

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 355-0753905

תכנית מתאר כוללנית לנשר



מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל, זבולון  
סוג תכנית תכנית כוללנית

אישורים



**מינהל התכנון**  
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז חיפה  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
16/09/2020  
להפקיד את התכנית  
16/09/2020

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

דברי הסבר מופיעים בנספח להוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

תכנית מתאר כוללנית לנשר

שם התכנית

1.1

355-0753905

מספר התכנית

שטח התכנית	1.2
------------	-----

12,943.704 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית כוללנית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

מורדות הכרמל, זבולון	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
204264	קואורדינאטה X	
741642	קואורדינאטה Y	

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נשר - כל תחום הרשות: נשר

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נשר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

### 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

גלילית מחוז חיפה, זבולון, חיפה, קרית אתא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/ 1. הוראות תכנית תמ"א/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/35/ 1. הוראות תכנית תמ"א/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
תתל/ 2 / 6 / 13	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 2 / 6 / 13. הוראות תכנית תתל/ 2 / 6 / 13 תחולנה על תכנית זו.	5587		05/10/2006
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404	11/12/2016
ג/ 580	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 580 ממשיכות לחול.	1934	2065	19/07/1973
355-0359364	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בסעיף שלהלן וכל יתר הוראות תכנית 355-0359364 ממשיכות לחול: תנאי להיתר בניה לכל מבנה החורג מגובה של 45 מ' יהיה תאום עם נציג משרד הביטחון.	8343	12946	16/07/2019

### הערה לטבלה:

- תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה").
- על אף האמור בסעיף א' רשאי מוסד תכנון שלא לאשר היתרי בניה מכוח תכניות תקפות שאינן תואמות תכנית זו, בשטחים המסומנים לדרכים, מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.
- בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו (להלן: "התכנית המפורטת"), ניתן לקבוע כי כל תכנית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, החלה על שטח התכנית המפורטת, למעט תכנית זו- בטלה.
- תכנית מקומית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאי מוסד התכנון המוסמך לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שנימקה את החלטתה.

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורית שפינט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורית שפינט		1	1: 7500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	נספח הוראות התכנית	14: 19 09/09/2020	דורית שפינט	09/09/2020	43		מחייב	תכנית מתארית - הוראות
לא	נספח מתחמי תכנון- גיליון 1	11: 59 09/09/2020	דורית שפינט	08/09/2020	1	1: 7500	מנחה	מתחמי תכנון
לא	תשריט ייעודי קרקע מאושרים(מוכלל) - רקע - גיליון 1	16: 17 03/09/2020	דורית שפינט	31/08/2020	1	1: 7500	רקע	מצב מאושר
לא	קומפילציית תכניות מתאר מחוזיות וארציות - גיליון 1	16: 19 03/09/2020	דורית שפינט	31/08/2020	1	1: 50000	רקע	קומפילציה
לא	נספח מבנה עירוני- חוברת	12: 10 09/09/2020	דורית שפינט	08/09/2020	24		מחייב חלקית	עקרונות תכנון
לא	נספח מבנה עירוני- גיליון 1	12: 27 09/09/2020	דורית שפינט	08/09/2020	1	1: 7500	מחייב חלקית	עקרונות תכנון
לא	נספח הנחיות מרחביות ואדריכליות לפיתוח עיר תחתית נשר- חוברת	13: 46 09/09/2020	דורית שפינט	08/09/2020	85		מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח הנחיות מרחביות ואדריכליות לפיתוח עיר תחתית נשר- גיליון 1 מתוך 4	13: 53 09/09/2020	דורית שפינט	08/09/2020	1	1: 2500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח הנחיות מרחביות ואדריכליות לפיתוח עיר תחתית נשר- גיליון 2 מתוך 4	14: 21 09/09/2020	דורית שפינט	08/09/2020	1	1: 750	מנחה	בינוי ופיתוח

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח הנחיות מרחביות ואדריכליות לפיתוח עיר תחתית נשר- גיליון 3 מתוך 4	14: 25 09/09/2020	דורית שפינט	08/09/2020	1	1: 750	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח הנחיות מרחביות ואדריכליות לפיתוח עיר תחתית נשר- גיליון 4 מתוך 4	14: 28 09/09/2020	דורית שפינט	08/09/2020	1	1: 750	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח התחדשות עירונית- חוברת	16: 46 03/09/2020	דורית שפינט	31/08/2020	78		מנחה	התחדשות עירונית
לא	נספח התחדשות עירונית- גיליון 1 מתוך 3	16: 49 03/09/2020	דורית שפינט	31/08/2020	1	1: 2500	מנחה	התחדשות עירונית
לא	נספח התחדשות עירונית- גיליון 2 מתוך 3	16: 50 03/09/2020	דורית שפינט	31/08/2020	1	1: 2500	מנחה	התחדשות עירונית
לא	נספח התחדשות עירונית- גיליון 3 מתוך 3	16: 51 03/09/2020	דורית שפינט	31/08/2020	1	1: 2500	מנחה	התחדשות עירונית
לא	נספח חברתי כלכלי- חוברת	14: 39 09/09/2020	רויט ריכטר	08/09/2020	58		מנחה	נספח חברתי
לא	נספח תנועה- חוברת	14: 40 09/09/2020	אדולפו וורוביוף	31/08/2020	9		מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה- גיליון 1 מתוך 2	14: 41 09/09/2020	אדולפו וורוביוף	31/08/2020	1	1: 7500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה- גיליון 2 מתוך 2	14: 42 09/09/2020	אדולפו וורוביוף	31/08/2020	1	1: 7500	מנחה	תנועה
לא	נספח נופי סביבתי- חוברת	14: 44 09/09/2020	ורדית צורנמל	03/09/2020	70		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי סביבתי- גיליון 1	14: 47 09/09/2020	ורדית צורנמל	03/09/2020	1	1: 7500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח ניקוז- חוברת	10: 54 06/09/2020	ענבל אברהם	30/08/2020	38		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז- גיליון 1	14: 51 09/09/2020	ענבל אברהם	30/08/2020	1	1: 7500	מנחה	ניקוז
לא	נספח מים וביוב- חוברת	10: 56 06/09/2020	ענבל אברהם	30/08/2020	28		מנחה	מים
לא	נספח מים וביוב- גיליון 1 מתוך 2	10: 57 06/09/2020	ענבל אברהם	30/08/2020	1	1: 7500	מנחה	מים
לא	נספח מים וביוב- גיליון 2 מתוך 2	10: 58 06/09/2020	ענבל אברהם	30/08/2020	1	1: 7500	מנחה	ביוב

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מגבלות- חוברת	16: 52 03/09/2020	דורית שפינט	31/08/2020	7		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מגבלות- גיליון 1	16: 54 03/09/2020	דורית שפינט	31/08/2020	1	1: 7500	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח יישום ואמצעים משלימים- חוברת	13: 59 07/09/2020	דורית שפינט	01/09/2020	37		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח סיכוני רעידות אדמה- חוברת	08: 41 26/05/2019	אורי דור	15/01/2018	26		מנחה	סקר סייסמי
לא	נספח מעקב ובקרה	14: 53 09/09/2020	דורית שפינט	08/09/2020	8		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



## 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
	אחר	מנהל התכנון		ועדת היגוי בינמישרדית	ירושלים	קפלן	2	02-6701673		mekomi@ip lan.gov.il
	רשות מקומית	רשות מקומית, רשות מקומית		עיריית נשר	נשר	דרך השלום	20	04-8299200		

## 1.8.2 יזם

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

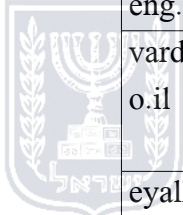
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת גם מקרקעין בבעלות המדינה

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורית שפינט	37682	גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077		office@gord on-ltd.co.il
	יועץ תשתיות	ענבל אברהם		ענבל הנדסה בע"מ	מסד	(1)	45	04-6778733		inbaleng@g mail.com
	יועץ	אורי דור		אקולוג בנדסה בע"מ	רחובות	פקריס	3	08-9485220	08-9477008	doro@ecolog .co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	אדולפו וורוביוף	87759	וי.אס. הנדסה אזרחית בע"מ	קיסריה	אלון התבור	20	04-6371711	04-6371712	adolfo@vs- eng.co.il
	יועץ נופי	ורדית צורנמל	88538	צורנמל-טורנר אדריכלות נוף בע"מ	תל אביב- יפו	הרכבת	22	03-5273632	03-5273617	vardit@tstr.c o.il
	יועץ סביבתי	אייל קליידר		אייל קליידר- תכנון סביבתי	מתן	רקפת	9	03-9024554	03-9024545	eyalklaider@ gmail.com
	יועץ	רווית ריכטר		סיטלינק השקעות בע"מ (1994)	קרית טבעון	הרימונים	2	04-9532228	04-9532229	citylink@city link.co.il

(1) כתובת: ד.ג. גליל תחתון.



משרד המגורים והתכנון  
27 הדפסה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 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
אתר/מכלול לשימור	אתר ו/או מרקם הראוי לשימור בשל ייחוד, צביון או חשיבות היסטורית לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית, והמסומן בנספח הנופי-סביבתי המשולב, המצורף לתכנית זו.
דיור בהישג יד	כהגדרתו בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה ובהתאם להסדרים בדין.
התחדשות עירונית	התערבות באזור בנוי לצורך החיאתו ושיקומו ע"י פעולות כגון חידוש המרחב הציבורי, "פינוי-בינוי", עיבוי הבינוי הקיים לרבות תוספת קומות ו/או תוספת אגפים למבנים קיימים והוספת בניה במגרשים ריקים או בחלקים ריקים של מגרשים בנויים, מילוי נתקים (infill), לרבות תוספות בניה המתאפשרות מתוקף תמ"א 3/38 או כל תכנית ארצית אחרת שתבוא במקומה.
יחידות דיור קטנות	כהגדרתן בחוק התכנון והבניה
יחידת משנה	יחידת דיור קטנה שפוצלה מדירה קיימת צמודת קרקע ששטחה 120 מ"ר לכל הפחות. שטחה של יחידת המשנה יהיה 45 מ"ר לפחות.
יעוד קרקע	בתכנית זו: יעוד מוכלל, הכולל מגוון שימושים ואשר שמו נגזר מהשימוש העיקרי המאפיין את היעוד. מיקומם המדויק של השימושים בתחום היעוד המוכלל יקבע בתכנית מפורטת, אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בו, בהתאם לתכנית זו.
מוקד/אתר טבע עירוני	שטח פתוח בעל ערכי טבע, חיי בר, תופעות טבע ייחודיות ו/או אתרים מעשה ידי אדם, המשולב ברקמה העירונית של הישוב, בתחום הפיתוח של הישוב ו/או בשוליו, ליצירת מערכת אקולוגית המשולבת בפעילות העירונית.
מסמך מדיניות	מסמך המתייחס למתחם, כמסומן בתשריט, הקובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות, שיוכנו בתחומו בהתאם לתכנית זו, והכולל בין היתר ולפי העניין הנחיות בנושאים הבאים: יעודים שימושי קרקע; היקף ופריסת שטחי הציבור הנדרשים במתחם בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור וכמפורט בהוראות התכנית; הצורך דיור בהישג יד, כמפורט בהוראות תכנית זו; תנועה, תחבורה ומערכות הדרכים והתשתיות; נושאי עיצוב עירוני, סביבה ונוף וכד'.
מרחב ציבורי	ככרות, רחובות, מדרכות ומשטחים לתנועה ושהיה של הולכי רגל, שטחים פתוחים טבעיים, מגוונים ונטועים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, שטחים פתוחים לעיבוד חקלאי וגינון קהילתי, גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים, ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.
מתחם תכנון	יחידת שטח כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים, המצוינת במספר, ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות בפרק 4 להוראות תכנית זו.
שטחי בניה	השטח המקורה הכולל המותר לבניה במ"ר (כהגדרתו בתקנות), כפי שיהיה לאחר הבניה כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות. השטח אינו כולל שטחי בניה תת קרקעיים, אותם ניתן להוסיף בתכנית מפורטת מבלי שיהוו שינוי לתכנית זו.
שימוש משני	שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי, המאפשר מגוון שימושים בהתאם להוראות המתחמים, זאת בלא שישתנה אופי האזור, הנקבע ע"י השימוש העיקרי. למשל: שטחי ציבור, מסחר שכונתי (בהיקף

מונח	הגדרת מונח
	מוגבל) ועסקים קטנים לשירות אזור המגורים.
שימוש נלווה	שימוש הנדרש כדי לאפשר תפקוד ראוי של השימוש העיקרי.
שימוש עיקרי	השימוש המרכזי המותר ביעוד קרקע המסומן בתשריט, ואשר מכתיב את אופי האזור. (למשל: מגורים לסוגיהם).

**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.**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

- א. יצירת מסגרת תכנונית להתפתחות נשר לעיר בת כ-68,700 תושבים, תוך העצמת חוזקותיה ומיצובה כעיר מובילה במטרופולין חיפה.
- ב. העצמת הזהות המקומית הייחודית של נשר- עיר של חדשנות טכנולוגית, טבע עירוני נגיש ומערך חינוכי חזק- ע"י מקסום הפוטנציאל הקיים במוקדיה העיקריים והנגשתם הפיזית.
- ג. חיזוק העירוניות, באמצעות פיתוח מע"ר לאורך הרחובות דרך השלום ודרך בר יהודה כמרחב ציבורי שוקק, רציף ומגוון המוזן ממערכת הסעת המונים וממערכות תנועה א-מוטוריות.
- ד. התחדשות מרחבים עירוניים על ידי שינוי תמהיל השימושים ואופי המרחבים הציבוריים באזור התעסוקה ועידוד התחדשותם ופיתוחם של אזורי המגורים הקיימים בדגש על השכונות הותיקות בעיר.
- ה. שדרוג מערך התנועה והתחבורה בעיר, בדגש על פיתוח תחבורה ציבורית, חיזוק קשרי הולכי רגל בין חלקי העיר השונים וחיזוק הקשר למערך התנועה האזורי.
- ו. תכנון ממשק איכותי וחדשני להולכי רגל בין חלקי העיר השונים ובין העיר לשטחים הפתוחים העוטפים תוך הדגשת פארק הכרמל ופארק הקישון כחלק בלתי נפרד מהעיר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	201 - 206, 208, 209, 211 - 211, 233, 257, 258, 353, 368
תעסוקה	420, 421, 423 - 423, 437, 438
מתקנים הנדסיים	412
עירוני מעורב	200, 210, 250, 352, 354 - 354, 362, 364, 369, 370, 436
מבנים ומוסדות ציבור	275, 279, 280, 330 - 330, 332 - 334, 344, 346, 348, 349, 366, 367
שטחים פתוחים	253, 262, 276, 278, 300, 301, 315, 363, 365
שטח ציבורי פתוח	252, 255, 258 - 258, 261 - 263, 265 - 267, 269, 273, 274, 277, 281 - 281, 284, 311, 314
ספורט ונופש	270, 351
פארק / גן ציבורי	312, 313
שמורת טבע	601 - 604
גן לאומי	321 - 326
נחל/תעלת נחל	401 - 403
דרך מאושרת	1 - 6, 8 - 13, 15 - 18, 20 - 20, 44 - 49, 59 - 59, 61, 62, 64, 66 - 66, 69 - 157
דרך מוצעת	151, 158 - 158, 162 - 164, 167
מסילה מאושרת	381
שטח לתכנון בעתיד	500
בית קברות	391
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	207, 271
מגורים ותיירות	254
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	347
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	333

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	גן לאומי	322, 326
בלוק ביטול	דרך מאושרת	20
בלוק ביטול	מבנים ומוסדות ציבור	341
בלוק ביטול	מגורים ותיירות	254
בלוק ביטול	מסילה מאושרת	381
בלוק ביטול	מתקנים הנדסיים	412
בלוק ביטול	עירוני מעורב	354, 361
בלוק ביטול	שטח ציבורי פתוח	255, 259, 263, 267, 268
בלוק ביטול	שמורת טבע	602
בלוק מבנה לצרכי דת ומספרו	תעסוקה	431
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים	206, 226
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	207
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ותיירות	254

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	עירוני מעורב	361
בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו	מגורים ותיירות	254
בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	252
בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו	שטחים פתוחים	301
בלוק מחלף	דרך מאושרת	16
בלוק מסוף מתע"נ	מסילה מאושרת	381
בלוק מסוף מתע"נ	שטח ציבורי פתוח	273
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	תעסוקה	431
גבול מרחב תכנון	שטח לתכנון בעתיד	500
גבול מרחב תכנון	גן לאומי	326 - 323, 321
גבול מרחב תכנון	דרך מאושרת	27, 23, 21, 16, 15, 12, 10, 5, 4, 2 - 38, 31, 29
גבול מרחב תכנון	מבנים ומוסדות ציבור	340, 339, 336
גבול מרחב תכנון	מגורים	230, 222, 216, 214, 209
גבול מרחב תכנון	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	207
גבול מרחב תכנון	מסילה מאושרת	381
גבול מרחב תכנון	נחל/תעלת נחל	401
גבול מרחב תכנון	ספורט ונופש	351
גבול מרחב תכנון	עירוני מעורב	436, 356, 210
גבול מרחב תכנון	פארק / גן ציבורי	313, 312
גבול מרחב תכנון	שטח ציבורי פתוח	314, 311, 283, 273, 255
גבול מרחב תכנון	שטחים פתוחים	363, 315, 301, 278, 276
גבול מרחב תכנון	שמורת טבע	603, 602
גבול מרחב תכנון	תעסוקה	434, 424, 423, 421
גבול מתחם	שטח לתכנון בעתיד	500
גבול מתחם	בית קברות	391
גבול מתחם	גן לאומי	326 - 321
גבול מתחם	דרך מאושרת	1 - 6, 8 - 13, 15 - 18, 20 - 44, 49 - 157, 69 - 66, 64, 62, 61, 59
גבול מתחם	דרך מוצעת	167 - 164, 162 - 158, 151
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	334, 332 - 330, 280, 279, 275
גבול מתחם	מגורים	367, 366, 349, 348, 346, 344, 201 - 206, 208, 209, 211 - 233, 368, 353, 257
גבול מתחם	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	271, 207
גבול מתחם	מגורים ותיירות	254
גבול מתחם	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	347
גבול מתחם	מסילה מאושרת	381
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	412
גבול מתחם	נחל/תעלת נחל	403 - 401
גבול מתחם	ספורט ונופש	351, 270



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

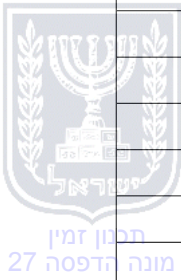


תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	עירוני מעורב	200, 210, 252, 255, 258, 261, 263, 265, 267, 270, 273, 274, 277, 281, 284, 311, 312, 313, 362, 364, 369, 436
גבול מתחם	פארק / גן ציבורי	313, 312
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	252, 255, 258, 261, 263, 265, 267, 270, 273, 274, 277, 281, 284, 311, 312, 313, 362, 364, 369, 436
גבול מתחם	שטחים פתוחים	252, 253, 262, 276, 278, 300, 301, 315, 363, 365
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	333
גבול מתחם	שמורת טבע	601 - 604
גבול מתחם	תעסוקה	420, 421, 423, 435, 437, 438
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	3, 16, 24, 31, 42
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	161
גשר/מעבר עילי	מבנים ומוסדות ציבור	330, 341, 346
גשר/מעבר עילי	מסילה מאושרת	381
גשר/מעבר עילי	פארק / גן ציבורי	313
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	255, 311
גשר/מעבר עילי	תעסוקה	425, 438
הנחיות מיוחדות	גן לאומי	322, 323
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	4, 5
הנחיות מיוחדות	נחל/תעלת נחל	401
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	261, 311
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	300
הנחיות מיוחדות	שמורת טבע	601
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	434
חזית מסחרית	דרך מאושרת	24, 157
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	332, 337
חזית מסחרית	מגורים	213
חזית מסחרית	עירוני מעורב	200, 210, 252, 255, 258, 261, 263, 265, 267, 270, 273, 274, 277, 281, 284, 311, 312, 313, 362, 364, 369, 436
חזית מסחרית	תעסוקה	423, 426, 428, 431, 433, 435, 437
טיילת	דרך מאושרת	1 - 4, 16, 24, 31, 41, 42
טיילת	מבנים ומוסדות ציבור	330, 341, 346
טיילת	מגורים	204, 206, 213
טיילת	מגורים ותיירות	254
טיילת	מסילה מאושרת	381
טיילת	נחל/תעלת נחל	401 - 403
טיילת	שטח ציבורי פתוח	252, 255, 282, 283, 311
טיילת	שטחים פתוחים	253, 363
טיילת	תעסוקה	420, 438
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	16, 24
מנהרה/מעבר תחתי	מסילה מאושרת	381
מנהרה/מעבר תחתי	תעסוקה	430



