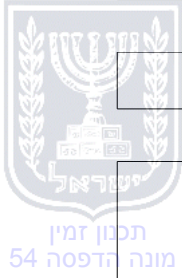


הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0089318

פארק מורד נחל קישון



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
03/05/2018

לאשר את התוכנית
24/09/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

נחל הקישון הינו אחד הנחלים הגדולים והחשובים בישראל ובין המורכבים שבהם. שטח אגן הניקוז שלו מגיע לכ-1,110 קמ"ר והוא השני בגודלו בנחלי החוף. הנחל זורם לאורך כ-70 ק"מ מגינין בשומרון דרך עמק יזרעאל, מפער הקישון (בין הכרמל לגבעות טבעון) ועמק זבולון, עד שנשפך לים בנמל חיפה. הנחל הוא נחל איתן לרוב אורכו.

מורד נחל קישון המצוי בלב האזור המטרופוליני של חיפה סבל במשך שנים מהזנחה והזרמת שפכים תעשייתיים, ומכאן שמו הרע שיצא ברבים.

בשנת 1994 הוקמה רשות נחל הקישון במטרה לטהר ולשקם את נחל הקישון ולהקים פארקים לאורכו. הסמכויות החוקיות של רשות נחל הקישון חלות על הנחל מהשפך ועד לתל קשיש (בקרבת יוקנעם) באורך של כ-25 ק"מ, על נחל גדורה ועל חלק קטן ממורד נחל ציפורי.

בתכנית זו מוצעת הקמה והסדרה של פארק מורד נחל קישון המשתרע משני צידי ערוץ הנחל בקטע מכביש עכו-חיפה (שדרות ההסתדרות) במזרח ועד שפך הנחל לים. הפארק המוצע משתרע כפנינה ירוקה בין שטחים המיועדים לתעשייה קלה ומסחר.

הפארק המוצע כולל חלקים אינטנסיביים שישמשו ליעודי פנאי ונופש לרווחת תושבי המטרופולין וכלל המדינה, וחלקים אקסטנסיביים בהם יוחזרו, יטופחו, יישמרו וישוחזרו המערכות האקולוגיות הקיימות לאורך הנחל. הנופשים בפארק יוכלו ליהנות מפעילות בטבע הפראי על מרכיביו השונים וכן לנוח ולנפוש על משטחי הדשא והפעילויות המוצעות בחלקים אחרים של הפארק.

התכנית מציעה הקמה של מרכז מבקרים גדול אשר ישמש כמוקד חינוכי ערכי בתחומים הקשורים למערכות הנחל ולמימיו.

כמו כן מוצעים בתכנית מספר מוקדים לפיתוח עסקי נופשי בכוונה לפתח במקום מוקדים רווחיים אשר יסייעו בעול התחזוקה השוטפת של הפארק הציבורי.

פארק מורד הקישון ישמש כריאה ירוקה משמעותית לתושבי חיפה ולתושבי המטרופולין כולו ויהווה מוקד ייחודי בין שטחי עורף הנמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית פארק מורד נחל קישון

מספר התכנית 304-0089318

1.2 שטח התכנית 1,566.356 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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	חיפה
קואורדינאטה X	203500
קואורדינאטה Y	745250

1.5.2 תיאור מקום

נחל הקישון ושתי גדותיו בין דרך ההסתדרות ועד שפך הנחל לים באזור מעגנת שביט.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שפך הקישון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11631	מוסדר	חלק		1, 57, 59, 61, 65-68
11632	מוסדר	חלק	79-81	14-17, 72, 77-78, 103
11633	מוסדר	חלק		2
11634	מוסדר	חלק	1-73, 75	74
11642	מוסדר	חלק	6-37, 42-93	3, 5, 38, 41, 94
11644	מוסדר	חלק	5-29, 32-36	2, 4, 30-31
11645	מוסדר	חלק	7, 10-11, 32-61, 64-65	9, 12-27, 29-31, 62-63
11646	מוסדר	חלק	71	4, 72, 104-106
11648	מוסדר	חלק	74, 77	11, 18-19, 50-52, 68, 75, 78, 80-81
11649	מוסדר	חלק	1-10, 29, 52-61	12-14, 16-17, 21, 26, 30-31, 34-37
11650	מוסדר	חלק	2-8, 41	1, 9-12, 14, 23, 29, 31
11651	מוסדר	חלק	1-2, 4-7, 9-21, 23-25, 30-39, 97-98	3, 8, 22, 26, 29, 40, 96
11652	מוסדר	חלק	1-2, 8-25, 33-35, 79, 81, 84, 87-90	3-4, 26-29, 31-32, 36-37, 47-49, 78, 80, 82, 86
11653	מוסדר	חלק	11-14, 19-40, 43-61, 65-82	9-10, 15, 18, 62-64

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11654	מוסדר	חלק	14-19, 21, 24-40, 45-50	12-13, 20, 23, 41, 51
11643	מוסדר	כל הגוש	1-61, 64-65, 67, 69-111	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
304-0098590	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0098590. הוראות תכנית 304-0098590 תחולנה על תכנית זו (מספר חפ/1833/י"א/1).	7435	2770	31/01/2017
חפ/1767/א	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1767/א. הוראות תכנית חפ/1767/א תחולנה על תכנית זו.	7269	6591	22/05/2016
תמא/34/ב/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/34/ב/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/3. הוראות תכנית תמא/34/ב/3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006
תמא/37/ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/37/ב. הוראות תכנית תמא/37/ב תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006
חפ/1970/ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1970/ד ממשיכות לחול.	5523	3047	30/04/2006
חפ/1970/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1970/ג ממשיכות לחול.	5511	2393	27/03/2006
תמא/37	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/37. הוראות תכנית תמא/37 תחולנה על תכנית זו.	4973	2061	21/03/2001



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	4884	3594	25/05/2000
תמא/ 22	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	4363	980	19/12/1995
תמא/ 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23. הוראות תכנית תמא/ 23 תחולנה על תכנית זו.	3366	2848	31/07/1986
תמא/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362	26/08/1976
חפ/ 1091	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1091. הוראות תכנית חפ/ 1091 תחולנה על תכנית זו.	927	1284	03/05/1962
חפ/ 1107 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1107 א ממשיכות לחול.	873	1984	31/08/1961
חפ/ 771	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 771 ממשיכות לחול.	0		18/09/1950
חפ/ 706	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 706 ממשיכות לחול.	0		06/08/1946
חפ/ 567	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 567 ממשיכות לחול.	1371		02/11/1944
חפ/ 562	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 562 ממשיכות לחול.	893		07/06/1939



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 324 /א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 324 /א ממשיכות לחול.	867		23/02/1939
חפ/ 536	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 536 ממשיכות לחול.	0		07/02/1939
חפ/ 327	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 327 ממשיכות לחול.	0		12/07/1938
חפ/ 222	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 222 ממשיכות לחול.	782		12/05/1938
חפ/ 324	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 324 ממשיכות לחול.	0		09/11/1937
חפ/ 319	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 319 ממשיכות לחול.	695		03/06/1937
חפ/ 229	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 ממשיכות לחול.	422		15/02/1934
תמא/ 13	אישור ע"פ תמ"א	מאושרת לפי התמ"א	0		01/01/1901
תמא/ 1 /35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
תמא/ 37 /א /2 /4	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 37 /א /2 /4 ממשיכות לחול.	5833	3979	21/07/2008
תתל/ 18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	6942	1811	15/12/2014

