8</p>	<p>נחל/ תעלה/מאגר מים</p>
<p>4.8.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>1. עורק ראשי "נחל קישון" עפ"י תמ"א 334/3 ותחום נטיעות גדול נחל ע"פ תמ"א 22</p> <p>2. מאגרי מים</p>	
<p>4.8.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. גדות הנחל יפותחו עפ"י הנתונים הטבעיים של נחל קישון תוך התייחסות לשמירת מאפייני הנוף, הסביבה והחזות, בהתאם להנחיות תמ"א 22 ותמ"א 334/3, ובתאום עם רשות נחל קישון ורשות ניקוז ונחלים קישון. הפיתוח יעשה כחלק מ"פארק מטרופוליני", המיועד לפיתוח כפארק מטרופוליני ועירוני כמופיע במסמך המדיניות פארק מטרופוליני הקישון. תינתן אפשרות מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים בשתי גדות נחל קישון.</p> <p>2. הטיפול ברצועת הנחל יכלול טיפוח שיקום ושימור אפיק הנחל, וחשיפתו לקהל הרחב. יצירת רצועה טבעית בלתי מופרת, שיקום צמחיה. אזור הנחל, הטיית הנחל, ייצוב גדות באמצעות צומח טבעי ואופייני למקום, הגבהת גדות הנחל להגנה מפני שטפונות והצפות, יצירת אזור הצפה מתוכנן, מתקני ניטור לאיכות המים וניטור.</p> <p>3. כל עבודה בנחל וסביבתו תעשה בתיאום ובאישור רשות נחל קישון.</p> <p>4. במסגרת תכנית הפיתוח לפארק ייקבע גודלם הסופי של מאגרי המים ואופן ניצולם.</p> <p>פיתוח האגמים יעשה כחלק מ"פארק מטרופוליני", המיועד לפיתוח כפארק מטרופוליני ועירוני כמופיע במסמך המדיניות פארק מטרופוליני הקישון.</p>
<p>4.9</p>	<p>דרך מאושרת</p>
<p>4.9.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>מעבר כלי רכב, אופניים והולכי רגל, מסעות, מדרכות, חניות, תשתיות עיליות ותת-קרקעיות, ריהוט רחוב, תאורה, גינון ונטיעות, מיגון אקוסטי, תחנות הסעה.</p>	
<p>4.9.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. דרכים ותנועה:</p>

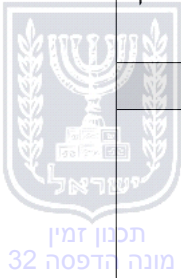


4.9	דרך מאושרת
<p>1.1. רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט</p> <p>1.2. יינטעו עצי צל לאורך המדרכות ונגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב. עפ"י הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>1.3. לפי תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית פיתוח שבילי האופניים יבוצע בהתאם לנספח התנועה, בד בבד עם פיתוח מערך הדרכים.</p> <p>1.4. יותר שינוי מיקום הכניסות המסומנות בנספח התנועה באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>1.5. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל והתחבורה הציבורית.</p> <p>1.6. במפגש בין דרכים ובין שצ"פ, חתך הדרך יתוכנן כך שתנתן עדיפות להולכי הרגל ורוכבי האופניים.</p> <p>1.7. תנאי לביצוע המחלפון על כביש 75 תיאום מול חברת נתיבי ישראל.</p> <p>1.8 גשרים ומעברים :</p> <p>1.8.1 תתאפשר גמישות בהתוויית גשר להולכי רגל מהאצטדיון לשטח הפארק בכפוף לתכנית פיתוח ייעודית שתבטיח מעבר רגלי ישיר בין תאי שטח 921, 906, 482.</p> <p>1.8.2 סימון גשרי הולכי רגל מעל כביש 75/752 הינו עקרוני בלבד ומיקומם יקבע על פי הצורך, בכפוף לאישורם כחוק.</p> <p>1.8.3 מיקומם של הגשרים יאושר במסגרת תכנית הפיתוח הכוללת שהינה תנאי למתן היתרים בתחום התכנית או בתכנית פיתוח לאזור הגשר וסביבתו שתכלול את העמדת הגשר על רקע תכנית בינוי במגרשים הסמוכים, מפלסים, כולל קומת קרקע וחתכים המציגים את הגשר והבינוי בסביבתו.</p> <p>1.8.4 גשר מעל כביש 752- יובטח כי מיקומו של הגשר לא יעמוד בסתירה לבינוי המוצע בתכנית, תוך שמירה על מרחקים ופרטיות מבני המגורים הסמוכים.</p> <p>2. פיתוח נופי :</p> <p>2.1. צירי ההליכה (המדרכות) לאורך הדרכים ירוצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה ושדרות עצים. העצים יתוכננו במרווחים של 8 מ' מקסימום אחד מהשני.</p> <p>2.2. חומרי והגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בתאום מול מהנדס העיר.</p> <p>2.3. לעצי הרחוב יהיה בית גידול שלא יקטן מ 10 מ"ק לעץ. עצי הרחוב יהיו בגודל מס' 8 מינימום. עצי הרחוב יושקו במערכת השקיה מבוקרת וקבועה. תכנית הנטיעות תהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר/מחלקת שפ"ע.</p> <p>2.4. בעת הכנת תכנית תאום מערכות לרחובות, תחשב מערכת העצים כאחת ממערכות התשתית החיונית ותתואם עם שאר המערכות.</p> <p>2.5. הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי, בצידי הכבישים הדרכים (כבישים ורחובות), יבוצעו בד-בבד עם ביצוע הדרכים.</p> <p>2.6. חניות - בנתיבי החניה לאורך כבישים, ובמגרשי חניה, בשטחים הציבוריים ובמגרשים הפרטיים, יתוכננו "אוזניים" לעצים ושיחים. יעשה מאמץ, כי נתיבי ומשטחי החניה יתוכננו כך שיהיו לכל היותר 7 מקומות חניה בניצב, ברצף אחד ולכל היותר 5 מקומות חניה במקביל, ברצף אחד. בין רצף אחד למשנהו תהיה ערוגת ("אוזן") גינון להפרדה. בכל ערוגת גינון יינטע לפחות עץ בוגר אחד.</p> <p>3. תותר הקמת קו חשמל עילי במתח עליון בתחום המוגדר בתשריט כמסדרון תשתיות ת"ק.</p>	
4.10	דרך מוצעת

4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, אופניים והולכי רגל, מסעות, מדרכות, חניות, תשתיות עיליות ותת-קרקעיות, ריהוט רחוב, תאורה, גינון ונטיעות, מיגון אקוסטי, תחנות הסעה.
4.10.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. דרכים ותנועה:</p> <p>1.1. בהתאם לעקרונות נספח התנועה</p> <p>1.2. רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט.</p> <p>1.3. ינטעו עצים רבים ככל האפשר ונגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב. עפ"י הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>1.4. רוחב מדרכה לא יפחת מ-3 מ'.</p> <p>1.5. רוחב שבילי האופניים לא יפחת מ-2.5 מטר בקטעים מישוריים ו-3 מטר בקטעים הרריים. פיתוח שבילי האופניים יבוצע בהתאם לנספח התנועה, בד בבד עם פיתוח מערך הדרכים.</p> <p>1.6. במסגרת התכנון המפורט נדרש להציג פתרונות למיתון תנועה על פי העקרונות המוצגים בנספח התנועה.</p> <p>1.7. הדרך תעוצב תוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל והתחבורה הציבורית.</p> <p>1.8. במפגש בין דרכים ובין שצ"פ או שבי"צ, חתך הדרך יתוכנן כך שתנתן עדיפות להולכי הרגל ורוכבי האופניים.</p> <p>1.9. כביש מס' 2 יהיה בגשר מעל כביש 752 וזאת על מנת לאפשר תנועה בין המתחם הצפוני לדרומי מבלי לפגוע ברמת השירות של כביש 752 הכולל מתע"ן.</p> <p>1.10. גובה המפתח ורוחבו של הגשר הנ"ל יאפשרו תנועת רכבי שירות והצלה. גובה המפתח (מרווח אנכי) לא יפחת מ-5.5 מ' ורוחבו יכלול את נתיבי הנסיעה ככל שידרש מדרכה ושביל אופניים.</p> <p>2. פיתוח נופי:</p> <p>2.1. צירי ההליכה (המדרכות) לאורך הדרכים ירוצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה ושדרות עצים. העצים יתוכננו במרווחים של 8 מ' מקסימום אחד מהשני.</p> <p>2.2. חומרי והגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בתאום מול מהנדס העיר.</p> <p>2.3. לעצי הרחוב יהיה בית גידול שלא יקטן מ-10 מ"ק לעץ. עצי הרחוב יהיו בגודל מס' 8 מינימום. עצי הרחוב יושקו במערכת השקיה מבוקרת וקבועה. תכנית הנטיעות תהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר/מחלקת שפ"ע.</p> <p>2.4. בעת הכנת תכנית תאום מערכות לרחובות, תחשב מערכת העצים כאחת ממערכות התשתית החיונית ותתואם עם שאר המערכות.</p> <p>2.5. הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי, בצידי הכבישים הדרכים (כבישים ורחובות), יבוצעו בד-בבד עם ביצוע הדרכים.</p> <p>2.6. חניות - בנתיבי החניה לאורך כבישים, ובמגרשי חניה, בשטחים הציבוריים ובמגרשים הפרטיים, יתוכננו "אוזניים" לעצים ושיחים. יעשה מאמץ, כי נתיבי ומשטחי החניה יתוכננו כך שיהיו לכל היותר 7 מקומות חניה בניצב, ברצף אחד ולכל היותר 5 מקומות חניה במקביל, ברצף אחד. בין רצף אחד למשנהו תהיה ערוגת ("אוזן") גינון להפרדה. בכל ערוגת גינון ינטע לפחות עץ בוגר אחד.</p> <p>3. תותר הקמת קו חשמל עילי במתח עליון בתחום המוגדר בתשריט כמסדרון תשתיות ת"ק.</p>



4.11	דרך משולבת
4.11.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, חניות, תשתיות עירוניות מים, ביוב, חשמל, ריהוט רחוב, תאורה, גינון ונטיעות.
4.11.2	הוראות
א	הוראות פיתוח תכנון הדרכים יעשה בשילוב עם תכנון נופי ויכללו נטיעות עצי צל בתחום רצועות הדרך, ראה סעיף 2.4.10.2 א' לעיל.
4.12	דרך ו/או טיפול נופי
4.12.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, חניות, תשתיות עירוניות מים, ביוב, חשמל, ריהוט רחוב, תאורה, גינון ונטיעות, קירות פיתוח/טרסות.
4.12.2	הוראות
א	הוראות פיתוח במידה והשטח יפותח כדרך, חלות עליו ההוראות המפורטות בסעיף 4.10 לעיל.
4.13	שביל
4.13.1	שימושים
	מעבר הולכי רגל ורכבי חירום, תשתיות עיליות ותת-קרקעיות, תאורה.
4.13.2	הוראות
4.14	חניון
4.14.1	שימושים
	אזור המיועד לחניון ציבורי. 1. בייעוד זה יותרו שימושים לחניית כלי רכב, מדרכות להולכי רגל, שטחי גינון, סככות צל, עמדת שומר מקורה ותאורת רחוב. 2. תשתיות תת קרקעיות, מתקני מחזור 3. בתא שטח 540: תותר הקמת מסוף תחבורה ציבורית משולב בחניון מבקרים בצמוד לרכס בגבול הדרומי של התכנית על פי המסומן בתשריט התנועה. בנוסף תותר הקמת מבנה לשימוש משרד ושרותים לתפקוד מסוף התח"צ.
4.14.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. אזורי החניה יתוכננו כרחובות משולבים עם זכות קדימה להולכי רגל, עם ריצוף מנקז/ מחלחל, בשילוב נטיעות להצללה 2. יתוכננו מעברי הולכי רגל מוצלים, נגישים ובטיחותיים בהיקף תא השטח תוקצה רצועה ברוחב כ- 1.5 מ' מינימום בה ישתלו עצי צל כל 7 מ"א ושיחים צפופים, לשם הצנעה מקסימאלית 3. בתא שטח 541 תותר הקמת קו חשמל עילי במתח עליון בתחום המוגדר בתשריט 4. תא שטח 540- בהיקף תא השטח תוקצה רצועה ברוחב כ- 1.5 מ' מינימום בה ישתלו עצי צל כל