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר הולכי רגל	דרך מאושרת	12, 20, 26, 32, 33, 35, 36, 49, 53, 55, 62
ציר הולכי רגל	מגורים	217, 218, 220, 226, 228
ציר הולכי רגל	עירוני מעורב	361
ציר הולכי רגל	שטח ציבורי פתוח	259, 263, 264, 267, 268
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מאושרת	4, 20, 21, 25, 27, 36
ציר נחל	בית קברות	391
ציר נחל	גן לאומי	322, 326
ציר נחל	דרך מאושרת	1, 6, 31, 36, 41, 44, 50, 67
ציר נחל	דרך מוצעת	162
ציר נחל	מגורים	206, 226
ציר נחל	מגורים ותיירות	254
ציר נחל	מסילה מאושרת	381
ציר נחל	נחל/תעלת נחל	401
ציר נחל	עירוני מעורב	359
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	255
ציר נחל	שטחים פתוחים	253, 300
ציר נחל	שמורת טבע	601, 602
ציר נחל	תעסוקה	431
קו חשמל מתח עליון	גן לאומי	322, 326
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	1, 3, 12, 15, 20, 26, 42, 44, 55, 57, 62
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	165
קו חשמל מתח עליון	מבנים ומוסדות ציבור	330, 341
קו חשמל מתח עליון	מגורים	209, 218
קו חשמל מתח עליון	מגורים ותיירות	254
קו חשמל מתח עליון	מסילה מאושרת	381
קו חשמל מתח עליון	מתקנים הנדסיים	412
קו חשמל מתח עליון	עירוני מעורב	354, 361
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	255, 259, 263, 267, 268
קו חשמל מתח עליון	שטחים פתוחים	253, 365
קו חשמל מתח עליון	שמורת טבע	602
קו חשמל מתח עליון	תעסוקה	435
קו ניקוז מאספ	דרך מאושרת	6, 13, 15, 16, 27, 36, 67
קו ניקוז מאספ	דרך מוצעת	162
קו ניקוז מאספ	מגורים	216, 226
קו ניקוז מאספ	מסילה מאושרת	381
קו ניקוז מאספ	נחל/תעלת נחל	401
קו ניקוז מאספ	ספורט ונופש	351
קו ניקוז מאספ	עירוני מעורב	356, 359
קו ניקוז מאספ	שטח ציבורי פתוח	283, 311
קו ניקוז מאספ	תעסוקה	421, 425, 431, 434, 435





### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

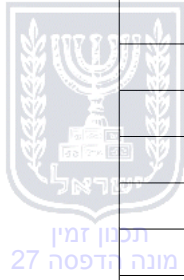
יעוד	מ"ר	אחוזים
בית קברות	49,870	0.39
גן לאומי	3,693,854.08	28.54
דרך ו/או טיפול נופי	12,630	0.10
דרך מאושרת	1,324,260	10.23
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	22,620	0.18
יער	102,920	0.80
כריה וחציבה	365,970	2.83
מבנים ומוסדות ציבור	431,300	3.33
מגורים	1,435,427.82	11.09
מסחר	89,240	0.69
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	50,669.7	0.39
מסחר ותעסוקה	475,590	3.67
מסילה מאושרת	239,100.02	1.85
מתקנים הנדסיים	123,750	0.96
נחל/תעלה/מאגר מים	697,490	5.39
ספורט ונופש	52,310	0.40
עירוני מעורב	151,150	1.17
פארק/גן ציבורי	278,540	2.15
שטח לתכנון בעתיד	527,900	4.08
שטח ציבורי פתוח	2,011,400	15.54
שמורת טבע	26,442.38	0.20
תעסוקה	152,260	1.18
תעשיה	531,120	4.10
תעשיה ומשרדים	97,880	0.76
<b>סה"כ</b>	<b>12,943,694</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח לתכנון בעתיד	39,336.46	0.30
בית קברות	39,746.3	0.31
גן לאומי	2,640,852.51	20.40
דרך מאושרת	982,771.09	7.59
דרך מוצעת	28,180.55	0.22
מבנים ומוסדות ציבור	443,596.48	3.43
מגורים	1,956,997.15	15.12
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	164,338.93	1.27
מגורים ותיירות	119,665.91	0.92
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	50,669.7	0.39
מסילה מאושרת	239,100.02	1.85
מתקנים הנדסיים	95,828.4	0.74
נחל/תעלת נחל	697,487.14	5.39

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.48	62,342.68	ספורט ונופש
4.92	636,267.14	עירוני מעורב
2.15	278,543.27	פארק / גן ציבורי
11.07	1,432,788.15	שטח ציבורי פתוח
6.42	830,880.38	שטחים פתוחים
0.08	10,242.7	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
9.01	1,166,575.87	שמורת טבע
7.94	1,027,483.37	תעסוקה
<b>100</b>	<b>12,943,694.2</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים עיקריים: 1. מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים. שימושים משניים: 2. שטחים ציבוריים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (לרבות מוסדות חינוך, תרבות, בריאות, רווחה, דת וספורט). 3. מסחר קמעונאי, כולל בתי אוכל, משרדים ועסקים המתאימים באופיים ובהיקפם לאזורי מגורים. 4. מלונאות
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> שימושי מלונאות יתאפשרו באזורי המגורים במתחמים 4 ו-11, וכן באזורי מגורים במתחמים המיועדים להתחדשות עירונית (מתחמים 6,9,10).
<b>4.2</b>	<b>תעסוקה</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים עיקריים: 1. מסחר לסוגיו, משרדים, תעשיה, תעשיה נקייה ותעשייה עתירת ידע, שירותים פיננסיים 2. מרפאות, מעבדות ומכוני מחקר ומעבדות רפואיות, אולמות תצוגה, אולמות אירועים וכדומה 3. אחסנה ולוגיסטיקה במתחם מס' 1. שימושים משניים: 4. מרכז תחבורה, שימושי בידור, בילוי ופנאי, בתי אוכל, מרכז ירידים, אחסנה ומרכזים לוגיסטיים, שירותים עירוניים ומלאכה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. בהקמת מפעלי תעשיה, אחסנה ולוגיסטיקה, ייצור מזון, מוסכים, מסגריות, נגריות, אולמות וגני אירועים, מסחר סיטונאי וכדומה באזור תעסוקה, ינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים המיטביים למניעת מפגעים וסיכונים לסביבה ולאוכלוסייה, בכפוף להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת. 2. תחויב חזית מסחרית פעילה כלפי הרחוב. 3. בממשק עם רחוב בר יהודה, יעשה התכנון תוך הקפדה על יצירת חזית פעילה לכיוון הרחוב ובהתאם להוראות סעיף 5.1.5.
<b>4.3</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים עיקריים: 1. קווי תשתית, מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית למיניהם, כהגדרתם בחוק.



<b>מתקנים הנדסיים</b>	<b>4.3</b>
שימושים משניים: 2. כל שימוש נלווה הנדרש לתפקודה של התשתית.	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>א</b>
מתקנים הנדסיים בעלי היבטים סביבתיים, כגון: תחנות שאיבה ותחנות משנה ימוקמו בתיאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.	
<b>עירוני מעורב</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
שימושים עיקריים: 1. מסחר לסוגיו, לרבות בתי אוכל ואולמות אירועים 2. משרדים 3. שירותים פיננסיים 4. מעבדות ומכוני מחקר 5. מבנים ומוסדות ציבור כאמור בסעיף 4.5 6. בילוי ופנאי 7. מגורים (למעט במתחם 7), לרבות דיור מוגן, בתי אבות, דיור להשכרה, מעונות סטודנטים וכו' 8. מלונאות 9. שטחים ציבוריים פתוחים	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>א</b>
1. שימושים אשר עלולים לגרום למטרדים כגון: ריח, רעש וכד', יידרשו לבחינה סביבתית ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת, אשר תדרוש במידת הצורך הכנת מסמך למניעת מפגעים סביבתיים. 2. יותרו בריכות שחיה מקורות.	
<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
שימושים עיקריים: 1. מבנים לצרכי ציבור לרבות מבנים לצרכי חינוך, כולל מכללות, מבנים לצרכי תרבות, דת, חברה וקהילה, מוסדות רווחה ומוסדות בריאות לרבות מרפאות, שטחים ציבוריים פתוחים, שירותים מוניציפאליים, משרדי ממשלה, שירותי חירום, דיור ממשלתי. 2. שירותים ציבוריים נוספים עפ"י צרכי הרשות המקומית (בכפוף לשימושים המותרים לפי סעיף 188 לחוק התו"ב).  שימושים משניים: 3. מבנים ומתקני ספורט- אולמות ספורט, מגרשי ספורט, בריכות שחיה וכד'. 4. מסחר נלווה לשירות המשתמשים: כגון קפיטריה, מזנון.	
<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>

<b>4.6</b>	<b>שטחים פתוחים</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים עיקריים: 1. שטח טבעי, יער וחורשות, גינון קהילתי, שבילים וטיילות להולכי רגל ולרוכבי אופניים. שימושים משניים: 2. מתקני משחק, מתקני ספורט, אלמנטי הצללה ואלמנטים לפעילות פנאי, מתקן לוויסות נגר.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.7</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים עיקריים: 1. שטחי גינון ונטיעות, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, מתקני הצללה. שימושים משניים: 2. מבני שירות לצרכי תחזוקת הפארק. 3. בתי קפה וקיוסקים המתאימים באופיים ובהיקפים לשצ"פ ולסביבתו, לשירות השוהים בשצ"פ- בהתאם לאמור בפרק 5.1.2- שטחי ציבור. 4. מתקן לוויסות נגר. 5. בשטחי הפארק במתחמים 1-2, המשמשים כיום לעיבוד חקלאי, יותר המשך העיבוד עד למימוש של הפארק.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b> 1. על אף האמור בסעיף 5.1.1.3, לא יותרו השימושים הנלווים המפורטים שם, למעט שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים, מתקנים הנדסיים ותשתיות קוויות תת קרקעיות, חניות לשירות השטח הציבורי הפתוח בלבד וחניון ציבורי תת קרקעי - בהתאם לאמור בסעיף 5.1.2- שטחי ציבור. 2. מתקנים הנדסיים עיליים יותרו בתנאי היותם מתקנים מקומיים בלבד, המתאימים בהיקפם ובאופיים לשצ"פ. תכנית מפורטת תקבע את מיקומם והוראות ותנאים להקמתם, לרבות השתלבותם הנופית בסביבה.
<b>4.8</b>	<b>ספורט ונופש</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים עיקריים: 1. מבנים ומתקנים לספורט ולמשחק, לרבות מגרשי ספורט ואולמות ספורט. שימושים משניים: 2. פינות ישיבה, רחבות, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, מתקני הצללה. 3. מסחר. 4. נטיעות וגינון. 5. שירותים ציבוריים.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>



<b>4.8</b>	<b>ספורט ונופש</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים בהיקף ובאופי שלא יפגעו בתפקוד השטח לספורט ונופש.
<b>4.9</b>	<b>שטח לתכנון בעתיד</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> שטח המיועד לתכנון בעתיד. קביעת מדיניות תכנון עדכנית לשטח בייעוד זה תיקבע לאחר בחינת ההיבטים הנופיים/אקולוגיים מחד וצרכי היישוב מאידך.
<b>4.10</b>	<b>גן לאומי</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b> שימושים עיקריים: 1. שימור הנוף הטבעי, שבילי הליכה, מקומות תצפית, שילוט, הכל בהתאם להוראות תמ"א 1 על עדכנויה והתכניות התקפות החלות במקום. שימושים משניים: 2. בהתאם לתמ"א 1 ולתכניות התקפות החלות במקום.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.11</b>	<b>נחל/תעלת נחל</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b> בהתאם להוראות תמ"א 1 על שינוייה ו/או תכנית תקפה החלה במקום.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> בשטח הכולל סימון הנחיות מיוחדות, יחולו הוראות יער פארק לפי תמ"א 1.
<b>4.12</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b> שימושים עיקריים: 1. דרכים לרבות מנהרה, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, למעט מסילות ברזל. שימושים משניים: 2. קווי תשתית.
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> 1. דרכים ארציות:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

	<b>4.12</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<p>א. כל שינוי בתוואי הדרכים הארציות המופיעות בתכנית זו, לרבות גריעה או תוספת של מחלפים יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62א(ג) לחוק. על אף האמור לעיל שינויים נקודתיים ולא מהותיים הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים לא יהוו שינוי לתכנית זו.</p> <p>ב. לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין והרצועות לתכנון של דרך ארצית, אלא במסגרת תכנית מפורטת שתיבחן על פי הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף. שינוי קווי בניין בתכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>2. דרכים פנימיות:</p> <p>א. תכנון הדרכים ישלב אפשרויות לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים, תוך העדפת הולך הרגל ותוך שימת לב לקישוריות לתחבורה הציבורית.</p>		
	<b>4.13</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
<p>שימושים עיקריים:</p>		
<p>1. דרכים לרבות מנהרה, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, למעט מסילות ברזל.</p> <p>שימושים משניים:</p> <p>2. קווי תשתית.</p>		
	<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>דרכים</b>	<b>א</b>	<p>1. דרכים ארציות:</p> <p>א. כל שינוי בתוואי הדרכים הארציות המופיעות בתכנית זו, לרבות גריעה או תוספת של מחלפים יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62א(ג) לחוק. על אף האמור לעיל שינויים נקודתיים ולא מהותיים הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים לא יהוו שינוי לתכנית זו.</p> <p>ב. לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין והרצועות לתכנון של דרך ארצית, אלא במסגרת תכנית מפורטת שתיבחן על פי הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף. שינוי קווי בניין בתכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>2. דרכים פנימיות:</p> <p>א. תכנון הדרכים ישלב אפשרויות לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים, תוך העדפת הולך הרגל ותוך שימת לב לקישוריות לתחבורה הציבורית.</p>
	<b>4.14</b>	<b>מסילה מאושרת</b>
	<b>4.14.1</b>	<b>שימושים</b>
<p>שימושים עיקריים:</p> <p>1. מסילות ברזל, מבני מסילה וכן מיתקנים לצורך מסילת הברזל או הקשורים אליה, המהווים חלק בלתי נפרד ממנה, כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה ובתמ"א 1 על שינוייה.</p> <p>שימושים משניים:</p>		





<b>4.14</b>	<b>מסילה מאושרת</b>
	2. מתקני תשתית, מעברים עיליים.
<b>4.14.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. בהתאם להוראות תמ"א 1 על שינוייה.</p> <p>2. כל הרחבה או שינוי בתוואי מסילת ברזל המסומנת בתשריט תכנית זו, יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62א(ג) לחוק. על אף האמור לעיל, שינויים נקודתיים ולא מהותיים, הנובעים מאילוצים הנדסיים לא יהוו שינוי לתכנית זו.</p> <p>3. לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין והרצועות לתכנון של מסילת הברזל, אלא במסגרת תכנית מפורטת שתיבחן על פי הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף. שינוי קווי בניין בתכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>4. תכנית מפורטת למעברים עיליים ומיקומם הסופי יתואמו עם משרד התחבורה ועם רכבת ישראל.</p>
<b>4.15</b>	<b>בית קברות</b>
<b>4.15.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>שימושים עיקריים:</p> <p>1. שטח לקבורה</p> <p>שימושים משניים:</p> <p>2. מתקנים נלווים הנדרשים לקבורה לרבות בית/רחבת לוויות, סככות המתנה, שירותים.</p>
<b>4.15.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>בהתאם להוראות תמ"א 19 על שינוייה ו/או התכנית התקפה החלה במקום.</p>
<b>4.16</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.16.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>שימושים עיקריים:</p> <p>1. כמפורט בסעיפים 4.5 ו-4.7 לעיל</p> <p>שימושים משניים:</p> <p>2. כמפורט בסעיפים 4.5 ו-4.7 לעיל</p>
<b>4.16.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.17</b>	<b>שמורת טבע</b>
<b>4.17.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>שימושים עיקריים:</p> <p>1. בהתאם להוראות תמ"א 1 על עדכוניה והתכניות התקפות החלות במקום.</p> <p>שימושים משניים:</p> <p>2. בהתאם להוראות תמ"א 1 על עדכוניה והתכניות התקפות החלות במקום.</p>
<b>4.17.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



<b>4.18</b>	<b>פארק / גן ציבורי</b>
<b>4.18.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים עיקריים: 1. כל השימושים העיקריים המותרים עפ"י הסעיף 4.7.1.1 שימושים משניים: 2. כל השימושים המשניים המותרים עפ"י הסעיפים 4.7.1.2-4.7.1.5
<b>4.18.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.19</b>	<b>מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.19.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים עיקריים: 1. כל השימושים העיקריים המותרים עפ"י הסעיף 4.5.1.1-4.5.1.2 2. מסחר לסוגיו כגון: מרכזי קניות, מסעדות, בתי קפה, גלריות 3. אולמות אירועים, מתחמי בידור, בילוי ופנאי שימושים משניים: 4. כל השימושים העיקריים המותרים עפ"י הסעיף 4.5.1.3-4.5.1.4 5. שרותים פיננסיים ואזרחיים.
<b>4.19.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>איכות הסביבה</b> תכנית מפורטת תכלול הוראות לשמירה על תנאי סביבה מחמירים לרבות מניעת מטרדים לשימושים גובלים וכולל התייחסות לחזות המבנים, לחצרותיהם ולממשקם עם המרחבים הציבוריים. התכנית תערך בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
<b>4.20</b>	<b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.20.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים עיקריים: 1. כמפורט בסעיפים 4.1.1.1 ו-4.5.1.2-4.5.1.1 לעיל שימושים משניים: 2. כמפורט בסעיפים 4.1.1.2-4.1.1.4 ו-4.5.1.3-4.5.1.4 לעיל
<b>4.20.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.21</b>	<b>מגורים ותיירות</b>
<b>4.21.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים עיקריים: 1. כמפורט בסעיף 4.1.1.1 לעיל שימושים משניים: 2. מלונאות, פנאי ונופש ומסחר נלווה 3. כמפורט בסעיפים 4.1.1.2-4.1.1.4 לעיל
<b>4.21.2</b>	<b>הוראות</b>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

שלבי ביצוע ומימוש התכנית מופיעים בנספח להוראות התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### נספח להוראות התכנית

תכנית מס' 355-0753905

תכנית מתאר כוללנית לנשר





## דברי הסבר לתכנית

העיר נשר ממוקמת בגלעין מטרופולין חיפה ושוכנת מדרום מזרח לעיר חיפה, על מורדות הר הכרמל. היקף האוכלוסייה בעיר עומד על כ- 24,000 נפש (למ"ס, 2018) (כ- 9,200 משקי בית). שטח השיפוט של נשר עומד על כ- 12,941 ד', כאשר חלק נכבד ממנו (כ- 35%) הוא גן לאומי- פארק הכרמל.

ראשית היישוב נשר שזורה בהיסטוריה של בית החרושת למלט 'נשר' שנוסד בין השנים 1923-1925 במישור עמק זבולון. השכונה הראשונה ביישוב שימשה את פועלי המפעל ועד תחילת שנות ה- 50 התפתחו שלוש שכונות נפרדות בסמיכות לו: גבעת נשר, תל-חנן ובן-דור. ב-1952 הוקמה המועצה המקומית נשר המאגדת את שלוש השכונות. העיר התפתחה לכיוון רכס הכרמל ושכונות חדשות נבנו בה - שכונת גבעת עמוס שהוקמה בשנות ה-70, שכונת רמות יצחק שהוקמה בשנות ה-80 וקדמת דניה שהוקמה בסמוך לקו הרכס של הכרמל בשנות ה-2000. בשנת 1995 הוכרזה נשר כעיר.