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תתל/ 56	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 56. הוראות תכנית תתל/ 56 תחולנה על תכנית זו.	7873	9622	12/07/2018
חפ/ 1400 / יב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / יב. הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב תחולנה על תכנית זו.	4402	2831	21/04/1996
חפ/ 1400 / שש	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / שש. הוראות תכנית חפ/ 1400 / שש תחולנה על תכנית זו.	4508	2833	30/03/1997
חפ/ 1805	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1805. הוראות תכנית חפ/ 1805 תחולנה על תכנית זו.	3567	2676	26/06/1988
חפ/ 186 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 186 / א ממשיכות לחול.	0		13/10/1938
חפ/ 1888	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1888. הוראות תכנית חפ/ 1888 תחולנה על תכנית זו.	3530	923	01/03/1988
חפ/ 2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 2000 ממשיכות לחול.	8137	8404	05/03/2019
חפ/ מק/ 1400 / יג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יג. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יג תחולנה על תכנית זו.	4436		15/08/1996
חפ/ מק/ 1400 / תט	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / תט. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / תט תחולנה על תכנית זו.	4536	4037	26/06/1997



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 185	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 185 ממשיכות לחול.	574		05/03/1936
חפ/ 229 / ט / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / ט / 1. הוראות תכנית חפ/ 229 / ט / 1 תחולנה על תכנית זו.	6255	5093	26/06/2011
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1 תחולנה על תכנית זו.	4626		08/03/1998
חפ/ מק/ 1400 / פמ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ ממשיכות לחול.	5501	2102	28/02/2006
304-0447052	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052. הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו (מספר חפ/1400/שש/1).	8106	7484	10/02/2019

הערה לטבלה:

תכניות נוספות:
 חפ/מק/1888 א - כפיפות
 חפ/295 - שינוי-17.09.1936
 חפ/186 - שינוי-17.09.1936
 304-0318162 - כפיפות חפ/2465
 304-0318154 - כפיפות חפ/2465 א
 304-0318159 - כפיפות



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורון רוהטין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורון רוהטין		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרוגרמה	15: 00 19/09/2019	דורון רוהטין	19/09/2019	14	1: 1	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	מצב מאושר	12: 23 22/09/2019	דורון רוהטין	04/09/2019	1	1: 5000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי ונוף	12: 08 22/09/2019	נתן קמינר	22/09/2019	1	1: 2500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	09: 13 23/09/2019	יואל ינון	19/09/2019	1	1: 2500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	הוראות ניקוז	12: 17 22/09/2019	מאיר רוזנטל	22/09/2019	13	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	הוראות לנספח בינוי ונוף	14: 58 19/09/2019	נתן קמינר	10/09/2019	6	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר עצים בוגרים	09: 15 23/09/2019	יורם אגמון	12/09/2019	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים-טבלאות	18: 21 25/09/2017	יורם אגמון	25/09/2017	12		מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		ו. מקומית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356173		
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		רשות נחל קישון	חיפה	(1)		04-8404404	04-8400639	info@kishon.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מעגן הדייג, בנין 61 מפרץ חיפה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		ו. מקומית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356173		
מדינה כללי	מדינה כללי		רשות נחל קישון	חיפה	(1)		04-8404404	04-8400639	info@kishon.org.il

(1) כתובת: מעגן הדייג, בנין 61 מפרץ חיפה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	דורון רוהטין	24485	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9088700	04-9909990	doron@yaad-arc.co.il
אדריכל	סוקר עצים	יורם אגמון	40099	אגמון - אדריכלות נוף	משגב עם	(2)		04-9800004	04-9800005	aanof@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	יואל ינון	80984	ברלב-ינון תכנון ויעוץ בהנדסה אזרחית	חיפה	חסן שוקרי	4	04-8622777	04-8622779	yoel@barlev-yenon.com
מתכנתת ערים	מתכנן	סיגלית מירון פיסטינר		יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9088700	04-9909990	sigi@yaad-arc.co.il
אדריכל	יועץ נופי	נתן קמינר	24388	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9088700	04-9909990	nathan@yaad-arc.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	מאיר רוזנטל	27203	רוזנטל מ. - תכנון ויעוץ	גילון	(3)		04-9580621	04-9580225	office@rme.co.il
מודד מוסמך	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון	טירת כרמל	יזומה	2	04-8580355	04-8580377	sagi@hetz-hazafon.co.il

(1) כתובת: ד.נ. משגב 2015500.

(2) כתובת: ד.נ. משגב 2017900.

(3) כתובת: ד.נ. משגב 2010300.



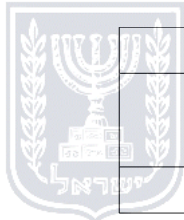
תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.9 הגדרות בתכנית

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



מונח	הגדרת מונח
גדת נחל	שטח דופן הערוץ המדרון מ"נקודת המדידה" (כהגדרתה בתמ"א/34/ב/3) ועד תחתית הערוץ.
תחום השפעה	כהגדרתו בתמ"א/34/ב/3.

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**

1. הקמה והסדרה של "פארק מורד נחל קישון".
2. שימור וטיפול השטחים הפתוחים וערכי טבע ונוף.
3. שיקום המערכת האקולוגית והנופית של גדת הנחל תוך שמירה על רציפות מערכות הנחל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת חלוקה לייעודי קרקע לפארק/גן ציבורי, נחל, דרכים, וכן שילוב של תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות, תוך ביצוע שינויים כדלקמן:
 - א. שינוי תוואי יעוד נחל בהתאם למיקום בו קיים היום.
 - ב. ביטול יעוד תעשייה בחלק מהשטח ושינוי ליעוד פארק / גן ציבורי, נחל, דרכים ושילוב של תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור ותיירות.
 - ג. ביטול חלק מדרכים מאושרות, הרחבת דרכים והוספת דרכים חדשות.
2. קביעת שימושים בתחום הפארק, הנחל, הדרכים ובתחום היעוד המעורב של תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות.
3. קביעת זכויות בניה בתחום הפארק ובתחום היעוד המעורב של תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות.
4. קביעת קווי בניין בתחום הפארק ובתחום היעוד המעורב של תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות.
5. קביעת הנחיות לבינוי בשטח הפארק ובתחום היעוד המעורב של תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות, ותנאים להגשה ואישור של היתרי בניה.
6. קביעת הנחיות לפיתוח בשטח הפארק ובתחום היעוד המעורב של תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות.
7. קביעת הנחיות להעברת זכויות הבניה בתחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

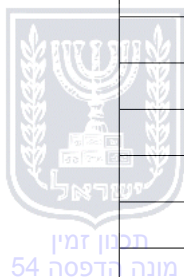
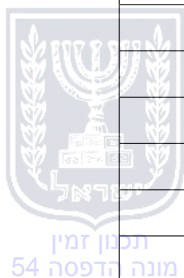
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
פארק / גן ציבורי	1 - 14
נחל/ תעלה/מאגר מים	32 - 39
דרך מאושרת	301 - 314, 316
דרך מוצעת	351 - 364
דרך ו/או טיפול נופי	161 - 165
מסילה ו/או טיפול נופי	151 - 154
מסילה מאושרת	501 - 508
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	101 - 105
תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	81