4.14	חניון
	7 מ"א ושיחים צפופים, לשם הצנעה מקסימאלית של מופע מסוף התחבורה מהרחובות הסובבים אותו.
4.15	מסילה מאושרת
4.15.1	שימושים
	מסילת הברזל חיפה - בית שאן "מסילת העמק" תתל/13/6/2 על כל הוראותיה ומסמכיה.
4.15.2	הוראות
א	תוואי מסילה
	עבודות בתחום רצועת המסילה ובצמוד לה מחייבות אישור רכבת ישראל.
4.16	מפגש דרך-מסילה
4.16.1	שימושים
	1. בשטח זה תותר סלילת דרך, הקמת הפרדה מפלסית בין מסילת ברזל לבין דרך באמצעות גשר/מעבר תת-קרקעי, בניית מבני דרך הכוללת בין השאר קירות תומכים, סוללות ועמודים. 2. ביעוד זה יותרו השימושים שהוגדרו למסילה ולדרך כמפורט בסעיפים 4.10, 4.12
4.16.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	יותר עבודות שיקום נופי, הסדרת שיפועים, ניקוז וכל הדרוש להסדרת ההפרדה המפלסית, לרבות עבודות הפיתוח הנחוצות לשם כך.
ב	תנאים למתן היתרי בניה
	אישור רכבת ישראל ומשרד התחבורה
4.17	מתקנים הנדסיים
4.17.1	שימושים
	תא שטח 101: מתקני מקורות - תחנת שאיבה ראשית "כרמל" ישמש בנוסף לתחנת שאיבה מתוכננת תא שטח 102: ישמש למתקני מים - מכון שאיבה ובריכות מים תא שטח 103: מרכז פינוי אשפה, חדרי טרנספורמציה, מתקנים נלווים לחלוקת גז טיבעי בלחץ נמוך תא שטח 104: ישמש לתחנת שאיבה לניקוז
4.17.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. בתכנון המתקנים יושם דגש על שילוב המבנים בגינון ופיתוח. האלמנטים הבנויים יוטמעו בסביבתם. 2. בתא שטח 104 תותר הקמת מבנה הנדסי שאינו מאוייש בדרך קבע. גובה המבנה המירבי יהיה 4 מ' מעל לפני הקרקע בכפוף לתאום ואישור חברת החשמל לישראל. 3. מתקנים נלווים לחלוקת גז טיבעי יאושרו ויוקמו בהתאם למרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.
ב	תנאים למתן היתרי בניה
	בתא שטח 103 - הכנת תכנית בינוי לתא השטח בשלמותו שילווה בדו"ח סביבתי. הדו"ח יבחן את



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מתקנים הנדסיים	4.17
<p>ההשפעות הסביבתיות של כל השימושים המוצעים ויציע פתרונות למניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים, כולל קביעת מיקום אופטימלי לכל שימוש. הדו"ח יכלול בקר קרינה ממתקני החשמל, רעש, ריחות, הנחיות למניעת זיהום קרקע ועוד. הדו"ח יוגש לחוות דעת המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</p> <p>בתא שטח 104 תותר הקמת קו חשמל עילי במתח עליון בתחום המוגדר בתשריט כמסדרון תשתית.</p>	
שמורת טבע	4.18
שימושים	4.18.1
<p>תא שטח 606 : שמורת טבע על פי תוכנית מפורטת ג/496</p> <p>תאי שטח 607-608 : שמורת טבע על פי תוכנית מאושרת ג/א 328</p>	
הוראות	4.18.2
הוראות פיתוח	א
<p>תאי השטח יטופלו בהתאם להוראות תמ"א 8 ותיקוניה.</p>	
גן לאומי	4.19
שימושים	4.19.1
<p>תא שטח 609 - גן לאומי : בסמוך לדרך בר יהודה, קיים מוסך בתחום ההכרזה של פארק הכרמל. המוסך כולל משטחי אספלט, משטחי מצעים, ומבני שירות (A609). שטח זה ישוקם ויפותח כגן אינטנסיבי אשר יהווה חוליה מקשרת בין השטח הבנוי לבין שטח פארק הכרמל.</p>	
הוראות	4.19.2
הוראות פיתוח	א
<p>הוראות לתא A609 בתחום גן לאומי- שטח זה ישוקם ויפותח כגן אינטנסיבי אשר יהווה חוליה מקשרת בין השטח הבנוי לבין שטח פארק הכרמל. השטח יפותח בהתאם למפורט בסעיף 4.7 לעיל הנחיות לפיתוח שצ"פ בגבול הגן הלאומי :</p> <p>1. תכנית הפיתוח תבטיח השתלבות נופית, מניעת פגיעה סביבתית בשטחי הגן הלאומי, ושמירת מעבר רציף של הולכי רגל אל השטחים הפתוחים.</p> <p>2. במסגרת תכנית הפיתוח, התאורה הגובלת בשטחי הגן הלאומי תתוכנן באופן שימנע זליגת אור לשטחי הגן הלאומי וימנע הפרעה לעולם החי. תכנון התאורה ומיפוי פוטומטרי יועבר לתיאום עם אקולוג רט"ג.</p> <p>3. בכל תחום ההשקה עם פארק הכרמל או עם השטח הטבעי, רשימת מיני הצומח בתכנית הפיתוח תתואם עם אקולוג רט"ג.</p> <p>4. במובהר כי פיתוח בתחום השטח יהיה באישור רט"ג.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
	5	5	5	5	1		4				10	30	2886	540		חניון
432	5	5	5	5	11		40	36	2160	1980	3960	1846	10	מגורים	ג'	מגורים ג'
432	5	5	5	5	11		40	36	2160	1980	3960	2146	11	מגורים	ג'	מגורים ג'
432	5	5	5	5	11		40	36	2160	1980	3960	2250	12	מגורים	ג'	מגורים ג'
480	5	5	5	5	14		50	40	2400	2200	4400	2774	13	מגורים	ג'	מגורים ג'
456	5	5	5	5	11		40	38	2280	2090	4180	2766	14	מגורים	ג'	מגורים ג'
456	5	5	5	5	11		40	38	2280	2090	4180	2250	15	מגורים	ג'	מגורים ג'
456	5	5	5	5	14		50	38	2280	2090	4180	2249	16	מגורים	ג'	מגורים ג'
456	5	5	5	5	11	3	40	38	2280	2090	4180	2367	17	מגורים	ג'	מגורים ג'
456	5	5	5	5	11	3	40	38	2280	2090	4180	2783	18	מגורים	ג'	מגורים ג'
648	5	5	5	5	11	3	40	54	3240	2970	5940	3458	19	מגורים	ג'	מגורים ג'
432	5	5	5	5	11	3	40	36	2160	1980	3960	1851	20	מגורים	ג'	מגורים ג'
576	5	5	5	5	14		50	48	2880	2640	5280	2286	21	מגורים	ג'	מגורים ג'
528	5	5	5	5	14	3	50	44	2640	2420	4840	1616	22	מגורים	ג'	מגורים ג'
600	5	5	5	5	14	3	50	50	3000	2750	5500	2042	23	מגורים	ג'	מגורים ג'
576	5	5	5	5	14	3	50	48	2880	2640	5280	2180	24	מגורים	ג'	מגורים ג'
552	5	5	5	5	14		50	46	2760	2530	5060	3199	25	מגורים	ג'	מגורים ג'
528	5	5	5	5	14		50	44	2640	2420	4840	3595	26	מגורים	ג'	מגורים ג'
480	5	5	5	5	14		50	40	2400	2200	4400	1923	27	מגורים	ג'	מגורים ג'
528	5	5	5	5	14		50	44	2640	2420	4840	3639	28	מגורים	ג'	מגורים ג'
576	5	5	5	5	14		50	48	2880	2640	5280	2667	29	מגורים	ג'	מגורים ג'
576	5	5	5	5	14		50	48	2880	2640	5280	3182	30	מגורים	ג'	מגורים ג'
576	5	5	5	5	14		50	48	2880	2640	5280	3399	31	מגורים	ג'	מגורים ג'
576	5	5	5	5	14		50	48	2880	2640	5280	2762	32	מגורים	ג'	מגורים ג'
504	5	5	5	5	11	3	40	42	2520	2310	4620	2124	33	מגורים	ג'	מגורים ג'
648	5	5	5	5	11	3	40	54	3240	2970	5940	2774	34	מגורים	ג'	מגורים ג'
576	5	5	5	5	14	3	50	48	2880	2640	5280	2111	35	מגורים	ג'	מגורים ג'
600	5	5	5	5	14	3	50	50	3000	2750	5500	2802	36	מגורים	ג'	מגורים ג'
504	5	5	5	5	16		55	42	2520	2310	4620	2360	37	מגורים	ג'	מגורים ג'
456	5	5	5	5	14		50	38	2280	2090	4180	2410	38	מגורים	ג'	מגורים ג'
456	5	5	5	5	14		50	38	2280	2090	4180	2412	39	מגורים	ג'	מגורים ג'

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
360	5	5	5	5		11	40	30	1800	1650	3300	2676	40	מגורים	ג'		
384	5	5	5	5		11	40	32	1920	1760	3520	2582	41	מגורים	ג'		
2448	5	5	5	5		14	50	204	12240	8976	22440	9695	57	מגורים	ג'		
1920	5	5	5	5		14	50	160	9600	7040	17600	7437	58	מגורים	ג'		
1080	5	5	5	5		14	50	90	5400	3960	9900	4379	59	מגורים	ג'		
1800	5	5	5	5		14	50	150	9000	6600	16500	7140	60	מגורים	ג'		
768	5	5	5	5		14	50	64	3840	2816	7040	3459	61	מגורים	ג'		
1920	5	5	5	5		14	50	160	9600	7040	17600	7655	62	מגורים	ג'		
1800	0	5	5	5		14	50	150	9000	6600	16500	7665	64	מגורים	ג'		
									1533	460	1150		64	מסחר	ג'		
									1073	1073	2683		64	תעסוקה	ג'		
1320	0	5	5	5		14	50	110	6600	4840	12100	5714	65	מגורים	ג'		
									1143	343	857		65	מסחר	ג'		
									800	800	2000		65	תעסוקה	ג'		
1896	0	5	5	5		14	50	158	9480	6952	17380	8074	66	מגורים	ג'		
									1615	484	1211		66	מסחר	ג'		
									1130	1130	2826		66	תעסוקה	ג'		
1572	5	5	5	5		14	50	131	7860	5764	14410	6243	67	מגורים	ג'		
1920	5	5	5	5		14	50	160	9600	7040	17600	7319	68	מגורים	ג'		
1560	5	5	5	5		14	50	127	7800	5720	14300	7896	69	מגורים	ג'		
1680	5	5	5	5		14	50	140	8400	6160	15400	6742	70	מגורים	ג'		
1560	5	5	5	5		14	50	130	7800	5720	14300	6209	71	מגורים	ג'		
1776	5	5	5	5		14	50	148	8880	6512	16280	7240	72	מגורים	ג'		
									1333	400	1000		72	מסחר	ג'		
528	5	5	5	5		16	55	44	2640	1936	4840	3180	701	מגורים	מסחר ותעסוקה		
	0	5	0	0					1484	445	1113		701	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
	0	5	0	0					1399	1399	3498		701	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
720	5	5	5	5		20	70	60	3600	2640	6600	3132	702	מגורים	מסחר ותעסוקה		

