

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-1095835

מכ/886/א - פארק האגמים, נשר.

חיפה

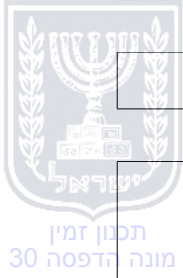
מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005229138/310>

דברי הסבר לתכנית

1. הצרחת ייעוד דרך עם ייעוד שטח ציבורי פתוח, כדי ליצור מעקף לטובת שמירה על גן הפסלים בפארק האגמים בנשר, ללא שינוי גודל השטח של כל ייעוד.
2. ניווד זכויות בין תאי שטח, מתא שטח 462 לתא שטח 460, ביעוד שצ"פ לטובת מבנים אשר ישרתו את הפארק המטרופוליני, לשם ניצול מיטבי של זכויות הבנייה מבלי לשנות את סך השטח המותר לבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מכ/886/א - פארק האגמים, נשר.

ומספר התכנית

מספר התכנית 355-1095835

1.2 שטח התכנית 1,236.227 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (6)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מורדות הכרמל
	קואורדינאטה X	206185
	קואורדינאטה Y	741791

1.5.2 תיאור מקום תחום פארק האגמים נשר - מצפון לכביש 75, מדרום לנחל הקישון וממערב לנחל נשר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נשר - חלק מתחום הרשות:

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נשר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11165	מוסדר	חלק		1
11166	מוסדר	חלק		2, 12
11167	מוסדר	חלק		4, 10, 16, 18

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

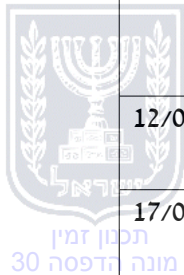
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	שטחים מוגנים	3740	8688		כפיפות	<u>תמא/1</u>
17/03/1996		2339	4392	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ ג/3. הוראות תכנית תמא/ 10/ג/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/10/ג/3</u>
09/12/2021		2002	10050	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/90/ א. הוראות תכנית תתל/90/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תתל/90/א</u>
18/05/2022		8437	10531	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355- 0753905. הוראות תכנית 355-0753905 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>355-0753905</u>
16/07/2019		12946	8343	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0359364 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>355-0359364</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי אלן אהרונסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי אלן אהרונסון		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חלוקה אנליטית, כולל: גושים וחלקות, מצב נכנס ומצב תכנוני חדש	15: 53 02/06/2024	אורי רוני	25/12/2023	1	1: 5000	רקע	חלוקה ורישום
לא	נספח נופי	15: 53 02/06/2024	איתי אלן אהרונסון	02/06/2024	1	1: 2000	רקע	סביבה ונוף
לא	חוברת סקר עצים	15: 53 02/06/2024	אדיר אלוס	01/04/2024	62	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים	14: 10 29/05/2024	איתי אלן אהרונסון	01/04/2024	1	1: 2500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		15: 52 02/06/2024	אורי רוני	07/05/2023		1: 2500	רקע	מצב מאושר

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
אדריכל	אחר	איתי אלן אהרונסון	104877	שלמה אהרונסון אדריכלים	ירושלים	מבוא השער	4	02-6419143		ittai@s-aronson.co.i



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, אינג' ליאון גורודצקי		עיריית נשר	נשר	(1)	20	04-8299208		leong@nesher.muni.il

(1) כתובת: עיריית נשר - דרך השלום 20, נשר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי אלן אהרונסון	104877	שלמה אהרונסון אדריכלים בע"מ	ירושלים	מבוא השער	4	02-6419143		ittai@s-aronson.co.il
הנדסאי אדריכלות נוף	יועץ נופי	אדיר אלוס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	הוד השרון	סוקולוב	46	09-8357777	03-9032190	office@adironof.co.il
מודד מוסמך	מודד	אורי רונן	1493	הלפרין-פלוס מדידות ופוטוגרמטריה	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082		mail@hf-mapping.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

שינוי תוואי דרך וניוד שטחי בנייה לשירותי ציבור בפארק האגמים נשר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הצרכת ייעוד דרך עם ייעוד שטחים פתוחים, במטרה ליצור מעקף לטובת שמירה על גבעת הפסלים הקיימים בפארק האגמים בנשר, ללא שינוי בגודל השטח, לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק התו"ב.
- ניוד זכויות בין תאי שטח ביעוד שצ"פ לטובת מבנים אשר ישרתו את הפארק המטרופוליני, לשם ניצול מיטבי של זכויות הבנייה מבלי לשנות את סך השטח המותר לבנייה לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק התו"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	499, 462, 460
דרך מאושרת	541, 540
דרך מוצעת	542

