



הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מורדות הכרמל"

רחוב כורי 2, חיפה 3304508, מגדל הנביאים קומה 7 • טלפון: 04-8676296 • פקס: 04-8671652
אתר אינטרנט: www.mordotcarmel.org • קבלת קהל: ימים ב', ד' בין השעות 08:00-13:30

תאריך: י"ח חשוון תשפ"ה
19/11/2024

מס' בקשה: 20120772
תיק בניין: 250000226

לכבוד: עיריית נשר
כתובת המבקש:
ישוב: נשר

א.ג.נ.,

הנדון: גוש: 11166 חלקה: 29, שטח המגרש: 50,661 מ"ר

ייעוד: מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, מתכנית: 355-0359364, תא שטח: 921

הערות:

1. החלוקה למגרשים הנ"ל הינה בהתאם לייעודי הקרקע בלבד.
2. מספרי המגרשים הינם ארעיים.
3. שטחי המגרשים הנ"ל הינם על פי מדידה גרפית.
4. שטחים מדויקים ירשמו ע"י מודד על גבי מפת מדידה עדכנית שתוגש לוועדה.

המידע בפרק זה כפוף להוראות הכלליות של דף המידע.

רשימת התוכניות בתוקף אשר חלות על החלקה:

<u>י.פ. תוקף</u>	<u>פרסום תוקף</u>	<u>פרסום הפקדה</u>	<u>שם תכנית</u>	<u>תכניות בתוקף</u>
10531	18/05/2022	16/09/2020	תכנית מתאר כוללנית לנשר	355-0753905
8343	10/12/2019	11/02/2018	מכ/886 מתחם "כללי" - מגורים נשר	355-0359364
*	05/09/2019	10/04/2019	מכ/מק/940 בניה במרווחים במרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל	355-0661652
4942	10/12/2000	02/07/1995	נשר מפעלי מלט ישראליים בע"מ	מכ / 258
1934	19/07/1973	11/03/1971	תכנית מס' ג/580 - תכנית מתאר נשר	ג / 580
989	10/01/1963		תכנית מתאר לשטח הגלילי לתכנון עיר מחוז חיפה	ג / 400

זכויות בניה לפי שטח נטו עפ"י תכניות בתוקף:

[מתכנית: 355-0359364]

שימושים

1. תיאטרון פתוח למטרות כינוס והופעות.
2. שטחים פתוחים למטרות ירידים, תערוכות זמניות, שוק פתוח.
3. אולם/ גן אירועים.
4. מרכז אקולוגי לימודי.
5. חנויות, מסעדות, בתי קפה, קיוסקים.
6. שימושים הדרושים לניהול ותחזוקת הפארק.
7. שימושים נלווים לכל אחד מהשימושים המותרים כגון: מתקני תברואה, משרדים, מתסנים.
8. בתחום המסומן לחניה בתשריט - חניה ציבורית למשתמשי המתחם.

א. הוראות בינוי -

1. אופי הבינוי ישקף את אופי הפארק בהתאם להנחיות תכנית האב פארק מטרופוליטני הקישון.
2. תותר הקמת מספר מבנים. מיקומם ייקבע בתכנית בינוי עיצוב ופיתוח באישור מהנדס העיר.
תכנית הבינוי תכלול התייחסות לנושאים הבאים :
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.
ב. מפלס הכניסה, מיקום כניסות להולכי רגל ולכלי רכב תפעולי, פיתוח השטחים הפתוחים : שטחים מרוצפים ושטחים מגוננים.
ג. הסתרה מלאה של מערכות טכניות.
ד. שטחי מסחר :
מתן פתרונות לארובות, מפרידי שומן, אבטחת אזור תפעול אחורי תוך התייחסות לאצירת אשפה ומחזור, אזור פריקה וטעינה.
3. היקף השטחים הכוללים המותרים לבניה יהיו עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה.
4. יותרו שטחים נוספים לפרגולות בשטח הפתוח ובין המבנים. שטח הפרגולות יחושב עפ"י התקנות ומיקומן המדויק ייקבע בתכנית בינוי עיצוב ופיתוח.
5. תותר הקמת קירוי זמני עבור שימושים כגון ירידים ותערוכות זמניות.
6. בתחום המסומן לחניה בתשריט - חניה לא סלולה, מגוננת, מחומר מחלחל. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בהתאם לשימושים המבוקשים בתא השטח בבקשה להיתר בניה.
- ב. תנאים למתן היתרי בניה -
1. הגשת סקר סיכונים מעודכן בנושא קרינה לאישור המשרד להגנת הסביבה.
2. הצורך בסקר קרינה ייקבע בהתאם לשימושים המבוקשים בתא השטח בבקשה להיתר הבניה.
3. עקב הקרבה לקו המתח הגבוה היתרי בניה בתחום המגבלות יהיו באישור המשרד להגנת הסביבה. בתחום זה לא יותרו שימושים הכוללים שהייה ממושכת של אוכלוסייה. 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.
5. אישור חברת חשמל לישראל.