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך ו/או טיפול נופי	161
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	302, 304 - 307, 316
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	352 - 356, 359, 361, 362
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	101 - 104
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסילה ו/או טיפול נופי	151
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסילה מאושרת	502
אתר עתיקות/אתר הסטורי	נחל/ תעלה/מאגר מים	34 - 36
אתר עתיקות/אתר הסטורי	פארק / גן ציבורי	1 - 3
אתר/מתחם לשימור	פארק / גן ציבורי	3, 10
בלוק מבנה לשימור	פארק / גן ציבורי	10
גבול מגבלות בניה	דרך ו/או טיפול נופי	164, 165
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	301 - 303, 308, 310 - 314
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	351, 357, 358, 362 - 364
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	101, 102, 104, 105
גבול מגבלות בניה	מסילה ו/או טיפול נופי	154
גבול מגבלות בניה	מסילה מאושרת	502 - 508
גבול מגבלות בניה	נחל/ תעלה/מאגר מים	32 - 39
גבול מגבלות בניה	פארק / גן ציבורי	1 - 14
גבול מגבלות בניה	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	81
גשר/מעבר עילי	דרך ו/או טיפול נופי	161 - 165
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	301, 302, 310, 311, 314
גשר/מעבר עילי	מסילה ו/או טיפול נופי	151 - 154
גשר/מעבר עילי	מסילה מאושרת	501, 503 - 508
גשר/מעבר עילי	נחל/ תעלה/מאגר מים	32, 33, 35 - 39
גשר/מעבר עילי	פארק / גן ציבורי	1, 2, 5 - 8, 10, 11, 13, 14

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גשר/מעבר עילי	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	81
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	316, 309, 304
דרך / מסילה לביטול	מסילה מאושרת	503
דרך / מסילה לביטול	נחל/ תעלה/מאגר מים	37 - 34, 32
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	13 - 10, 8, 5, 1
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	81
הנחיות מיוחדות	דרך /או טיפול נופי	165, 164, 162
הנחיות מיוחדות	מסילה /או טיפול נופי	154, 152
הנחיות מיוחדות	מסילה מאושרת	504
הנחיות מיוחדות	נחל/ תעלה/מאגר מים	37 - 35
הנחיות מיוחדות	פארק / גן ציבורי	2, 1
ציר נחל	דרך /או טיפול נופי	165, 164, 162
ציר נחל	מסילה /או טיפול נופי	154, 152
ציר נחל	מסילה מאושרת	506
ציר נחל	נחל/ תעלה/מאגר מים	38 - 33
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך /או טיפול נופי	165 - 161
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מאושרת	316, 314 - 301
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מוצעת	364 - 351
רצועה לתכנון (פוליגונית)	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	105 - 103, 101
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מסילה /או טיפול נופי	154 - 151
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מסילה מאושרת	508 - 501
רצועה לתכנון (פוליגונית)	נחל/ תעלה/מאגר מים	39 - 32
רצועה לתכנון (פוליגונית)	פארק / גן ציבורי	14 - 1
רצועה לתכנון (פוליגונית)	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	81
תחום הסביבה החופית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	101
תחום הסביבה החופית	נחל/ תעלה/מאגר מים	35, 34
תחום הסביבה החופית	פארק / גן ציבורי	2, 1
תחום השפעה	דרך /או טיפול נופי	165 - 161
תחום השפעה	דרך מאושרת	314, 312 - 310, 301
תחום השפעה	דרך מוצעת	357
תחום השפעה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	101
תחום השפעה	מסילה /או טיפול נופי	154 - 151
תחום השפעה	מסילה מאושרת	507 - 503, 501
תחום השפעה	נחל/ תעלה/מאגר מים	38 - 33
תחום השפעה	פארק / גן ציבורי	13 - 1
תחום השפעה	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	81



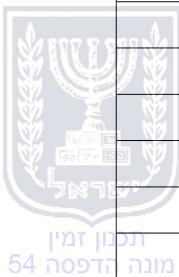
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.28	4,321	דרך ו/או טיפול נופי
16.53	258,890	דרך מאושרת
0.17	2,720	מגבלות בניה ופיתוח
0.20	3,106	מסילה ו/או טיפול נופי
0.70	11,003	מסילת ברזל מאושרת
2.19	34,346	מסילת ברזל מוצעת
0.07	1,089	מפגש דו-מפלסי בין דרך מוצעת ומסילת ברזל
6.51	101,987	נחל/תעלה/מאגר מים
3.28	51,296	פרטי פתוח
0.09	1,351	שטח לתחנת תדלוק
4.81	75,271	שטח ציבורי פתוח
0.01	106	שטחים פתוחים
38.32	600,284	תעשייה
26.85	420,586	תעשייה קלה ומלאכה
100	1,566,356	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.63	9,874.09	דרך ו/או טיפול נופי
3.67	57,477.9	דרך מאושרת
2.90	45,484.37	דרך מוצעת
36.16	566,412.74	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0.34	5,297.71	מסילה ו/או טיפול נופי
1.67	26,082.14	מסילה מאושרת
14.96	234,311.82	נחל/ תעלה/מאגר מים
38.28	599,537.38	פארק / גן ציבורי
1.40	21,875.84	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות
100	1,566,353.98	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	פארק / גן ציבורי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. פארק אינטנסיבי (תאי שטח 13, 14, 11, 10, 8, 5, 3, 1)</p> <ol style="list-style-type: none"> שבילים להולכי רגל ולרכיבה על אופניים, אזורי פיקניק, גנים ציבוריים, חורשות ושדרות. מועדוני ומגרשי ספורט ומשחק וספורט ימי, אלמנטי הצללה, מתקנים לתפעול והשכרת סירות, פעילויות פנאי, נופש וכדומה. תשתיות. מחסנים לשירות הפארק. חניית מבקרים (בתא שטח 5). חניה תפעולית (בתאי שטח 13, 10, 3, 1). מתחם צער בעלי חיים. שימושים מסחריים בזיקה לפעילויות תוכן של פארק ציבורי קולט קהל לפנאי ונופש אשר יפותחו כחלק מהפארק. שירותים סניטריים. מרכז מבקרים. <p>ב. פארק אקסטנסיבי (תאי שטח 12, 9, 7, 6, 4, 2)</p> <ol style="list-style-type: none"> מיצפורים, אלמנטי הצללה, תחנות לטיבוע, תחנות הדרכה ומתקנים לתפעול והשכרת סירות. עבודות פיתוח לצרכי הרחבה של תוואי הנחל והתאמתו למצבי הצפה, טיפול נופי בגדות הנחל, הוספת בריכות איגום ליצירת בתי גידול לחים ו/או לעידוד התחדשות החי והצומח. שבילים להולכי רגל ואופניים ושבילים צפים על שטחי ההצפה.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>- פריסת ועיצוב הבינוי בפארק יקבעו בהתאם לעקרונות נספח הבינוי והנוף המנחה ותכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי להיתר.</p> <p>חומרי הגמר של המבנים יהיו מחומרים עמידים ובהתאם להנחיות שתקבענה בתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>גגות המבנים יעוצבו כחזית חמישית. המתקנים הטכניים יהיו מוצנעים.</p> <p>עבודות ונטיעות בסמוך למסילות הרכבת המאושרות יהיו עפ"י הנחיות עדכניות של רכבת ישראל ותוך שמירה על רצועה של 10 מ' ללא נטיעות בצמוד למסילה.</p> <p>- בתא שטח 5 לא תותר בניה אלא הכשרת השטח לפארק ולחניה בלבד ובתאום עם רכבת ישראל.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>- עבודות הפיתוח יעשו תוך שמירה מקסימלית על ערכי הטבע והנוף, ובהתאם לעקרונות הנספח הבינוי והנוף ובשטחים שבאחריות רשות הנחל ייעשו בפיקוחה.</p> <p>תשמר רציפות להולכי רגל ורוכבי אופניים לאורך הנחל באמצעות שבילים,</p> <p>- שבילי הולכי רגל ואופניים יפותחו בהתאם לעקרונות נספח הבינוי והנוף המנחה. מיקום סופי ייקבע בהיתר על בסיס תכנית בינוי ופיתוח. התווית השבילים ו/או דרכי שירות בתוך רצועת המגן</p>