מ"ר פסגות- לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	0	5	5	0					1462		438	1096		702	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	0	5	5	0					1378		1378	3445		702	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
720	5	5	5	5		20	70	60	3600		2640	6600	2809	703	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	0	5	0	5					1311		393	983		703	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	0	5	0	5					1236		1236	3090		703	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
528	5	5	5	5		16	55	44	2640		1936	4840	2915	704	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	0	5	5	0					1360		408	1020		704	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	0	5	5	0					1283		1283	3207		704	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
504	5	5	5	5		12	40	42	2520		1848	4620	2511	705	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	0	5	0	0					1172		352	879		705	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	0	5	0	0					1105		1105	2762		705	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
960	5	5	5	5		12	40	80	4800		3520	8800	4105	706	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	0	5	0	0					1916		575	1437		706	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	0	5	0	0					1806		1806	4516		706	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
912	5	5	5	5		20	70	76	4560		3344	8360	3380	707	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	0	5	0	5					1577		473	1183		707	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	0	5	0	5					1487		1487	3718		707	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
1152	5	5	5	5		20	70	96	5760		4224	10560	5532	708	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	0	5	0	0					2582		774	1936		708	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	0	5	0	0					2434		2434	6085		708	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
720	5	5	5	5		20	70	60	3600		2640	6600	2885	709	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	0	5	0	0					1346		404	1010		709	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	0	5	0	0					1269		1269	3174		709	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
1200	5	5	5	5		20	70	100	6000		4400	11000	4830	751	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	0	5	0	0					2254		676	1691		751	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	0	5	0	0					2125		2125	5313		751	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
1200	5	5	5	5		20	70	100	6000		4400	11000	4844	752	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	0	5	0	0					2261		678	1695		752	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	0	5	0	0					2131		2131	5328		752	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
1200 תכנון זמין מונה הדפסה 32	5	5	5	5	20		70	100	6000		4400	11000	5730	753	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	0	5	0	0					2674		802	2006		753	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	0	5	0	0					2521		2521	6303		753	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
1020	5	5	5	5	20		70	85	5100		3740	9350	5252	754	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	0	5	0	0					2451		735	1838		754	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	0	5	0	0					2311		2311	5777		754	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
1200	5	5	5	5	20		70	100	6000		4400	11000	4438	755	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	0	5	0	0					2071		621	1553		755	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	0	5	0	0					1953		1953	4882		755	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
1020	5	5	5	5	20		70	85	5100		3740	9350	5667	756	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	0	5	0	0					2645		793	1983		756	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	0	5	0	0					2493		2493	6234		756	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
1392	5	5	5	5	20		(1) 70	116	6960		5104	12760	4747	772	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	0	5	0	0					2215		665	1661		772	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	0	5	0	0					2089		2089	5222		772	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
1416	5	5	5	5		20	70	118	7080		5192	12980	5536	773	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	0	5	0	0					2583		775	1938		773	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	0	5	0	0					2436		2436	6090		773	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
984	5	5	5	5		20	(1) 70	82	4920		3608	9020	4028	774	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	0	5	0	0					1880		564	1410		774	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	0	5	0	0					1772		1772	4431		774	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
1320	5	5	5	5		20	(1) 70	110	6600		4840	12100	6980	808	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	5	5	5	5					3257		977	2443		808	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	5	5	5	5					3071		3071	7678		808	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
	5	5	5	5		3	15				3000	10000	50661	921		מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
	5	5	5	5		8	40		3940		1182	2955	5910	801	מסחר	מסחר ותעסוקה	
	5	5	5	5					4728		4728	11820		801	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

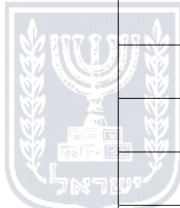


תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מ"ר לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	5	5	5	5		12	40		6861		2058	5146	10291	802	מסחר	מסחר ותעסוקה	
5	5	5	5	5					8233		8233	20582		802	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	5	5	5	5		8	40		3459		1038	2595	5189	803	מסחר	מסחר ותעסוקה	
5	5	5	5	5					4151		4151	10378		803	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	5	5	5	5		8	40		5013		1504	3760	7520	804	מסחר	מסחר ותעסוקה	
5	5	5	5	5					6016		6016	15040		804	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	5	5	5	5		8	40		4381		1314	3286	6571	805	מסחר	מסחר ותעסוקה	
5	5	5	5	5					5257		5257	13142		805	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	5	5	5	5		8	40		2323		697	1743	3485	806	מסחר	מסחר ותעסוקה	
5	5	5	5	5					2788		2788	6970		806	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	5	5	5	5		8	40		7668		2300	5751	11502	807	מסחר	מסחר ותעסוקה	
5	5	5	5	5					9202		9202	23004		807	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	5	5	5	5		8	40		2769		831	2077	4154	809	מסחר	מסחר ותעסוקה	
5	5	5	5	5					3323		3323	8308		809	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	5	5	5	5		8	40		1685		506	1264	2528	811	מסחר	מסחר ותעסוקה	
5	5	5	5	5					2022		2022	5056		811	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	5	5	5	5		1	5				60	(2) 200	2104	101	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	
5	5	5	5	5		1	7				60	(3) 200	3102	102	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	
5	5	5	5	5		2	12				480	1600	9351	103	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	
5	5	5	5	5	1	1	4			2100	300	1000	4574	104	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
						1	4					150 (4)	906498	462		שטח ציבורי פתוח	
	5	5	5	5		5	20		1196		956	2391	1708	901	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	5	5	5	5		5	20		1359		1088	2719	1942	902	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	5	5	5	5		8	35		43518		34415	86037	62169	906	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
											400	1000		906	מסחר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
	5	5	5	5		8	35		10421		8337	20842	14887	911	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
	5	5	5	5		8	35		7361		5888	14721	10515	913	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
	5	5	5	5		5	20		4547		3437	8593	6495	915	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
											200	500 (5)		915	מסחר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	5	5	5	5			20		5659		4327	10818	8084	916	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
											200	500		916	מסחר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
	5	5	5	5			20		9029		7024	17559	12899	918	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
											200	500		918	מסחר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
	5	5	5	5			20		2174		1739	4348	3106	920	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	5	5	5	5			20		3592		(6) 2673	(6) 6683	5131	923	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
											200	500		923	מסחר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
	5	5	5	5			17		9915		1155	3850	7082	924	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
	5	5	5	5			20		1371		1096	2741	1958	925	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
									עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
	5	5	5	5		5	20			1139		911	2278	1627	926	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- א. מספר הקומות המצוין מעל הכניסה הקובעת כולל את קומת הקרקע וקומת מתקנים טכניים בלבד.
- ב. גובה המבנה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת. ובתנאי שלא יחרוג מהגובה המותר בתיאום עם רת"א.
- ג. בניה בטופוגרפיה משופעת:
 1. מספר הקומות המצוין מתחת לכניסה הקובעת ישמש למגורים, בנוסף בכל המגרשים תותר הקמת קומות חנייה תת-קרקעיות.
 2. תותר תוספת קומות מתחת לכניסה הקובעת עבור חניה תת קרקעית/ מקורה מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
 3. תתאפשר גמישות בקביעת מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת.
 4. שטחי השירות המצויינים בטבלה מתחת לכניסה הקובעת ישמשו לחניה תת קרקעית.
 5. יותר ניווד זכויות ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת לשימושי מגורים ושימושי הנלווים הנובעים מניצול יעיל של הקרקע המשופעת.
 6. זכויות הבניה (עיקרי ושירות) שנקבעו מעל הכניסה הקובעת ישמשו לייעוד העיקרי של תא השטח. זכויות אלה ינוצלו בחלקן, ככל שידרש, מתחת למפלס הכניסה הקובעת מטעמי התאמה לטופוגרפיה.
- ד. בתאי השטח ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה יותר ניווד זכויות בניה בין תעסוקה למגורים בהיקף של עד 20% מסך זכויות הבניה ובאישור הועדה המקומית.
- ה. בתאי השטח ביעוד מסחר ותעסוקה יותר ניווד זכויות בניה בין השימושיים בהיקף של עד 20% מסך זכויות הבניה.
- ו. יותרו שטחים עיקריים לגזוזטראות בהיקף של עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע, בהתאם למצוין בטבלה. כמו כן יותרו שטחים לפרגולות בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש.
- ז. יותרו שטחי שירות עבור מחסנים בתת הקרקע בהיקף של עד 8 מ"ר ליח"ד וכן על פי המוגדר בהנחיות מרחביות.
- ח. במגרשים ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור זכויות הבניה המצויינות יהיו בנוסף לשטחי המבנים המיועדים לשימור הכלולים בכל מגרש.
- ט. בתא שטח 462 ביעוד שצ"פ יותרו שטחי בניה עבור מבני עזר, שירותים ותחזוקה. בשטח מקסימאלי של 70 מ"ר למבנה.
- י. במגרשים בהם הוגדר בתשריט מבנה/סככה/אלמנט לשימור- יתווספו שטחי המבנה לשימור למניין השטחים הרשומים בטבלה 5.
- יא. בשטחים ציבוריים פתוחים יותרו שטחי חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת, למעט בשטחי הפארק - בסמכות ועדה מקומית ומהנדס העיר.
- יב. למרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בתאי שטח 772,774,808, הגובה המופיע בטבלה הינוי הגובה המירבי מעל פני הקרקע. כל הקלה ממגבלת גובה זה, תחוייב בקבלת אישור רת"א.
- (2) שטחים אלה יתווספו לשטחי תחנת "מקורות" הקיימת..



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

(3) בנוסף תותר הקמת 2 בריכות מים בנפח 1,500 קוב כ"א..

(4) שטחי בניה עבור מבנים ומתקנים לתחזוקת הפארק ושירותים ציבורים לבאי הפארק. שטח מקסימאלי למבנה בודד 70 מ"ר..

(5) מסחר שכונתי זעיר ושירותיים עיסקיים: בית קפה, בנק, קיוסק..

(6) מימוש שטחי הבניה יבוצע בשלבים. בשלב ראשון ניתן יהיה לממש 500 מ"ר עיקרי ו 200 מ"ר שרות בהתאם לשימושים המותרים ובנוסף לשטחי הבניה המותרים עבור שימושי מסחר. מימוש שטחי

הבניה הנותרים יהיה בכפוף לאישור המשרד להגה"ס..

(7) במגרש 924 יובטח כי הבינוי ילווה את הטופוגרפיה, תוך מתן עדיפות לנצפות מיטבית מגבעת העמדות (תא שטח 483).