גודל מגרש	-	50661	מ"ר	[מתכנית : 355-0359364]
ש. בניה עיקרי מעל הכניסה הקובעת	-	10000	מ"ר	[מתכנית : 355-0359364]
שטח שרות מעל לכניסה הקובעת	-	3000	מ"ר	[מתכנית : 355-0359364]
מספר קומות מעל כניסה קובעת	-	3	קומות	[מתכנית : 355-0359364]
מספר הקומות המצוין מעל הכניסה הקובעת כולל את קומת הקרקע וקומת מתקנים טכניים בלבד.				
גובה מבנה - מעל כניסה קובעת	-	15	מ'	[מתכנית : 355-0359364]
גובה המבנה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת ובתנאי שלא יחרוג מהגובה המותר בתיאום עם רת"א.				
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה				
[מתכנית : 355-0359364]				
הגבלות בגין שדה תעופה חיפה : 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.				
קו בניין קדמי	-	5	מ'	[מתכנית : 355-0359364]
קו בניין צידי-ימיני	-	5	מ'	[מתכנית : 355-0359364]
קו בניין צידי-שמאלי	-	5	מ'	[מתכנית : 355-0359364]

מרווחים וקווי בניין

[מתכנית : 355-0359364]

1. בניה בטופוגרפיה משופעת :
 - 1.1 מספר הקומות המצוין מתחת לכניסה הקובעת ישמש למגורים, בנוסף בכל המגרשים תותר הקמת קומות חנייה תת-קרקעיות.
 - 1.2 תותר תוספת קומות מתחת לכניסה הקובעת עבור חניה תת-קרקעית/מקורה מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
 - 1.3 תתאפשר גמישות בקביעת מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת.
 - 1.4 שטחי השירות המצוינים בזכויות בניה מתחת לכניסה הקובעת ישמשו לחניה תת - קרקעית.
 - 1.5 יותר נידוד זכויות ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת לשימושי מגורים ולשימושים הנלווים הנובעים מניצול יעיל של הקרקע המשופעת.
 - 1.6 זכויות הבניה (עיקרי ושירות) שנקבעו מעל הכניסה הקובעת ישמשו ליעוד העיקרי של תא השטח. זכויות אלה ינוצלו בחלקן, ככל שיידרש, מתחת למפלס הכניסה הקובעת מטעמי התאמה לטופוגרפיה.
2. במגרשים בהם הוגדר בתשריט מבנה/סככה/אלמנט לשימור - יתווספו שטחי המבנה לשימור למניין השטחים הרשומים בזכויות בניה.
3. למרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.

[מתכנית : 355-0359364]

זכויות בניה מאושרות

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.

[מתכנית : 355-0359364]