לעיר מבנה עירוני מובהק. המאופיין בהפרדה ברורה בין שטחי פארק הכרמל לבין שכונות המגורים הבנויות על מדרון ההר, ובניהן לבין אזור התעשייה והמסחר והשטחים המיועדים לטובת הפארק המטרופוליני, המצויים במישור עמק זבולון. המבנה הטופוגרפי של העיר לצד מערכת הדרכים הקיימת, יוצרים סדרה של "נתקים" במערך העירוני (דרך 75, אשר יחד עם מסילת הברזל שלאורכה מהווה מעין סמבטיון בין הפיתוח העירוני לשטחים הפתוחים צפונית לה; דרך 705, המנתקת בין השכונות לשטחים הטבעיים של פארק הכרמל).

כחלק מתהליך ההתפתחות של העיר ולאור העובדה שהקמת העיר התרחשה במקביל לפעילות מפעל המלט, קיימות בתחומה 4 מחצבות, כולן אינן פעילות וחלקן הוכרזו כנטושות- מחצבה 4.5, מחצבת נשר הישנה, מחצבת ליש ומחצבת חריבה. מחצבות אלו הן חלק בלתי נפרד מהנוף העירוני של נשר ומהסיפור ההיסטורי התרבותי שלה.



עתודות הבניה של העיר הן במתחמים 4, 11 ובשכונות הוותיקות (ע"י התחדשות עירונית). במחצית העשור הראשון של שנות ה-2000 ניתן היה לזהות בנשר היקפי בנייה גבוהים למגורים. בעשור האחרון ישנה סטגנציה העיר מאופיינת בגודל משק בית קטן יחסית (כ-2.5 נ.מ.ב.) ובדירוג חברתי כלכלי גבוה- 7 (זהה לחיפה). מבחינת נתוני גידול האוכלוסייה נשר נמצאת במגמת צמיחה ומאופיינת באחוזי גידול חיוביים בשני העשורים האחרונים, גם בהשוואה ליישובים האחרים בלב המטרופולין. במקביל, ניתן לזהות בעיר (בדומה למטרופולין כולו) תהליכים של הזדקנות. בנשר קיים מענה מקיף של שירותי ציבור. העיר חרטתה על דגלה מצוינות בתחום החינוך ושירותי החינוך מפותחים ופרושים ברוב חלקי העיר.

מבחינה כלכלית נשר מוגדרת כעיר איתנה והיקף השטחים המניבים לנפש בעיר גבוה. עם זאת, העיר אינה ייחודית במאפיינים אלה ביחס ליישובים השכנים. נשר מוקפת בערים בעלות בסיס כלכלי חזק הנמצאות גם הן במגמת צמיחה. יצוין גם כי מפעל המלט "נשר" נסגר ובשטחיו אושרה תכנית לשכונת מגורים ושימושים מעורבים בהיקף של כ-5,000 יח"ד.



### חזון התכנית מבוסס על העצמה של שלושה מרכיבי הזהות הבסיסיים שזוהו בעיר:

- **רצף חינוכי**- נוכח רמת החינוך המצוינת וההשקעה הגדולה של העיר בתחום החינוך, יחד עם הקרבה הפיזית למוסדות אקדמיים מובילים (טכניון ואוניברסיטת חיפה), תכנית המתאר שואפת להמשיך ולחזק בעיר את המערך חינוכי באמצעות עידוד יצירתם של יחסי גומלין משמעותיים בין מערכת החינוך העירונית למוסדות האקדמיים הסמוכים, להיווצרות מערך חינוך שלם - מגיל רך ועד לאקדמיה; עידוד הקמת מוסדות עם חינוך א-פורמלי ועוד.
- **תעשייה וטכנולוגיה**- התעשייה הייתה הקטליזטור הכלכלי שהביא להתפתחותה של נשר בתחילת המאה ה-20. במסגרת התכנית מוצע לעודד המשך פעילות תעשיות נקיות לצד פיתוח תעסוקה ומסחר.
- **קיימות סביבתית**- נשר מוקפת בשטחי טבע מגוונים, קיימים ומתוכננים. תכנית המתאר שואפת להעצים איכויות פיזיות אלו ולהנכיח אותן במרקם העירוני הן עבור תושביה והן עבור מבקרים מהחוץ, זאת בין השאר באמצעות, רעיונות חדשים לממשקים בין נשר לשטחים הפתוחים הסובבים אותה.





התכנית מכוונת ליישוב עם קיבולת של 68,700 תושבים. היות ולנשר מבנה עירוני מוגדר ומובנה, תכנית המתאר נוקטת באסטרטגיה של התערבות נקודתית ואיכותית במספר "אזורי התערבות", שתכנונם יוכל להשפיע באופן משמעותי על ההתפתחות התקינה של העיר. בין אזורים אלה נכללים שטחי מחצבה 4.5, מע"ר דרך השלום, שטחי מחצבת ליש, שטחים פתוחים במערב העיר (בין רמות יצחק לקדמת דניה) ועוד. התכנית שמה לה למטרה לחזק ולהעצים את הזהות העירונית הייחודית של נשר, ליצור קישוריות להולכי רגל בין חלקי העיר ולאפשר התחדשות עירונית הן של שכונות המגורים הוותיקות והן של אזורי התעסוקה והתעשייה של נשר.

## תנועה

כאמור, העיר נשר בנויה בתנאים טופוגרפיים מאתגרים ומאופיינת באיזור (Zoning), סובלת מנתק בין שכונות המגורים הבנויות על צלע ההר למרכזים העירוניים שהתפתחו במישור עמק זבולון. בתווך בין שני האזורים עוברת דרך 752, "דרך בר יהודה" - דרך עירונית ראשית ומישורית, המתפקדת כיום ככביש ולא כרחוב. הדרך משתרעת בין מחלף הצ'ק-פוסט במערב לצומת יגור במזרח. בתחומי נשר אורכה כ-4 קילומטרים והיא מתפקדת כעורך התנועה המזין העיקרי שלה וכעמוד השדרה של המרחב המישורי, המכיל בעיקר שימושי תעסוקה, מסחר ותעשייה. לאורך הדרך מתוכננת שלוחה של קו המטרונית קריות-חיפה. תכנית המתאר שואפת לשנות את אופיה של דרך בר יהודה ולפתחה כרחוב עם מרחב עירוני פעיל הכולל שימושים מעורבים, תוך שיפור מרחב תנועת הולכי הרגל. זאת ע"י תכנון רצף מדרכות ופיתוח נופי מתאים בעל שפה עיצובית אחידה שתהיה מזוהה עם נשר.

דרך 705 (דרך משה), המחברת בין דרך 752 לדרך 672 באזור האוניברסיטה ושכונות דרום חיפה, מובילה בעיקר תנועה עוברת מדרום חיפה לכיוון מחלף יגור ולהפך. הדרך יוצר חציצה בין שכונות המגורים לשכונות הוותיקות נשר וגבעת נשר, ובין השכונות לשטחי פארק הכרמל. אופיו של הציר ומיקומו מקשים על יצירת רציפות במרקם העירוני של נשר, בעיקר בחלקו התחתון- באזור המע"ר. במסגרת התכנית מוצעת דרך בתוואי חדש - כביש עוקף נשר, שיסיט את התנועה העוברת מזרחה אל מחוץ לשטחים המבונים של העיר ויאפשר את התחדשות המע"ר.

העיר מאופיינת בשימוש נרחב ברכב פרטי וכתוצאה מכך בבעיות חניה בכל שכונותיה. כמענה לכך, התכנית מכוונת לחזק את מערך התחבורה הציבורית בתוך העיר, ובינה לבין המרחבים הסובבים אותה. בנוסף מציעה התכנית כלים להגדלת כמות החניות הציבוריות בשכונות. כביש 75 - כביש ארצי העובר בחלקו בתחום נשר, בין אזור התעסוקה של העיר לפארק המטרופוליני המתוכנן. בכדי לאפשר תנועת הולכי רגל בין נשר לבין הפארק המטרופוליני, מוצע לפתח מערך גשרי הולכי רגל ומעברים מתחת לכביש, בנקודות אסטרטגיות לאורכו.

מסילת רכבת העמק ותחנת נשר- מסילת רכבת העמק עוברת מדרום לכביש 75. במסגרת תת"ל 13 הוגדר גם מיקום לתחנת רכבת בתחומי נשר, בסמיכות למרכז המסחרי "מבנה". תכנית המתאר מציעה למקם את התחנה מזרחה משם, מול מע"ר דרך השלום. זאת במטרה לחזק את המע"ר וליצור נגישות להולכי רגל מתחנת הרכבת ועד לשכונות המגורים ולשטחים הפתוחים במעלה ההר.

## מערכת שטחים פתוחים, רשת צירי הולכי רגל והיבטי שימור ומורשת

לנשר מיקום נדיר בצמידות לפארק הכרמל ולפארק המטרופוליני המתוכנן, עם איכויות של נוף פתוח מכל חלון, מורשת תעשייתית המהווה מרכיב חשוב בזהותה וריכוז יוצא דופן של שטחים מופרים- מחצבות - אשר מתבקש לעשות בהן שימוש חוזר. בפועל, קיימים נתקים בין העיר לשטחים הפתוחים בתחומה ובהיקפה, ובין המרקמים בשטחים המישוריים לאלה הממוקמים על צלע ההר. במסגרת התכנית אותרו צירים אסטרטגיים בעיר, שישימשו לקישור אנכי בין המרקמים:

- צירי דרגונים ציבוריים, שבילי מדרגות ושבילי הליכה** - מקשרים בין המרקמים המישוריים של הפארק המטרופוליני, אזור התעסוקה והמע"ר לאזורים ההרריים של שכונות המגורים, פארק הגשרים ופארק הכרמל. הצירים עוברים בשטחים שאינם מבונים (ייעוד שטח ציבורי פתוח ככל הניתן). זאת כדי להקל ולהאיץ את תהליך יישום המערכת.
- טיילת דופן העיר** - טיילת הולכי רגל ורוכבי אופניים המוצעת בתפר בין המרקם הבנוי לשטחים הפתוחים העוטפים את העיר, ויוצרת דופן איכותית לעיר. הטיילת מחברת בין מוקדי פעילות ומחזקת הקשר בין השכונות לפארק הכרמל ולפארק המטרופוליני.

בנוסף, מוצע במסגרת התכנית מערך מגוון, היררכי ורציף של שטחים פתוחים המקושרים לצירים שתוארו לעיל.



**כלכלה**

נשר היא עיר איתנה כלכלית, המספקת לתושביה שירותים חברתיים ברמה גבוהה. רמת שירות זו מתאפשרת בין היתר הודות להכנסות עצמיות גבוהות ביחס לכלל ההכנסות בתקציב. בנשר מאושרים שטחים מניבים רבים, אך רק חלק קטן מהם, כ-30%, ממומשים כיום. במטרה לשמור על נשר כעיר איתנה, מוצע להגדיל את היקף השטחים המניבים באזורים אסטרטגיים בעיר, כגון בכניסות הראשיות אליה, בסמוך לתחנת הרכבת המוצעת ולאורך דרך השלום, זאת לצד הצעת מגוון כלים שיסייעו להגדיל את היקף המימוש בשטחים אלו.

**התחדשות עירונית**

המרקם הבנוי בשכונות הוותיקות בנשר משווע להתחדשות עירונית. כדי להציע תכנון ישים ורלוונטי הפוגש את צרכי התושבים מחד ואת היזמויות הקיימות בעיר מאידך, מתמקדת התכנית בהתחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי, תוך מתן כלים תכנוניים לקידום התהליך והמלצות פרטניות לכל שכונה מתחדשת: בן-דור וגבעת עמוס (מתחם 6), תל-חנן (מתחם 9) ונשר הוותיקה (מתחם 10). במתחם 10 מוצעת בנוסף תוספת יחידות משנה ככלי להגדלת הצפיפות בשכונת גבעת נשר, תוך שמירה על אופיה הייחודי של השכונה.

**מוקדי תיירות, פנאי ונופש**

בנשר קיימים מספר מוקדים להם פוטנציאל להוות מוקדי פנאי ונופש לקהל הרחב:

- פארק מטרופוליני- אזור האגמים (מתחם 2.1)- שני אגמים אשר נוצרו כתוצאה מכרייה. מוצע לפתח כמוקדי פנאי ונופש פעיל, כחלק מפארק מטרופוליני קישון.
- הביצה (מתחם 2.2)- מוצע שיקום המערכת האקולוגית המקומית של הביצה הקיימת במחצבת נשר, שתאפשר הפיכתה למוקד טבע עירוני וצפרות.
- מחצבת חרייבה (מתחם 3)- מחצבה נטושה המוקפת בשטחי פארק הכרמל. מוצע לשקם את המחצבה ולפתח חניון קמפינג משולב לאוהלים ולקרואנים בשטחה.
- פארק הגשרים (מתחם 4)- פארק קיים המושך אליו מבקרים רבים. מוצע לפתח בסמוך לו מלונית קונספט ייחודית.
- מחצבת ליש (מתחם 11)- מוצע לפתח את השטח הרדוד של המחצבה כשכונת מגורים ו/או מתחם תיירותי, כולל מוקד ציבורי בסמוך לפארק הכרמל, שימש כנקודת יציאה למטיילים בפארק.

**הסבר על מבנה התכנית והדרך לקריאתה**

התכנית מורכבת ממסמכים מחייבים: תקנון ותשריט ייעודי הקרקע, ממסמכים מנחים (נספחים שונים) וממסמכי רקע תכנוני קיים המסייע להבחין בשינויים שהתכנית מבצעת.

**ייעודי הקרקע (פרק 4)**

ייעודי הקרקע בתכנית הם יעודים מוכללים, כאשר לכל יעוד מגדירה התכנית מגוון שימושים. מיקומם המדויק של השימושים יקבע בתכנית מפורטת אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בתכנית זו. כך למשל, תכנית מפורטת באזור מגורים, יכולה לקבוע מגרשים למגורים בלבד, למוסדות ציבור, לדרכים וכד'. היא גם יכולה לקבוע שטחים למגורים אשר יותרו בהם מספר שימושים מתוך השימושים המותרים למגורים בתכנית זו, או יעודים משולבים כגון מגורים משולב במסחר וכדומה, הכל בכפוף להוראות תכנית זו.

סל השימושים לכל יעוד, המוגדר בתכנית המתאר, מתווה את מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת, אבל הוא רשאי לאשר את כולם או רק חלק מהם, משיקולים תכנוניים ובהתאם לנסיבות הספציפיות של התכנית הנדונה.

**הוראות לתכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון (פרק 5)**

שטח התכנית כולו מחולק למתחמי תכנון, כאשר מתחם תכנון יכול לכלול יעוד אחד או מספר ייעודי קרקע. ראשיתו של פרק זה מכילה הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות המתייחסות לכלל מתחמי התכנון המפורטים בהמשכו.

בחלקו השני של הפרק מפרטת התכנית הוראות עבור כל מתחם ומתחם בהתאם למטרתו ומאפייניו הייחודיים: כאן מפורטים תמהיל השימושים המתאפשר בתחומו, הנגזר מתוך ייעודי הקרקע אותם כולל





המתחם, הנחיות להכנת תכניות מפורטות, להקצאות לצרכי ציבור וכן כללים נוספים הנוגעים לעיצוב העירוני בתחומו, לנושאי תחבורה, סביבה, שימור ועוד, ככל שהם שונים מההוראות הכלליות לתכניות מפורטות.

### הוראות כלליות בנושאי סביבה, תשתיות, שימור וכדומה (פרק 6)

בפרק זה מפורטות הוראות ותנאים לתכניות מפורטות בתחומים: דרכים, תנועה וחניה, איכות הסביבה, תשתיות, וכד'.

כדי לאתר את ההוראות הרלוונטיות למתחם מסוים, יש לקרוא את ההוראות לכל אחד מייעודי הקרקע הכלולים בו (פרק 4), את ההוראות הכלליות הרלוונטיות (פרק 6), ואת ההוראות המפורטות לאותו מתחם (פרק 5). באופן כללי, ההוראות הספציפיות למתחמים גוברות על ההוראות הכלליות שבפרק 6, ועל ההוראות לייעודי הקרקע בפרק 4. במקרה של סתירה בין הוראות היעוד (פרק 4) להוראות הכלליות, גוברות ההוראות המחמירות יותר.

## נתונים סטטיסטיים עיקריים בתכנית

שימוש	סה"כ שטח יעוד מוכלל בתשריט (דונם)	סה"כ שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד	סה"כ תוספת שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד	הערות
מגורים	כ- 2,210 דונם	כ- 3,528,000 מ"ר	כ- 1,547,750 מ"ר	שטחים אלה כוללים את הבינוי המוצע למגורים ביעודים: - מגורים - עירוני מעורב במסגרת זו נכללים כל סיווגי המגורים, לרבות דיור מוגן, מעונות סטודנטים וכד'.
		כ- 26,100 יח"ד	כ- 11,300 יח"ד	הנתונים לגבי מספר יחידות הדיור משקפים הערכה של מסגרת כללית וניתן להוסיף עליהם בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התכנית
תעסוקה ומסחר	כ- 1,410 דונם	כ- 4,174,240 מ"ר	כ- 1,364,700 מ"ר	שטחים אלה כוללים את הבינוי המוצע לתעסוקה ולמסחר ביעודים: - תעסוקה - עירוני מעורב
מבני ציבור	כ- 450 דונם	לא רלוונטי	לא רלוונטי	שטח זה כולל את היעודים: - מבנים ומוסדות ציבור. - שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
תיירות	כ- 120 ד'	כ- 6,700 מ"ר	כ- 6,700 מ"ר	
		כ- 124 חדרי מלון	כ- 124 חדרי מלון	

- שטחי הקרקע בדונם מפורטים בהתאם לסימון היעוד המוכלל בתשריט. לא נכללים בהם שטחים נוספים שניתן או נדרש להקצות במסגרת תכניות מפורטות בהתאם להוראות התכנית.
- שטחי הבניה במ"ר כוללים את סך כל שטחי הבניה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו.
- נתוני טבלה זו מבוססים על הערכה מקורבת לצורך שימוש סטטיסטי, ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו.

### דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.





## 5. הוראות להכנת תכניות מפורטות

### 5.1 הוראות כלליות

#### 5.1.1 כללי:

- 1) בכל מקרה של סתירה בין ההנחיות שבפרק זה לבין שאר פרקי התכנית, יגברו הוראות פרק זה. בעת שיידון מוסד תכנון בתכנית מפורטת, יביא במסגרת שיקוליו את עקרונות הנספחים המצורפים לתכנית זו. ככל שאושרה סתירה מהם יכללו הנימוקים לאישורה בהחלטת מוסד התכנון.
- 2) ייעודי הקרקע בתכנית הם מוכללים ומוגדרים על פי השימוש העיקרי שבהם.
- 3) בכל יעוד יותרו במסגרת תכנית מפורטת, אלא אם נאמר במפורש אחרת, השימושים הנלווים שהם אינהרטיים לשימושים העיקריים והמשניים ו/או נדרשים לתפקודם, והמתאימים בהיקפם ובאופיים ליעוד העיקרי, לרבות: מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים כולל תשתיות תת קרקעיות, מבני ציבור ושטחי ציבור פתוחים, שטחים פתוחים פרטיים, דרכים, חניות הנדרשות לשימוש העיקרי ומגרשי חניה ציבוריים, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים; מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למיחזור וכד'. כל זאת בלבד שלא ייפגע תפקודו של השימוש העיקרי.
- 4) השימושים המפורטים בכל יעוד, כולם או חלקם, ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית זו. ההוראות הנלוות לשימושים האמורים יחולו על יעודי הקרקע שייקבעו, גם אם אינם מסומנים בתשריט תכנית זו, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
- 5) במקרה של סתירה בין הוראות היעוד בפרק 4 לבין ההוראות הכלליות המופיעות בפרק זה (פרק 5) גוברות ההוראות המחמירות יותר.
- 6) תכנית מפורטת תכלול, בין היתר ולפי העניין:
  - א. הוראות המתייחסות להשתלבות עם מתחמים גובלים, לרבות המתייחסות לרקמה הבנויה הסובבת ושמירה על רצף של דרכים ותשתיות.
  - ב. הוראות לשטחי המרחב הציבורי הכלולים בה בדגש על נגישותו ורציפותו הפיסית והעיזובית, לרבות יצירת תנאים פסיים המעודדים תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ושהייה, עידוד תחבורה ציבורית, אמצעים ליצירת נוחות אקלימית וכד'.
  - ג. הנחיות לממשק שבין המרחב הציבורי לבין המרחב הפרטי וכן הנחיות לחזות המבנים.
  - ד. הנחיות לשמירה על איכות הסביבה. לרבות הוראות אשר יודאו תכנון וביצוע אמצעים לצמצום מטרדים סביבתיים ומטרדי רעש לאזורים הסמוכים.
- 7) אישור תכנית נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון. מוסד התכנון רשאי שלא לאשר תכנית משיקולים תכנוניים, גם אם היא תואמת במלואה את הוראות תכנית זו, ובלבד שנימק את החלטתו.
- 8) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו, במסגרת סה"כ שטחי הבנייה הקבועים בתכנית זו, ובתנאי שניתן בה מענה לצרכי הציבור ולתשתיות הנדרשות כתוצאה מתוספת יחידות הדיור המוצעת, בהתאם להוראות תכנית זו.
- 9) תכנית מפורטת הכוללת 100 יח"ד ומעלה תכלול נספח פרוגרמתי, ערוך בהתאם להוראות תכנית זו ובהתאם לנספח הפרוגרמתי המצורף לה, ועל בסיס בדיקה תכנונית מוקדמת, המתייחסת למאפייני התכנית ולמאפייני המתחם בו נמצאת התכנית, כמפורט להלן:
  - א. מאפייני אוכלוסיית היעד של התכנית, כולל הערכה של מספר הנפשות שיתווספו כתוצאה ממימוש התכנית, בהתבסס על מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית והערכה בדבר מספר הנפשות הממוצע במשק בית הצפוי בטווח מימושה.
  - ב. בדיקה בהתייחס להיקף הקצאת יחידות דיור בהישג יד ויחידות דיור קטנות, לרבות:
    - 1) תמהיל יחידות הדיור הקיימות והמאושרות בתחום התכנית ובסביבתה מבחינת גודלן, גובה הבניה, מגוון צפיפויות, סוג הבינוי וכל מאפיין אחר העשוי להשפיע על יכולתן של אוכלוסיות מגוונות להתגורר בתחום התכנית ובסביבתה על מנת ליצור היצע עבור אוכלוסייה בשלבים שונים של מחזור החיים.
    - 2) הקצאת מלאי יחידות דיור העונה על מאפיינים אלו בסביבה הקיימת והמתוכננת, לרבות מלאי יחידות דיור בהישג יד בהתאם להסדרים בדן, הקיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביחידות דב"י.
    - 3) המלצות בדבר הכללת יח"ד בהישג יד ו/או יח"ד קטנות בתכנית הנדונה ככל הנדרש. בתכנית להתחדשות עירונית בהתאם להוראות סעיף 5.1.3.
    - 4) נתונים פרוגרמטיים הכוללים, בין היתר, את היקף השטחים הציבוריים לנפש המאושרים והמפותחים בתחום המתחם וסביבתו הקרובה, ואת האפשרות לספק בתחומו או בסביבה הקרובה שטחי ציבור נוספים לאור צפיפות הבניה הקיימת בו והצפי לפרויקטים חדשים.

- 10) תכנית כאמור אף תלווה בנספח תחבורה, הכולל הקצאת חניות פרטיות וציבוריות ופירוט מערך התנועה, תוך שימת דגש על השתלבותו במערך התחבורה הציבורית העירוני ובהתאם לעקרונות נספח התנועה המצורף לתכנית זו.
- 11) תכנית מפורטת תכלול, במידת האפשר ולפי העניין, הנחיות לניצול מיטבי של מרחב התת-קרקעי לשילוב שימושימתקני תשתית, חניה ואחסון תוך הקפדה על יצירת תנאים סביבתיים נאותים ומניעת מפגעים לפעילויות סמוכות.
- 12) תכנית מפורטת תכלול בין היתר ולפי העניין, הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות דרכים, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים על פי תכנית זו.
- 13) גובה הבניה ייקבע בתכניות מפורטות בהתאם להנחיות המתחם ולעקרונות נספח העיצוב העירוני. תכנית מפורטת הכוללת מבנים מעל 8 קומות (כמסומן בנספח המבנה העירוני) תכלול הנחיות לחיבור נאות של המבנה לרחוב ולממשק עם השטחים הסמוכים, כגון בנייה של 2 קומות מסד לפחות, המלוות את הרחוב/המרחב הציבורי הגובל.
- 14) תכנית מפורטת הכוללת שימושי מסחר ותעסוקה, תכלול הנחיות אשר יבטיחו כי אזורי החניה, פריקה וטעינה ומתקני הטיפול בפסולת והנגישות אליהם ימוקמו כך שיופנו לכיוונים צדדיים שאינם מפריעים לפעילות ברחוב, לעסקים הסמוכים או לשטחי הציבור הסמוכים וכי יעשו הסידורים הנדרשים למניעת הפרעות וזואליות, אקוסטיות וכד'.
- 15) תכניות מפורטות הכוללות שטחי בינוי ודרכים הגובלים בפארק הכרמל, במתחמים 10,11,2.2 (לרבות כביש עוקף נשר) יציגו פתרונות לממשק עם הפארק תוך מזעור הפגיעה בו, לרבות פתרונות לתימוך טופוגרפי ולניקוז, שיקום אקולוגי ונופי, קשרים להולכי רגל, מעברים לבע"ח, מזעור מפגעים דוגמת זיהום אור וכיו"ב. הכל בתחום ייעודי התכנית, ללא פגיעה בשטחי הפארק.
- 16) אישור תכניות הגובלות בשטח הגן הלאומי מותנה בהצגת שילוב הנ"ל על רקע תכניות פארק הכרמל.
- 17) תכניות מפורטות יכללו הוראות בדבר עיצוב החזית החמישית של הבינוי שבעיר בדגש על הסתרת מתקנים טכניים ועידוד שימוש פעיל כדוגמת מרפסות גג.
- 18) תכנית מפורטת תכלול התייחסות לסיכונים מרעידות אדמה כמפורט בסעיף 6.3 הנחיות סיסמיות.

5.1.2

**שטחי ציבור:**

- 1) בתשרי התכנית מסומנים שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור ברמה הרובעית והעירונית בלבד. שטחי ציבור נוספים יוקצו במסגרת התכנית המפורטות מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, לעקרונות נספח הנוף והמבנה העירוני, וכן בהתאם לנספח הפרוגרמתי המצורף לתכנית זו, ו/או לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכנית, ויחולו עליהם הוראות תכנית זו לשטחי ציבור פתוחים ולשטחים למבנים ומוסדות ציבור בהתאמה.
- 2) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הקובעת שטחי בניה לצרכי ציבור ו/או תוספת שימושים לצרכי ציבור, מעבר לקבוע בתכנית זו. תכנית מפורטת, הקובעת ו/או מוסיפה שטחי בניה ו/או שימושים לצרכי ציבור כאמור, לא תהווה שינוי לתכנית זו.
- 3) ההקצאה לצרכי ציבור תעוגן בתכנית בהוראה בדבר הקצאה של שטחי קרקע אשר יוגדרו בתכנית כמגרשים נפרדים, בייעוד קרקע ציבורית, ובהוראות בנוגע לשלבי פיתוחם.
- 4) שוכנע מוסד התכנון ונימק, לאור מאפייני המתחם בו מצויה התכנית ומאפייני התכנית עצמה בפרט, כי הקצאה של שטחי קרקע לשימושים ציבוריים, כאמור בס"ק 3 לעיל, אינה אפשרית בנסיבות העניין, הוא רשאי:
  - א. להחליף את ההקצאה של שטח ציבורי פתוח, כולה או חלקה, בשטח פתוח דומה במגרש סחיר, תוך הבטחת הקניית השטח לרשות ציבורית ורישומו על שמה, בהתאם לדין.
  - ב. להחליף את ההקצאה של מגרש לבנייני ציבור בהקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במגרש בו מותרים גם שימושים סחירים, תוך הבטחת הקניית השטח לרשות ציבורית ורישומו על שמה, בהתאם לדין.
- 5) הרכב שימושי הציבור הספציפיים במבנים ומוסדות ציבור ובשטחי הציבור הפתוחים, ייקבע, ככל שיידרש, בעת עריכת התכנית המפורטת למתחם בהתאם לנספח החברתי-כלכלי המצורף לתכנית זו, ו/או עלפי 'התדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור' התקף לאותה עת.
- 6) רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית המגדילה שטח לצרכי ציבור, גם אם יש בכך כדי להקטין שטח אחר לצרכי ציבור, בתנאי שהונחה לפניו פרוגרמה מפורטת, המראה כי ניתן מענה מלא לצרכי הציבור שהוקטנו לאוכלוסייה המשורת על ידם, אם היא בתחום התכנית המוצעת ואם מחוצה לה, וכלל את נימוקיו בהחלטת ההפקדה.

(7) לא תופקד תכנית הממירה שטחי בניה המיועדים לשימושים ציבוריים באופן המקטין את סך שטחי הבניה המיועדים לשימושים ציבוריים במגרש אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטחי בנייה חלופיים בכמות שווה או גדולה מהם, המיועדים לשימושים ציבוריים, שאיכויותיהם דומות או עולות על אלו של שטחי הבניה שהוקטנו.

(8) ניתן לשלב בתכנית, בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, שטחים נלווים למסחר בהיקף של עד 20% משטחי הבניה. המסחר יוקם כחלק בלתי נפרד ממבני הציבור.

#### 5.1.2.1 שטחים למוסדות ציבור:

- (1) תכנית מפורטת תבטיח ניצול מרבי של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לרבות שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש, כמפורט בנספח החברתי לכללי.
- (2) מיקומם המדויק של מבנים ומוסדות ציבור ייקבע בתכנית מפורטת. ייעשה מאמץ למקמם בסמוך לשטחים פתוחים ציבוריים, בכדי לאפשר שימוש משותף במבנים ובמתקנים בשטחים הפתוחים.
- (3) בתכנית מפורטת המגדירה תא שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, היקף זכויות הבינוי יהיה לפחות 140%.
- (4) תכנית מפורטת תכלול הנחיות אשר יאפשרו פיתוח השטח לשימוש שצ"פ או חנייה מגוננת יעד לניצולו עבור מוסדות ציבור.






#### 5.1.2.2 שטחים פתוחים:

- (1) תכנית מפורטת לשטחים ציבוריים פתוחים תכלול התייחסות, בין היתר, לנושאים הבאים:
  - א. תכנון ופיתוח השטח כולו, ללא קשר לשלבויות ביצוע. בהתאם לעקרונות נספח המבנה העירוני והנספח הנופי.
  - ב. שיפועי קרקע סבירים אשר יאפשרו קיום הפעילויות המיועדות לשטח זה.
  - ג. נגישות ושבילים להולכי רגל ולרכובי אופניים.
  - ד. תשתיות תת-קרקעיות בתחום השצ"פ.
  - ה. קביעת הוראות ותנאים להקמת המבנים בתחומי השצ"פ כך שלא יקטעו את רציפותו או יפגעו באיכותו.
  - ו. הנחיות להיתרי בניה בדבר פרטי פיתוח אופייניים, כגון: תאורה, ריהוט גן, ריצוף, מתקנים, גידור והצללה.
- (2) הקמת חניונים עיליים מעבר לנדרש עפ"י תקן החניה, תותר בשטח ציבורי פתוח שגודלו מעל 5 ד', בתנאי שתוגש תכנית מתחמית לנושא החניה, שתוכיח את ההכרח בתוספת חניה בתחום השצ"פ ובתנאי שהיקפם הכולל של שטחי החניה לא יעלה על 15% משטח השצ"פ ולא יפגע תפקודו. הגדלת שטח החניה הכולל עד 20% משטח השצ"פ תיתכן בתנאי שישמרו רציפותו, תפקודו ואיכויותיו של השצ"פ ותיבחן מידת הנחיצות התחבורתית של החניות הנוספות.
- (3) חניונים בתת הקרקע / חניונים חפורים בתוך מדרונות- תותר הקמת חניון תוך שילובו בשטח ציבורי פתוח בהתאם להנחיות ולזכויות הבניה לשימושים משניים במתחמים ובהתאם לעקרונות הנספח הנופי-סביבתי ונספח תנועה ותחבורה.
- (4) הקמת בתי קפה וקיוסקים תותר בשטח ציבורי פתוח שגודלו מעל 5 ד', בתנאי שהיקפם הכולל לא יעלה על 2% משטח השצ"פ וישמרו תפקודו, רציפותו ואיכויותיו, כל זאת למעט במתחם 2.1
- (5) מתקנים הנדסיים עיליים יותרו בתנאי היותם מתקנים מקומיים בלבד, המתאימים בהיקפם ובאופיים לשצ"פ. תכנית מפורטת תקבע את מיקומם והוראות ותנאים להקמתם, לרבות מיקומם בשולי השצ"פ כך שלא יקטעו רציפותו ואיכותו.
- (6) תכנית מפורטת למגורים בקרבה לשטחים פתוחים תכלול רצועת קו חיץ בין שטחי המגורים לשטח הפתוח, כך שהשטחי הפתוח יישמר כטבעו, ככל הניתן.
- (7) שטחי המצללות שיוקמו כחלק מהפיתוח הנופי בשטחים הציבוריים הפתוחים, יהיו בנוסף לזכויות הבניה בכל מתחם ובהתאם לצורך.


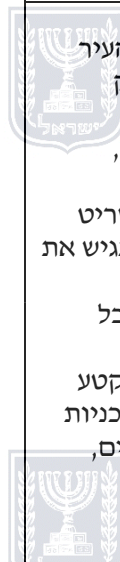
#### 5.1.2.3 חניונים ציבוריים:

ניתן יהיה להקים מכוחה של תכנית זו חניונים ציבוריים בשטח מגרש המיועד לצרכי ציבור לפי סעיף 188(ב) ביום אישורה של תכנית זו ובתנאים המצטברים הבאים:

- (1) חלוקה למגרשים – מגרשים ציבוריים מאושרים עפ"י תכניות קודמות.
- (2) קווי בניין וגובה המבנה – ניתן יהיה להקים מרתפי חניה תת קרקעיים ובמגרשים עולים או יורדים בכפוף להוראות התכנית המאושרת לבניה במרווחים בכל מרחב התכנון של הוועדה המקומית מס' 355-0661652.
- (3) שטחי בניה מותרים - בשטח שלא יעלה על 85% משטח המגרש ובאופן שיבטיח כי לא ייווצרו מטרדי נגר עילי למגרשים שכנים כתוצאה מפיתוח זה.

  	<p style="text-align: right;"><b>5.1.3 התחדשות עירונית (הגדרתה בתכנית זו):</b></p> <p>1) גבולותיו המדויקים של אזור המסומן להתחדשות עירונית בנספח התחדשות עירונית ייקבעו במסגרת התכנון המפורט.</p> <p>2) רשאי מוסד תכנון לקבוע שטחים להתחדשות עירונית גם באזורים אחרים מאלו שסומנו בתכנית זו, על פי החלטה מנומקת, ובהתבסס על האמור בסעיפים 5.1.1 ו- 5.1.2 לעיל.</p> <p>3) תנאי לקידום תכניות מפורטות להתחדשות עירונית יהיה הכנת תכנית שלד (מסמך מדיניות) למתחם או לחלק משטח המתחם שלא יפחת משליש מגודלו, אשר תוגש לאישור מוסד תכנון. תכנית השלד תציג, בין היתר, עקרונות בינוי כלליים, קיבולת יח"ד מרבית בהתייחס למענה לצרכי ציבור, מערכת הדרכים והשבילים, קישוריות לתחבורה ציבורית, מערכת השטחים הפתוחים במתחם וחיבורם לסביבה הבנויה בגבולותיו. תכנית מפורטת לאזור התחדשות עירונית, תתייחס בין היתר, לנושאים הבאים:</p> <p>א. עקרונות לפיתוח וחינוש התשתיות לסוגיהן הנדרשות לצורך התחדשות האזור והאוכלוסייה המיועדת בו, כולל שטחי ציבור ומרחב ציבורי לסוגיו, חנייה ונגישות, לרבות תחבורה ציבורית.</p> <p>ב. עקרונות לממשק התפקודי והעיצובי בין האזור להתחדשות עירונית לבין סביבתו.</p> <p>ג. אופי הבינוי הרצוי ופתרונות ציפוף המגורים בהתייחס לאופיו של המתחם.</p> <p>4) בתכנית להתחדשות עירונית הכוללת פינוי-בינוי, לפחות 30% מסך הדירות יהיו יח"ד קטנות.</p> <p>5) התכנית תכלול קביעת שלביות ביצוע. השלביות תיקבע כך, שהקמת יחידות הדיור המוצעות תותנה בהבטחת התשתיות הפיסיות, המרחב הציבורי ושירותי הציבור שנועדו לשרת אותן.</p> <p>6) הליך תכנון תכנית מפורטת להתחדשות עירונית, יכלול חלופות בינוי, לרבות בחינת דירוג גובה הבינוי כך שישמרו ככל הניתן קווי מבט פתוחים משכונות העיר כלפי הנוף.</p> <p>7) תכנית הכוללת אזור התחדשות עירונית תלווה בנספח עיצוב עירוני ובנספח תנועה וחניה.</p> <p>8) מענה לחניה במסגרת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית, אפשרי שיינתן בחניונים ציבוריים סמוכים ששטחם ייכלל בתכנית המפורטת על פי העקרונות המפורטים בסעיף 5.1.2.2 (ס"ק 3, 2).</p> <p>9) מספר הקומות המרבי בשכונות הוותיקות, בהליך של התחדשות עירונית בלבד (פינוי בינוי), לא יעלה על 30 קומות.</p>	<p style="text-align: right;"><b>5.1.3</b></p>
 	<p style="text-align: right;"><b>5.1.4 הוראות לכלל המתחמים:</b></p> <p>1) תכנית מפורטת במתחמי תכנון 2,4,11 תערך למתחם במלואו אלא אם נאמר אחרת בהוראות המתחם.</p> <p>2) על אף האמור בס"ק 1 לעיל, רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית מפורטת לחלק ממתחם תכנון כאמור לעיל, התואמת מסמך מדיניות למתחם כולו, אשר אומץ במוסד התכנון כמסמך מנחה ובלבד שנימק מוסד התכנון את החלטתו.</p> <p>3) שטחי הבניה במ"ר, המפורטים בכל מתחם, מתייחסים לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט. שטחים אלה כוללים את סך כל שטחי הבניה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו.</p> <p>4) היקף שטחי הבניה הקבוע לכל מתחם כולל את כל שטחי הבניה המותרים בו, לרבות זכויות עפ"י תכניות קודמות וכולל הערכה של הזכויות המותרות לפי תמ"א 38. שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה למוסדות ציבור, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם, ואינם כוללים שטחי בניה בתת הקרקע, הניתנים להוספה בהתאם לס"ק 7 להלן.</p> <p>5) באזורים משופעים, בהתאם לצורך ולפי העניין, תותר תוספת של עד 2 קומות, על האמור בנספח המבנה העירוני, לצורך התאמה טובה יותר של הבינוי למבנה הטופוגרפיה. בגין קומות אלה יתווספו זכויות בניה על האמור בפרק 5.2.</p> <p>6) סה"כ שטחי הבניה הנ"ל מחושב בהתבסס על הערכת היקף המצב המאושר ערב אישור תכנית זו. ככל שיתברר ע"י מוסד התכנון כי הזכויות התקפות ערב תכנית זו שונה, ישתנה הסה"כ הרשום לאותו שימוש, כך שתישמר התוספת המוצעת בתכנית זו.</p> <p>7) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה בתת הקרקע, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהוראות המתחם הרלוונטי, ובכפוף לעמידתה בשאר הוראות תכנית זו. תכנית כאמור לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>8) בהינתן שינוי בתכנית מחוזיות ו/או ארציות בנושא של זכויות בניה וייעודים, הם יחולו על תכנית זו ולא יהוו סטייה ממנה, ויהיו לשיקול הועדה המקומית.</p> <p>9) בכל מקרה של סתירה בין ההנחיות שבפרק זה לבין שאר פרקי התכנית, יגברו הוראות פרק זה.</p>	<p style="text-align: right;"><b>5.1.4</b></p>