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 זכויות בניה מאושרות</p> <p>1. המשך פעילות מפעל הטחינה והאריזה (מתוקף תכנית מכ/258) וכן פעילות תעשיות נייר (מתוקף תכנית ג/1062) תתאפשר ע"פ הקיים כיום, ללא תוספות, למעט תחזוקה והתקנת אמצעים להפחתת מטרדים לסביבה באישור המשרד להגה"ס. 2. משך פעילות המפעל תתאפשר לתקופה של עד 25 שנה מיום אישור התכנית.</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית:</p> <p>1.1 אישור תכנית פיתוח כללית בשלבים בקני"מ 1:1250, עפ"י התחום המוגדר בנספח שלביות ביצוע (שלב א' שלב ב' ושלב ג') למערכת הדרכים, התשתיות והשטחים הציבוריים הפתוחים שבתחום התכנית. התכנית תאושר ע"י מהנדס העיר וע"י הועדה המקומית ותכלול התייחסות לנושאים הבאים: תכנון רצועות הדרכים, חתכיהן ומפלסיהן, תכנון מפלסי המגרשים הציבוריים, מערכות התשתית, פתרונות למיגון אקוסטי במידת הצורך, פריסת מוקדי פעילות בשצ"פים, פירוט גינון, נטיעות, מתקנים, מתן הוראות שלביות ביצוע. יותר שינוי בגבולות תת-שלבי הביצוע המסומנים בנספח שלביות ביצוע באישור מהנדס העיר.</p> <p>1.2 ביצוע בדיקות גאולוגיות הנדסיות- ראה סעיף 6.17 סקר ססמי.</p> <p>1.3 אישור פתרון ניקוז לכל שטח התכנית. יערך בהתאם לעקרונות שבנספח הניקוז ויכלול התייחסות לניהול מי נגר ואיגום.</p> <p>1.4 תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או מיתוג, פרטי קווי חשמל והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים. מרחקי בניה ומגבלות יהיו כך שיעמדו בערכי הסף המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>1.5 אישור המשרד להגנת הסביבה להעדר דרישות נוספות בדבר קרקע מזוהמת בהתאם לסעיף 6.3 ס"ק 5.</p> <p>1.6 השבתת ופינוי מתקן גריסת הגיר והמסוע. שיקום השטח אשר שימש לעירום אבן גיר מדרום למתקן גריסת הגיר הינו תנאי לפיתוח תאי השטח הכלולים- תאי שטחי 708,709, 28-10.</p> <p>1.7 אישור הוועדה המקומית לתכנית לצרכי רישום לכל שטח התכנית.</p> <p>1.8 תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>2. תנאים כלליים:</p> <p>2.1 ביצוע תשתיות בהתאם לתת-שלבי ביצוע, כפי שיוגדרו בתכנית הפיתוח בהתאם לסעיף 6.2 ס"ק 1.1 לעיל.</p> <p>2.2 אישור תכנית בינוי עיצוב ופיתוח למגרשים הבאים:</p> <p>2.2.1 מגרשים בייעוד מעורב (מגורים, מסחר ותעסוקה)</p> <p>2.2.2 מגרשים הכוללים יותר ממבנה אחד</p> <p>2.2.3 מגרשים בהם תותר בניה בקו בנין אפס</p> <p>2.2.4 שטחי פארק מטרופוליני: מגרש מס' 921 ומגרשים 459, 450, 541, 462, 461, 460</p> <p>2.2.4 א. תנאי למתן היתר בניה לתא שטח 921 יהיה הכנת תכנית פיתוח לשטח הפארק הכלול בתכנית, כולל שטחי החניה (תא שטח 541) והגדרת אחריות הרשות המקומית לפיתוח תכנית הפארק.</p> <p>2.2.4 ב. תכנית פיתוח כללית עבור הפארק תתואם עם הגנ"ס, אקולוג, רשות ניקוז קישון ורשות נחל קישון.</p>	<p>6.2</p>

	תנאים למתן היתרי בניה	6.2
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p>2.2.4.ג. במסגרת תכנית הפיתוח לפארק ייקבע גודלם הסופי של מאגרי המים ואופן ניצולם.</p> <p>2.2.4.ד. כחלק מתכנית בינוי, עיצוב ופיתוח לתא שטח 921, יוגשו חזיתות של המגרש, מכיוון הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים, בקנה מידה 1:250. בחזיתות יופיעו קירות המגרשים, והשערים. בחזיתות יושם דגש מיוחד על עיצוב הכניסות למגרש, לחניה ולהולכי רגל. בחזיתות יופיעו קירות המגרשים והמבנים הסמוכים.</p> <p>2.3 הבטחת פיתוח השטחים הציבוריים הנדרשים בהתאם לקצב הפיתוח</p> <p>2.4 הגשת תכנית לשטחי התארגנות ומחנות קבלן. שטחי ההתארגנות ימוקמו ויפעלו בהתאם לעקרונות המופיעים בסעיף 6.8 איכות סביבה.</p> <p>2.5 אישור פתרון לעודפי עפר ועירום זמני של עפר. טיפול בעודפי עפר ועירום זמני של עפר יעשה בהתאם לעקרונות המופיעים בסעיף 6.8.5 איכות סביבה.</p> <p>2.6 קבלת אישור ממכון בדיקה מורשה על עמידה של הבניינים בת"י 5281 לבנייה בת-קיימה (בנייה ירוקה). תנאי לאיכלוס - אישור של מכון בדיקה מורשה שהבניינים נבנו לפי ת"י 5281.</p> <p>2.7 התכנון יבוצע בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל.</p> <p>2.8 אישור פקיד היערות לתכנית הנטיעות בהתאם לנספח שמירה על עצים בוגרים.</p> <p>2.9 תנאי לכל עבודה בשטח התכנית, הינו ביצוע סקר אתרי פסולת עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ואישורו. בהתאם לממצאים, ייקבע אופן ומועד הטיפול בפסולת.</p> <p>2.10 תנאי להוצאת היתר בניה למגורים יהיה ביצוע שדרוג/החלפת קו הביוב המאסף של העיר.</p> <p>2.11 תכנון בתחום רצועת הרכבת ובשטחים הצמודים לרצועה - תיאום ואישור רכבת ישראל.</p> <p>2.12 מים- יבחן לחץ המים ע"י הגוף הרלוונטי המוסמך ואישורו ע"י משרד הבריאות.</p> <p>3. בקשה להיתר בניה:</p> <p>3.1 תותר הוצאת היתר בניה לכל מגרש בנפרד</p> <p>3.2 בקשה להיתר בניה תפרט בין היתר את הנושאים הבאים:</p> <p>3.2.1 עיצוב הבניין, חזיתות הבניין, חומרי גמר, הסתרת מתקנים טכניים, לרבות עיצוב הגג והמערכות</p> <p>3.2.2 נוף ופיתוח: בהתאם לסעיף 6.4 הוראות נוספות - סביבה ונוף</p> <p>3.2.3 הבטחת מיצוי מלא זכויות הבניה במגרשי המגורים ופתרונות חניה בהתאם.</p>	

	תנאים למתן היתרי בניה	6.3
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p>המשך:</p> <p>4. רעש</p> <p>תנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית, הכולל מגורים או מבנה ציבור, יהיה:</p> <p>4.1 הגשת דוח אקוסטי לקביעת האמצעים להפחתת הרעש מהמפעל כך שלא תהיה חריגה מתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר)- התש"ן-1990, בכל הייעודים הרגישים לרעש בשלבים א' ו-ב' של התכנית. הדוח יוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</p> <p>4.2 הקמת האמצעים להפחתת רעש ממפעל נשר, בהתאם להמלצות בדוח האקוסטי וביצוע מדידות רעש בשטח, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, אשר יוכיחו מעל לכל ספק, עמידה של המפעל בתקנות למניעת מפגעים.</p> <p>4.3 חריגה מהסעיפים הנ"ל תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>4.4 בתאי שטח 774, 772- לעת הגשת בקשה להיתר בניה למגורים, יידרש לבחון ע"י הועדה המקומית, את הצורך במיגון אקוסטי דירתי, לאחר התייעצות עם איגוד ערים להגנת הסביבה</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.3
<p>חיפה. 5. זיהום קרקע</p> <p>5.1 תנאי לכל עבודה בשטח, בכל אחד משלבי התכנית, כולל פינוי קרקע או מבנים ומתן היתרי עבודה לתשתיות בתחום התכנית יהיה הגשת: סקר היסטורי מעודכן, סקרי קרקע ו/או גז קרקע, תכנית טיפול בקרקע וטיפול/פינוי הקרקע המזוהמת ו/או חומרים מסוכנים כגון אסבסט, הכל על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5.2 מתן היתר בניה ראשון, בכל אחד משלבי ביצוע התכנית, יותנה בקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה כי הסתיים הטיפול ופינוי הקרקע, בכל שטח השלב, לכל אחד משלבי הביצוע הרלוונטים, ולמשרד אין דרישות נוספות לטיפול בקרקע ובכלל זה גם בשטח המוסך.</p> <p>5.3 במידה ובמסגרת ביצוע סקרי הקרקע וגז הקרקע ניתן יהיה לחלק את התכנית למתחמים ולאפשר טיפול בקרקע בשלבים, המשרד להגנת הסביבה יקבע את גבולות המתחמים ובאישורו ניתן יהיה לשחרר שטחים לפיתוח וקבלת היתרי בניה.</p> <p>5.4 תאי להיתר בניה בתאי שטח 10-28: פינוי המוסך מתא שטח 609.</p> <p>6. איכות אוויר- בתאי שטח 70, 911, 925, 71 וכן בתאי השטח הסמוכים לדרך 752 (701,702, 751-756,709) תתבצע בחינת איכות אוויר עדכנית כתנאי למתן היתר הבניה, הגבלות יוטלו במידה ותתגלה חריגה כלפי תאי שטח אלה, באישור המשרד להגה"ס.</p> <p>7. יש לבצע סקר יציבות מדרון באזור הדרום-מערבי, וקידוחים גיאטוכניים בכל שטח התכנית, כתנאי למתן היתרי בנייה.</p>	