תנאים למתן היתר בניה

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית :
 - 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 הוועדה 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.
 - 1.2 ביצוע בדיקות גאולוגיות הנדסיות - ראה סעיף "סקר סייסמי".
 - 1.3 אישור פתרון ניקוז לכל שטח התכנית. ייערך בהתאם לעקרונות שבנספח הניקוז ויכלול התייחסות לניהול מי נגר ואיגום.
 - 1.4 תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ואו 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.
 - 1.5 אישור המשרד להגנת הסביבה להעדר דרישות נוספות בדבר קרקע מזוהמת בהתאם לסעיף 5 לעיל.
 - 1.6 אישור הוועדה המקומית לתכנית לצרכי רישום לכל שטח התכנית.
 - 1.7 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.
2. תנאים כללים :
 - 2.1 ביצוע תשתיות בהתאם לתת-שלבי ביצוע, כפי שיוגדרו בתכנית הפיתוח בהתאם לסעיף 1.1 לעיל.
 - 2.2 אישור תכנית בינוי עיצוב ופיתוח למגרשים הבאים :
 - 2.2.1 מגרשים ביעוד מעורב (מגורים, מסחר ותעסוקה).
 - 2.2.2 מגרשים הכוללים יותר ממבנה אחד.
 - 2.2.3 מגרשים בהם תותר בניה בקו בניין "0.0".
 - 2.2.4 שטחי פארק מטרופוליטני :
 - 2.2.4 א. תנאי למתן היתר בניה לתא 921 יהיה הכנת תכנית פיתוח לשטח הפארק הכלול בתכנית, כולל שטחי החניה (תא שטח 541) והגדרת אחריות הרשות המקומית לפיתוח תכנית הפארק.
 - 2.2.4 ב. תכנית פיתוח כללית עבור הפארק תתואם עם הגנ"ס, אקולוג, רשות ניקוז קישון ורשות נחל קישון.
 - 2.2.4 ג. במסגרת תכנית הפיתוח לפארק ייקבע גודלם הסופי של מאגרי המים ואופן ניצולם.

- 4.2.2.d 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.
- 2.3 הבטחת פיתוח השטחים הציבוריים הנדרשים בהתאם לקצב הפיתוח.
- 2.4 הגשת תכנית לשטחי התארגנות ומחנות קבלן. שטחי התארגנות ימוקמו ויפעלו בהתאם לעקרונות המופיעים בסעיף "הוראות איכות סביבה".
- 2.5 אישור פתרון לעודפי עפר ועירוס זמני של עפר. טיפול בעודפי עפר ועירוס זמני של עפר ייעשה בהתאם לעקרונות המופיעים בסעיף "הוראות לאיכות הסביבה" תת-סעיף "התארגנות".
- 2.6 קבלת אישור ממכון בדיקה מורשה על עמידה של הבניינים בת"י 5281 לבניה בת-קיימה (בניה ירוקה). תנאי לאכלוס - אישור של מכון בדיקה מורשה שהבניינים נבנו לפי ת"י 5281.
- 2.7 התכנון יבוצע בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל.
- 2.8 אישור פקיד היערוות לתכנית הנטיעות בהתאם לנספח שמירה על עצים בוגרים.
- 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.
- 2.10 תנאי להוצאת היתר בניה למגורים יהיה ביצוע שדרוג/החלפת קו הביוב המאסף של העיר.
- 2.11 תכנון בתחום רצועת הרכבת ובשטחים הצמודים לרצועה - תיאום ואישור רכבת ישראל.
- 2.12 מים - יבחן לחץ המים ע"י הגוף הרלוונטי המוסמך ואישורו ע"י משרד הבריאות.
3. בקשה להיתר בניה :
- 3.1 תותר הוצאת היתר בניה לכל מגרש בנפרד.
- 3.2 בקשה להיתר בניה תפרט בין היתר את הנושאים הבאים :
- 3.2.1 עיצוב הבניין, חזיתות הבניין, חומרי גמר, הסתרת מתקנים טכניים, לרבות עיצוב הגג והמערכות.
- 3.2.2 נוף ופיתוח : בהתאם לסעיף "סביבה ונוף".
- 3.2.3 הבטחת מיצוי מלא זכויות הבניה במגרשי המגורים ופתרונות חניה בהתאם.
4. רעש :
- תנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית, הכולל מגורים או מבנה ציבור, יהיה :
- 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 הרגשיים לרעש בשלבים א' ו-ב' של התכנית. הדוח יוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.
- 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.
- 4.3 חריגה מהסעיפים הנ"ל תהווה סטייה ניכרת.
5. זיהום קרקע :
- 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.
- 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.
- 5.3 במידה ובמסגרת ביצוע סקרי הקרקע וגז הקרקע ניתן יהיה לחלק את התכנית למתחמים ולאפשר טיפול בקרקע בשלבים, המשרד להגנת הסביבה ייקבע את גבולות המתחמים ובאישורו ניתן יהיה לשחרר שטחים לפיתוח וקבלת היתרי בניה.
6. יש לבצע סקר יציבות מדרון באזור הדרום-מערבי, וקידוחים גיאטוכניים בכל שטח התכנית, כתנאי למתן היתרי בניה.