	<p style="text-align: right;"><b>5.1.5 דרכים ראשיות:</b></p> <p><b>5.1.5.1 רחוב דרך בר יהודה :</b> תכנית מפורטת תכלול בין היתר הנחיות בנושאים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) תכנון דרך בר-יהודה כרחוב עירוני ראשי בעל חזיתות מסחריות פעילות משני צדדיו, תכנון מרחב הליכה רציף, עשיר ואיכותי להולכי רגל, הקצאת מרחב נגיש והמשכי לרוכבי אופניים ופיתוח תוואי ותחנות למערכת תחבורה ציבורית שתקשר בין נשר למטרופולין חיפה וליתר חלקי המדינה.</li> <li>(2) לא יותרו מחלפים ו/או מפרידנים לאורך דרך בר יהודה.</li> <li>(3) בחינת אפשרות להקמת גשרי מעבר ו/או מעברים תת קרקעיים להולכי רגל. תכנון המעברים יהיה בתיאום עם משרד התחבורה ונת"י.</li> <li>(4) בחינת אפשרות לתנועה משולבת של הולכי רגל, כלי רכב ורוכבי אופניים במרחב דרכי השירות שלאורך דרך בר יהודה.</li> <li>(5) מיקום תחנות מתע"נ יהיה בסמוך למוקדי הפעילות הקיימים והמתוכננים לאורך דרך בר יהודה ככל הניתן.</li> <li>(6) הבינוי יכלול חזיתות מסחריות פעילות בקומת הקרקע משני צידי הדרך ככל הניתן.</li> <li>(7) פיתוח מוקדים עירוניים מסביב לצמתים ראשיים ו/או בקרבת תחנות מתע"נ. מוקדים אלה יכללו כיכרות עירוניות עם מרחבים ציבוריים איכותיים, חזיתות מסחריות פעילות ויאופיינו בעירוב שימושים ככל הניתן.</li> <li>(8) בתוכנית מפורטת הכוללת תחנת מתע"נ, תותר תוספת שטחי בניה לשימושי משרדים ומסחר, בהיקף של עד 20% משטחי הבניה ליעודי הקרקע, הקבועים בתוכנית זו, בסמוך לתחנה, ברדיוס של עד 150 מ' ממבנה התחנה.</li> <li>(9) העברת תשתיות עליות לאורך דרך בר יהודה לתת הקרקע ככל הניתן, לצורך יצירת מרחב עירוני איכותי להולכי רגל.</li> </ol> <p style="text-align: right;"><b>1.1.5.2 דרך משה (705):</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) תכנית מפורטת לדרך משה תכלול, ככל הניתן ובהתאם לתנאי השטח, טיילת להולכי רגל ולרוכבי אופניים בדופן בינה לבין השטחים הפתוחים הגובלים בה. הטיילת תהווה חלק מטיילת דופן העיר, כמסומן בתשריט מצב מוצע ובנספח הנופי-סביבתי. הוראות לעיצובה ופיתוחה ייקבעו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח התנועה, בנספח הנופי ובסעיף 5.1.6 להלן.</li> <li>(2) תכנית מפורטת לדרך משה תכלול בחינת אפשרות להקמת גשרי מעבר ו/או מעברים תת קרקעיים להולכי רגל. תכנון המעברים יהיה בתיאום עם משרד התחבורה ונת"י.</li> </ol> <p style="text-align: right;"><b>5.1.5.3 כביש עוקף נשר:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) תכנית מפורטת לכביש עוקף נשר תיעשה בראיה כוללת של המערך התחבורתי, כולל צומת אוסקר שינדלר בחיפה בקצה העליון של הדרך. התכנית תציג הצדקה תחבורתית ברמה האזורית בכל תוואי הדרך שבין דרכים 752 ו-672.</li> <li>(2) תכנית מפורטת לכביש עוקף נשר תכלול בחינת חלופות לתוואי הדרך במסגרת הכנת תסקיר השפעה על הסביבה ותכלול את כל תוואי הדרך בין דרכים 752 ו-672.</li> <li>(3) תכנית מפורטת לכביש עוקף נשר תתואם עם רט"ג בנושאי תאורה, קווי חיץ, צומח וביצוע.</li> </ol>	
	<p style="text-align: right;"><b>5.1.6 מערכת טיילות, שבילים וצירים של הולכי רגל:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) תתוכנן מערכת שבילי הולכי רגל עירונית (כמסומן בתשריט מצב מוצע), השבילים יקשרו בין שכונות העיר ובין השכונות לשטחים הירוקים הפתוחים העוטפים את העיר- פארק הגשרים, פארק הכרמל, הפארק המתוכנן במחצבת ליש והפארק המטרופוליני.</li> <li>(2) תכנית מפורטת הכוללת בתחומה טיילת, שביל להולכי רגל או שביל לרוכבי אופניים, או הגובלת בהם, תבטיח את רצף הטיילות ו/או השבילים כאמור.</li> <li>(3) לאורך כביש 705 ובממשק שבין המרקם הבנוי ופארק הכרמל תתוכנן טיילת דופן העיר, כמסומן בתשריט ובנספח הנופי. הטיילת תשמש למעבר ציבורי חופשי ורציף, תשרת את התנועה הא-מוטורית בעיר ותנגיש את שכונות העיר אל השטחים הפתוחים במעטפת שלה.</li> <li>(4) הטיילת כאמור, תחובר ככל הניתן לרחובות ושבילי הולכי רגל הסמוכים ורוחבה לא יפחת מ-4 מ', ככל הניתן ובהתחשב במצב הטופוגרפי והשטחים הבנויים.</li> <li>(5) פיתוח מקטעים מצירים של הולכי רגל המסומנים בנספח המבנה העירוני ובנספח הנופי-סביבתי כ"מקטע מדרגות נעות", ככל הניתן, כצירי דרגנועים פתוחים, שיהוו אמצעי תחבורה ציבורית א-מוטורית. בתכנון מפורטות הכוללות מקטעים אלו יסומן מיקום הדרגנוע וינתנו הוראות להקמתו. עד להקמת הדרגנועים, יותר פיתוח זמני של מהלכי מדרגות לאורך הצירים הללו.</li> </ol>	

	<p><b>5.1.7 תשתיות ניקוז:</b></p> <p>1) לתכנית מפורטת הכוללת מעל 100 יח"ד / שטחה מעל 50 דונם- הגדול מבין השניים, יוכן נספח ניקוז והידרולוגיה בהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון.</p> <p>2) הנספח יספק פתרונות ניקוז לשטח התכנית ויוכן בהתאם להוראות תמ"א 1.</p> <p>3) נספחים לתכניות מפורטות בשטח הררי יכללו בנוסף פתרונות לחלחול ושימור מי נגר.</p>	<p><b>5.1.7</b></p>
	<p><b>5.1.8 הוראות לסימונים קויים ולסימבולים:</b></p> <p>1) <b>ציר הולכי רגל</b> - על תכנית מפורטת אשר בתחומה סימון ציר הולכי רגל יחולו הוראות סעיף 5.1.6 לעיל.</p> <p>2) <b>מסוף מתע"נ</b> - על תכנית מפורטת אשר בתחומה סימון מסוף מתע"נ יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 5.1.5.1 לעיל.</p> <p>3) <b>מבנה לצרכי חינוך/ תרבות/ פנאי</b> - תכנית מפורטת אשר בתחומה סימון מבנה לצרכי חינוך/ תרבות/ פנאי תקבע מגרש למוסד זה, על פי העקרונות המפורטים בנספח החברתי כלכלי המצורף לתכנית זו.</p> <p><b>טיילת</b> - על תכנית מפורטת אשר בתחומה סימון טיילת יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 5.1.6 לעיל.</p>	<p><b>5.1.8</b></p>
	<p><b>5.1.9 דיוק בסימונים:</b></p> <p>1) סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח, ו/או מהצורך ברצף ותצורת שטחי ציבור ו/או שיקולים תחבורתיים של התווית דרכים מקומיות, ו/או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו.</p> <p>2) סימון הסימבולים במסמכי התכנית אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתורו הרצוי של השימוש. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.</p>	<p><b>5.1.9</b></p>





**5.2 הוראות למתחמים**

**5.2.1 מתחם 1- פארק מטרופוליני ואזור התעסוקה המשותף**

**5.2.1.1 תיאור המתחם**



שטח המתחם: כ-870 דונם

**מצב קיים:**

- המתחם ממוקם צפונית לכביש 75 וגובל בשטחי הפארק המטרופוליני ממזרח, אזור התעשייה והמסחר של חיפה מצפון וממערב ובאזור התעסוקה של נשר מדרום.
- המתחם כולל שטחים חקלאיים ומתקנים הנדסיים (תחמ"ש, מט"ש), ומקושר לאזור התעסוקה של נשר באמצעות מחלפון תחת כביש 75.
- במתחם אזור תעסוקה משותף למספר רשויות לפי מכ/777 חפ/2311 ז/238.






**מצב מוצע:**

- פיתוח שטחי פארק מטרופוליני קישון (בהתאם לתכנית אב לפארק הקישון).

**5.2.1.2 נתונים כמותיים למתחם 1**



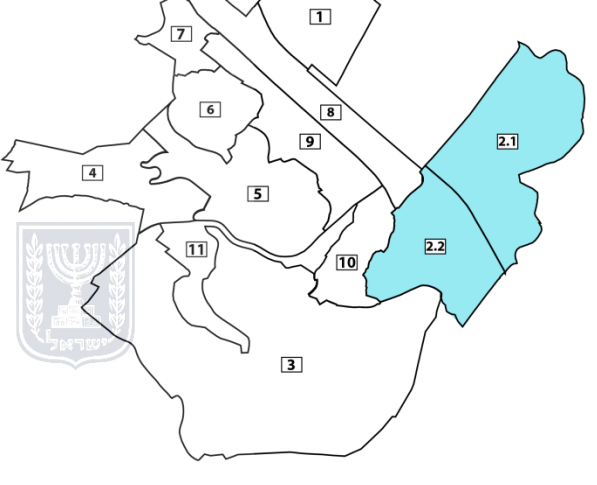

נושא	יחיד מידה	מאושר	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	0	0	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	722,340	0	722,340	שטחי בנייה אלה כוללים שטחי בנייה לשימושים משניים כהגדרתם בתכנית זו. שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחים לצרכי ציבור.
מסחר, תעסוקה, אחסנה ולוגיסטיקה	מ"ר	702,240	0	702,240	שטח לפי תכנית תקפה
מתקנים הנדסיים	מ"ר	20,100	0	20,100	שטח לפי תכנית תקפה
שטח ציבורי פתוח	דונם	29	0	29	שטחי הציבור יוקצו בהתאם לאמור בסעיף 5.1.2 לעיל.

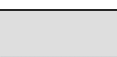


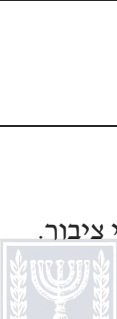


	הוראות נוספות למתחם 1	5.2.1.3
 	<p>(1) כללי:</p> <p>א. תובטח גישה רגלית מאזור התעסוקה הקיים של נשר (מתחם 8) למתחם זה באמצעות מעבר עילי להולכי רגל ולרוכבי אופניים שיגשר מעל מסילת הרכבת הכבדה וכביש 75.</p> <p>ב. תכנית מפורטת תבטיח קישוריות וגישה נוחה של הולכי רגל בין אזור התעסוקה המתוכנן במתחם לפארק המטרופוליני ומתקניו בסמוך לו.</p> <p>ג. מערך שטחים פתוחים פנים-מתחמי יתחבר אל הפארק המטרופוליני. תובטח גישת רכב לאזור התעסוקה ולפארק מהכבישים בהיקפו.</p> <p>(2) אזור התעסוקה:</p> <p>א. תכנית מפורטת תבטיח כי ימוקם מסחר בקומות התחתונות של המבנים. התכנית תכלול הוראות לעיצוב הבינוי, כך שתיווצר חזית מסחר פעילה כלפי הרחובות הראשיים וכלפי דופן הפארק.</p> <p>ב. תכנית מפורטת תאפשר ניווד זכויות מאושרות משימושי מסחר ותעסוקה לשימושי אחסנה ומרכזים לוגיסטיים בסמכות ועדה מקומית.</p>	עקרונות לתכנון מפורט
	<p>אזור הפארק המטרופוליני:</p> <p>(3) האזור יפותח כשטח אינטנסיבי ויכלול מתקנים פתוחים לספורט ונופש פעיל.</p> <p>(4) תכנית מפורטת לשטחי הפארק במתחם תתוכנן עפ"י עקרונות תכנית האב לפארק הקישון ותכלול את מערך הקשרים אל העיר ואל שטחי הפארק הנוספים בתחומה של נשר, ולשלבויות הפיתוח. בכלל זה יוצגו קשרים להולכי רגל ואופניים, קשרים למערך התנועה הציבורית וחניית לרכב.</p> <p>(5) תכנית מפורטת, כאמור לעיל, תשמור על רצועה לתכנון לטובת העתקת קו המתח העליון.</p>	נוף ושטחים פתוחים
	<p>(6) יישמר מרחק בטיחות מתחנת המיתוג וממסדרון החשמל בהתאם להנחיות הגורם המוסמך.</p> <p>(7) פרישת יעודי הקרקע ביחס למט"ש חיפה ולמתחם בתי הזיקוק יקבעו בתאום עם המשרד להגנת הסביבה והגורמים הסביבתיים הרלוונטיים.</p> <p>(8) תכנית מפורטת תלווה בסקר סיכונים אשר יבחן את הסיכונים מאזורי התעשייה הסמוכים וממט"ש חיפה כל עוד ישנם. הסקר ייערך בהתאם להנחיות המשרד להג"ס וייבדק על ידיו. המשרד יהיה רשאי לפטור מהצורך בהכנת הסקר כאמור.</p>	סביבה
	<p>(9) לא יותרו פעולות החדרת מי נגר למי התהום.</p>	תשתיות




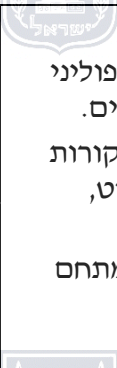



	<b>מתחם 2- הפארק המטרופוליני-אזור האגמים, שכונה בשטחי "כלל"</b>	<b>5.2.2</b>
	<b>תיאור המתחם</b>	<b>5.2.2.1</b>
	<p><b>שטח המתחם בכללותו: כ-2,545 דונם</b>  <b>המתחם מחולק ל-2 תתי מתחמים:</b>                  שטח תת מתחם 2.1: כ-1,550 דונם                  שטח תת מתחם 2.2: כ-995 דונם</p> <p><b>מצב קיים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>המתחם ממוקם בקצה המזרחי של העיר ומהווה את שער הכניסה המזרחי אליה.</li> <li>המתחם כולל שטחים חקלאיים, שטחי תעשייה (מפעל מלט "נשר") ושטחים מופרים- שטחי מחצבת נשר הנטושה ואגמי כריית חרסית ששימשו את מפעל "נשר", רצועת מסילת ברזל.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>המתחם גובל בשטחי הפארק המטרופוליני המתוכנן ממזרח וממערב, במפעל "דשנים" מצפון, באזור התעסוקה של נשר ובשכונות וותיקות ממערב ובפארק הכרמל מדרום.</li> <li>במתחם מאושרת תכנית מפורטת הכוללת: פיתוח שטחי פארק מטרופוליני קישון- אזור האגמים (בתת מתחם 2.1)</li> <li>שכונת מגורים ושטחים עם עירוב שימושי תעסוקה ומסחר, ריכוז מבני ציבור עירוניים ושכונתיים, תוך פיתוח ממשק איכותי עם השכונות הוותיקות הסמוכות (בתת מתחם 2.2).</li> </ul> <p><b>מצב מוצע:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>פיתוח המתחם בהתאם לתכנית התקפה.</li> <li>דגש על עירוב שימושים לאורך דרך בר יהודה.</li> <li>תוספת שטחי מסחר.</li> <li>פיתוח רצועת שטחים פתוחים ומבני ציבור שתחבר את השכונות המתוכננות לפארק המטרופוליני. בכלל זה פיתוח טיילת דופן העיר כהגדרתה בתכנית זו ובנספחיה.</li> </ul>	


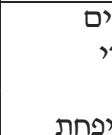


	<b>נתונים כמותיים למתחם 2</b>	<b>5.2.2.2</b>																		
	<b>תת מתחם 2.1- הפארק המטרופוליני-אזור האגמים</b>																			
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">נושא</th> <th style="width: 15%;">יחידת מידה</th> <th style="width: 15%;">מאושר</th> <th style="width: 15%;">תוספת למאושר</th> <th style="width: 15%;">סה"כ</th> <th style="width: 15%;">הוראות</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>סה"כ אוכלוסייה צפויה</td> <td>נפש</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)</td> <td>מ"ר</td> <td>16,500</td> <td>+ 7,000</td> <td>23,500</td> <td>שטחי בנייה אלה כוללים לשימושים משניים כהגדרתם בתכנית זו. שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחים לצרכי ציבור.</td> </tr> </tbody> </table>	נושא	יחידת מידה	מאושר	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	0	0		שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	16,500	+ 7,000	23,500	שטחי בנייה אלה כוללים לשימושים משניים כהגדרתם בתכנית זו. שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחים לצרכי ציבור.	
נושא	יחידת מידה	מאושר	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות															
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	0	0																
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	16,500	+ 7,000	23,500	שטחי בנייה אלה כוללים לשימושים משניים כהגדרתם בתכנית זו. שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחים לצרכי ציבור.															
																				

	תוספת 7,000 מ"ר לשימושי מסחר בתא שטח 1.347.	20,000	+ 7,000	13,000	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור ומסחר
	שטח לפי תכנית תקפה.	3,500	0	3,500	מ"ר	מתקנים הנדסיים
	השטח ייועד לטובת מוקד ציבורי חינוכי לשימוש כלל תושבי המטרופולין. שטחי הציבור יוקצו בהתאם לאמור בסעיף 5.1.2 לעיל.	50	0	50	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
	שטחי הציבור יוקצו בהתאם לאמור בסעיף 5.1.2 לעיל.	70	0	70	דונם	שטח ציבורי פתוח

תת מתחם 2.2 - שכונת מגורים					
נושא	יחידת מידה	מאושר	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסיי ה צפויה	נפש	17,500	0	17,500	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	1,068,230	+ 120,000	1,188,230	שטחי בנייה אלה כוללים שטחי בנייה לשימושים משניים כהגדרתם בתכנית זו. שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחים לצרכי ציבור.
מגורים	יח"ד	5,000	0	5,000	- אחוזי בניה ממוצעים - 360% - בתכנית מפורטת ניתן יהיה לנייד זכויות בניה בהיקף של עד 30% משטחי המגורים המאושרים לשימושי מסחר ותעסוקה. - צפיפות מגורים ממוצעת - 22 יח"ד/ד'
	מ"ר	800,000	0	800,000	
מסחר ותעסוקה	מ"ר	264,230	+ 120,000	384,230	
מתקנים הנדסיים	מ"ר	4,000	0	4,000	שטח לפי תכנית תקפה.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	67.2	+20	87.2	שטחים ציבוריים במתחם זה יתנו מענה חלקי גם למתחם 10 - נשר הוותיקה וגבעת נשר, כמפורט בנספח הפרוגרמה לתכנית זו. שטחי הציבור יוקצו בהתאם לאמור בסעיף 5.1.2 לעיל.
שטח ציבורי פתוח	דונם	153	-13	140	שטחי הציבור יוקצו בהתאם לאמור בסעיף 5.1.2 לעיל. אין גריעה של שטחים פתוחים - מאושר יותר שטח מהנדרש.