סביבה ונוף	6.4
<p>התכנון יוגש בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל ובהתאם למפורט לעיל בסעיף זה.</p> <p>1. הנחיות לפרטי גמר, שימור, שיקום ותכנון המרחב הציבורי</p> <p>1.1 קירות בגבול מגרש - בחזית המגרשים עם רחוב או שצ"פ, יבוצעו קירות תומכים, או קירות גדר בגובה שלא יעלה על 1.5 מ'. הגישור על שאר הפרש הגובה ייעשה ע"י קירות מדורגים אשר הגובה המקסימאלי של כל אחד מהם לא יעלה על 4 מ'. בגב המבנים בלבד, יותר לבנות קירות בגובה עד 5 מ'. בין כל קיר למשנהו יישמר מרווח של 1.5 מ' נטו לגינון.</p> <p>הקירות יבוצעו בתחום שטח המגרש הגבוה, הנתמך.</p> <p>1.2 שפיכת עודפים - אין לשפוך ואין לאכסן עודפי קרקע, חומרי מילוי, פסולת בניין מחוץ למגרש המיועד לבניה אלא באתר שתואם ואושר מראש ע"י משרד מהנדס העיר.</p> <p>1.3 גינון על גג - באזורי גינון מעל מבנה, יהיה עומק הקרקע (מצע מנותק) 60 ס"מ נטו לפחות. עצים יינטעו בערוגות בהם יהיה עומק הקרקע (מצע מנותק) בנפח שלא ייקטן על 10 מ"ק לכל עץ. מערכת ההשקיה תהיה ממוחשבת ותכלול אמצעי דישון. פתרונות אלה יקבלו ביטוי בקונסטרוקציית המבנה</p> <p>2. תכנית פנויה מבינוי עילי לא תפחת מ-30%. 20% מהשטח הפנוי במגרש יאפשר גינון ועומק אדמה של לפחות מ-1.2 מ'.</p> <p>3. תכנית נוף ופיתוח</p> <p>לצורך הוצאת כל היתר בניה בתחום התכנית, תוכן תכנית נוף ופיתוח לאישור מהנדס העיר והוועדה המקומית. תכנית פיתוח הנוף תכלול בין היתר:</p> <p>פרטי קיר וגדר בגבול מגרש עם הרחוב ו/או השצ"פ, כניסות לחצר ולחניה, סימון שבילים, רחבות, אזורי גינון ומקומות חניה, פרטי פיתוח, פתרונות ניקוז, גובה ראש קיר של קירות תומכים וקירות גדר, פרטים ופתרונות הסתרה לארונות ומתקני התשתית ומכולות האשפה.</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p>6.4 סביבה ונוף</p> <p>כחלק מתכנית הנוף והפיתוח יוגשו חתכים טיפוסיים ופרישת קירות, תכנית צמחיה, תכנית השקיה ורשימת צמחיה וכן רשימת חומרי גמר של כל פרטי הגמר. סימון עצים לכריתה, להעתקה ולשימור. תכניות הנוף תתבססנה על תכנון מפורט של הכבישים והמדרכות ומערכות התשתית ובכפיפות להנחיות המרחביות.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p>6.5 סביבה ונוף</p> <p>1. נטיעות</p> <p>1.1 ככלל, בשטחי ציבור עירוניים או בגבול השטח הפתוח מומלץ לנטוע צמחייה חסכונית במים, בדגש על מינים בר ותרבות מקומיים האופייניים לאזור.</p> <p>1.2 בחירת העצים לשתילה במרחב הציבורי, שתילתם ותחזוקתם ייעשו על-פי "מדריך עצי הרחוב בישראל" (גלון, הלר וערן, 2013. משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה).</p> <p>1.3 למניעת זיהום גנטי, בשטחים פתוחים טבעיים תינטע צמחייה מקומית בלבד (מיני בר שמקורם באזור, ממרחק של עד 5 ק"מ).</p> <p>1.4 בנוסף, יינטעו עצי מורשת ובוסתן ושיחים ארץ-ישראליים (שקמה, תות, תמר מצוי, תאנה, חרוב, זית, שקד, רימון, מיש דרומי, גפן וכו') במקומות לקליטת קהל בשטחים הפתוחים.</p> <p>1.5 רשימת הצמחייה ותכנית הצמחייה תתואם עם אקולוג מתוך רשימת צמחייה מומלצת, אותה ניתן יהיה לעדכן מעת לעת בכפוף לחוות דעת אקולוגית (נספח 2).</p> <p>ב. עצים בוגרים</p> <p>2. העתקה, כריתה או שימור של עצים בוגרים ייעשו בהתאם לנספח עצים בוגרים ולאישור פקיד היערות האחראי על האזור.</p> <p>3. צמחייה פולשנית</p> <p>3.1 יש להימנע מנטיעה של מיני צמחים הידועים כמינים פולשים או מתפרצים.</p> <p>3.2 עצים ושיחים המוגדרים כמינים פולשים (לפי "הצמחים הפולשים בישראל", דופור-דרור 2010, בהוצאת רט"ג והמשרד להגנת הסביבה, או לפי פרסומים עדכניים יותר) הגדלים בתחום התכנית, יודברו או ייכרתו בהתאם לטיפול המיטבי לכל מין או פרט.</p> <p>3.3 הטיפול בצמחים פולשים ומתפרצים ייעשה לפי המלצות מסמך המדיניות של רט"ג - "טיפול בצמחים פולשים ומתפרצים בעבודות תשתית בדגש על תשתיות אורכיות", וולצ'אק ואנגרט 2012.</p> <p>ד. גאופיטים</p> <p>3.4 בשטחים טבעיים בהם מתוכנן פיתוח הפוגע בפני השטח יבוצע סקר גאופיטים שבו ימופו מיני גאופיטים מוגנים הראויים להעתקה. הסקר יבוצע בעונות הרלוונטיות (סתיו ואביב). ריכוזי גאופיטים הראויים להעתקה יועתקו לשטחים פתוחים שאינם מיועדים לפיתוח בבתי גידול דומים, בתיאום עם רשות הטבע והגנים ובכפוף לקבלת היתר לכך. העתקת הגאופיטים תיעשה ע"י אגרונום בעל ניסיון מוכח בהעתקת גאופיטים, בהתאם למפרט אגרונומי שיוכן במסגרת סקר הגאופיטים המפורט.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p>6.6 תכנית בינוי</p> <p>כאמור בסעיף 6.2.2 לעיל, תנאי להיתר בניה יהיה אישור מהנדס העיר לתכנית בינוי עיצוב ופיתוח. התכנית תפרט את הנושאים הבאים:</p> <p>1. קביעת הוראות ביחס להעמדת בנינים, מרתפים, מרחקים בין בנינים וגבהים של חלקי המבנים.</p> <p>2. קביעת הוראות לעיצוב חזיתות המבנים וחומרי גמר</p>



	תכנית בינוי	6.6
	<p>3. קביעה עקרונית למפלסי הכניסה הקובעת למבנים לרבות מפלסי פיתוח</p> <p>4. קביעת הוראות לעיצוב המרחב הציבורי כולל פתרונות נגישות למוגבלים</p> <p>5. קביעת הוראות לאופן פיתוח השטח כולל מיקום שטחי חניה במגרשים, גינון, נטיעות, ריצופים, מעברים להולכי רגל ואופניים, מדרגות, רמפות, גגות ירוקים לרבות ציון ריהוט ומתקני רחוב כגון ספסלים, תאורה ופרגולות. סימון מערכות מים ופתרונות תיעול וניקוז וכ"ו.</p> <p>6. קביעת הוראות למיקום רחבות כיבוי אש, חדרי אשפה וסידורי הגישה: כניסות לחניונים, פריקה וטעינה.</p> <p>7. תאום מפלסי חניונים בעלי זיקת מעבר הדדית</p> <p>8. קביעת הוראות לפיתוח בר קיימא של המרחב הציבורי, תוך התייחסות לנושאים כגון: בנייה משמרת מים, הפרדת פסולת, שימור אנרגיה, צמצום תופעת אי החום העירוני, שימוש בחומרים ומוצרים ירוקים/מקומיים/ממוחזרים וכיו"ב.</p> <p>9. תכנית הבינוי תוגש בצירוף דו"ח אקלימי הכולל:</p> <p>א. בדיקות הצללה והצגת מידת החשיפה לשמש של השטחים הפתוחים במתחם ושל השצ"פים הסמוכים לו. יוצג כי בשצ"פים הסמוכים למתחם (ובתאי שטח 62-57, 72-64 - גם בשצ"פ במרכז המגרש) מתקבלת מידת החשיפה לשמש כנדרש בנספח ב' לת"י 5281 (זכויות שמש בתכנון עירוני).</p> <p>ב. ניתוח משטר הרוחות במתחם לפי הנחיות נספח ד' לת"י 5281 (רוחות רצויות ובלתי רצויות). מסקנות הדו"ח האקלימי יוטמעו ככל הניתן בתכנית הבינוי, בתאום עם מהנדס העיר. במקרה שתוגש בקשה לשינויים בתכנית בינוי שאושרה, ידרש דו"ח אקלימי מעודכן בהתאם.</p> <p>10. קביעת הנחיות לשטחי המסחר: מתן פתרונות לארובות ולמפוחים, אבטחת אזור תפעול אחורי תוך התייחסות לפתרון הגז, פתרונות לאצירת אשפה ולמחזור בקבוקים, אזור פריקה וטעינה.</p> <p>11. בתאי שטח בהם תותר בניה בקו בנין צידי אפס- תכנית הבינוי והפיתוח תכלול גם תכנית צל של המגרשים הצמודים והתייחסות למפלסי כניסה מתואמים.</p>	

	איכות הסביבה	6.7
	<p>1. זיהום קרקע ומי תהום- בשטחים בהם קיים פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום יבוצעו פעולות סקירה ושיקום, במסגרת התכנון המפורט וכתנאי להיתר בניה. פעולות הסקירה והשיקום יבוצעו בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי והנחיות המשרד להגנת הסביבה ורשות המים.</p> <p>2. רעש</p> <p>2.1 רעש בעת ההקמה-</p> <p>- שעות העבודה תהיינה עפ"י התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשנ"ג-1992.</p> <p>- ציוד הבנייה יעמוד בערכים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), תשל"ט-1979.</p> <p>- מפלסי רעש מכלים, שלא נכללים בתקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בניה) 1979- מפוחים, דיזל-גנראטורים ועוד- יעמדו בדרישות תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.</p> <p>- מפלסי רעש בחזיתות בתים מפעולת כלי בנייה שנכללים בתקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בניה) 1979, יהיו כמפורט בתקנות 1990 לעיל בתוספת (20dB(A).</p> <p>- בשלב תכנון מפורט לפרויקט, בהתבסס על תכנית עבודות ביצוע, יוכן נספח ביצוע אקוסטי שיאושר ע"י איגוד ערים, ויכלול את עם תיאור שלבי הקמה וכלים בהם ייעשה שימוש, חיזוי מפלסי רעש לשלבי בנייה, תיאור אמצעים להפחתת הרעש במידה ויצטרכו, ותכנית מדידות רעש</p>	

ורעידות שיבוצעו לצורך בקרה על עבודות הבנייה.

- בשלב התכנון המפורט למבנים שייבנו בשלב הראשון, יעשה תכנון אקוסטי מפורט המתייחס למקורות הרעש הנמצאים בסביבה, כולל תכנון מפורט של טיפול דירתי ובדיקת מקורות רעש במפעל נשר ותכנון מפורט של אמצעים להפחתת הרעש במקור.

2.2 רעש מיגון דירתי עקב רעש מכבישים, רכבת ואיצטדיון

2.2.1 עבור תאי שטח 906, 911, בייעוד "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור":

א. בקשה למתן היתר בניה למבני ציבור, במגרשים אלה, תלווה בדו"ח אקוסטי מפורט שיבחן את מפלסי הרעש הצפויים במבנה, עקב קרבתם למקורות הרעש השונים באזור, הדו"ח יקבע עקרונות להצבת המבנים במגרש ואמצעי מיגון נדרשים. הדוח האקוסטי יוגש לאישור איגוד ערים לאיכות סביבה.

ב. במבנים שישמשו ללימודים, בחזיתות הפונות למקור הרעש וחשופות לרעש חריג ימוקמו - שימושים שאינם רגישים לרעש, כגון: פרוזדורים, מחסנים ועוד. חדרים המיועדים ללימודים או שימושים אחרים הרגישים לרעש, ימוקמו בצד העורפי. במקומות בהם לא ניתן לתת פתרון במסגרת התכנון המפורט של המבנה, יינתנו מיגונים דירתיים.

ג. תנאי לאכלוס המבנים הינו הגשת אישור של יועץ אקוסטי, לוועדה המקומית, כי אמצעי המיגון הנדרשים לפי הדוח האקוסטי הותקנו בפועל."

2.2.2 עבור תאי שטח מס' 70, 71, 72, 10, 21, 69 בייעוד "מגורים ג' "

א. בקשה למתן היתר בניה במגרשים אלה, תלווה בדו"ח אקוסטי מפורט שיבחן את מפלסי הרעש הצפויים במבנה, עקב קרבתם למקורות הרעש השונים הרלבנטיים באזור, הדו"ח יקבע אמצעי מיגון נדרשים. הדוח האקוסטי יוגש לאישור איגוד ערים חיפה.

ב. תנאי לאכלוס המבנים הינו הגשת אישור של יועץ אקוסטי, לוועדה המקומית, כי אמצעי המיגון הנדרשים לפי הדוח האקוסטי הותקנו בפועל."

2.2.3 עבור תאי שטח מס 701-704, 707-709, 751-756, 772-774, בייעוד "מגורים מסחר ותעסוקה":

א. בקשה למתן היתר בניה במגרשים אלה, אשר כוללת שימוש למגורים, תלווה בדו"ח אקוסטי מפורט שיבחן את מפלסי הרעש הצפויים במבנה, עקב קרבתם למקורות הרעש השונים הרלבנטיים באזור, הדו"ח יקבע אמצעי מיגון נדרשים. הדוח האקוסטי יוגש לאישור איגוד ערים חיפה לאיכות סביבה.

ב. תנאי לאכלוס המבנים הינו הגשת אישור של יועץ אקוסטי, לוועדה המקומית, כי אמצעי המיגון הנדרשים לפי הדוח האקוסטי הותקנו בפועל.