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	541
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	542
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	541, 540
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	542
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	499, 460
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	541, 540
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	542
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	499, 462, 460
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	540
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	540
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	542
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	499, 460
טיפול נופי	שטח ציבורי פתוח	462, 460
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	541
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	462, 460
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	462
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	462
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	462, 460

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	10,895	1.56
שטח ציבורי פתוח	687,850	98.44
סה"כ	698,745	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,407.97	0.92
דרך מוצעת	4,489.55	0.64
שטח ציבורי פתוח	687,923.08	98.44
סה"כ	698,820.59	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	<p>שימושים</p> <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. שטח להתקלות המונית לרבות מופעים וירידים</p> <p>3. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה.</p> <p>4. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי</p> <p>1. מבני תחזוקה/תשתיות/שירותים בתא שטח 460 יהיו בשטח מקסימאלי של 70 מ"ר למבנה. מיקומם הסופי יקבע בתכנית פיתוח כללית שתאושר כתנאי למתן היתר בניה. תכנית הפיתוח תועבר לאישור משרד הבריאות.</p> <p>2. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יאושרו ויוקמו בהתאם למרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>3. בתא שטח 460 תותר הקמת קו חשמל עילי במתח עליון בתחום המוגדר בתשריט, בכפוף לשמירת מרחקים בהתאם לפרק 6 סעיף חשמל.</p> <p>4. בתחום שטח התכנית לא יותרו שטחי התארנות ומחנות קבלן עבור שטחים גובלים.</p>
ב	<p>תנאי להפעלה</p> <p>1. תנאי לתעודת גמר לפיתוח תשתיות של הפארק יהיה הקמת מתחם שירותים בקרבת האמפי.</p> <p>2. השימוש בגופי המים והאגמים באישור משרד הבריאות.</p>
ג	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>-מזעור סכנת ציפורים לתעופה-</p> <p>יותר 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>
ד	<p>פיתוח ונוף</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 א לעיל, 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 אגף הנדסה של הרשות המקומית, ויאפשר מעבר שבילים, עמודי תאורה ונטיעת שדרות עצים.</p> <p>1.4. תאי שטח 460, 462, יפותחו 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. לא יותר למקם משטחי חניה בשצ"פ.</p>

4.1	שטח ציבורי פתוח
	<p>1.8. השצ"פ בתחום התכנית יפותח ככל הניתן על פי העקרונות המוצעים בנספח הנופי.</p> <p>2. "פארק מטרופוליני", תאי השטח 460-462, יפותחו כחלק מפארק מטרופוליני קישון, באישור הועדה המקומית ובתאום עם מהנדס העיר.</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.</p> <p>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>3. תכנית הפיתוח תפרט את האמצעים להגנה מפני הצפות ולטיפול בנגר עילי, לרבות בנייה משמרת נגר.</p> <p>4. תכנית פיתוח כללית עבור הפארק תתואם עם הגנ"ס, אקולוג, רשות ניקוז קישון ורשות נחל הקישון.</p> <p>5. במסגרת תכנית הפיתוח לפארק ייקבע גודלם הסופי של מאגרי המים ואופן ניצולם.</p> <p>6. תכנית הפיתוח תועבר לאישור משרד הבריאות.</p>
ה	<p>פיתוח ונוף</p> <p>סימון מהתשריט: טיפול נופי</p> <p>גדות הנחל יפותחו עפ"י הנתונים הטבעיים של נחל הקישון תוך התייחסות לשמירת מאפייני הנוף, הסביבה והחזות, בהתאם להנחיות תמ"א 22 ותמ"א 3/ב34, בתאום עם רשות נחל קישון ורשות ניקוז ונחלים קישון.</p> <p>הפיתוח ייעשה כפארק מטרופוליני ועירוני כמופיע במסמך המדיניות פארק מטרופוליני הקישון. לאורך גדות נחל הקישון ויובליו, כולל הצועה 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 הצמחייה 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>
ו	<p>פיתוח תשתית</p> <p>סימון מהתשריט: תחום השפעה</p> <p>בתחום תא שטח 462 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 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, אופניים והולכי רגל, מסעות, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב, תאורה, גינון ונטיעות, מיגון אקוסטי, תחנות הסעה
4.2.2	הוראות
א	<p>פיתוח ונוף</p> <p>1. דרכים ותנועה:</p> <p>1.1. רוחב מדרכה לא יפחת מ- 3 מ'.</p> <p>1.2. רוחב שבילי האופניים לא יפחת מ- 2.5 מטר בקטעים מישוריים ו- 3 מטר בקטעים הרריים.</p> <p>1.3. הדרך תעוצב תוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל והתחבורה הציבורית.</p> <p>1.4. במפגש בין דרכים ובין שצ"פ או שב"צ, חתך הדרך יתוכנן כך שתנתן עדיפות להולכי הרגל ורוכבי האופניים.</p> <p>2. פיתוח נוף:</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 הגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בתאום מול הרשות המקומית.</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 התשתיות החיונית ותתואם עם שאר המערכות.</p> <p>2.5. הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי, בצידי הכבישים והדרכים (כבישים ורחובות), יבוצעו בד-בבד עם ביצוע הדרכים.</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	בהתאם להוראות סעיף 4.2.1. לעיל.
4.3.2	הוראות
א	בהתאם להוראות סעיף 4.2.2. לעיל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
מעל הכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
1	4	עיקרי 150 (1)	גודל מגרש מוחלט 232850	460	שטח ציבורי פתוח