[מתכנית : 0359364-355]

תכנית בינוי

תנאי להיתר בניה יהיה אישור מהנדס העיר לתכנית בינוי עיצוב ופיתוח. התכנית תפרט את הנושאים הבאים :

1. קביעת הוראות ביחס להעמדת בניינים, מרתפים, מרחקים בין בניינים וגבהים של חלקי המבנים.
2. קביעת הוראות לעיצוב חזיתות המבנים וחומרי גמר.
3. קביעת עקרונות למפלסי הכניסה הקובעת למבנים לרבות מפלסי פיתוח.
4. קביעת הוראות לעיצוב המרחב הציבורי כולל פתרונות נגישות למוגבלים.
5. קביעת הוראות לאופן פיתוח השטח כולל מיקום שטחי חניה במגרשים, גינון, נטיעות, ריצופים, מעברים להולכי רגל ואופניים, מדרגות, רמפות, גדות ירוקים לרבות ציון ריהוט ומתקני רחוב כגון ספסלים, תאורה ופרגולות. סימון מערכות מים ופתרונות תיעול וניקוז וכו'.

6. קביעת הוראות למיקום רחבות כיבוי אש, חדרי אשפה וסידורי הגישה: כניסות לחניונים, פריקה וטחינה.
7. תיאום מפלסי חניונים בעלי זיקת מעבר הדדית.
8. קביעת הוראות לפיתוח בר קיימא של המרחב הציבורי, תוך התייחסות לנושאים כגון: בניה משמרת מים, הפרדת פסולת, שימור אנרגיה, צמצום תופעת אי החום העירוני, שימוש בחומרים ומוצרים ירוקים/מקומיים/ממוחזרים וכיו"ב.
9. תכנית הבינוי תוגש בצירוף דו"ח אקלימי הכולל:
 - א. בדיקות הצללה והצגת מידת החשיפה לשמש של השטחים הפתוחים במתחם ושל השצ"פים הסמוכים לו. יוצג כי בשצ"פים הסמוכים למתחם (ובתאי שטח, 57-62, 64-72 - גם בשצ"פ במרכז המגרש) מתקבלת מידת החשיפה לשמש כנדרש בנספח ב' לת"י 5281 (זכויות שמש בתכנון עירוני).
 - 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, יידרש דו"ח אקלימי מעודכן בהתאם.
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.
11. בתאי שטח בהם תותר בניה בקו בניין צידי "0.0" - תכנית הבינוי והפיתוח תכלול גם תכנית צל של המגרשים הצמודים והתייחסות למפלסי כניסה מתואמים.

[מתכנית: 355-0359364]

תנאים למתן תעודת גמר

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.

[מתכנית: 355-0359364]

איחוד וחלוקה

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

[מתכנית: 355-0359364]

הפקעות לצורכי ציבור

[מתכנית: 355-0359364]

עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן), 2241/0 "יאגור" 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 אתרי/עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.
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.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

[מתכנית: 355-0359364]

היטל השבחה

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

[מתכנית: 355-0359364]

דרכים, תנועה ו/או חניה

הסדרי התנועה ומספר מקומות החנייה הדרושים לשימושים השונים יהיו בהתאם לתקן החנייה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

1. 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.

2. הקצאת חניות לאופניים בייעודי הקרע השונים בהתאם למדריך "הנחיות לתכנון רחובות בערים - תנועת אופניים" או תקן אחר שיבוא במקומו.

[מתכנית : 355-0359364]