4.1	פארק / גן ציבורי
	<p>של הנחל תהיה מינימלית.</p> <ul style="list-style-type: none"> - אזורי ההליכה והשהיה יהיו מוצלים ככל שניתן. - קווי תשתית ימוקמו בתת הקרקע. - ניתן לגדר שטחים רק אם נדרש הדבר לצרכי בטיחות המבקרים, לצרכי תחילה זמנית של אזורי שיקום נופי, לצרכי שיקום אזור הנחל ועד לסיום השיקום. כמו כן יותר גידור סביב מוקדי הפיתוח. גידור קבוע יהיה מחומרים שאינם אטומים שיאפשרו מבטים פתוחים. במעגנה ובפארק הנכללים בתחום 300 מ' עפ"י הגדרות הסביבה החופית, ייאסר להתקין גדרות ככל שאינן נדרשות לצרכי בטחון ובטיחות. - פריסת השימושים במוקדי הפיתוח תקבע במסגרת עריכת תכנית בינוי ופיתוח והיתרי בניה. - תא שטח 10: הבריכה הבנויה ("אתר לשימור") וסביבתה הקרובה לא ייהרסו. כל פיתוח בשטח זה יהיה בתיאום עם מחלקת השימור של עיריית חיפה. - תנאי להיתר בניה או לתכנית פיתוח לשטחים פתוחים עם גופי מים עונתיים ותחנות לצפיה בציפורים, יהיה עריכת סקר תעופתי כפי שתנחה רת"א ובתחום סכנת ציפורים יידרש אישור רת"א / רש"ת. - תא שטח 2: שטחי הבניה למתקן השכרת הסירות לא יעלו על 50 מ"ר לצרכי הצללה, אחסנה ומתקן תפעול וחריגה מזכויות אלה תהווה סטייה ניכרת.
ג	<p>דרכים וחניות</p> <ul style="list-style-type: none"> - בכל תאי השטח תותר חניה תפעולית למעט בתא שטח 5 בו תותר חניית מבקרים. - חנית המבקרים בתא שטח 5 תמוקם במרחק שלא יפחת מ- 50 מ' מגדת נחל הקישון. - מיקום החניות התפעוליות לא יחרוג מתחום קווי הבנין. - בתחום הדרך הקיימת המסומנת לביטול בתחום תא שטח 10, יותר שימוש בדרך הקיימת בפועל עד ביצוע בפועל של דרך חלופית.
ד	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>מתקני אגודות השיט וצער בעלי חיים:</p> <p>נספח הבינוי מציג שני סימבולים של מיקום חלופי זה לזה למתקני אגודות השיט וצער בעלי חיים. ברגע שייבחר מיקום לאחד המתחמים, יבוטל הסימבול הנוסף.</p>
4.2	<p>תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <ul style="list-style-type: none"> א. מבני ציבור כלל עירוניים ומוסדות ציבור. ב. שימושי פנאי ונופש, אירועים וכנסים. ג. שימושים מסחריים תומכי פארק קולט קהל הכוללים: חנויות, סדנאות וגלריות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה וכו'. ד. תעסוקה נקיה בחלק המזרחי של תא השטח (בצמוד לשד' ההסתדרות) ובהיקף שלא יעלה 20% מסה"כ הזכויות ביעוד זה. ה. מתחם צער בעלי חיים. ו. דרכים וחניות, שטחי פריקה וטעינה. ז. שטחים פתוחים ופיתוח נופי. ח. תשתיות.



4.2 תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	4.2
הוראות	4.2.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>- פריסת ועיצוב הבינוי יקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי להיתר. - חומרי הגמר של המבנים יהיו מחומרים עמידים ובהתאם להנחיות שתקבענה בתכנית הבינוי והפיתוח. - גגות המבנים יעוצבו כחזית חמישית. המתקנים הטכניים יהיו מוצנעים. - תנאי להיתר בניה הוא תיאום גובה המבנה עם מערכת הבטחון ורת"א.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>ב</p> <p>הממשק עם הפארק יהיה פתוח למעבר ולמבטים ככל הניתן. גידור אם נדרש יהיה מחומרים שאינם אטומים שיאפשרו מבטים פתוחים.</p>	
<p>דרכים וחניות</p> <p>ג</p> <p>חניה תהיה עפ"י תקן תקף ובתחום המגרש.</p>	
<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>ד</p> <p>מתקן אגודת צער בעלי חיים: מוצג בסימבול יחודי לו ומסומן בשני מיקומים חלופיים זה לזה. ברגע שייבחר מיקום לאחד המתקנים, יבוטל הסימבול הנוסף לאותו מתקן.</p>	
4.3 נחל/ תעלה/ מאגר מים	4.3
שימושים	4.3.1
<p>א. תא שטח 32 (נחל גדורה)</p> <p>1. שימוש ראשי: נחל</p> <p>ב. תאי שטח 33, 35, 36, 37 (נחל קישון)</p> <p>1. שימוש ראשי: נחל.</p> <p>2. שימושים נוספים: מזחים ומתקנים לעגינת סירות ולדיג. גשרים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, בריכות להסדרה ושיחזור האקולוגיה המקומית.</p> <p>3. שימושים מיוחדים: מתקנים להסדרת הזרימה של המים בנחל, יובליו ובתעלות הניקוז, מעבר קווי תשתית.</p> <p>ג. תא שטח 34 (מעגנה):</p> <p>1. שימוש ראשי: שיט ומעגנה.</p> <p>2. חפירת חול.</p> <p>3. אמצעים ומתקנים לשמירת הבטחון, הבטיחות ואיכות מי הים וניטורם.</p> <p>4. שיט למטרות ספורט ונופש.</p> <p>5. תשתיות וקווי תשתיות לרבות צנרות תת-ימיות.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>- יותר פיתוח שטח בגדות הנחל למטרות טיפול בניקוז ושימור קרקע, או משיקולים נופיים, כולל שימור ערכי טבע ייחודיים.</p>	

4.3

נחל/ תעלה/מאגר מים

- תותר העמקה והרחבה של אפיק הנחל לצורך ניקוז והסדרה לשם מניעת הצפות ולצורך טיפול במזהמים במים.

- פיתוח גדות הנחל ייעשה בחומרים טבעיים בלבד: צמחיה, אדמה, אבן טבעית ועוד. ייצוב גדות יבוצע, ככל הניתן, על ידי שימוש בצמחים בלבד. לא יותר שימוש בבטון חשוף.

- פעולות פיתוח, בניית מזחים, בניית מתקנים לעגינת סירות פעולת הסדרה וכל שימוש אחר בתחום הנחל ובגדותיו חייבים באישור רשות נחל קישון ורשות הניקוז לפי סמכותם.

- גשרים להולכי רגל - מיקום הגשרים יקבע במרחק של עד 50 מ' לעומת המיקום המסומן ב"נספח הבינוי" המנחה. חומרי הגמר ייקבעו ויפורטו בתכנית הבינוי והפיתוח. תוך הקפדה על הפרעה מונה

מינימאלית לתוואי הנחל, לעיצוב גדות הנחל ולמבט רציף לאורך הנחל.

- ככל הניתן, לא ימוקמו בנתיב הנחל מזחים / גשרים או כל מכשול אחר העלולים לפגוע ברציפות תוואי החתירה הספורטיבית. האמור לא יחול על הגשרים המאושרים בתכנית חיבורי נמל המפרץ.

- הוראות פיתוח והוראות עבודה בתחום זה יכללו פירוט אמצעים למניעת חדירה והתבססות של מינים פולשים.



תשתיות

ב

חציית הנחל על ידי קווי תשתית תעשה רק אם הוכח שקיים הכרח לכך וזאת לאחר שנעשה כל מאמץ להצמיד את קו התשתית לכביש או לקו תשתית קיים שאינו על התוואי. בכל מקרה תהיה החצייה תת קרקעית ובמאונך לנחל. לאחר ביצוע העבודות יבוצע שיקום נופי של הנחל וגדותיו בתיאום עם המינהלת.