2.2.4 עבור תאי השטח מס' 62-57, 64-68, 11-14, 705-706, 37-41, בייעודי "מגורים ג' " ו-"מגורים מסחר - ותעסוקה":

א. "בקשה להיתר בניה הכוללת שימוש למגורים בתאי שטח אלו תלווה בדוח אקוסטי, במידה וטרם אושרו היתרי בניה לשורת המגרשים הנמצאת בחזית לכבישים ו/או הרכבת ו/או בהתאם להתקדמות הפיתוח בתאי שטח אשר חוצצים בין תאי שטח אלו לבין מקורות הרעש אשר נמצאו במסמך הסביבתי, ולאחר התייעצות עם איגוד ערים להגנת הסביבה

חיפה. הדוח יקבע את אמצעי המיגון האקוסטיים הנדרשים ויוגש לאישור איגוד ערים חיפה.

ב. תנאי לאכלוס המבנים הינו הגשת אישור של יועץ אקוסטי, לוועדה המקומית, כי אמצעי המיגון הנדרשים לפי הדוח האקוסטי הותקנו בפועל."



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

המשך:

3. איכות אוויר

- בכל החינוכים התת קרקעיים אשר יוקמו בשטח התכנית יותקן אוורור מאולץ בהתאם לתקנים ולתנאים לשמירת איכות הסביבה במרתפי חנייה.
 - בכל המבנים בהם מתוכננת הקמתם של בתי אוכל או שימושים אחרים המחייבים שימוש במנדפים, יותקנו פירי אוורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה אל גג המבנה. הארובה תהיה מוגבהת מעל לגג הגבוה ביותר במבנה.
 - יש להתקין ארובות לגנרטור חרום (במידה ויותקן) אשר יבטיחו שבהפעלת הגנרטור לא ייווצרו מפגעי ריחות וזיהום אוויר לשימושים רגישים שכנים.

4. חומרים מסוכנים

- לעת הקמת תחנת הדלק (תא שטח 809) יפעל היזם בהתאם לתמ"א 18/4 ולאור הנחיות מסמך משרד הפנים - "מדריך ליזם תחנת תדלוק".
 בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי, על פיו מצויות מס' תחנות תדלוק במפעל, יש לוודא כי שימושים רגישים ישמרו על מרחקים מתחנות תדלוק בהתאם לתמ"א 18/4.
 ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג - 1993, אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים, שיערך בהתאם למדיניות מרחקי הפרדה של המשרד להגנת הסביבה, כי הסיכון מכל חומר מסוכן, לא יחרוג מתחום מגרש העסק".

5. שטחי התארגנות

- שטחי ההתארגנות ומחנות הקבלן יוקמו בתחום התכנית ומיקומם המדויק יאושר במסמכים לביצוע.
 - שטחי ההתארגנות ומחנות הקבלן לא ימוקמו מצפון לדרך 75 (בשטחי הפארק המטרופוליני).
 - לפני תחילת ביצוע יסומנו ויגודרו גבולות אתרי ההתארגנות.
 - באתר העבודה ימצאו מכלי אצירה בנפח מתאים למילוי פסולת שאינה עודפי חציבה/חפירה.
 - בתום שימושם הזמני של שטחים אלה יבוצע בהם שיקום נופי בהתאם למסמכי התכנון המפורט.
 - תכנית התאורה תיקח בחשבון צמצום זליגת אור לשטחים הפתוחים הסובבים.
 - מיכלי דלק ותדלוק כלים:
 א. מכלי דלק יותקנו בתוך מאצרות תקניות שניפחן 110% מנפח המיכל עצמו. מאצרות עם נוזלים יפוננו מיד על ידי שאיבה ויפוננו לאתרי סילוק מאושרים.
 ב. תדלוק הציוד המכני ייעשה בשטחי ההתארגנות בלבד ובאזורים מוסדרים לכך.
 ג. יש להשתמש באמצעים טכנולוגיים מיטביים למניעת דליפות. במקרה של דליפה, יש לטפל בה באופן מיידי ולפנות את הנוזל והקרקע לאתר מוסדר.

6. אקולוגיה

- פיתוח בשטחים הפתוחים שבתחום הפארק? ייעשה בליווי של אקולוג בהתאם לתכנון מפורט למניעת פגיעה בערכי טבע.
 - עבודות שיתבצעו בקרבת הקישון ייעשו בתיאום עם רשות נחל הקישון.



איכות הסביבה	6.8
<p>- עבודות שיתבצעו בקרבת גן לאומי הר כרמל יבוצעו בתיאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>- פגיעה בעצים בוגרים תיעשה לפי נספח עצים בוגרים בהתאם לאישור פקיד היערות. כריתת עצים תיעשה בכפוף לקבלת רישיון כריתה מפקיד היערות.</p> <p>- בשטחים טבעיים המיועדים לפיתוח ייעשה שימוש בשכבת הקרקע העליונה (כ-20-30 ס"מ) לחיפוי שטחים המיועדים לשיקום נופי ואקולוגי. אין להשתמש באדמת חיפוי שנלקחה מאזור עם ריכוזי צמחים פולשים.</p> <p>7. עירוב שימושים</p> <p>- בכלל המבנים תוקצה חצר אחורית ו/או שטח ייעודי בחניון המבנה אשר ישמש לשימושים תומכים בפעילות המבנה כגון הצבת מתקני קדם טיפול בשפכים, מיקום חדרי אשפה, מרכזי מחזור וכד'.</p> <p>- תובטח הפרדה בין המסחר בקומת הקרקע וכניסות למבני המגורים ו/או השימושים הציבוריים.</p> <p>- תהיה כניסה נפרדת לאגף מסחר ועסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>- לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.</p> <p>8. קרינה</p> <p>ככל שיוחלט בעתיד על חשמול מסילת העמק- תידרש בחינה של השפעות הקרינה מקווי ההזנה של הרכבת על המגרשים הגובלים במסילה, המתוכננים למסחר ותעסוקה (תאי שטח 809, 811, 806-803) ושצ"פים, באחריות יזם תכנית הכפלת המסילה.</p> <p>9. מיקרו-אקלים</p> <p>ככל שיבוצעו שינויים עתידיים בגובה הבינוי, יעודכן מסמך מיקרו-אקלימי באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>	



עתיקות	6.9
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן); 2241/0 "יאג'ור" י"פ: 4023 עמ" 3834 מיום: 09/07/1992; ; 6476/0 "גבעת נשר (מזרח)" י"פ: 4786 עמ" 4795 מיום: 19/07/1999 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. 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.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו</p>	

<p>6.9 עתיקות</p> <p>עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 בניה ירוקה</p> <p>כל הבניינים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5281 לבנייה בת-קיימה (בנייה ירוקה) התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 חשמל</p> <p>1. אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל לישראל בע"מ. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. קו מתח גבוה ורשת מתח נמוך, חיבורים לבתים חיבורים לשטחי התעסוקה, מסחר, מבני ציבור, ספורט וכו' יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה -תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים ובכפוף למפורט בסעיף 6.8 תת סעיף-"קרינה".</p> <p>3. לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, ספורט ונופש ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>קו מתח נמוך -תיל חשוף- 3 מ'</p> <p>קו מתח נמוך -תיל מבודד- 2 מ'</p> <p>קו מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה - 5 מ'</p> <p>דו מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אוירי מבודד (תא"מ)- 2 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו - 20 מ' מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35 מ' מציר הקו</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך- 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה- 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון- בתיאום עם חברת החשמל</p> <p>ארון רשת- 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד- 3 מ'</p> <p>4. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו-או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין, ולאחר בחינת עמידה הערכי הסף לקרינה כפי שמומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה ובאישור איגוד ערים.</p> <p>5. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>6. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת- קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור בכתב מחברת החשמל.</p> <p>7. כל מערכות החשמל של חברת החשמל תהינה בכל תחום התכנית תת קרקעית. כל חדרי השנאים והמיתוג של חברת החשמל, בשטח התכנית, ימוקמו במגרשי מבנים ומוסדות ציבור. כמו כן, ימוקמו חדרי ההשנאה עבור שטחי מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ימוקמו בתחום קווי המגרש, או משולבים במבנים.</p> <p>8. מיקום התחנות יהיה עפ"י הנחיות חברת החשמל בתוך מגרשי הבינוי ובתיאום עם תכנון השטחים הציבוריים ומבני מוסדות הציבור במידה ומתוכננים כאלה בקרבה.</p> <p>9. כל ארונות הרשת ימוקמו בתחום מגרשי הבניה - בנישה בקיר חזית הרחוב של המגרשים</p>	<p>6.11</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

<p>חשמל</p>	<p>6.11</p>
<p>בהתאם לנספח הנוף.</p>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים: - החיבור לרשת המים יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס העיר. -מערכת המים הציבורית תונח לאורך כבישים, מעברים ציבורים וצמוד לגבולות המגרשים בהתאם לשלבי הפיתוח.</p> <p>ביוב: - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. - איכות השפכים המוזרמים מכל מתקן אל מערכת הביוב, תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד לאיה"ס. - בהתאם לצורך, יותקן מתקן קדם טיפול בשפכים, בשטח המתקן הייצור, על מנת לעמוד בדרישות לאיכות שפכים. - כל האמור לעיל, ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, אל מע' הניקוז ו/או מי תהום. -מערכת הביוב הציבורית תהיה מערכת גרביטציונית שתונח לאורך כבישים, מעברים ציבוריים וצמוד לגבולות המגרשים בהתאם לשלבי פיתוח ותאפשר חיבור למערכת הביוב האזורית. - קווי ביוב יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיוגנים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p> <p>ניקוז: - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס העיר ובאישור רשות הניקוז האזורית. -מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות שהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. -תכניות הפיתוח יכללו בין היתר פתרונות לניקוז מי נגר עילי הכוללים אמצעים להקטנתו. -מפלסי בינוי ופיתוח בסמוך לנחל קישון יהיו בהתאם לנספח הניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה בתחום השפעת הנחל - אישור הבקשה ברשות הניקוז. -מימוש תחנת השאיבה לניקוז (תא שטח 104) יתבצע רק לאחר תחילת פיתוח שלב "ב" בתוכנית.</p> <p>אשפה: בכל מבנה יוקצה שטח למתקני מחזור, אשר יכלול לכל הפחות הפרדה לשני זרמים. אופן הטיפול בפסולת יתואם מול הרשות המקומית.</p>	<p>6.12</p>
<p>תקשורת</p>	<p>6.13</p>
<p>1. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם לקובץ התקנות 6898 במהדורתו העדכנית ובהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970</p>	