גגות

1. בניית מבנים ומתקנים טכניים על גג הבניין :
 - א. המושך חלל חדרי המדרגות הכלליים של הבניין, להלן : "מגדלי המדרגות".
 - ב. 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.
 - ג. הוראות בניה למתקנים :
 - 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 לבניין ולא יהיו הפרעה בלתי סבירה לבניינים הסמוכים, ולפי הנחיות מהנדס העיר.
 - 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.
 - תותר הצבת מתקנים על הגג העליון בגגות שטוחים, ובלבד שישולבו במבנה לשביעות רצון הוועדה המקומית, והגובה הכללי של המתקנים לא יעלה על 4 מ' מפני הגג כהגדרתו בתכנית זו.
 - בגגות שטוחים, גובה קולטים ודודי שמש לא יעלה על 2 מ' מפני הגג עליו הם מוצבים.
 - גובה מתקני תקשורת וארובות אוורור יהיה לפי דרישות הרשות לאיכות הסביבה ובאישור מה"ע. המתקנים יוצמדו לגרעין הבניין.
 - 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'.
 - שטח חדרי המכונות למעלית ולמיזוג אוויר לא יעלה על השטח הדרוש מבחינה טכנית להפעלתם התקינה.
 - 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.
 - 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.
 - שילוב המתקנים במבנה יוצג בתכנית פיתוח הגג.
 - לא יוצא היתר בניה לבניה על גג בניין, אלא אם הובטחה גישה, דרך השטחים המשותפים, לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין המוצבים על הגג.

[מתכנית : 355-0359364]

בניה ירוקה

כל הבניינים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5281 לבניה בת-קיימה (בניה ירוקה) התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

[מתכנית : 355-0359364]

תשתיות

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"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית.
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.
3. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

[מתכנית : 355-0359364]

ניקוז

- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס העיר ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות השהייה 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.

[מתכנית : 355-0359364]

מים

- החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס העיר.
- מערכת המים הציבורית תונח לאורך כבישים, מעברים ציבוריים וצמוד לגבולות המגרשים בהתאם לשלבי הפיתוח.

[מתכנית : 355-0359364]

ביו

- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס ובהתאם לתכנית 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 לאיכה"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 מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.

[מתכנית : 355-0359364]

תקשורת

1. מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם לקובץ התקנות 6898 במהדורתו העדכנית ובהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.
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.
3. במידה ויידרשו ארונות נוספים או מתקנים עיליים נוספים, בהתאם להנחיות מרחביות ובאישור הועדה המקומית.
4. התשתיות לרשת הטלפון תהיינה בתיאום עם חברת התקשורת ובאישור הגורמים המוסמכים לכך.
6. תשתיות הטלוויזיה בכבלים יוקמו על פי הנחיות חברת הכבלים ובתיאום איתה.

[מתכנית : 355-0359364]

אשפה

- בכל מבנה יוקצה שטח למתקני מחזור, אשר יכלול לכל הפחות הפרדה לשני זרמים. אופן הטיפול בפסולת יתואם מול הרשות המקומית.

[מתכנית : 355-0359364]

חשמל

1. אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה 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.
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 "איכות הסביבה" תת-סעיף - "קרינה".
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:

מרחק מהתיל הקיצוני/ מרחק מציר הקו מהכבל/ מהמתקן

3 מ'	- קו מתח נמוך - תיל חשוף
2 מ'	- קו מתח נמוך - תיל מבודד
	- קו מתח גבוה עד 33 ק"ו -
5 מ'	תיל חשוף או מצופה
	- קו מתח גבוה עד 33 ק"ו -
2 מ'	כבל אווירי מבודד (תא"מ)
20 מ'	- קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו

0.5 מ'	- כבלי חשמל מתח נמוך
3 מ'	- כבלי חשמל מתח גבוה
בתיאום עם חברת החשמל	- כבלי חשמל מתח עליון
1 מ'	- ארון רשת
3 מ'	- שנאי על עמוד

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.
5. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
6. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור בכתב מחברת החשמל.
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.
8. מיקום התחנות יהיה עפ"י הנחיות חברת החשמל בתוך מגרשי הבינוי ובתיאום עם תכנון השטחים הציבוריים ומבני מוסדות הציבור במידה ומתוכננים כאלה בקרבה.
9. כל ארונות הרשת ימוקמו בתחום מגרשי הבניה - בנישה בקיר חזית הרחוב של המגרשים בהתאם לנספח הנוף.

[מתכנית: 0359364-355]

ניהול מי נגר

- הוראה זו חלה בהתאם ליכולת ההחדרה של נגר עילי.
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'.
2. 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.
3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
4. בפיתוח שלב ב' נתנה הוועדה פטור לנושא ההחדרה.