	הוראות נוספות למתחם 2	5.2.2.3
	<p><b>(1) כללי:</b></p> <p>א. תכנית מפורטת למתחם תקבע שלביות פיתוח שתבטיח את פיתוח שטחי הפארק המטרופוליני ואת טיילת דופן העיר כהגדרתה בתכנית זו ובנספחיה, בד בבד עם הקמת מתחמי המגורים.</p> <p>ב. תכנית מפורטת תכלול תסקיר השפעה על הסביבה, אשר יכלול: סקר היסטורי לזיהוי מקורות זיהום קרקע, פינוי מטרדים כגון מערומי עפר ומתקנים להריסה, בדגש על סככות אסבסט, שימור אתר הטבע העירוני, רעש ואיכות אוויר מכבישים ומסילת הברזל.</p> <p>ג. תכנית מפורטת תכלול תכנון גשר להולכי רגל שיקשר בין שטחי הפארק המטרופוליני במתחם 2.1 למתחם 2.2 ותבטיח את הקשר הנאות ביניהם.</p> <p>ד. השימושים המסחריים ימוקמו בקומות הקרקע וירוכזו בעיקר לאורך רחוב בר יהודה</p>	עקרונות לתכנון מפורט
	<p><b>(2) מתחם 2.1:</b></p> <p>א. תכנית מפורטת למתחם תכלול התיחסות לקישוריות בינו לבין מתחם 2.2.</p> <p>ב. השימושים במתחם יהיו תואמים לעקרונות תמ"מ 6 לפארק המטרופוליני.</p> <p>ג. גובה הפיתוח במתחם לא יעלה על 2 קומות.</p> <p>ד. התכנית תכלול מוקד ציבורי חינוכי א-פורמלי וכן שטחים למסחר, פנאי ונופש, ספורט אתגרי והסעדה, לשימוש כלל תושבי המטרופולין, בתא שטח 347. הפעילות במבנה תהיה בזיקה למכלול הפעילויות בפארק המטרופוליני והתכנית תכלול הוראות בהתאם.</p> <p>ה. שטחי הפארק במתחם יתוכננו בהתאם לעקרונות של תכנית האב לפארק מטרופוליני קישון-חלקם כשטחים "אינטנסיביים" וחלקם כשטחים "אקסטנסיביים". תכנון הפארק יציג את מערך הקשרים אל העיר ואל שטחי הפארק הנוספים, תוך הצגת פתרונות לחסמים פיזיים (כבישים, מסילה וכיו"ב), ולשלביות הפיתוח. בכלל זה יוצגו קשרים להולכי רגל ואופניים, קשרים למערך התנועה הציבורית וחניות לרכב. כמו כן יוצעו ככל שיידרש שטחי איגום ופשטי הצפה לצורך ויסות שיטפונות.</p> <p>ו. תכנית כאמור, תכלול מסמך סביבתי/נופי, בהתאם להנחיות המשרד להגה"ס, שיתייחס בין היתר לנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- היבטים נופיים.</li> <li>- ניקוז, ניהול/שימור מי נגר והידורולוגיה/גיאולוגיה באזור האגמים.</li> <li>- היבטים אקולוגיים לענין שימור אקולוגיית האגמים ואתרי טבע עירוני.</li> </ul> <p>ז. תכנית מפורטת תשמר את האגמים הקיימים בשטחי הפארק ותאפשר בו שימושי פנאי ונופש. האגם הצפוני- יהיה אינטנסיבי יותר, בו יתאפשרו שימושי קיט ונופש, כגון: שיט, ספורט מים ועוד. האגם הדרומי יהיה בעל אופי טבעי, עם שימור ועידוד צמחיה טבעית ובעלי חיים.</p> <p>ח. תכנית כאמור, תתווה את המשך הטיילת המאספת בתוך השטחים ה"אינטנסיביים" של הפארק.</p> <p>ט. תוספת זכויות הבניה במסגרת תכנית מפורטת בתא שטח 347, תותנה בביצוע הפארק תוך קביעת שלביות לגבי מימושו. שימושי המסחר בשטח התכנית יהיו שימושים נלווים לשימושים הציבוריים.</p>	



	<p><b>(3) מתחם 2.2 :</b></p> <p>א. תכנית מפורטת למתחם זה תערך בהתאם לנספח מבנה עירוני המצורף לתכנית זו ותתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- אופן פיתוחה של דרך בר יהודה כחידה תכנונית אחת, כולל ראייה של שני עברי הדרך, ציר המטרונית העובר במתחם לרבות מיקום התחנות.</li> <li>- צומת הכניסה המערבית למתחם תתוכנן עם חזית עירונית פעילה שתכלול פונקציות ציבוריות ו/או מסחריות בקומת הקרקע, בזיקה למבנה בית הדואר ההיסטורי הממוקם בסמוך לצומת.</li> <li>- "ציר ציבורי" - ראה הנחיות לתא שטח 384, 279 ו-352.</li> </ul> <p>ב. בניה מעל 15 קומות בתת מתחם זה תרוכז ככל הניתן לאורך רחוב בר יהודה.</p> <p>ג. תכנית מפורטת תציג פתרונות לממשק עם פארק הכרמל תוך מזעור הפגיעה בו, לרבות התייחסות לתימוך טופוגרפי ולניקוז, שיקום אקולוגי ונופי, קשרים להולכי רגל, מעברים לבע"ח, מזעור מפגעים דוגמת זיהום אור וכיו"ב.</p> <p>ד. תכנית מפורטת תכלול הוראות לשמירה על שטח פתוח לטובת חלחול / וויסות נגר.</p> <p>ה. בתחום אזורי תעסוקה לא יותרו פעולות החדרת מי נגר למי התהום.</p>	
	<p>4) תאי השטח הנ"ל יתוכננו כ"ציר ציבורי" - רצועה רציפה של מבני ציבור שכונתיים, שטחים ציבוריים פתוחים ושימושים ציבוריים נוספים כגון גני משחקים, שטחי התכנסות, אזורי תצפית, מגרשי ספורט ועוד.</p> <p>5) הציר יתוכנן בראייה כוללת ויובטח מעבר הולכי רגל רציף לכל אורכו. רוחב המעבר לא יפחת משליש רוחב רצועת ה"ציר הציבורי". הציר יתוכנן באופן שיאפשר שילוב של מערך דרגנועים לקישור מתחם זה אל המע"ר ואל רחוב בר יהודה.</p> <p>6) התכנית לפיתוח השטח תכלול הוראות והנחיות נופיות בהתאם לעקרונות הנספח הנופי, לרבות הוראות בדבר נצפות השטח מדרך בר יהודה.</p> <p>7) חזיתות ראשיות של מבנים המוקמים במגרשים הסמוכים אל הרצועה הירוקה יופנו אל ה"ציר הציבורי".</p> <p>8) פיתוח תא שטח 352 יבטיח שיקום המערכת האקולוגית המקומית של הביצה הקיימת במחצבת נשר ופיתוחה כמוקד טבע עירוני של בית גידול לח וכמוקד צפרות.</p>	<p><b>תאי שטח</b> <b>348,</b> <b>279,</b> <b>352</b></p>
	<p>9) הנחיות לשימור מבנים ואתרים במתחם יהיו בהתאם לתכנית התקפה.</p>	<p><b>שימור</b></p>
	<p>10) תא שטח 261 יתפקד כפארק "מוזיאון פתוח" לתולדות היישוב ויהווה מחבר בין הפיתוח החדש לשכונות הוותיקות שבמתחם 10, בהתאם לעקרונות נספח מבנה עירוני.</p>	<p><b>הנחיות מיוחדות בתא שטח</b> <b>261</b></p>
	<p>11) תא שטח זה ישמש לטובת הקמת קריית חינוך עירונית.</p>	<p><b>תא שטח</b> <b>346</b></p>



<b>מתחם 3 - פארק הכרמל ומחצבת חרייבה</b>		<b>5.2.3</b>
<b>תיאור המתחם</b>		<b>5.2.3.1</b>
	<p style="text-align: right;"><b>שטח המתחם:</b> כ- 4,120 דונם</p> <p style="text-align: right;"><b>מצב קיים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• המתחם ממוקם בדרום תחום התכנית וכולל את שטחי פארק הכרמל- גן לאומי מוכרז, שטחי מחצבת חרייבה (מחצבה נטושה) ושטח למוסדות ציבור של אוניברסיטת חיפה.</li> <li>• המתחם גובל בשטחי פארק הכרמל מחוץ לתחום התכנית ממזרח, דרום ומערב. מצפון גובל המתחם בשטח מאושר לשכונת כלל, בשכונת גבעת נשר, בנחל נשר ובמחצבת ליש.</li> </ul> <p style="text-align: right;"><b>מצב מוצע:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• גן לאומי פארק הכרמל בהתאם לתכניות התקפות. שיקום מחצבת חרייבה והקמת חניון קמפינג משולב לאוהלים ולקראוונים בשטחה.</li> </ul>	

<b>נתונים כמותיים למתחם 3</b>		<b>5.2.3.2</b>
<b>נושא</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>תוספת למאושר</b>
<b>סה"כ אוכלוסייה צפויה</b>	נפש	+ 0
<b>תיירות</b>	מ"ר	+ 500
<b>הוראות</b>	<b>סה"כ</b>	<b>0</b>

<b>5.2.3.3</b>	<b>הוראות נוספות למתחם 3</b>
<b>כללי</b>	<p>(1) פארק הכרמל: בהתאם לתכנית התקפה.</p> <p>(2) תכניות הגובלות בשטח הגן הלאומי יותנו בין היתר בתיאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>(3) שטחי מבנים ומוסדות ציבור של אוניברסיטת חיפה- על פי תכנית תקפה.</p>
<b>תא שטח 301</b>	<p>(4) מחצבת חרייבה תשוקם כמוקד תיירותי אשר ישרת את המטיילים בפארק הכרמל ויכלול שימושי נופש בחיק הטבע כגון קמפינג, מתחם קרוואנים, בית אוכל.</p> <p>(5) פיתוח המחצבה יכלול תכנון לשיקום אקולוגי ונופי של השטח הפגוע ויימנע מכל פגיעה בשטחים הטבעיים הגובלים של פארק הכרמל.</p> <p>(6) תכנית מפורטת תכלול דו"ח סביבתי אקולוגי אשר יציג את השפעתה של התכנית על ערכי הטבע והסביבה בפארק הכרמל.</p> <p>(7) הפיתוח יהיה בסמוך ככל הניתן לדרך 7212 ולא בעומק השטח.</p> <p>(8) ייעשה שימוש בתשתיות ירוקות, במזעור זיהום אור ובכל אמצעי נוסף על מנת להבטיח את השתלבות המתחם בפארק הכרמל.</p> <p>(9) תכנון, פיתוח ושיקום המחצבה ייעשו בתיאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>(10) תכנית מפורטת לפיתוח התיירות במחצבת חרייבה תכלול פתרון להתחברות למערכת הביוב הקיימת.</p> <p>(11) תכנית מפורטת הכוללת בינוי בשטח זה תידרש לאישור לפי התוספת הראשונה לחוק.</p> <p>(12) תכנית מפורטת לתיירות במחצבת חרייבה תידרש לאישור ולנת"ע.</p>



מתחם 4- מערב העיר	5.2.4
תיאור המתחם	5.2.4.1
	<p><b>שטח המתחם: כ-865 דונם</b></p> <p><b>מצב קיים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>המתחם ממוקם במערב העיר, בין שכונת רמות יצחק ממזרח, שטחי הטכניון מצפון, שכונות חיפה ממערב ושטחי אוניברסיטת חיפה מדרום.</li> <li>המתחם כולל שטחים פתוחים בייעוד "תכנון עתידי", שטחי "פארק הגשרים" ואת שכונת "קדמת דניה" ובה כ-420 יח"ד במגדלי מגורים.</li> <li>בחלקו המערבי של המתחם, בצמוד לחיפה, קיים שטח מאושר מתארית למגורים לפי תכנית תקפה.</li> </ul> <p><b>מצב מוצע:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>פיתוח שכונת מגורים ומבני ציבור צמודת דופן לשכונת רמות יצחק.</li> <li>פיתוח שטחי תעסוקה ומסחר בממשק עם הטכניון.</li> <li>פיתוח כניסה נוספת מדרך 705 אל הטכניון ואל תחנת הרכבל שבתחומו והקמת מוקד ציבורי בממשק עם הכניסה.</li> <li>פיתוח טיילת דופן העיר בחלקו הדרומי של המתחם.</li> <li>הגדרת שטחים פתוחים המהווים אזור נופי רגיש ללא פיתוח (תאי שטח 278, 363).</li> </ul>





נתונים כמותיים למתחם 4					5.2.4.2
נושא	יחידת מידה	מאושר	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	1,040	+ 1,750	2,790	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	50,100	+139,100	189,200	שטחי בנייה אלה כוללים שטחי בנייה לשימושים משניים כהגדרתם בתכנית זו. שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחים לצרכי ציבור.
מגורים	יח"ד	415	+ 500	915	- זכויות בניה ממוצעות למגורים (עבור פיתוח חדש) - 255% - צפיפות מגורים ממוצעת (עבור פיתוח חדש) - 16 יח"ד/ד' - ניתן להמיר שטח ממגורים לאכסון מלונאי, ובלבד שסך השטחים לשימוש זה לא יעלה על 1% מהתוספת למגורים במתחם.
	מ"ר	49,800	+ 80,000	129,800	
מסחר ותעסוקה	מ"ר	0	+ 57,500	57,500	עד 15% משטח התוספת יוקצה למסחר.
תיירות	חדרי מלון	0	+ 24	24	עבור מלונית בתא שטח 252
	מ"ר	0	+ 1,200	1,200	
מתקנים הנדסיים	מ"ר	300	+ 400	700	שטח עבור מתקנים הנדסיים: מאושר - בריכת מים קיימת. תוספת שטח - עבור בריכת מים נוספת.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	2	10.8	12.8	שטחי הציבור יוקצו בהתאם לאמור בסעיף 5.1.2 לעיל.
	דונם	5	+ 45	50	







הוראות נוספות למתחם 4	5.2.4.3
<p>(1) תכנית מפורטת למגורים במתחם תכלול הוראות לפיתוח טיילת דופן העיר בהתאם להוראות תכנית זו ונספחיה.</p>	<p><b>כללי</b></p>
<p>(2) תכנית מפורטת לתאי שטח אלו תלווה בנספח בינוי ופיתוח נופי ערוך בהתאם לעקרונות נספח המבנה העירוני והנספח הנופי סביבתי המצורפים לתכנית זו.</p> <p>(3) התכנית, כאמור לעיל, תכלול התייחסות לקישורים של הולכי רגל ורכב, לפי העניין, בין תאי השטח בייעוד מגורים במתחם וביניהם לבין לאזורי בינוי קיימים סמוכים, למוסד הטכניון, לתחנות הרכבל הסמוכות ולפארק הכרמל וכן הנחיות נופיות לשטחי הפיתוח ולממשק בינם לבין השטחים הפתוחים הסמוכים.</p> <p>(4) התכנית תכלול הוראות בדבר טיפול וייצוב מדרונות ותלווה ע"י יועץ קרקע.</p> <p><b>תא שטח 207:</b></p> <p>(5) תכנית מפורטת לתא שטח זה תהיה בצמידות דופן לבינוי הקיים ככל הניתן.</p> <p>(6) בתכנית מפורטת הכוללת את תא שטח זה יושם דגש על יצירת קשרים פסיים ותפקודיים בין שטחי המגורים החדשים לבין המרקם הבנוי הקיים בשכונת רמות יצחק לרבות מיקום מבני ציבור נדרשים ומרכז מסחרי, ככל הניתן, בממשק עם שכונת רמות יצחק הקיימת</p> <p>(7) תכנית מפורטת תציע שטחים לתעסוקה ולמסחר בממשק עם הטכניון, במטרה שיהוו מוקד לפעילות וליוזמות משותפות עם המוסד.</p> <p>(8) תכנית מפורטת לתא שטח זה תכלול דרך מחברת חדשה לטכניון. התוואי המדויק של הדרך ייקבע בתכנית כאמור, אשר תכלול, בין היתר, הוראות לצמצום ההשפעה הסביבתית של הדרך על השטחים הפתוחים הסמוכים לה. חיבור הדרך לשכונה בתא שטח 207 יתבצע מדרך מס' 705 (דרך משה) ולא מדרכים מקומיות, ככל הניתן.</p> <p><b>תא שטח 214</b></p> <p>(9) הנגישות והתשתיות בתא שטח זה יהיו דרך פיתוח צמוד דופן לעיר חיפה ולא באמצעות פריצת דרכים חדשות באזור המוגדר בתכנית זו כאזור נופי רגיש (תאי שטח 278 ו-363).</p>	<p><b>תאי שטח</b> <b>271, 207</b> <b>230, 214</b></p>
<p>(10) תאי השטח ישמרו כשטחים ירוקים פתוחים.</p>	<p><b>תאי שטח</b> <b>278, 255</b> <b>363</b></p>
<p>(11) בתא שטח 252 יותר בינוי לשימושי ומתקני תיירות, ובלבד שהבינוי החדש לא ייפגע ברציפותו ובתפקודו של פארק הגשרים וברציפותו של השטח הפתוח.</p> <p>(12) תכניות מפורטות למתקני התיירות בתחום זה יידרשו בהצגתם על רקע תכנית כוללת לפארק שתכלול בין היתר פתרונות חניה וקשרים פיזיים אל פארק הכרמל מחד ואל העיר מאידך.</p> <p>(13) שטחי הבניה עבור שימושים אלו לא יעלו על 1,200 מ"ר.</p> <p>(14) הבינוי יהיה צמוד דופן לשכונות קיימות ומתוכננות במתחמים 4 ו-5 והגישה אליו תתבסס על דרכים מאושרות, ככל הניתן.</p> <p>(15) מיקום כללי מסומן בסימבול מבנה לצרכי תרבות ופנאי מס' 02 בתשריט מצב מוצע.</p>	<p><b>תא שטח</b> <b>252</b></p>
<p>(16) תא שטח זה ישמש לצרכי ספורט ונופש ויתוכנן בזיקה לתאי השטח בייעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור הסמוכים לו.</p>	<p><b>תא שטח</b> <b>270</b></p>



<b>5.2.5 מתחם 5 - רמות יצחק</b>	
<b>5.2.5.1 תיאור המתחם</b>	
	<p><b>שטח המתחם: כ-1,110 דונם</b> <b>מצב קיים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>המתחם כולל שכונה קיימת של נשר- רמות יצחק.</li> <li><b>שכונת רמות יצחק</b> ממוקמת בלב הגיאוגרפי של נשר, בין השכונות הוותיקות של העיר מצפון, לשטחים הפתוחים של נחל נשר ופארק הגשרים ממזרח, ממערב ומדרום. השכונה היא "צעירה" יחסית ומאופיינת בבניה חדישה (שנות ה-80 ואילך).</li> </ul> <p><b>מצב מוצע:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>יצירת מערך תנועה א- מוטורית שיקשר את השכונה אל המע"ר, אל פארק הכרמל ואל נחל נשר באמצעות צירי הולכי רגל וטיילת דופן העיר בהגדרתה בתכנית זו ובנספחיה. יצירת מוקד עירוני בממשק עם הטכניון (אזור "שער נשר"), ותכנון ממשק פעיל ורצף של שימושים ציבוריים עם מחצבת ליש (מתחם 11), לרבות מעבר נגיש להולכי רגל בין המתחמים.</li> </ul>

<b>5.2.5.2 נתונים כמותיים למתחם 5</b>					
נושא	יחידת מידה	מאושר	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	10,590	0	10,590	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	525,540	+25,150	550,690	שטחי בנייה אלה כוללים שטחי בנייה לשימושים משניים כהגדרתם בתכנית זו. שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחים לצרכי ציבור.
מגורים	יח"ד	4,230	0	4,230	בתכנית מפורטת תותר תוספת של עד 20% לזכויות הבניה במגרש, זאת בתנאי ששוכנע מוסד התכנון המוסמך כי ניתן מענה הולם לדרישות הנובעות כתוצאה מתוספת הזכויות, לרבות הצורך לשמר שטחים מגוונים בתחום המגרשים ומערכות התשתית בשכונה. בתכנית מפורטת תא שטח 228 (שכונת "בנה ביתך") תותר תוספת 12,150 מ"ר למגורים עבור כלל השכונה, זאת מבלי לחרוג מהגובה המאושר (4 קומות+עליית גג).
	מ"ר	508,100	+12,150	520,250	
מסחר	מ"ר	17,440	+1,000	18,440	תוספת 1,000 מ"ר עבור שימושי מסחר באזור הכניסה הקיימת לטכניון מרחוב צה"ל/ המרגנית.
חניון	מ"ר	0	+12,000	12,000	שטח עבור מבני חניה מקורים בשצ"פ ברחובות ששת הימים, המרגנית. כמפורט בנספח מבנה עירוני ובנספח נופי-סביבתי.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	98	+15	113	שטחי הציבור יוקצו בהתאם לאמור בסעיף 5.1.2 לעיל.
	דונם	83	+2	85	