4.4

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.4.1 שימושים

השימושים הקיימים באזור לפי תכניות מאושרות.

4.4.2 הוראות

הוראות פיתוח

א

- א. עפ"י הוראות התכניות התקפות באזורים אלה.
- ב. בתכנית מפורטת שתוכן בבוא העת לשטחי יעוד זה ייכללו הוראות לעניין הממשק בין הבינוי הגובל בפארק ובין הפארק, כולל מרכיבים של העיצוב האדריכלי, שימושים משותפים (חניות, הסעדה וכו') ונגישות.
- ג. בתאי שטח 101, 103, 104 ישולבו שימושים של דרכים וחניות, כולל לשימוש קהל המבקרים בפארק.
- ד. תכנית מפורטת לשטח המעגנה והשימושים הנמליים הכלולים ברצועת 300 מ' של תחום הסביבה החופית תובא לאישור הולחוף.
- ה. בתכנית מפורטת שתוכן ביעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת, ניתן יהיה לאפשר את ניקוז השטח דרך שטחי פארק מורד הנחל בתיאום עם עיריית חיפה רשות נחל קישון והמשרד להגנת הסביבה.



	4.5
	דרך מאושרת
	4.5.1
	שימושים
<p>השטח מיועד לדרכים וחניות כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים, דרכי נוף, פיתוח, שבילי מטיילים ודרכים לרוכבי אופניים, חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט ונטיעות, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב ניקוז חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.</p>	
	4.5.2
	הוראות
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ב. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>תותר חנית מבקרים לאורך הדרכים בהתאם לעקרונות נספח התנועה ובהיקף מצטבר של 500 מקומות חניה לפחות.</p> <p>ג. תנאי לביצוע דרכים וחניות (אם בהיתר או אם בעבודה שפטורה מהיתר) אשר בתחומם עצים בוגרים, יהיה הכנת סקר עצים עדכני שיועבר לקבלת התייחסות פקיד היערות. כריתה והעתקה של עצים במידת הצורך תבוצע בהתאם לסעיף שמירה על עצים בוגרים 6.7.</p>	
	ב
	הנחיות מיוחדות
<p>תאי שטח 310</p> <p>א. מתחת/מעל לדרך בתחום פארק וגן ציבורי. יותר מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, כאשר סימון המעבר העילי / תחתי בתא שטח 310 הינו עקרוני מיקומו הסופי של המעבר ומידותיו יתואמו עם רכבת ישראל ונת"י.</p> <p>ב. במידה ויבוצע מעבר עילי הוא יתואם עם רת"א / רש"ת.</p>	
	4.6
	דרך מוצעת
	4.6.1
<p>שימושים</p> <p>השטח מיועד לדרכים וחניות כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים, דרכי נוף, פיתוח, שבילי מטיילים ודרכים לרוכבי אופניים, חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט ונטיעות, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב ניקוז חשמל ותקשורת), למעט מסילת ברזל.</p>	
	4.6.2
	הוראות
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים, תנועה ונוף בעירייה.</p> <p>ב. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה ונוף בעירייה.</p> <p>ג. תותר חנית מבקרים לאורך הדרכים בהתאם לעקרונות נספח התנועה ובהיקף מצטבר של 500 מקומות חניה לפחות.</p> <p>ד. תנאי לביצוע דרכים וחניות (אם בהיתר או אם בעבודה שפטורה מהיתר) אשר בתחומם עצים בוגרים, יהיה הכנת סקר עצים עדכני שיועבר לקבלת התייחסות פקיד היערות. כריתה והעתקה של עצים במידת הצורך תבוצע בהתאם לסעיף שמירה על עצים בוגרים 6.7.</p>	

4.7	מסילה מאושרת
4.7.1	שימושים
	שטח רכבת כקבוע בתמ"א/23 על שינוייה, תכנית חיבור נמל 304-0098590 ותת"ל 56 לפי העניין.
4.7.2	הוראות
א	<p>תואי מסילה</p> <p>א. על מסילות הברזל יחולו הוראות תמ"א 23.</p> <p>ב. התואי המדויק של מסילות הברזל המסומנות במסמכי התכנית, הוא בהתאם לקבוע בתכנית מאושרת קודמת.</p> <p>ג. כל שינוי למסילות ברזל בתכניות מתאר ארציות ו/או תוכניות לתשתיות לאומיות המסומנות בתשריט יעודי הקרקע של תוכנית זו, לרבות גריעה או תוספת, יהווה שינוי לתוכנית זו לעניין סעיף 62 א' (ג) לחוק..</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תא שטח 503 :</p> <p>א. מתחת/מעל למסילה בתחום פארק וגן ציבורי. יותר מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים כאשר סימון המעבר העילי / הינו עקרוני מיקומו הסופי של המעבר ומידותיו יתואמו עם רכבת ישראל ונת"י.</p> <p>ב. במידה ויבוצע מעבר עילי הוא יתואם עם רת"א / רש"ת.</p>
4.8	דרך ו/או טיפול נופי
4.8.1	שימושים
	<p>א. במפלס בו קיימת דרך, השימושים כמפורט ביעוד של דרך מאושרת/מוצעת.</p> <p>ב. במפלס בו קיים נחל/פארק, השימושים כמפורט ביעוד של נחל/תעלה/מאגר מים ופארק/גן ציבורי בהתאמה.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>א. במפלס בו קיימת דרך, ההוראות כמפורט ביעוד של דרך מאושרת/מוצעת.</p> <p>ב. במפלס בו קיים נחל/פארק, השימושים כמפורט ביעוד של נחל/תעלה/מאגר מים ופארק/גן ציבורי בהתאמה.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. תאי שטח 161, 162, 163 : ביצוע הדרכים בתחום החופף בין הנחל / פארק ובין תכנית חיבורי נמל המפרץ, יבוצע בהתאם לתכנית המאושרת לדרך.</p> <p>ב. תאי שטח 162, 164, 165 :</p> <p>- מתחת/מעל לדרך בתחום פארק וגן ציבורי. יותר מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>- במידה ויבוצע מעבר עילי הוא יתואם עם רת"א / רש"ת</p>
4.9	מסילה ו/או טיפול נופי
4.9.1	שימושים
	א. במפלס בו קיימת מסילה, ההוראות כמפורט ביעוד של מסילה מאושרת.

<p>מסילה ו/או טיפול נופי</p>	<p>4.9</p>
<p>ב. במפלס בו קיים נחל/פארק, השימושים כמפורט ביעוד של נחל/תעלה/מאגר מים ופארק / גן ציבורי בהתאמה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
<p>דרכים</p> <p>א. במפלס בו קיימת מסילה, ההוראות כמפורט ביעוד של מסילה מאושרת.</p> <p>ב. במפלס בו קיים נחל/פארק, השימושים כמפורט ביעוד של נחל/תעלה/מאגר מים ופארק / גן ציבורי בהתאמה.</p>	<p>א</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. תאי שטח 151, 152, 153 : ביצוע המסילות בתחום החופף בין הנחל / פארק לבין תכנית חיבורי נמל המפרץ, יבוצע בהתאם לתכנית המאושרת למסילה.</p> <p>ב. תאי שטח 152, 154 :</p> <p>- מתחת/מעל למסילה בתחום פארק וגן ציבורי. יותר מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>- במידה ויבוצע מעבר עילי הוא יתואם עם רת"א / רש"ת.</p>	<p>ב</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	2	9	5812.5	(1)		(1) 1162.5	4650	500	1	פארק / גן ציבורי
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	1812.5	(1)		362.5	1450	500	3	פארק / גן ציבורי
(2)	(2)	(2)	(2)	2	9	2937.5	(1)		587.5	2350	500	10	פארק / גן ציבורי
(4) 5	60	50	(4) 0	2	9	4062.5	(1)		812.5	3250	500	13	פארק / גן ציבורי
(6)	(6)	(6)	(6)	1	3	(5) 350	(1)		10	340	500	2	פארק / גן ציבורי
(4) 5	60	(4) 8	10	5	(7) 22.5	61597	(1)		17599	43998	500	81	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות
(9)	(9)	(9)	(9)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	105 - 101	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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

הערה ברמת הטבלה:

א. התכנית הכוללת לבינוי בשטח התכנית בייעוד פארק / גן ציבורי לא תעלה על 2% מסך השטחים ביעוד זה.