[מתכנית: 0359364-355]

פיתוח סביבתי

1. פיתוח השטחים הפתוחים שבתחום התכנית ייעשה בליווי של אקולוג בהתאם לתכנון מפורט למניעת פגיעה בערכי טבע.
2. עבודות שיתבצעו בקרבת הקישון ייעשו בתיאום עם רשות נחל הקישון. עבודות שיתבצעו בשטח או בקרבת גן לאומי הר הכרמל, או בתיאום השטח הגובלים בו, יבוצעו בתיאום ובפיקוח רשות הטבע והגנים.
3. פגיעה בעצים בוגרים תיעשה לפי נספח עצים בוגרים בהתאם לאישור פקיד היערות. כריתת עצים תיעשה בכפוף לקבלת רישיון כריתה מפקיד היערות.
4. בשטחים טבעיים המיועדים לפיתוח ייעשה שימוש בשכבת הקרקע העליונה (כ- 2-30 ס"מ) לחיפוי שטחים המיועדים לשיקום נופי ואקולוגי. אין להשתמש באדמת חישוף שנלקחה מאזור עם ריכוזי צמחים פולשים.

[מתכנית: 0359364-355]

הוראות לאיכות הסביבה

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.
2. רעש - רעש בעת ההקמה -
- שעות העבודה תהיינה עפ"י התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשנ"ג - 1992.
 - ציוד הבניה יעמוד בערכים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידו בניה), תשל"ט - 1979.
 - מפלסי רעש מכלים, שלא נכללים בתקנות למניעת מפגעים (רעש מצידו בניה) 1979 - מפוחים, דיזל-גנראטורים ועוד - יעמדו בדרישות תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.
 - מפלסי רעש בחזיתות בתים מפעולת כלי בניה שנכללים בתקנות למניעת מפגעים (רעש מצידו בניה) 1979, יהיו כמפורט בתקנות 1990 לעיל בתוספת 20dB(A).

- 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 בניה, תיאור אמצעים להפחתת הרעש במידה ויצטרכו, ותכנית מדידות רעש ורעידות שיבוצעו לצורך בקרה על עבודות הבניה. - בשלב התכנון המפורט למבנים שייבנו בשלב הראשון, ייעשה 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. 3. איכות אוויר -

- בכל החניונים התת-קרקעיים אשר יוקמו בשטח התכנית יותקן אוורור מאולץ בהתאם לתקנים ולתנאים לשמירת איכות הסביבה במרתפי חניה. - 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 לגנטור חרום (במידה ויותקן) אשר יבטיחו שבהפעלת הגנטור לא ייווצרו מפגעי ריחות וזיהום אוויר לשימושים רגישים שכנים. 4. 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 המטרופוליטני). - לפני תחילת ביצוע יסומנו ויגודרו גבולות אתרי ההתארגנות. - באתר העבודה ימצאו מכלי אצירה בנפת מתאים למילוי פסולת שאינה עודפי חציבה/חפירה. - בתום שימוש הזמני של שטחים אלה יבוצע בהם שיקום נופי בהתאם למסמכי התכנון המפורט. - תכנית התאורה תיקח בחשבון צמצום זליגת אור לשטחים הפתוחים הסובבים. - מכלי דלק ותדלוק כלים: א. מכלי דלק יותקנו בתוך מאצרות תקניות שניפחן 110% מנפח המיכל עצמו. מאצרות עם נזולים יפנו מיד על ידי שאיבה ויפנו 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 באופן מיידי ולפנות את הנוזל והקרקע לאתר מוסדר. 5. 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. - עבודות שיתבצעו בקרבת גן לאומי הר כרמל יבוצעו בתיאום עם רשות הטבע והגנים. - פגיעה בעצים בוגרים תיעשה לפי נספח עצים בוגרים בהתאם לאישור פקיד היערות. - כריתת עצים תיעשה בכפוף לקבלת רישיון כריתת מפקיד היערות. - 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. 6. עירוב שימושים -

- בכלל המבנים תוקצה חצר אחורית ו/או שטח ייעודי בתניון המבנה אשר ישמש לשימושים תומכים בפעילות המבנה כגון הצבת מתקני קדם טיפול בשפכים, מיקום חדרי אשפה, מרכזי מחזור וכד'. - תובטח הפרדה בין המסחר בקומת הקרקע וכניסות למבני המגורים ו/או השימושים הציבוריים. - תהיה כניסה נפרדת לאגף מסחר ועסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מאזור פריקה וטעינה. - 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. 7. קרינה -