תקשורת	6.13
<p>2. מערכת קווי הטלפון והכבלים לשידורי טלוויזיה או כל סוגי תקשורת אחרים בתחומי תכנית זו, כולל החיבורים לבניינים ו/או בתוך המבנים יהיו תת קרקעיים.</p> <p>3. במידה וידרשו ארונות נוספים או מתקנים עיליים נוספים, בהתאם להנחיות מרחביות ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>4. התשתיות לרשת הטלפון תהיינה בתאום עם חברת התקשורת ובאישור הגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>5. תשתיות הטלוויזיה בכבלים יוקמו על פי הנחיות חברת הכבלים ובתאום איתה.</p>	
שימור	6.14
<p>1. המבנים המסומנים על התשריט ישומרו וישולבו בתכנון.</p> <p>2. בעת עבודות הפיתוח באתרי הבניה, יהיו המבנים לשימור מוגנים וסגורים, על פי הנחיות של יועץ שימור.</p> <p>3. שינויים מנספח השימור באופי ודרגת השימור, יקבעו לאחר הכנת תיק תיעוד מבני, ע"פ הוראות מנהל התכנון באישור ועדת השימור של הוועדה המקומית.</p> <p>4. לעת הכנת בקשה להיתר בניה או פיתוח, עבור כל מבנה לשימור יוכן תיק תיעוד מקדים, על פי הוראות מנהל התכנון.</p> <p>5. עבור כל מבנה שזוהה כבעל ערכי שימור, אולם הוחלט להרוס, או לפרק ולהעביר אותו, יוכן תיק תיעוד מלא.</p> <p>6. במקרים הבודדים של פירוק והרכבה במיקום חדש, יוכנו, ע"י בעל מקצוע מומחה בתחום, גם הנחיות פירוק והרכבה. מבנה שסומן להעתקה בנספח השימור, יורכב במיקום ובתפקוד החדש על פי התכנון.</p> <p>7. למבנים המשומרים ייקבעו שימושים מותרים. חלקם יהיו לתצוגה וביקור בלבד.</p> <p>8. בשטח התכנית שבשלב ב', שם תיושם התכנית בשלב מאוחר כלשהו, לא ייעשה שינוי במבנים שנקבעו לשימור (והמבנים להריסה או פירוק והרכבה, יטופלו על פי סעיפים 4-6 לעיל).</p> <p>9. יש להבטיח שהמפעל מודע לקביעת המבנים לשימור, או כבעלי ערך תרבותי בכלל ולחובתו להתייחס אליהם ככאלה, גם בתקופת המשך העבודה במקום.</p> <p>10. במבנים שייהרסו, ייקבע כחלק מהכנת תיקי התיעוד, באם קיימים אלמנטים לשימור ברמת תצוגה ('מוזיאון').</p> <p>11. למבנים לשימור תוכן תכנית שימור (או נספח שימור) שתהווה חלק מחייב מכל היתר בניה המתייחס אליהם.</p> <p>12. במבנה או מבנים, בהם הוחלט לשמר קטע (חזית, או אחר), יוכנו מפרט והוראות לניתוק מהחלקים האחרים ותכנית מהנדס לתמיכות זמניות של החלקים לשימור.</p> <p>13. הנחיות נקודתיות:</p> <p>13.1 סככת אחסון בתא שטח 62 (מבנה מס' 21) - המיועדת להעתקה תמוקם בתחומי הפארק המטרופוליני בתא שטח 462. מיקומה הסופי יקבע בתכנית הפיתוח לפארק ובהתאם למסמך מדיניות הפארק.</p> <p>13.2 סככה לחומר גרוס (מבנה מס' 22) בתאי שטח 64-66 ולאורך דרך מס' 4- שימור קונסטרוקציה. תשמש כרחוב עירוני פתוח, בתחום הסככה במגרשים הסחירים ניתן יהיה להקים מבנים למסחר ותעסוקה וכל זאת תוך שמירה על התשתית הקונסטרוקטיבית של הסככה.</p> <p>13.3 מפעל השקים (מבנה 27) - לשימור אגף מרכזי בלבד. בתאי שטח 803, 804 - ישולבו מבני התעסוקה ומסחר המוצעים ע"פ זכויות הבניה בטבלה 5. המבנים המתוכננים ישמרו על אורך</p>	



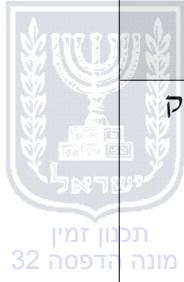
שימור	6.14
<p>החזית של המבנה כולו וחזיתם תהיה בנסיגה מהחזית לשימור.</p> <p>13.4 הדרך ההיסטורית למפעל עובדים- תשולב במידת הניתן במסגרת הפיתוח הנופי במגרשים 906, 918</p> <p>13.5 המגרסה (מבנה מס' 1)- חלקי המגרסה הראויים לשימור, כפי שייקבע בתיק תיעוד, יישמרו באתרם או יועתקו לתא שטח 527, בצמוד לגשר המתוכנן. הגשר עצמו יעוצב כך שיזכיר את המסוע המקורי שהיה מחובר למגרסה (ואשר לא ישומר). מיקומה הסופי של המגרסה יקבע לעת היתר הבניה בסמכות ועדה מקומית ולאחר תיאום עם המועצה לשימור אתרים.</p> <p>13.6 סככת המדחסים (מבנה 37) המבנה ישומר בחלקו, בתחום השצ"פ (תא שטח 923). על אופן השימור החלקי יוחלט בשלב ההיתרים.</p> <p>13.7 מבנה מס' 11- בית מגורים: יותר המשך שימוש למגורים קיימים כשימוש חורג שהותר על פי סעיף 178. תחולת הסעיף רק למבנה הקיים המיועד לשימור והמשמש כיום למגורים בתא שטח 906. האישור לשימוש חורג יהיה תקף עד מימוש הקרקע בייעוד החדש המתאפשר בתכנית. השימוש יינתן לבעל הקרקע בלבד.</p>	



ניהול מי נגר	6.15
<p>הוראה זו חלה בהתאם ליכולת ההחדרה של נגר עילי.</p> <p>1. בפיתוח שלב א' (מורדות ההר) תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.</p> <p>3. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.</p> <p>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.</p> <p>4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>5. בפיתוח שלב ב' נתנה הועדה פטור לנושא ההחדרה.</p>	



סקר סייסמי סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות	6.16
<p>1. נדרש לבצע סקר תגובת אתר ספציפי בשטח שבין כביש בר יהודה לבין מסילת רכבת העמק כתנאי לקבלת התרי בנייה בשלב טרום פיתוח.</p> <p>2. ברצועות המסומנות בתשריט כרצועות העתקים חשודים כפעילים נשר ויגור (הנחיות מיוחדות) לא תותר בניית מבנים שעליהם חל תקן 413.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף לעיל ניתן יהיה להתיר בניית מבנים עליהם חל התקן בתחום ברצועות אילו או בחלק מהן, לאחר ביצוע חקירה גיאולוגית מפורטת שכוללת קידוחים וסקר גיאופיסי לקביעת מיקום מדויק יותר של ההעתקים, כתנאי למתן התרי בנייה.</p>	



פסולת בניין	6.17
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות</p>	

פסולת בניין	6.17
<p>התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה : 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבכל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3 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.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. בקשה להיתר בניה להריסת מבנים קיימים בשטח התכנית, תלווה בדו"ח שיקבע אמצעים לצמצום מפגעים סביבתיים ואשר יבחן אפשרות לביצוע מיון וגריסה של פסולת הבניין בשטח התכנית ושימוש חוזר בתוצרים. הדו"ח יועבר לאישור המשרד להגנת הסביבה (או מי מטעמו), אשר יקבע תנאים לביצוע תהליך ההריסה, מיון וגריסה.</p> <p>4. הריסת ופינוי מבנים המכילים אסבסט יעשה בהתאם לתקנות ונהלי המשרד להגנת הסביבה.</p>	
פיתוח סביבתי	6.18
<p>1. פיתוח השטחים הפתוחים שבתחום התכנית ייעשה בליווי של אקולוג בהתאם לתכנון מפורט למניעת פגיעה בערכי טבע.</p> <p>2. עבודות שיתבצעו בקרבת הקישון ייעשו בתיאום עם רשות נחל הקישון. עבודות שיתבצעו בשטח או בקרבת גן לאומי הר הכרמל, או בתאי השטח הגובלים בו, יבוצעו בתיאום ובפיקוח רשות הטבע והגנים.</p> <p>3. פגיעה בעצים בוגרים תיעשה לפי נספח עצים בוגרים בהתאם לאישור פקיד היערות. כריתת עצים תיעשה בכפוף לקבלת רישיון כריתה מפקיד היערות.</p> <p>4. בשטחים טבעיים המיועדים לפיתוח ייעשה שימוש בשכבת הקרקע העליונה (כ- 20-30 ס"מ) לחיפוי שטחים המיועדים לשיקום נופי ואקולוגי. אין להשתמש באדמת חישוב שנלקחה מאזור עם ריכוזי צמחים פולשים.</p>	
חומרי חפירה ומילוי	6.19
<p>1. חציבה ומילוי</p> <p>1.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>1.2 בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>2.1 נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	

חומרי חפירה ומילוי	6.19
<p>3. עודפי עפר</p> <p>3.1 לא יותרו שטחי עירום עפר בתאי שטח המיועדים לשטחים פתוחים בתכנית.</p> <p>3.2 מיקום שטחי עירום העפר הזמניים יהיה כך שלא ייגרמו ממנו מפגעים לתאי שטח מפותחים ומאוכלסים.</p> <p>3.3 עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו ככל הניתן כחומר מילוי בשטח התכנית.</p> <p>3.4 אתרי האגירה הזמניים ישמשו לעירום עפר בלבד ולא תושלך בערמה פסולת בניין מכל סוג שהוא.</p> <p>3.5 משך העירום הזמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע כל אחד משלבי הפרויקט. אין להשאיר בשטח התכנית עודפי עפר לאחר סיום ביצוע שלב א' בתכנית.</p> <p>3.6 בתום שימוש הזמני של שטחים אלה יבוצע בהם שיקום נופי בהתאם למסמכי התכנון המפורט.</p>	

גגות	6.20
<p>בניית מבנים ומתקנים טכניים על גג הבניין :</p> <p>לא תותר הקמת מבנים או מתקנים טכניים על גג בנין, זולת הבאים :</p> <p>1. המשך חלל חדרי המדרגות הכלליים של הבניין, להלן: "מגדלי המדרגות".</p> <p>2. מתקנים ומבנים למתקנים טכניים של הבניין כגון: חדרי מכונות למעלית, חדרי מכונות למיזוג אוויר, מאגרי מים, מערכות שמש, ארובות אוורור, אנטנות ומתקני תקשורת וכל מתקן אחר שיידרש עפ"י כל דין.</p> <p>3. הוראות בניה למתקנים :</p> <p>3.1 המתקנים הטכניים והמבנים למתקנים הטכניים של הבניין ימוקמו בגגות שטוחים בסמוך למגדלי המדרגות ובמרחק של לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר, למעט אותם מקרים בהם לדעת רשות הרישוי קיימת הצדקה למיקום שונה. המתקנים ימוקמו כך שיוסרתו מן המדרכה הנגדית לבנין ולא יהוו הפרעה בלתי סבירה לבניינים הסמוכים, ולפי הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>3.2 גובה המתקנים והמבנים למתקנים בגג שטוח (למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור), יהיה לפי המינימום הנדרש להפעלתו, אך לא יעלה על 4 מ' מדוד מפני רצפת הגג כהגדרתו בתכנית זו, ועד הנקודה הגבוהה ביותר של המתקן/המבנה.</p> <p>3.3 תותר הצבת מתקנים על הגג העליון בגגות שטוחים, ובלבד שישולבו במבנה לשביעות רצון הועדה המקומית, והגובה הכללי של המתקנים לא יעלה על 4 מ' מפני הגג כהגדרתו בתכנית זו.</p> <p>3.4 בגגות שטוחים, גובה קולטים ודודי שמש לא יעלה על 2 מ' מפני הגג עליו הם מוצבים,</p> <p>3.5 גובה מתקני תקשורת וארובות אוורור יהיה לפי דרישות הרשות לאיכות הסביבה ובאישור מה"ע. המתקנים יוצמדו לגרעין הבניין.</p> <p>3.6 שטח מגדל המדרגות לא יעלה על שטח חלל המדרגות, בתוספת שטח הקירות המקיפים אותו. תותר בליטה של 0.5 מ' מעל לפתח, שאורכה לא יעלה על 2 מ'.</p> <p>3.7 שטח חדרי המכונות למעלית ולמיזוג אוויר לא יעלה על השטח הדרוש מבחינה טכנית להפעלתם התקינה.</p> <p>3.8 מה"ע רשאי להתיר או לדרוש הקמת מעקה גבוה להסתרת המתקנים שעל הגג, כתנאי למתן היתר לבנייה על הגג. גובה המעקה לא יעלה על 4 מ' מפני הגג כהגדרתו בתכנית זו.</p> <p>3.10 בבניינים מסחריים, ציבוריים ובעלי אופי ציבורי, תותר בניית פרגולה לקירוי קומת גג שטוח, כולה או חלקה, וזאת במטרה להסתיר את המתקנים הטכניים המוצבים על הגג. הגובה הכולל של הפרגולה לא יעלה על 4 מ' מפני הגג.</p>	