ב. הבינוי בתחום מוקדי הפיתוח יהיה בתחום קווי הבנין למעט הקמת מצללות, מועדון אגודות השיט כמפורט להלן, ומתקנים להורדה והעלאה של סירות מהמים.

ג. שטחי מצללות יהיו בנוסף לשטחים המצויינים בטבלה.

ד. ככל שקיימת סתירה בחישוב זכויות הבניה בין תכנית זו לבין התכניות המאושרות, יגברו הוראות התכניות המאושרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי שירות יקבעו ויחושבו בהתאם לתכנית חפ/1400/שש/1.

(2) כמסומן בתשריט כאשר לצורך הקמת מבנה מועדון שייט הכולל מתקנים להורדת סירות לנחל, ניתן יהיה לחרוג מקווי הבנין המסומנים בתשריט ובלבד שמרחקו לא יפחת מ- 25 מ' מקו המים ובתנאי

שישמר מעבר רצוף ככל הניתן להולכי רגל ורוכבי אופניים.

(3) כמסומן בתשריט..

(4) קווי בנין בין תאי שטח 81, 13 :

א. קו קדמי בתאי שטח אלה יתייחס לחזית הפונה לשד' ההסתדרות

ב. קווי בנין משני צידי גבול משותף בין "פארק / גן ציבורי" ובין "תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור ותיירות" יהיו 0 מ' מצד תא שטח 13 (פארק וכו') / 8 מ' מצד תא שטח 81 (תעסוקה וכו').

(5) מזה 300 מ"ר למבני מסתור לתצפיות כשימוש עיקרי בלבד והיתרה למתקן השכרת סירות.

(6) כמסומן בתשריט.

הקמת מבנה לתפעול סירות להשכרה בין קו הבנין לגדת הנחל מותרת בכפוף לאישור מהנדס העיר ותיאום מול רשות הנחל ורשות הניקוז.

(7) לא כולל מתקנים הנדסיים בראש גג המבנה, הכל בכפוף למגבלות שד"ת.

(8) 480,810 מ"ר (שטח עיקרי) נוספו לזכויות הבניה ב"ייעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת" לאחר שהועברו מהשטח שהמיועד בתכנית זו לפארק/גן ציבורי. מימוש שטחים אלו יהיה בהתאם להוראות תכנית זמין

מפורטת נוספת לכשתאושר, ולא ניתן לממש זכויות אלה בתחום תכנית זו. בתכנית נוספת ניתן יהיה לנייד זכויות בניה אלה למיקום אחר.

(9) לפי הקבוע בתכנית מאושרת אחרת.



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 54



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 54

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

א. תנאי להיתר בניה מכוחה של התכנית בשטח פארק / גן ציבורי, יהיה הקמת המנהלת. בקשות להיתר בניה יועברו להתייעצות וקבלת חו"ד מקדימה של המנהלת לצורך בחינה של התאמתן להוראות התכנית ותקנון המנהלת, כולל דרישות אדריכליות וחזותיות בטרם הגשתן לוועדה המקומית. לא תידון ולא תאושר בקשה להיתר אלא לאחר שחלפו 30 ימים מיום שהועברה הבקשה להתייחסות המנהלת, או אם הודיעה המנהלת כי הבקשה עומדת בדרישות תקנון המנהלת.

הקמת המנהלת, הרכבה, סמכויותיה ותקנון המנהלת, יעשו ע"י הגורמים המוסמכים לכך עפ"י חוק ובאישור שר הפנים. ותחומי אחריותה יהיו כמפורט בסעיף 6.17 - תחזוקה.

ב. תנאי למתן היתר בניה בשטח פארק / גן ציבורי יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח כמפורט לעיל:

תכנית בינוי ופיתוח כוללת

ב-1 התכנית תוגש לשטח הפארק בכללותו בתיאום עם משרד מהנדס העיר והמינהלת ובאישור הוועדה המקומית. בסמכות מהנדס העיר לאשר הגשה של תכנית בינוי ופיתוח רק לחלק מהמתחם לאישור הוועדה המקומית. במידה והבקשה לתכנית בינוי ופיתוח לחלק מהמתחם כוללת מוקד בינוי, התכנית תוגש למוקד בשלמותו.

ב-2 תכנית הבינוי והפיתוח הכוללת תוכן ע"י אדריכל ואדר' נוף.

ב-3 התכנית תוגש על רקע מדידה עדכנית שתערך ע"י מודד מוסמך.

ב-4 התכנית תציג בין השאר: פרוגרמה לשטחים הבנויים ושאינם בנויים, פריסת שימושים,

שלבי פיתוח מוצעים והסדרה נופית בין השלבים, דרכי גישה וחניות תוך הבטחת נגישות

למגרשים הגובלים. כמו כן יוצגו חיבורים למערכות התנועה הכלל עירוניות. הפרוגרמה שתוכן כאמור תבטיח כי זכויות הבניה והפיתוח יתנו מענה לכל השימושים המותרים בתחום הפארק, במסגרת זכויות הבניה ביעוד גן / פארק ציבורי ובהתאם למטרות ועיקרי התכנית ועפ"י עקרונות הנספח הפרוגרמתי לתכנית. פריסת תשתיות והתייחסות פקיד היערות לנושא העצים הקיימים. ב-5 התכנית תקבע הנחיות לבינוי ולפיתוח מבחינת חומרי גמר, גינון ונטיעות, הממשק עם הנחל ופרטים אופייניים לשמירה מרבית של ערכי טבע ונוף.

ב-6 לתכנית יצורף נספח שיקום לאחר ביצוע עבודות בניה ופיתוח, שיתואם עם רשות הנחל.

הנספח יכלול הוראות למניעת חדירה והתבססות של מינים פולשים והרחקתם במקרה של פלישה וייקבע שביצוע השיקום יהווה תנאי להיתר אכלוס.

ב-7 תכנון התאורה בכל שטח התכנית ייעשה בדגש צמצום זיהום אור לאורך הנחל ובאזורים רגישים אקולוגית ובתיאום מול אקולוג רשות הנחל או אקולוג רטי"ג.

ג. תכנית בינוי ופיתוח מפורטת בשטח פארק / גן ציבורי

התכנית תוגש לשטח הכלול בהיתר הבניה בתיאום עם משרד מהנדס העיר והמינהלת ובאישור הוועדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תוכן ע"י אדריכל ואדר' נוף (ע"פ העניין). התכנית תוגש על רקע מדידה עדכנית שתערך ע"י מודד מוסמך. קנ"מ יותאם לעניין הבקשה להיתר.

התכנית תכלול, בין השאר וע"פ העניין: דרכי גישה, מפלסים, גדרות, גינון, תאורה ותשתיות.