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

מרחק קו הבניין מדרך 75 יהיה 50 מטר.

מרחק קו הבניין מציר המסילה יהיה 120 מטר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי הבנייה עבור מבנים ומתקנים לתחזוקת הפארק ושירותים ציבוריים לבאי הפארק. שטח מקסימלי למבנה בודד 70 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

<p>6.1 דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>הסדרי התנועה ומספר מקומות החנייה הדרושים לשימושים השונים יהיו בהתאם לתקן החנייה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. מקומות חנייה לפארקים יתוכננו כחלק מהבינוי והפיתוח של שטחי החניה בתא שטח 541, לפי תכנית מס 355-0359364 (מכ/886).</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 איכות הסביבה</p> <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 בתכנית מס 355-0359364 (מכ/886).</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איחוד וחלוקה</p> <p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה עפ"י תכנית מס 355-0359364 (מכ/886).</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>הוראה זו חלה בהתאם ליכולת ההחדרה של נגר עילי.</p> <p>1. 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. 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>2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. היתר בנייה הכרוך בעקירת או העתקת עץ, טעון אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות.</p> <p>2. הנחיות לגבי עצים ע"פ סקר עצים, ותעשה התייעצות עם פקיד היערות כנדרש בסעיף 83 א לחוק.</p> <p>3. תכנון תשתיות בתוואי עצים קיימים יעשה תוך התחשבות בקיומם של עצים בשטח ובתיאום עם פקיד היערות.</p> <p>4. עצים המיועדים להעתקה יועתקו בהתאם למפרט אגרונומי שיוכן ע"י אגרונום מומחה בעל ניסיון מוכך בהעתקות.</p> <p>5. בתחומי התכנית יינטעו עצים נוספים בכמות ובממדים שיידרשו על יד פקיד היערות כפיצוי על כריתת עצים הראויים לשימור שלא ניתן לשמרם במסגרת תכנת הבינוי. תכנית הנטיעות 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>6.5</p>