5.2.5.3	הוראות נוספות למתחם 5
עקרונות לתכנון מפורט	<p>(1) הבינוי בשכונה יוותר באופיו ובהיקפו המאושר, למעט התוספת של 12,150 מ"ר לשכונת "בנה ביתך".</p> <p>(2) תא שטח 336- אזור הכניסה המזרחית הקיימת אל הטכניון, יפותח כמוקד שימושים ציבוריים ומסחריים וכמבואה המקשרת בין הטכניון למרקם העירוני.</p> <p>(3) תכנית מפורטת בתא שטח 341 תבטיח פיתוח של טיילת דופן העיר כהגדרתה בתכנית זו ובנספחיה ותלווה בדו"ח אקוסטי ובסקר זיהום אוויר בהתאם. גובה הבינוי בתא שטח זה יהיה עד 3 קומות.</p> <p>(4) יתוכנן גשר/מעבר עילי או מנהרה/מעבר תחת, שיגשרו על כביש 705 ויחברו בין מתחם 5 למתחם 11 הסמוך. הנ"ל יהווה חלק מטיילת דופן העיר כהגדרתה בתכנית זו ובנספחיה.</p> <p>(5) תכנית מפורטת הכוללת את תא שטח 277 תבטיח כי יתוכנן שצ"פ לינארי. השצ"פ יתוכנן באופן שיאפשר שילוב של מערך דרגנועים בתחומו, כמסומן בנספח המבנה העירוני.</p> <p>(6) תכנית מפורטת תבטיח קישוריות בין אזורי בינוי קיימים לאזור הפיתוח החדש ואל השטחים הפתוחים בהיקף המתחם.</p> <p>(7) תכנית מפורטת בתא שטח 228 לתוספת זכויות הבניה תכלול פתרונות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה המקובל ברשות המקומית.</p>
נוף ושטחים פתוחים	<p>(8) בית הקברות המוסלמי הקיים יישמר ללא שינוי (מסומן בסימבול מבנה לצרכי דת מס' 01 בתשריט מצב מוצע).</p> <p>(9) כחלק ממערך שבילי הולכי רגל, בהתאם לסימון בנספח מבנה עירוני, ישולבו במתחם אמצעי תחבורה חדשניים- דרגנועים ציבוריים, שיסייעו בהתגברות על המכשול הטופוגרפי.</p>
חשמל	<p>(10) תכנית מפורטת בתחום קו מתח עליון קיים תידרש לעריכת סקר סיכונים כאמור בסעיף 6.1.3 ס"ק 1.</p>



**5.2.6 מתחם 6 – בן-דור, גבעת עמוס ואתר אורים**

**5.2.6.1 תיאור המתחם**

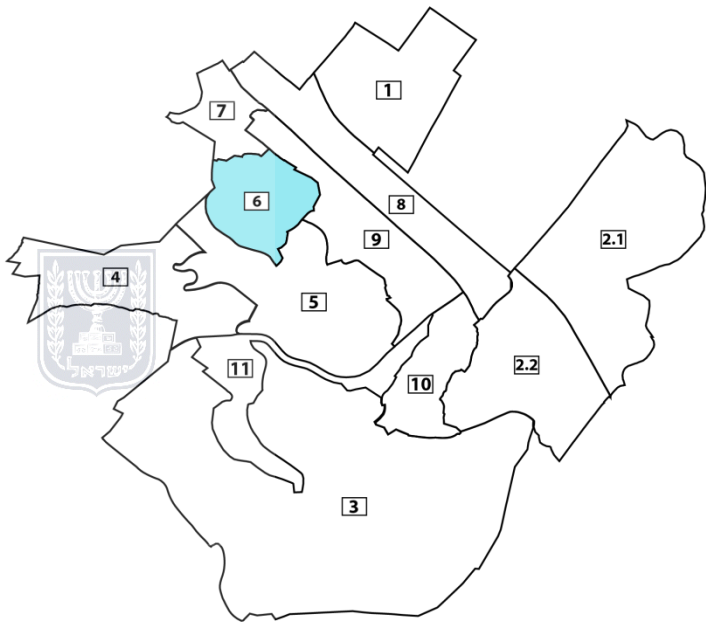
**שטח המתחם: כ-495 דונם**

**מצב קיים:**

- המתחם ממוקם בסמוך למע"ר ולמחצבה 4.5 מצפון, הטכניון ממערב ושכונת רמות יצחק מדרום.
- שכונות וותיקות הזקוקות להתחדשות עירונית. המרחב הציבורי והשצ"פים בשכונות אלה הינם בעלי איכויות טובות וראויות לשימור.
- "אתר אורים"- אזור שירותים טכניים של חח"י הממוקם במובלעת טופוגרפית ומנותק מהמרקם העירוני שסביבו.

**מצב מוצע:**

- התחדשות השכונות ע"י פינוי-בינוי ותגבור זכויות שמטרתו הסדרת בניה קיימת.
- שינוי ייעוד לעירוני מעורב ב"אתר אורים" ופיתוח קישור רגלי בין אתר אורים, ובין המרחב המישורי של נשר אל שכונת בן-דור.


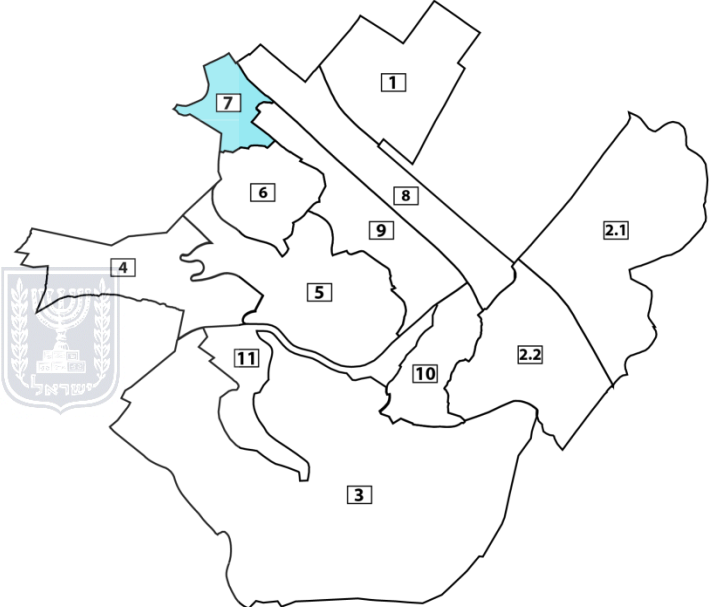


**5.2.6.2 נתונים כמותיים למתחם 6**

נושא	יחידת מידה	מאושר	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	4,830	+ 10,900	15,730	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	239,400	+ 644,900	884,300	שטחי בנייה אלה כוללים שטחי בנייה לשימושים משניים כהגדרתם בתכנית זו. שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחים לצרכי ציבור.
מגורים	יח"ד	1,930	+ 3,600	5,530	- 3,400 יח"ד- תוספת מרבית מהתחדשות עירונית בשכונת בן דור.
	מ"ר	232,000	+ 576,000	808,000	- זכויות בניה ממוצעות בבן דור וגבעת עמוס (עבור התחדשות בלבד)- 330%.
מסחר ותעסוקה	מ"ר	7,400	+53,000	60,400	- תוספת 50,000 מ"ר עבור אתר אורים- תא שטח 361.
				3000	- 3000 מ"ר תוספת עבור מרכז מסחרי שכונת בנתא שטח 209.





חניון	מ"ר	0	+15,900	15,900	שטח עבור מבני חניה מקורים בשצ"פ ברחוב צה"ל	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	33	+ 21.6	54.6	שטחי הציבור יוקצו בהתאם לאמור בסעיף 5.1.2 לעיל.	
	דונם	45	+64.5	109.5	שטח ציבורי פתוח	
<b>5.2.6.3 הוראות נוספות למתחם 6</b>						
כללי	<p>(1) תכנית מפורטת להתחדשות עירונית תיעשה בהתאם להמלצות נספח התחדשות עירונית, נספח מבנה עירוני והנספח החברתי-כלכלי.</p> <p>(2) הפיתוח ייעשה תוך התייחסות לכושר הנשיאה של התשתיות הקיימות (לרבות דרכים ושטחים ציבוריים) ותוך מתן דגש לאיכויות הייחודיות המאפיינות את המרחב הציבורי במתחם, לרבות שמירה על רציפות שבילים וצירי מדרגות, הקפדה על קווי מבט פתוחים לנוף ככל הניתן ושדרוג שצ"פים קיימים.</p> <p>(3) בממשק עם מתחם 7 (תא שטח 276) יתוכנן שצ"פ ליניארי שיכלול אזורי פעילות ומצפורים.</p> <p>(4) בתכנית להתחדשות ישולבו ככל הניתן צירים ורטיקליים לתנועת הולכי הרגל, דרכם אפשר יהיה לחצות את השכונה מלמעלה למטה. תכנית מפורטת בתאי שטח 209 ו-219 יסדירו את שטחי הפחת התכנוני ה"כלואים" בין המגרשי מגורים, בהתאם לעקרונות נספח המבנה העירוני.</p>					
	<p>(5) תנאי לפיתוח חדש בתאי שטח אלו הוא פינוי כל המתקנים הטכניים של חברת החשמל והסטת קו מתח עליון.</p> <p>(6) תכנית מפורטת תכלול שצ"פ ליניארי רציף שיהווה המשך ישיר לשצ"פ המרכזי של שכונת בן-דור, וישלים את הרצף הירוק עד למפגש עם המע"ר ורחוב בר יהודה. השצ"פ יתוכנן באופן שיאפשר שילוב של מערך דרגנועים בתחומו לקישור מתחם זה אל המע"ר.</p> <p>(7) בממשק עם מתחם 9 (המע"ר) יפותח מוקד מעורב שימושים עם חזיתות מסחריות פעילות במפלס הרחוב.</p> <p>(8) תכנית מפורטת כאמור, תחייב ביצוע סקר היסטורי לזיהוי וטיפול במקורות זיהום קרקע באתר "תחנת אורים".</p> <p>(9) מיקום כללי לבית ספר יסודי מוצע מסומן בסימבול מבנה לצרכי חינוך מס' 05.</p>					
	<p>(10) תכנית מפורטת בתחום קו מתח עליון קיים תידרש לעריכת סקר סיכונים כאמור בסעיף 6.1.3 ס"ק 1.</p>					
	תאי שטח 361,263					
	אתר אורים					
	חשמל					



	<p><b>5.2.7 מתחם 7 – מחצבה 4.5</b></p>
<p><b>5.2.7.1 תיאור המתחם</b></p>	<p><b>5.2.7.1</b></p>
	<p><b>שטח המתחם: כ- 2,855 דונם</b></p> <p><b>מצב קיים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>המתחם מהווה שער כניסה לנשר מכיוון צפון-מערב. הוא גובל באזור התעסוקה ובמע"ר של נשר במזרח, בשטחים פתוחים בתחום חיפה בצפון, בטכניון ובשכונת בן-דור מדרום.</li> <li>במתחם מחצבה נטושה ובה תכנית מאושרת לאזור מסחר, תעשייה ומשרדים. התכנית טרם מומשה.</li> <li>בסמיכות למחצבה- תחנת רכבל תפעולית מאושרת, חלק מתוואי העתיד לקשר בין תחנת רכבת מרכזית המפרץ למוסדות האקדמיים על הכרמל.</li> </ul> <p><b>מצב מוצע:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>פיתוח מעורב שימושים במחצבה, דירות קטנות כגון מעונות סטודנטים ודיור מוגן תעסוקה, תעסוקה ומסחר.</li> <li>פיתוח תחנת הרכבל כתחנת נוסעים פעילה וחיבורה לתחתית המחצבה באמצעי תנועה א-מוטורית חדישים.</li> <li>פיתוח קישור רגלי לשכונת בן-דור ותכנון ממשק פעיל עימה.</li> </ul>

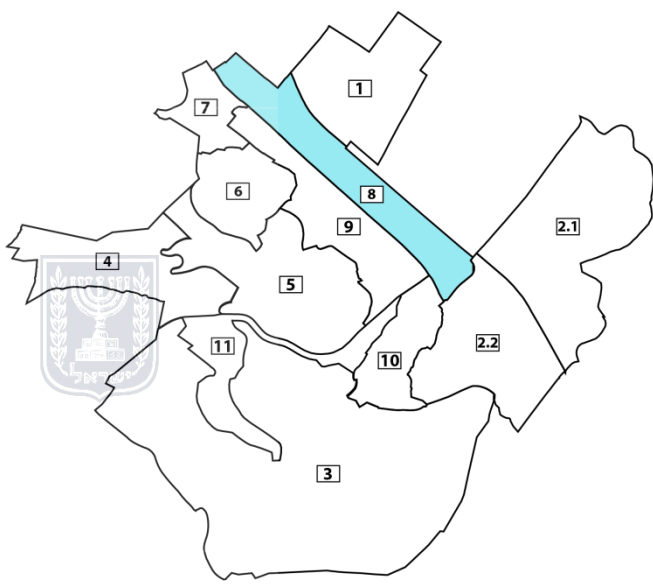
<p><b>5.2.7.2 נתונים כמותיים למתחם 7</b></p>	<p><b>5.2.7.2</b></p>
<p><b>נושא</b></p>	<p><b>יחידת מידה</b></p>
<p><b>סה"כ</b></p>	<p><b>מאוסר</b></p>
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>תוספת למאוסר</b></p>
<p>סה"כ אוכלוסיי ה צפוייה</p>	<p>נפש</p>
<p>שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)</p> <p>שטחי בנייה אלה כוללים שטחי בנייה לשימושים משניים כהגדרתם בתכנית זו. שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחים לצרכי ציבור.</p>	<p>מ"ר</p>
<p>מגורים</p> <p>זכויות בניה ממוצעות למגורים- 420%          צפיפות מגורים ממוצעת (דירות קטנות)- 60 יח"ד/ד'          מימוש זכויות הבניה למגורים במתחם יותנה במימוש זכויות הבניה המאושרות למסחר ותעסוקה (בכל מגרש) לפי התכנית התקפה מכ/285.          יחידות דיור תהיינה יחידות קטנות כהגדרתן בתכנית זו למעט השימושים המצוינים בסעיף 4.4.1 ס"ק 7 בייעוד עירוני מעורב.          יחידות הדיור בכל מגרש יהיו בבעלות חברת ניהול אחת</p>	<p>מ"ר</p>
<p>מסחר</p> <p>בייעוד עירוני מעורב ניתן יהיה לנייד זכויות בניה ממסחר ותעסוקה לצורך <u>מלונאות</u>.</p>	<p>מ"ר</p>



ותעסוקה						
		2,200	+ 2,200	0	מ"ר	תחנת רכבל
	- שטחי הציבור יוקצו בהתאם לאמור בסעיף 5.1.2 לעיל.	10	+ 10	0	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
		36	- 14	50	דונם	שטח ציבורי פתוח
<b>5.2.7.3 הוראות נוספות למתחם 7</b>						
	(1) בתאי שטח אלה תותר תוספת שימושים למגורים (דירות קטנות כהגדרתן בתכנית זו) בהיקף מקסימלי כמצויין לעיל. (2) גובה הבינוי בתאי השטח 200,210 יהיה עד 50 קומות ועד +160 מ' מעל פני הים.					תאי שטח 210,200
	(3) תא השטח יהווה עתודה עירונית כמענה לצרכי ציבור להתחדשות העירונית בעיר. (4) תנאי לאישור תכנית מפורטת בתא שטח 333 (החופף לייעוד שטח למתקן הנדסי לפי תכנית מכ/285) יהיה אישור תכנית מפורטת למתקן הנדסי חלופי לתחנת משנה במתחם 8, או בשטח חלופי אחר המוסכם על חברת חשמל.					תא שטח 333
	(5) תכנית מפורטת תכלול הנחיות לתכנון רצף שטחים פתוחים לאורך קירות המחצבה, הן למרגלותיה, בהשקפה עם הבינוי המתוכנן והן מעל המצוק, עם זיקה למתחם 6 ולחיפה. (6) אופי פיתוח השצ"פים במתחם יהיה מקומי ויתבסס על בתי הגידול הטבעיים של האיזור. תכנית מפורטת תכלול הנחיות אשר יבטיחו שיקום ושילוב של קירות החיצוב הקיימים כחלק משכונת המגורים.					נוף ושטחים פתוחים
	(7) תכנית מפורטת תכלול הנחיות אשר יבטיחו תכנון דרך מקומית שתקשר בין המתחם לרחוב הקצר (במתחם 6). (8) רכבל בתוואי צ'ק-פוסט-אוניברסיטת חיפה: תכנית מפורטת למתחם תבחן הנגשת התחנה התפעולית המאושרת של הרכבל, הפיכתה לתחנת נוסעים ושילובה בפיתוח המוצע במחצבה, כולל פתרונות לקישור תחנת הרכבל לתחתית המחצבה באמצעות שבילי הולכי רגל בתוואי מתון ככל הניתן ו/או באמצעות פתרונות תנועה א-מוטורית המותאמים לטופוגרפיה כגון- פניקולר, מערך דרגנועים, מעלית וכד'.					תנועה ותחבורה
	(9) תכנית מפורטת שתוכן במתחם זה תקבע כי תנאי להיתר בניה הוא ביצוע סקר היסטורי לזיהוי וטיפול במקורות זיהום קרקע. (10) לא יותרו במתחם שימושי תעשייה מזהמת, אחסנה ומלאכה ו/או שימושים אחרים העלולים לגרום למטרדים לפי חו"ד הרשות הסביבתית המוסמכת ומשרד הבריאות. (11) לא יותרו במתחם תעשיות הפולטות שפכים תעשייתיים או מזהמים לאוויר.					סביבה
	(12) תכנית מפורטת למתחם תכלול הנחיות לתכנון אמצעי ויסות להגנה מפני שטפונות.					תשתיות

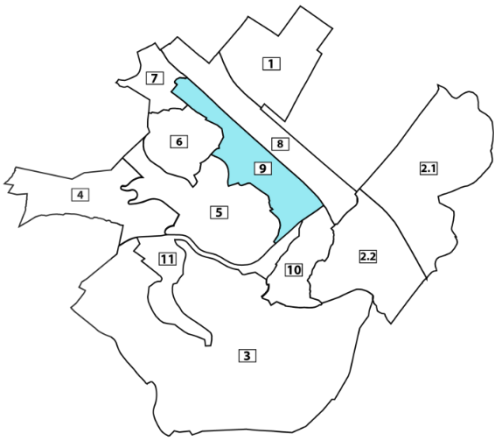




<b>5.2.8 מתחם 8 – אזור התעסוקה</b>	
<b>5.2.8.1 תיאור המתחם</b>	
	<p><b>שטח המתחם: כ- 855 דונם</b></p> <p><b>מצב קיים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>אזור התעשייה, המסחר והתעסוקה המישורי של העיר, המאופיין במרחב ציבורי לא מפותח, עם העדפה לכלי רכב על פני תנועת הולכי רגל.</li> <li>בדופן הצפונית של המתחם- רצועת מסילת ברזל- "רכבת העמק", כולל תחנת נוסעים מתוכננת לפי תת"ל 13/6/2.</li> <li>המתחם גובל מצפון במפעל נשר, בשטחי הפארק המטרופוליני, בשטחי תעסוקה (מתחם 1), ובמחצבת 4.5 ובמע"ר במתחם 9.</li> <li>המתחם מאופיין בשימושי מסחר (במבני קבע ובמבנים ארעיים), תעסוקה (בעיקר לאורך רח' בר יהודה), תעשייה במבנים גדולים ובשטחים פתוחים נרחבים המשמשים כחניונים וכאזורי עריכה תעשייתיים. החלק המזרחי של המתחם אינו מבונה.</li> </ul> <p><b>מצב מוצע:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>תוספת זכויות בניה לתעסוקה ועידוד כניסת שימושי תרבות, בילוי ופנאי.</li> <li>שינוי חתך דרך בר יהודה תוך שדרוג המרחב הציבורי והפיכתו לרחוב עירוני פעיל.</li> <li>מיקום תחנת רכבת כבדה בסמיכות לקצה המזרחי של רחוב התעשייה (מול רחוב המלאכה). התחנה תקושר לפארק המטרופוליני ולעיר באמצעות מערכת הדרכים, שבילים ומעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</li> <li>מיקום כללי מוצע לתחמ"ש מסומן בסימבול מתקן הנדסי מס' 01 בתשריט מצב מוצע.</li> </ul>

<b>5.2.8.2 נתונים כמותיים למתחם 8</b>					
נושא	יחידת מידה	מאושר	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	1,147,000	+ 640,150	1,787,150	שטחי בנייה אלה כוללים שטחי בנייה לשימושים משניים כהגדרתם בתכנית זו. שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחים לצרכי ציבור.
תעסוקה ומסחר	מ"ר	1,147,000	+ 601,850	1,748,850	- תחויב חזית מסחרית פעילה כלפי הרחוב.
חניון	מ"ר	0	+ 36,300	36,300	- שטחים עבור מבני חניה לאורך רחוב התעשייה ובתא שטח 427. - שטח עבור חניות בלבד, לא כולל שטחי מסחר.
מתקנים הנדסיים	מ"ר	0	+2,000	2,000	- שטח עבור תחמ"ש- סימבול מתקן הנדסי מס' 01 בתשריט מצב מוצע.