תכנית הבינוי והפיתוח למוקד תקבע את המיקום והמפלסים של כל המבנים בתחום השטח הכלול בהיתר הבניה, התכנית תפרט חתכים וחזיתות סכמטיים של המבנים כולל פירוט חומרי גמר, שילוט ופרטי בניין מיוחדים. כמו כן, יפורטו מיקום כניסה לרכב כיבוי אש ומיקום הרחבה לרכב כיבוי אש.





תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

	<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>6.1</p> <p>ד. בקשה להיתר בשטח פארק / גן ציבורי תציג מיקום שטחי התארגנות לביצוע פעולות הבניה, ככל שיהיה צורך בכך, וככל הניתן ימוקמו במסגרת קווי הבנין בצד הרחוק מהנחל.</p> <p>ה. לא תותר עבודה לפיתוח הפארק בשעות הלילה.</p> <p>ו. תכנית בינוי ופיתוח לתא שטח 81</p> <p>הוראות 6.1 + ג + ד לעייל יחולו גם על תא שטח 81 ובנוסף תציג תכנית הבינוי והפיתוח למתחם זה חלוקה למגרשים, דרכי גישה וחניה ואת הממשק עם הפארק ונחל הגדורה.</p>
	<p>6.2 עתיקות</p>	<p>6.2</p> <p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח -1978.</p> <p>ב. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח ? 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט ? 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
	<p>6.3 דרכים וחניות</p>	<p>6.3</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה בשטח פארק / גן ציבורי ותא שטח 81 : בכל אחד מתאי שטח אלה יהיה הצגת מערך דרכי הגישה אליו, והחניות, מאושר ע"י אגף דרכים תנועה ונוף. תנאי לאכלוס / תפעול יהיה ביצוע עבודות הסדרי התנועה שאושרו ע"י מחלקת התנועה של עיריית חיפה.</p> <p>ב. בדרכים ארציות ומקומיות מאושרות אשר באחריות נת"י ובסמכותה, ככל שייכללו בתכנית, תשמרנה זכויות הדרך, שוליה ומתקניה ולא תיווצר פגיעה תפעולית, בטיחותית ו/או תחזוקתית בזכויות הדרך והגשרים. ביצוע עבודות בתחום זכויות הדרך יותנה באישור חב' נתיבי ישראל. עבודות בשולי הפארק, לרבות עבודות ניקוז, הסמוכות לדרך מס' 22, לדרך יגאל ידן ולגשרי הדרכים יתואמו עם חב' נתיבי ישראל ככל שיידרש תובטח נגישות בתחום שטחי הפארק לצורך ביצוע עבודות תחזוקה של הדרכים והגשרים.</p> <p>ג. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p>
	<p>6.4 איכות הסביבה</p>	<p>6.4</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור המשרד להגנת הסביבה ו/או איגוד ערים לאיכ"ס חיפה בין היתר, בנושאים הבאים :</p> <p>- תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>- איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי - תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י</p>

איכות הסביבה	6.4
<p>המשרד להגנת הסביבה ובמתכונת שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ב. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי אגף תברואה העירוני.</p> <p>ג. מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היוזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה. - אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. - לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. - במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין. - העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית למבנים הסמוכים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם. <p>ד. תנאי למתן היתר בניה למתקנים הכוללים פעילות בגופי המים, לרבות מועדון שייט, יהיה אישור משרד הבריאות בנוגע לאיכות המים.</p> <p>ה. שימושים / תכליות שע"פ צו רישוי עסקים מחויבים באישור משרד הבריאות, יוגשו לחו"ד המשרד כתנאי למתן היתר בניה. לרבות עסקים כגון בתי קפה, מרכז מבקרים ואמפיתאטרון.</p> <p>ו. בניית מבנים בתחום ההשפעה של הנחל תותנה באישור מוסד התכנון כי אין חשש לזיהום מים וכן יבחנו ההיבטים הסביבתיים.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בנייה וחפירה בתחום החופף לתוואי הולכת הגז הטבעי יהיה תאום עם בעל הרישיון להולכת הגז הטבעי על עמידה בדרישות צו הבטיחות.</p>	
חשמל	6.5
<p>העתקת קו חשמל מתח גבוה</p> <p>1.1. העתקת הקו תעשה בתאום ובאישור חברת חשמל ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>1.2. מרחק קו החשמל מגבולות מגרשי הבניה יקבע בהתאם לחקיקה הסביבתית הקיימת ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>2. מרחק קו החשמל מגבולות מגרשי הבניה יבטיח כי רמות הקרינה לא יעלו על רמות הקרינה המומלצות על ידי המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ויהיה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 54






תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

6.5	חשמל
	<p>התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תשי"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>3. תחנות טרנספורמציה</p> <p>3.1. לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.</p> <p>3.2. הקמת תחנות טרנספורמציה תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל</p> <p>3.3. תחנות הטרנספורמציה יוקמו על פי החקיקה הסביבתית הקיימת ומתן היתר הבניה יותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>3.4. מידות תחנות הטרנספורמציה יהיו המידות המינימליות הנדרשות מבחינה הנדסית ושטח כל תחנה לא יעלה על 55 מ"ר.</p> <p>3.5. כמות התחנות תהיה הכמות המינימלית שתדרש ע"י חברת החשמל.</p> <p>3.6. ציפוי התחנה יהיה באבן טבעית תוך התאמה לחומרי הפיתוח בסביבתה, הכל בתאום ובאישור משרד מהנדס העיר.</p> <p>3.7. למרות האמור לעיל ניתן יהיה לאשר הקמת תחנת טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים באישור משרד מהנדס העיר ובהתנאים הבאים :</p> <p>א. תכנון התחנה יהווה חלק מתכנון השטח הציבורי הפתוח בצורה שהקמת התחנה לא תפגע באפשרות פיתוח השטח הנ"ל . מיקום התחנה יקבע שלא בצמוד לפינות המשחק וההתקהלות.. יעשה מאמץ למקם את הת"ט בצמידות לדרך לצורך תחזוקה שוטפת.</p> <p>ב. בקשה להיתר להקמת תחנת טרנספורמציה תכלול את השטח שיפותח במסגרת ההיתר. היקף השטח הנ"ל יקבע בתאום עם המחלקה לתכנון נוף.</p> <p>ג. היתר הבניה יכלול תנאים אשר יבטיחו את השלמת ביצוע עבודות הפיתוח בתחום השטח הציבורי הפתוח הכלול בהיתר ושיקום שטחים גובלים במידה ויפגעו במהלך העבודה.</p> <p>ד. הקמת התחנה לא תפגע באפשרות מימוש האתר לשימוש לו נועד. מיקום התחנה יהיה על פי המלצות איגוד ערים לאיכות הסביבה ובהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת ולסוג התחנה, באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה ומשרד מהנדס העיר.</p> <p>3.8. בקשה להיתר להקמת תחנת טרנספורמציה בתחום דרך או פארק / גן ציבורי תלווה בתכנית פיתוח ערוכה ע"י אדריכל נוף בתאום ובאישור המחלקה לתכנון נוף ומשרד מהנדס העיר, כאשר התחנות ימוקמו הרחק ככל הניתן מגדות הנחל ובצמוד לבינוי.</p> <p>3.9 בשלב התכנון לפריצת דרכים יקבע מיקום סופי של ת"ט בתחום השצ"פ בתאום עם חברת החשמל ובהתאם להנחיות איגוד ערים.</p> <p>4. תאורה</p> <p>התקנת תאורת רחובות, כיכרות, שצ"פים, שבילים הולכי רגל, כולל עמודים ופנסים, יבוצעו עפ"י תכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.</p>
6.6	<p>תקשורת</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>
6.7	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על העצים הבוגרים המסומנים ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת</p>