שמידה על עצים בוגרים	6.5
<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>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>1. אישור תכנית פיתוח כללית בקני"מ 1250:1, למערכת הדרכים, התשתיות והשטחים הציבוריים הפתוחים שבתחום התכנית.</p> <p>התכנית תאושר ע"י מהנדס העיר וע"י הוועדה המקומית ותכלול התייחסות לנושאים הבאים: תכנון רצועת הדרכים, חתכיהן ומפלסיהן, מערכות התשתית, פריסת מוקדי פעילות בשצ"פים, פירוט גינון, נטיעות, מתקנים.</p> <p>2. קבלת אישור פתרון ניקוז לכל שטח התכנית, שיערך בהתאם לעקרונות שבנספח הניקוז בתכנית מס 355-0359364 (מכ/886), ויכלול התייחסות לניהול מי נגר ואיגום. ראה פרק 6 סעיף ניהול מי נגר.</p> <p>3. 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>4. אישור המשרד להגנת הסביבה להעדר דרישות נוספות בדבר קרקע מזוהמת בהתאם לסעיף 6 להלן.</p> <p>5. תנאים כללים:</p> <p>5.1. אישור תכנית בינוי עיצוב ופיתוח. תכנית פיתוח כללית עבור הפארק תתואם עם הגני"ס, אקולוג, רשות ניקוז קישון ורשות נחל קישון.</p> <p>5.2. אישור פתרון לעודפי עפר ועירום זמני של עפר.</p> <p>5.3. 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>5.4. התכנון יבוצע בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל.</p> <p>5.5. אישור פקיד היערות לתכנית הנטיעות בהתאם לנספח שמירה על עצים בוגרים.</p> <p>5.6. 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>5.7. מים- יבחן לחץ המים ע"י הגוף הרלוונטי המוסמך ואישורו ע"י משרד הבריאות.</p> <p>6. זיהום קרקע:</p> <p>6.1. תנאי לכל עבודה בשטח, 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</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>וטיפול/פינוי הקרקע המזוהמת ו/או חומרים מסוכנים כגון אסבסט, הכל על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6.2. קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה כי הסתיים הטיפול ופינוי הקרקע, ולמשרד אין דרישות נוספות לטיפול בקרקע.</p> <p>6.3. במידה ובמסגרת ביצוע סקרי הקרקע וגו' 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>7. נוף ופיתוח: ראה פרק 6, סעיף סביבה ונוף.</p>	



סביבה ונוף	6.7
<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). 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, בתכנית מס' 355-0359364 (מכ/886).</p> <p>2. עצים בוגרים</p> <p>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 רטי"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 רטי"ג - "טיפול בצמחים פולשים ומתפרצים בעבודות תשתית בדגש על תשתיות אורכיות", וולצ'אק ואנגרט 2012.</p> <p>4. גאופיטים</p> <p>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>	



6.7 סביבה ונוף	
<p>5. התכנון יוגש בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל, ובהתאם למפורט בסעיף זה:</p> <p>תוכן תכנית נוף ופיתוח לאישור מהנדס העיר והוועדה המקומית, שתכלול בין היתר:</p> <p>פרטי קיר וגדר בגבול מגרש, פרטי פיתוח, פתרונות ניקוז, גובה ראש קיר של הקירות התומכים וקירות הגדר, פרטים ופתרונות הסתרה לארונות ומתקני התשתית ומכולות האשפה.</p> <p>כחלק מתכנית הנוף והפיתוח יוגשו חתכים טיפוסיים, פרישת קירות, תכנית צמחיה, תכנית השקיה, רשימת צמחיה ורשימת חומרי גמר של כל פרטי הגמר.</p> <p>כמו כן, יסומנו עצים לכריתה, להעתקה ולשימור.</p> <p>תכניות הנוף תתבססנה על תכנון מפורט של הכבישים והמדרכות ומערכות התשתית.</p>	



6.8 פיתוח סביבתי	
<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. כריתה עצים תעשה 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>	



6.9 שמירת טבע וגנים לאומיים	
<p>- אמצעים לשמירה על הטבע -</p> <p>1. תאורה בגבול הגן הלאומי תכוון אל תוך הישוב ותגרום לצמצום זיהום האור בשטח הטבעי.</p> <p>2. גינון במינים מקומיים הדורשים פחות השקיה ועל כן מושכים פחות בע"ח.</p> <p>3. סניטציה והקפדה על מתחמי פחים סגורים במטרה להפחית ממידת המשיכה לחיות הבר.</p>	

6.10 חשמל	
<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.</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- 3מ'</p> <p>קו מתח נמוך -תיל מבודד- 2מ'</p> <p>קו מתח גבוה עד 33ק"ו -תיל חשוף או מצופה - 5מ'</p> <p>דו מתח גבוה עד 33ק"ו -כבל אוירי מבודד (תא"מ)- 2מ'</p>	





חשמל	6.10
<p>קו חשמל מתח עליון 161-110 ק"ו - 20 מ' מציר הקו קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת החשמל ארון רשת - 1 מ' 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 בהתאם לנספח הנוף.</p>	
תשתיות	6.11
<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.</p> <p>אישור תכניות ע"י "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 טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים במידה ונדרש.</p> <p>3. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת-</p>	

6.11	תשתיות
	קרקעיות.

6.12	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>מים:</p> <p>- 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:</p> <p>- 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 מיוגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p> <p>ניקוז:</p> <p>- 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 השחייה 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.</p>

6.13	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 189-188 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------





תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30