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 803-806, 809, 811) ושצ"פים, באחריות יזם תכנית הכפלת המסילה. 8. מיקרו-אקלים -

ככל שיבוצעו שינויים עתידיים בגובה הבינוי, יעודכן מסמך מיקרו-אקלימי באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שיירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
- 2. עבודות שאינן טעונות היתר -
 - 2.1 נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.
 - 3. עודפי עפר -
 - 3.1 לא יותרו שטחי עירוס עפר בתאי שטח המיועדים לשטחים פתוחים בתכנית.
 - 3.2 מיקום שטחי עירוס העפר הזמניים יהיה כך שלא ייגרמו ממנו מפגעים לתאי שטח מפותחים ומאוכלסים.
 - 3.3 עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו ככל הניתן כחומר מילוי בשטח התכנית.
 - 3.4 אתרי האגירה הזמניים ישמשו לעירוס עפר בלבד ולא תושלך בערמה פסולת בניין מכל סוג שהוא.
 - 3.5 משך העירוס הזמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע כל אחד משלבי הפרויקט. אין להשאיר בשטח התכנית עודפי עפר לאחר סיום ביצוע שלב א' בתכנית.
 - 3.6 בתום שימוש הזמני של שטחים אלה יבוצע בהם שיקום נופי בהתאם למסמכי התכנון המפורט.

[מתכנית : 355-0359364]

סביבה ונוף

- התכנון יוגש בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל ובהתאם למפורט לעיל בסעיף זה.
1. הנחיות לפרטי גמר, שימור, שיקום ותכנון המרחב הציבורי -
 - 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 המקסימלי 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.
 - הקירות יבוצעו בתחום שטח המגרש הגבוה, הנתמך.
 - 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.
 - 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 יקטן על 10 מ"ק לכל עץ. מערכת ההשקיה תהיה ממוחשבת ותכלול אמצעי דישון. פתרונות אלה יקבלו ביטוי בקונסטרוקציית המבנה.
 2. תכנית פנויה מבינוי עילי לא תפחת מ-30%. 20% מהשטח הפנוי במגרש יאפשר גינון ועומק אדמה של יפחת מ-1.2 מ'.
 3. תכנית נוף ופיתוח -
 - לצורך הוצאת כל היתר בניה בתחום התכנית, תוכן תכנית נוף ופיתוח לאישור מהנדס העיר והוועדה המקומית. תכנית פיתוח הנוף תכלול בין היתר:
 - 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.
 - כחלק מתכנית הנוף והפיתוח יוגשו חתכים טיפוסיים ופרישת קירות, תכנית צמחייה, תכנית השקיה ורשימת צמחייה וכן רשימת חומרי גמר של כל פרטי הגמר.
 - סימון עצים לכריתה, להעתקה ולשימור.
 - תכניות הנוף תתבססנה על תכנון מפורט של הכבישים והמדרכות ומערכות התשתית ובכפופות להנחיות המרחביות.
 4. נטיעות -
 - 4.1 ככלל, בשטחי ציבור עירוניים או בגבול השטח הפתוח מומלץ לנטוע צמחייה חסכונית במים, בדגש על מינים בר ותרבות מקומיים האופייניים לאזור.
 - 4.2 בחירת העצים לשטילה במרחב הציבורי, שתילתם ותחזוקתם ייעשו על פי "מדריך עצי הרחוב בישראל" (גלון, הלר וערן, 2013). משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.
 - 4.3 למניעת זיהום גנטי, בשטחים פתוחים טבעיים תינטע צמחייה מקומית בלבד (מיני בר שמקורם באזור, ממרחק של עד 5 ק"מ).
 - 4.4 בנוסף, יינטעו עצי מורשת ובוסתן ושיחים ארץ-ישראליים (שקמה, תות, תמר מצוי, תאנה, חרוב, זית, שקד, רימון, מיש דרומי, גפן וכו') במוקדים לקליטת קהל בשטחים הפתוחים.
 - 4.5 רשימת הצמחייה ותכנית הצמחייה תתואם עם אקולוג מתוך רשימת צמחייה מומלצת, אותה ניתן יהיה לעדכן מעת לעת בכפוף לחוות דעת אקולוגית (נספח 2).
 5. עצים בוגרים -
 - העתקה, כריתה או שימור של עצים בוגרים ייעשו בהתאם לנספח עצים בוגרים ולאישור פקיד היערות האחראי על האזור.
 - 6. צמחייה פולשנית -

- 6.1 יש להימנע מנטיעה של מיני צמחים הידועים כמינים פולשים או מתפרצים.
- 6.2 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.
- 6.3 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.
7. גאופיטים -
- 7.1 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.