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p style="text-align: center;">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. בשטחים ציבוריים פתוחים ובאתרים למבני ציבור יעשה מאמץ לשמר גם עצים שאינם מיועדים לשימור על פי תכנית זו ולשלבם בפיתוח במסגרת התכנון המפורט של השטחים הנ"ל.</p> <p>ב. עצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח בקנה מידה של לפחות 1:500, שתכלול בין היתר סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>ג-1 ההעתקה תבוצע על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.</p> <p>ג-2 ביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>ג-3 הרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ג-4 העצים שניתן להעתיק יועתקו בהתאם למפרט אגרונום למיקום שיתואם עם המחלקה לתכנון נוף.</p> <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה. במסגרת הבקשה להיתר בניה/סלילה/פיתוח תקבע שתילה חלופית.</p>	<p style="text-align: center;">6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p style="text-align: center;">ניהול מי נגר</p> <p>א. תכניות בינוי ופיתוח יקבעו הנחיות לתכנון מערכות ניקוז ושימור נגר עילי בתחום המגרשים ההנחיות יכללו התייחסות לאופן הניקוז וההחדרה של המים, לחניות על ותת קרקעיות, וכן לאמצעים למניעת זיהום מי תהום. בשטחי ציבור מוצע לבחון יישום מרכיב מרכזי להחדרה ומיתון מי נגר. פתרון שיוצע יכלול חו"ד הידרולוג המציגה את פוטנציאל החלחול במגרש ודרכים למימוש עקרונות תמ"א 34/ב/4 על עדכונה.</p> <p>ב. כל פיתוח אינטנסיבי מוצע יהיה במפלסים הגבוהים מקרקע קיימת וממפלסי הצפה המופיעים ב"טבלת חתכים נבחרים" בנספח ניקוז לתכנית זו.</p> <p>ג. תכניות בינוי הגובלות ברצועת נחל ובתחום רצועות השפעה תכלולנה הנחיות בנוגע לזיקה בין הבינוי לרצועת הנחל שיהיו בהתאם לסעיפים 12.6 ו-12.7 בתמ"א 34/ב/3 על עדכונה, ותתקבל חו"ד רשות הניקוז.</p>	<p style="text-align: center;">6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p style="text-align: center;">פיתוח תשתית</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית)</p> <p>המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית: חשמל, תקשורת לסוגיה, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.</p>	<p style="text-align: center;">6.9</p>

6.9

פיתוח תשתית

ג. במידה ויש צורך בהעתקת תשתיות ו/או מתקנים נלווים ההעתקה תבוצע למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

ד. כל עבודה המתוכננת באזור קווי הדלק, יש לתאם מראש עם גורם האחראי הרלוונטי לקווי דלק.

ה. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז בעירייה לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.

ו. בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.

ז. מים

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.

לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.

כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.

קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר.

על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

ח. ביוב

מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.

לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשיעור רצונו.

מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

ט. ניקוז-תיעול.

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.

6.10

מגבלות בניה בגין רעש מטוסים ודרישות מיגון אקוסטי

א. תנאי להוצאת היתרי בניה ובקשות להקלה הינו אישור רת"א.

ב. תכנית בינוי כוללת או תכנית חלקית שתוכן בהתאם לסעיף 6.1 ב' בהוראות יועברו לתיאום



<p>מגבלות בניה בגין רעש מטוסים ודרישות מיגון אקוסטי</p>	<p>6.10</p>
<p>מול רת"א. ג. תנאי להיתר בניה למבנים הכוללים שימושים קולטי קהל לרבות מסחר, ספורט, פנאי ונופש, מרכז מבקרים ועמותת צער בעלי חיים, יהיה בחינת הצורך בדבר מיגון אקוסטי למבנה בהתאם לרמות החשיפה לרעש ממטוסים.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.11</p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות. מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' ממונה הדפסה 54 מגבלות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.12</p>
<p>תנאי להגשת היתר בניה הכולל עבודות עפר, ייבוא או מילוי של חומרי מילוי וחפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של למעלה מ- 100,000 מ"ק: יידרש לאישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיית מהנדס הועדה המקומית. המסמך יכלול גם אמצעים למניעת חדירה והתבוססות של מינים פולשים.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.13</p>
<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים. ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט. ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר. ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק. ה. בסמכות ועדה מקומית לאשר איחוד ו/או חלוקת מגרשים בכפוף לאישור תשריט איחוד וחלוקה כד"ן.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.14</p>
<p>1. הפקעה א. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטחי ציבור נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188, 189, ו- 190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויירשמו ע"ש עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב ושעבוד. ב. בשטח תכנית חיבורי נמל המפרץ מס' 304-0098590 ימשיכו לחול הוראות ההפקעה אשר נקבעו בה ותכנית זו אינה משנה או פוגעת בהוראות אלה. 2. רישום שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים, ירשמו על שם עיריית חיפה.</p>	

6.15 היטל השבחה	6.15
היטל השבחה ייגבה כחוק.	

6.16 בטחון ובטיחות	6.16
<p>תנאים להיתר בניה:</p> <p>א. המבנה אינו מהווה מכשול הדורש סימון יום / לילה.</p> <p>ב. גובה בניה מאושר, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים, לא יעלה על 9 מ' מפני השטח / 18 מ' מפני הים (הנמוך מביניהם).</p> <p>ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התוכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש לגורם המאשר מטעם משרד הבטחון בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p> <p>ד. שבועיים לפני תחילת העבודות תישלח הודעת הקמה. באמצעות דרכי תקשורת למשלוח הודעות שיקבע משרד הביטחון.</p>	

6.17 תחזוקה	6.17
<p>א. הקמת הפארק, ניהולו ופיתוח הפארק, יעשו באמצעות מנהלת אשר תהיה אחראית לכל ההיבטים של הקמת הפארק בשלמותו, תחזוקתו ותפעולו, טיפוח ערכי טבע ונוף, פיתוח שטחים קולטי קהל ותשתיות משרתות את הפארק.</p> <p>ב. תחויב אחזקה שוטפת של כל שטחי הפארק באמצעות המינהלת בכל הקשור למערכת הדרכים, הביוב המים, הניקוז, הגינון, סילוק הפסולת, משטחי החניה, תאורה, גדרות, צביעה, שילוט וכל פעולות הניקיון בשטחים הפתוחים.</p> <p>ג. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	החלק בתאי שטח 1-13, 32-39, 151-154, 161-165, 506. (אינטנסיביים ואקסטנסיביים) אשר בתחום ההכרזה של רשות נחל הקישון בעת אישור תכנית זו וככל שיעודכן בעתיד.	הפיתוח אינו מותנה
2	אינטנסיבי: תא שטח 1 / אקסטנסיבי: תא שטח 2	הכנת פרוגרמה לתכנים בפיתוח האינטנסיבי.
3	אינטנסיבי: תאי שטח 3,10,11 / אקסטנסיבי: תאי שטח 4,9	מעבר משלב 2 לשלב 3 מותנה בביצוע לפחות 50% מהשלב הקודם.
4	אינטנסיבי: 5,8,11,13,14 / אקסטנסיבי: 6,7,12	מעבר משלב 3 לשלב 4 מותנה בביצוע לפחות 50% מהשלב הקודם.

7.2 מימוש התכנית

1. אומדן משוער לביצוע התכנית 15 שנים ממועד אישורה.
--

2. בסמכות ועדה מקומית לאשר שינויים בשלביות באם יוצגו בפניה הצדקות.
3. שלב 3 ניתן לבצע בחלוקה לשלבי ביניים בכפוף להכנת ואישור תכנית שלביות ביצוע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54