<p>גגות</p>	<p>6.20</p>
<p>3.11 שילוב המתקנים במבנה יוצג בתכנית פיתוח הגג. 3.12 לא יוצא היתר בנייה לבנייה על גג בנין, אלא אם הובטחה גישה, דרך השטחים המשותפים, לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין המוצבים על הגג.</p>	
<p>שמירת טבע וגנים לאומיים</p>	<p>6.21</p>
<p>אמצעים לשמירה על הטבע: 1. תאורה בגבול הגן הלאומי שתכוון אל תוך הישוב ותגרום לצמצום זיהום האור בשטח הטבעי. 2. גינון במינים מקומיים הדורשים פחות השקיה ועל כן מושכים פחות בע"ח. 3. סניטציה והקפדה על מתחמי פחים סגורים במטרה להפחית ממידת המשיכה לחיות הבר.</p>	
<p>תנאים למתן תעודת גמר</p>	<p>6.22</p>
<p>1. רישום השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות ע"ש העירייה 2. רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור 3. רישום הבעלויות בהתאם לתכנית האיחוד וחלוקה בלשכת רישום המקרקעין. 4. סיום עבודות נוף ופיתוח - חובה על היזמים ועל בעלי המגרשים לסיים את עבודות הנוף והפיתוח במגרש, כולל שתילה, נטיעה והשקיה, ביצוע הריצופים, קירות, נישות לתשתיות, הסרת מבנים זמניים ופינוי פסולת ועודפי בניה, לפני אכלוס המבנים. 5. תנאי לקבלת תעודת גמר (טופס 4), הוא סיום עבודת הפיתוח במגרש. 6. תנאי לאכלוס מבנה גבוה ורב קומות יהיה התקשרות עם חברת ניהול ואחזקה לשימוש המגורים והמסחר/תעסוקה.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.23</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.24</p>
<p>השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.</p>	
<p>רישום זיקת הנאה</p>	<p>6.25</p>
<p>1. ירשמו זיקות הנאה לטובת הציבור בתאי השטח בהם מסומנת בתשריט זיקת הנאה למעבר רגלי ו/או למעבר ברכב. 2. צורה סופית של זיקות הנאה תקבע במסגרת תוכנית בינוי ופיתוח שתאושר, אך רוחבן לא יפחת מ 6.0 מ'</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות ב</p>	<p>6.26</p>
<p>1. היתר בניה הכרוך בעקירת או העתקת עץ, טעון אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות. 2. הנחיות לגבי עצים ע"פ סקר עצים, ותעשה התייעצות עם פקיד היערות כנדרש בסעיף 83 ג' לחוק. 3. תכנון תשתיות בתוואי עצים קיימים יעשה תוך התחשבות בקיומם של עצים בשטח ובתיאום עם פקיד היערות. 4. העצים המיועדים להעתקה יועתקו בהתאם למפרט אגרונומי שיוכן ע"י אגרונום מומחה בעל ניסיון מוכח בהעתקות; 5. בתחומי התכנית יינטעו עצים נוספים בכמות ובממדים שיידרשו על ידי פקיד היערות כפיצוי על כריתת עצים הראויים לשימור שלא ניתן לשמרם במסגרת תכנית הבינוי. תכנית הנטיעות</p>	



6.26	שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות ב
	<p>תועבר לפקיד היערות לאישורו כתנאי לקבלת היתר בנייה;</p> <p>6. היזם יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העצים באמצעות אגרונום מומחה.</p> <p>7. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. בזמן העבודות, עצים לשימור הנמצאים בקרבת שטח עבודה יגודרו במרחק של 4 מ' לפחות מגזע העץ, ולא פחות מרדיוס הצמרת. הגידור יתבצע בצד הגובל בשטחי הפיתוח.</p> <p>8. עבודות חפירה להעברת תשתיות תת-קרקעיות ולפיתוח תבוצענה באופן שאינו פוגע במערכת השורשים של עצים לשימור. במידה שקיים חשש לפגיעה, תבוצענה העבודות תחת פיקוח אגרונומי לאחר הכנה מתאימה של מערכת השורשים ע"י קיצור שורשים מצומצם ככל האפשר, מלווה בהשקיה ודישון.</p> <p>9. היזם יחויב בהעסקת אגרונום מומחה שילווה את עבודות הפיתוח בתחום התכנית ויפקח על העבודות למניעת פגיעה בעצים. באחריות האגרונום המלווה יהיה להנחות את הקבלן או המפקח מטעמו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6.27	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>הסדרי התנועה ומספר מקומות החנייה הדרושים לשימושים השונים יהיו בהתאם לתקן החנייה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>1.1 מקומות חניה מגורים-</p> <p>1.1.1 בתחום שלב א' ביעוד מגורים ג' (מורדות ההר) יוקצו 1.5 מקומות חניה ליח"ד בתוך המגרש, כל החניות (הנדרשות ע"פ תקן) יהיו חניות תת-קרקעיות.</p> <p>1.1.2 בתחום שלב ב' ביעוד מגורים ג' (שטחי מפעל נשר) וכן ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה (בכל שטח התכנית)- יוקצה מקום חניה 1 ליח"ד בתוך המגרש, החניות ימוקמו במפלס תת-קרקעי אחד ויתרת החניות יהיו עיליות. במידת הצורך ע"פ תקן יוקצו חניות נוספות במגרשים ציבוריים בקרבת אזורי המגורים.</p> <p>1.2 מקומות חניה למסחר ותעסוקה- 1 חניה לכל 100 מ"ר</p> <p>1.2.1 המגרשים הסמוכים לפארק יקבלו מענה במסגרת מגרש החנייה הציבורי (תא שטח 541), פרט לחניות נגישות ותפעוליות שיקבלו מענה בתוך המגרש.</p> <p>1.2.2 מגרשים הסמוכים לתאי שטח ציבוריים מעורבים יוכלו להקצות חלק מהחניות הנדרשות במסגרת המגרשים הציבוריים (חניה תת-קרקעית), פרט לחניות נגישות ותפעוליות שיקבלו מענה בתוך המגרש.</p> <p>1.3 מקומות חנייה למבנים/מוסדות ציבור ולפארקים/גנים ציבוריים תהיה בתחום המגרש ויתוכננו כחלק מהבינוי והפיתוח של מבני הציבור.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה למבני ציבור ומסחר יהיה תכנון מפורט של החניונים הציבוריים לרבות תכנון הרמפה, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>3. הקצאת חניות לאופניים ביעודי הקרע השונים בהתאם למדריך "הנחיות לתכנון רחובות בערים - תנועת אופניים" או תקן אחר שיבוא במקומו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6.28	איחוד וחלוקה
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

תשתיות	6.29
<p>1. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"ח "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"ח יזם התכנית".</p> <p>2. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טיבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים במידה ונדרש: במגרשים פרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>3. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת-קרקעיות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

פיתוח תשתית סימון בתשריט: תחום השפעה	6.30
<p>בתחום תא שטח 462 (פארק מטרופוליני) מסומנת רצועת מים אופציונאלית הכוללת תחום השפעה של 50 מ' מציר הרצועה.</p> <p>1. בתחום זה יתאפשר מעבר קווי מים.</p> <p>2. אסורה כל פעולה אחרת בתחום זה אלא באישור מקורות ורשות המים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.31
<p>הגבלת בגין שדה תעופה חיפה:</p> <p>מזעור סכנת ציפורים לתעופה- יותרו תכליות ושימושים בקרקע על פי המותר בפרק ז' לתמא/ 15 בלבד, בכפוף לנקיטת אמצעים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה, לרבות שימוש בצמחים שאינם מושכי ציפורים, באישור רשות התעופה האזרחית ורשות שדות התעופה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
<p>פיתוח כל מבני הציבור והשטחים הציבוריים הנדרשים על בסיס הפרוגרמה לצרכי ציבור ובפרט בית ספר יסודי וכן שטחי תעסוקה ומסחר.</p> <p>המשך פעילות מפעל הטחינה והאריזה תתאפשר ע"פ הקיים כיום ללא תוספות, למעט תחזוקה והתקנת אמצעים להפחתת מטרדים לסביבה באישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>הכניסה והיציאה לרכבים תפעוליים תתבצע מדרך 75 בלבד. לא תתאפשר תנועת רכב כבד עבור המפעל מדרך 725.</p>	<p>בשלב א' של התכנית יוקמו 1,000 יח"ד בחלקה הדרומי של התכנית, בצמוד לשכונת המגורים הקיימת וכן שטחי תעסוקה ומסחר ושטחים ציבוריים.</p> <p>מפעל הטחינה הקיים יישאר בשלב זה במקומו לטווח של עד 25 שנה מיום אישור התכנית (גבולות פיתוח שלב א' ע"פ נספח שלביות ביצוע)</p>	<p>1</p>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		בכל תת שלב/שלב יובטחו שטחי הציבור הדרושים בהתאם לפרוגרמה לאותו שלב, המסחר והנגישות התחבורתית.
2	שלב ב' - השלמת הקמת שכונת מגורים בהיקף של 2,000 יח"ד (1,000 נוספות) בחלקה הדרומי של התכנית. בכל תת שלב יובטחו שטחי הציבור הדרושים בהתאם לפרוגרמה לאותו שלב, המסחר והנגישות התחבורתית. מפעל הטחינה הקיים יישאר בשלב זה במקומו לטווח של עד 25 שנה מיום אישור התכנית (גבולות פיתוח שלב ב' ע"פ נספח פרוגרמה)	ההתניות לגבי המפעל יוותרו בעינן. תנאי לטופס איכלוס ליח"ד 1,001 והלאה, יהיה הסדרת דרכי גישה רגליים ושבילי אופניים מאזורי המגורים כולל גשרים מעל דרך 752 ודרך 75 ועד לשטחי הפארק. בכל תת שלב/שלב יובטחו שטחי הציבור הדרושים בהתאם לפרוגרמה לאותו שלב, המסחר והנגישות התחבורתית.
3	בשלב ג' של התכנית - הקמת שכונת מגורים בהיקף של 3,000 יח"ד נוספות בחלקה הצפוני של התכנית וכן שטחים נוספים לתעסוקה ומסחר וכל השטחים הציבוריים הנדרשים.	העתקת מפעל "נשר". השלמת שינויים נדרשים ברמת תשתיות עירוניות. ביצוע כביש מס' 11 והמעבר התת-קרקעי לפארק. תנאי למתן היתר בנייה ליח"ד 2,001 הינו הבטחת חיבור מים לעיר נשר בהתאם לתכנית אב למים באישור משרד הבריאות, סיום הקמת מאגרים והנחת קווי אספקה אל המאגר וממנו לעיר נשר. בכל תת שלב/שלב יובטחו שטחי הציבור הדרושים בהתאם לפרוגרמה לאותו שלב, המסחר והנגישות התחבורתית.

7.2 מימוש התכנית

- א. הפיתוח יתבצע מדרום לצפון, כחלק אנטגרלי ורציף מהבינוי של העיר הקיימת.
- ב. בכל שלבי הפיתוח יינתן מענה מלא לצרכי הציבור הנגזרים מהמימוש של כל שלב פיתוח.
- ג. פיתוח הפארק יתאפשר בכל שלב בכפוף לתכנית פיתוח.