[מתכנית : 355-0359364]

פסולת בניין

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:
 - 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
 - 1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 - 1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
3. בקשה להיתר בניה להריסת מבנים קיימים בשטח התכנית, תלווה בדו"ח שייקבע 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 ייקבע תנאים לביצוע תהליך ההריסה, מיון וגריסה.
4. הריסת ופינוי מבנים המכילים אסבסט ייעשה בהתאם לתקנות ונהלי המשרד להגנת הסביבה.

[מתכנית : 355-0359364]

שמירת טבע וגנים לאומיים

- אמצעים לשמירה על הטבע:
1. תאורה בגבול הגן הלאומי שתכוון אל תוך היישוב ותגרום לצמצום זיהום האוויר 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.

[מתכנית : 355-0359364]

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	בשלב א' של התכנית יוקמו 1,000 יח"ד בחלקה הדרומי של התכנית, בצמוד לשכונת המגורים הקיימת וכן שטחי תעסוקה ומסחר ושטחים ציבוריים.	פיתוח כל מבני הציבור והשטחים הציבוריים הנדרשים על בסיס הפרוגרמה לצרכי ציבור ובפרט בית ספר יסודי וכן שטחי תעסוקה ומסחר. המשך פעילות מפעל הטחינה והאריזה תתאפשר ע"פ הקיים כיום ללא תוספות, למעט תחזוקה והתקנת אמצעים להפחתת מטרדים לסביבה באישור המשרד להגנת הסביבה. הכניסה והיציאה לרכבים תפעוליים תתבצע מדרך 75 בלבד. לא תתאפשר תנועת רכב כבד עבור המפעל מדרך 725. 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 יח"ד 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 טופס אכלוס 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.

[מתכנית : 355-0359364]

מימוש התכנית

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

התראות לחלקה: שטח לאיחוד וחלוקה מחדש 355-0359364, חניה 355-0359364, גשר/מעבר עילי 355-0359364

לידיעתך:

בתאריך 6.4.16 נכנסו לתוקפן הנחיות מרחביות לפי סעיף 145ד' לחוק התכנון והבניה. על הבקשה להיתר יחולו ההנחיות המרחביות שבתוקף, המפורסמות באתר הועדה המקומית:

www.mordotcarmel.org

- היטל השבחה ייגבה כחוק.
- הדיוק של השטח הוא בהתאם למסמכים המצויים במשרדי הועדה, נתונים לפי תכניות עלולים להשתנות בעקבות תשריטי מדידה לצרכי רישום.
- ההנחיות ונתוני התכנון המלאים נמצאים בחוברת תקנון התכנית המצורפת למידע.
- תוקף דף מידע נכון למועד הוצאתו, אך ייתכנו שינויים במצב התכנוני בהתאם לפעולות רשויות התכנון השונות ממועד מסירתו ואילך.
- המידע מופנה למבקש בלבד. אין לערוך שימוש במידע שלא ע"י מבקש המידע ולא תישמע טענה בקשר למידע ממי שאינו העורך.
- המידע האמור אינו מהווה מידע מידי לצורך הוצאת היתר בניה. בקשת מידע להיתר בניה תוגש עפ"י תקנות הרישוי.
- הנד זכאי לעיין בכל התכניות והתשריטים בתוקף או בהפקדה. בכל מקרה של סתירה בין נוסח טופס מידע זה והוראות התכנית – יגברו הוראות התכנית.
- המידע הכלול בדף זה מכיל נתונים בדבר תכניות בנין עיר מאושרות.
- אין המידע כולל נתונים על-פי תכניות שאושרו ע"י גופים ומוסדות תכנון אחרים (לרבות הכרזות על-פי פקודת הדרכים).

בכבוד רב,

קדר אורה – מידענית הועדה



ועדה מקומית לתכנון ובנייה
מורדות הכרמל