5.2.8.3	הוראות נוספות למתחם 8
<b>עקרונות לתכנון מפורט</b>	<p>(1) הבינוי במתחם יתוכנן בהתאם לעקרונות נספח המבנה העירוני.</p> <p>(2) החזיתות הראשיות של המתחם יופנו לדרך בר יהודה, לרחוב השיש ולדרך המקשרת בין תחנת הרכבת המוצעת ודרך בר יהודה. תכנית מפורטת תכלול הנחיות בנושא פיתוח הרחובות הנ"ל כרחובות עירוניים ראשיים עם חזיתות מסחריות פעילות משני צידיהם.</p> <p>(3) מצפון לרחוב התעשייה יותרו שימושי תעשייה ומדרום לו תינתן עדיפות לשימושי תעסוקה.</p> <p>(4) יישמר בית הקברות המוסלמי בתא שטח 431.</p> <p>(5) גובה הבינוי :</p> <p>- גובה הבינוי בתאי שטח 426 ו-428 לאורך רחוב בר יהודה יהיה עד 16 קומות.</p> <p>- גובה המבנים בשאר המתחם לא יעלה על 10 קומות.</p>
<b>נוף ושטחים פתוחים</b>	<p>(6) תכנית מפורטת תכלול הוראות לקישוריות בין אזור התעסוקה אל הפארק המטרופוליטני ואל העיר באמצעות מערכת שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים, גשרים ומעברים כמסומן בתשריט מצב מוצע ובנספח הנופי-סביבתי וכאמור בסעיף 5.1.6.</p> <p>(7) התכנית תכלול הוראות לפיתוח מערכת שטחים פתוחים במתחם, בזיקה ישירה לשימושים באזור התעסוקה.</p> <p>(8) תכניות מפורטות יכללו הוראות בדבר שילוב אגנים ירוקים הקולטים מי גשמים ומונעים הצפות.</p>
<b>תנועה ותחבורה</b>	<p>(9) רחוב התעשייה ישמש כדרך הגישה העיקרית למגרשים. לא יותר פיתוח חדש שיחייב גישה למגרשים מרחוב בר יהודה.</p> <p>(10) יותר פיתוח חניות מרוכזות במבני חניה שיכללו קומת קרקע מסחרית פעילה לאורך רחוב התעשייה ובאזור תחנת הרכבת המוצעת בתכנית (תא שטח 427). תכנון המבנים יעשה בכפוף לעקרונות נספח היישום.</p> <p>(11) לא יותרו חניונים ו/או מבני חניה בחזית הראשית בקומת הקרקע של המגרשים הגובלים בדרך בר יהודה, על מנת לשמור על חזית פעילה כלפי הרחוב.</p> <p>(12) תחנת הרכבת- מיקומה הסופי של תחנת הרכבת, באחת משתי החלופות כמסומן בתשריט מצב מוצע, ייקבע בתכנית מפורטת בהתייחס לתחנה המוצעת בתכנית המתאר בתיאום עם משרד התחבורה ורכבת ישראל ובאישור ועדת המשנה של הו"ת"ל (בהתאם להוראות ת"ל 13/6/2).</p>
<b>סביבה</b>	<p>(13) הרשאות והיתרי בניה לפעילות הרכבת במגרש עריכת הרכבות/מרכז לוגיסטי של רכבת ישראל, יהיו בהתאם לתת"ל 13/6/2 וילוו בבחינה סביבתית שתכלול היבטי איכות אוויר, חומ"ס, רעש ורעידות.</p> <p>(14) תכניות מפורטות במתחם יכללו, בין השאר, נספח אקוסטי שיתייחס גם לרעש מפגש קרונות לעת עריכת מערכי הרכבת וכללי הגנה מובנים שאינם קשורים בתפעול.</p> <p>(15) תכנית מפורטת לשימושי תעסוקה תכלול הנחיות מחייבות לשמירה על איכות הסביבה, לרבות מניעת זיהום אוויר ומניעת מטרדים סביבתיים לשימושים גובלים במתחם, הכל בכפוף להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
<b>תשתיות</b>	<p>(16) לא יותרו פעולות החדרת מי נגר למי התהום.</p>
<b>תא שטח 434</b>	<p>(17) השטח המסומן כהנחיות מיוחדות מיועד להסדרת תעלת קייזר אילין ולטיפול נופי בגדות התעלה, בהתאם להנחיות תת"ל 13/6/2.</p>
<b>תא שטח 431</b>	<p>(18) בית הקברות הקיים ישמר ללא שינוי.</p> <p>(19) פיתוח בתא שטח 431 יכלול הסדרת מובל ניקוז נחל נשר.</p> <p>(20) סימבול מתקן הנדסי 01- מיקום כללי מוצע לתחנת משנה חלופית כמפורט בסעיף 5.2.7.3-הוראות נוספות למתחם 7, תא שטח 333-ס"ק 2.</p>
<b>חשמל</b>	<p>(21) תכנית מפורטת בתחום קו מתח עליון קיים תידרש לעריכת סקר סיכונים כאמור בסעיף 6.1.3 ס"ק 1.</p>

<b>מתחם 9 – תל חנן והמע"ר</b>		<b>5.2.9</b>			
<b>תיאור המתחם</b>		<b>5.2.9.1</b>			
	<p><b>שטח המתחם: כ- 780 דונם</b></p> <p><b>מצב קיים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• המתחם ממוקם בין אזור התעסוקה של נשר מצפון, מחצבה 4.5 ממערב ושכונות רמות יצחק ובן-דור מזרע.</li> <li>• המתחם מתפקד כמרכז האזרחי של נשר וכולל את מבני השלטון המקומי ומבני ציבור עירוניים נוספים.</li> <li>• מאופיין בתמהיל שימושים מגוון הכולל מגורים, מבני ציבור, תעסוקה, מסחר ותעשייה.</li> <li>• המתחם כולל את שכונת תל חנן הוותיקה.</li> </ul>				
	<p><b>מצב מוצע:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מתחם זה מיועד להפוך ללב האזרחי, התרבותי והמסחרי של נשר.</li> <li>• אזור מתחדש ומעורב שימושים המשלב תנועת הולכי רגל וכלי רכב באופן מיטבי ע"י שינוי חתך דרך השלום, הסדרי התנועה והחניה ופיתוח המרחב הציבורי.</li> <li>• חיזוק הקישוריות הרגלית בין דרך השלום לדרך בר יהודה.</li> <li>• בשכונת תל חנן מוצעת התחדשות עירונית ע"י פינוי בינוי.</li> </ul>				
<b>5.2.9.2 נתונים כמותיים למתחם 9</b>					
<b>נושא</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>מאושר</b>	<b>תוספת למאושר</b>	<b>סה"כ</b>	<b>הוראות</b>
<b>סה"כ אוכלוסייה צפויה</b>	נפש	4,780	+6,900	11,680	
<b>שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)</b>	מ"ר	561,950	910,100 +	1,472,050	שטחי בנייה אלה כוללים שטחי בנייה לשימושים משניים כהגדרתם בתכנית זו. שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחים לצרכי ציבור.
<b>מגורים</b>	יח"ד	1,910	+2,300	4,210	- תוספת יח"ד מרבית מהתחדשות עירונית במתחם.
	מ"ר	229,300	+368,000	597,300	- זכויות בניה ממוצעות למגורים (עבור התחדשות בלבד) - 430%.
<b>תעסוקה ומסחר</b>	מ"ר	332,650	+535,200	867,850	3,200 מ"ר תוספת למסחר בדרך השלום.
<b>חניון</b>	מ"ר	0	+6,900	6,900	
<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	דונם	60	+ 34.6	94.6	שטחי הציבור יוקצו בהתאם לאמור בסעיף 5.1.2 לעיל.
	דונם	47	+ 35.5	82.5	
<b>שטח ציבורי פתוח</b>					

5.2.9.3	הוראות נוספות למתחם 9
<p><b>עקרונות לתכנון מפורט</b></p>	<p><b>(1) גובה הבינוי :</b></p> <p>א. גובה הבינוי בתאי השטח בייעוד עירוני מעורב 354, 359, 360, 362 לאורך רחוב בר יהודה יהיה עד 16 קומות.</p> <p>ב. גובה הבינוי בתא שטח 358 יהיה עד 30 קומות.</p> <p>ג. בינוי במתחם יתוכנן בהתאם לעקרונות נספח מבנה עירוני ונספח התחדשות עירונית.</p> <p><b>(2) תכניות מפורטות במתחם זה יאושרו בכפוף להתאמתן לנספחי מבנה עירוני והתחדשות עירונית המצורפים לתכנית זו וייתייחסו, בין היתר, לנושאים הבאים :</b></p> <p>א. אופי הבינוי הרצוי, שפת הרחוב, עיצוב ופיתוח המרחב הציבורי בדגש על מפלס הקרקע והממשק עם רחוב בר יהודה, במטרה ליצור עירוניות ומרחב ציבורי איכותי שוקק חיים.</p> <p>ב. עקרונות עיצוב אדריכלי של גושי המבנים לרבות התייחסות להתחדשות מבנים וחזיתות הפונות לרחובות ראשיים.</p> <p>ג. פיתוח מערכת קשרי הולכי רגל, שביל אופניים, רחבות עירוניות וכיו"ב.</p> <p>ד. ניצול השטחים הפתוחים במתחם והשמשות שטחים ציבוריים פתוחים קטנים (של 1-2 דונם) כגינות כיס.</p> <p>ה. התחדשות מבני הציבור במתחם.</p> <p>ו. תכנית מפורטת בתא שטח 366 תלווה בדו"ח אקוסטי ובסקר זיהום אוויר בהתאם, רק בתכניות לשימושים רגישים.</p> <p>ז. תכניות מפורטות להתחדשות עירונית בתאי השטח 358 ו-360 יהיו בהתאם לאמור בנספח התחדשות עירונית ולסעיף 5.1.3 לעיל.</p> <p>ח. מבנים היסטוריים/אתרי מורשת במתחם הכלולים בפרק שימור בנספח הנופי-סביבתי" ישומרו וישולבו במרקם העירוני כמפורט בפרק שימור בנספח הנופי-סביבתי לתכנית זו ובהתאם לאמור בסעיף 5.4.</p> <p>ט. תכנון ציר הולכי רגל לאורך רחוב בר יהודה, כמפורט בנספח הנופי, אשר ישלב את השטחים הציבוריים הפתוחים, השטחים המסחריים הסמוכים ומערך צירי הולכי הרגל, לכדי מערכת עירונית אחת המקושרת הן למרקם המגורים הקיים והמתוכנן מדרום והן לאזור התעסוקה מצפון.</p> <p>י. עקרונות לתכנון מפורט של רחובות בר יהודה ודרך השלום :</p> <p><b>1. בר יהודה :</b></p> <p>א. בינוי למגורים בסמוך לדרך בר יהודה יהיה מעל קומה מסחרית אחת לכל הפחות.</p> <p>ב. יתוכנן ציר הולכי רגל לאורך רחוב בר יהודה, כמפורט בנספח הנופי, אשר ישלב את שטחים הציבוריים הפתוחים, השטחים המסחריים הסמוכים ומערך צירי הולכי הרגל, לכדי מערכת עירונית אחת המקושרת הן למרקם המגורים הקיים והמתוכנן מדרום והן לאזור התעסוקה מצפון.</p> <p>ג. ייתוכנו מעברים להולכי רגל בין רחוב השלום לרחוב בר יהודה.</p> <p><b>2. דרך השלום :</b></p> <p>תכנית מפורטת לדרך השלום תכלול בין היתר הנחיות בנושאים להלן :</p> <p>א. פיתוח הרחוב כרחוב עירוני פעיל, לרבות שינוי חתך הדרך בדגש על תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ב. פיתוח חזיתות מסחריות משני צידי הדרך ובינוי מעורב שימושים ברחבי המתחם ככל הניתן.</p> <p>ג. פיתוח מוקדים אזרחיים ותרבותיים לאורך הרחוב.</p> <p>ד. הגדרת רוחב מדרכות שלא יפחת מ-4 מ' ככל הניתן, כולל הנחיות להצללתן.</p> <p>ה. גיבוש שפת רחוב אחידה שתדגיש את הזהות הייחודית של נשר.</p> <p>ו. פיתוח מרחבים מזמינים, מוצלים ונגישים להתכנסויות עירוניות.</p> <p>ז. תכנון מעברים פתוחים להולכי רגל בין דרך השלום ודרך בר יהודה באמצעות הקצאת זכות מעבר לציבור בחטיבת הבינוי שבין הדרכים הנ"ל. המעברים יהיו נגישים, מוארים ומזמינים.</p> <p><b>(3) מיקום כללי לבית ספר יסודי מוצע מסומן בסימבול מבנה לצרכי חינוך מס' 03.</b></p>

	<p>4) כל תכנית מפורטת במתחם תבטיח מתן פתרונות ושמירה על העקרונות הבאים:</p> <p>א. שילוב פתרונות למצוקת החניה מעל ומתחת לפני הקרקע, לרבות פיתוח מבני חניה בקומות מתחת לשצ"פים קיימים בכפוף להוראות בנספח נופי-סביבתי.</p> <p>ב. מיקום מרבית מקומות החניה בכל בניה חדשה תהא במסגרת מבני חניה ככל הניתן.</p>	<p><b>תנועה ותחבורה</b></p>
	<p>5) תכנית מפורטת בתחום קו מתח עליון קיים תידרש לעריכת סקר סיכונים כאמור בסעיף 6.1.3 ס"ק 1.</p>	<p><b>חשמל</b></p>
	<p>6) תכנית מפורטת להתחדשות עירונית תיעשה בהתאם לעקרונות נספח התחדשות עירונית, בהתאם לסעיף 5.1.3 לעיל ובהתאמה לעקרונות הבאים:</p> <p>א. התייחסות לכושר הנשיאה של התשתיות הקיימות (לרבות דרכים ושטחים ציבוריים).</p> <p>ב. שמירה על רציפות שבילים וצירי מדרגות.</p> <p>ג. הקפדה על קווי מבט פתוחים לנוף ככל הניתן ושדרוג שצ"פים קיימים.</p> <p>ד. יושם דגש על יצירת קשרים פיסיים ותפקודיים בין המרקם הבנוי הקיים לבניוי החדש.</p> <p>ה. דירוג בחתך הבינוי העירוני הכללי ככל הניתן, המאפשר קווי מבט פתוחים לנוף ועל שמירה על קו בניין צידי בין המבנים.</p> <p>7) שילוב חניונים ציבוריים מתחת לשצ"פים כצעד מעודד התחדשות עירונית וציפוף.</p>	<p><b>תאי שטח 368, 226 – תל חנן</b></p>



	<b>מתחם 10 – נשר הוותיקה וגבעת נשר</b>	<b>5.2.10</b>
	<b>תיאור המתחם</b>	<b>5.2.10.1</b>
		<p style="text-align: center;"><b>שטח המתחם: כ- 460 דונם</b></p> <p style="text-align: center;"><b>מצב קיים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• המתחם ממוקם בין שטחי מחצבת נשר (מיועדת לפיתוח מגורים) במזרח, המעי"ר מצפון ונחל נשר במערב. מדרום- שטחי פארק הכרמל.</li> <li>• המתחם כולל שתיים מהשכונות הוותיקות בעיר, המאופיינות בניתוק מיתר שכונתיה וזקוקות בחלקן להתחדשות עירונית.</li> <li>• במתחם קיימים אתרים ומבנים היסטוריים מראשית היישוב בהם בית העם, בית הכנסת, בניין הדואר, עמדת שמירה, צריפים ועוד המסומנים בנספח הנופי-סביבתי.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>מצב מוצע:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• התחדשות המרקם הבנוי ע"י פינוי בינוי, תוספת יחידות משנה ושדרוג המרחבים הציבוריים בשכונות, תוך שילוב אתרים ומבנים היסטוריים הראויים לשימור.</li> <li>• דגש על התחדשות הבינוי ושילוב חזיתות מסחרית לאורך דרך השלום.</li> <li>• יצירת קישוריות בין השכונה אל שאר חלקי העיר באמצעות שבילים, טיילות, ותכנון ממשקים איכותיים עם שכונות הסמוכות.</li> <li>• בשולי המתחם מתוכנן לעבור כביש עוקף נשר במנהרה.</li> </ul>

	<b>נתונים כמותיים למתחם 10</b>					<b>5.2.10.2</b>
	<b>נושא</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>מאושר</b>	<b>תוספת למאושר</b>	<b>סה"כ</b>	<b>הוראות</b>
	<b>סה"כ אוכלוסייה צפויה</b>	נפש	3,360	+1,760	5,120	
	<b>שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)</b>	מ"ר	161,400	+98,700	260,100	שטחי בנייה אלה כוללים שטחי בנייה לשימושים משניים כהגדרתם בתכנית זו. שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחים לצרכי ציבור.
	<b>מגורים</b>	יח"ד	1,340	+590	1,930	- זכויות בניה ממוצעות בהתחדשות עירונית- 350% - צפיפות מגורים ממוצעת בהתחדשות עירונית- 22 יח"ד/ד' - 590 יח"ד ראשיות- תוספת יח"ד מרבית בהתחדשות עירונית.
		מ"ר	161,050	+93,600	254,650	- כ- 270 יח"ד משניות- היקף מדויק ופריסת יחידות המשנה במתחם ייקבעו בתכנית מפורטות בהתאם לאמור בסעיף 5.2.10.3 ס"ק 8.



מסחר	מ"ר	350	+ 2,900	3,250	תוספת לטובת חזית מסחרית בקומות הקרקע לאורך דרך השלום.
חניון	מ"ר	0	+ 2,200	2,200	שטח עבור מבנה חניה מקורה בשצ"פ ברחוב סמטת הטרשים.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	23	+ 13.5	36.5	שטחי הציבור יוקצו בהתאם לאמור בסעיף 5.1.2 לעיל.
	דונם	29	+ 9	38	
ציבורי פתוח					

5.2.10.3	הוראות נוספות למתחם 10
עקרונות לתכנון מפורט	<p>1) בתא שטח 212 תתאפשר הצמדת רצועת השטחים הציבוריים הפתוחים, לאורך רחוב העלייה, אל מגרשי המגורים. שטחים אלה ישמשו לטובת גישה אל מגרשי המגורים שאינם נגישים ממערכות דרכים קיימות וכן לטובת חניה.</p> <p>2) מקטע דרך השלום במתחם זה יפותח באופי זהה להמשכו במתחם 9 - כרחוב עירוני, עם דגש על מרחב ציבורי פעיל ובעל שפה אדריכלית אחידה לכל אורכו.</p> <p>3) תכניות להתחדשות עירונית במתחם זה תעשנה תוך מתן הוראות לשדרוג המרחב הציבורי במתחם ובהתאם לעקרונות נספח התחדשות עירונית.</p> <p>4) תכנית להתחדשות עירונית בתאי שטח 206, 213 תכלול הוראות לפיתוח טיילת דופן העיר בהתאם להוראות תכנית זו ונספחיה.</p> <p>5) תכנית מפורטת בתא שטח 206 תבטיח את היכולת למימוש כביש עוקף נשר כמסומן בתשריט מצב מוצע.</p> <p>6) תכנית מפורטת בתא שטח 206 תכלול הוראות לתכנון מבני ציבור לצרכי חינוך בהתאם לעקרונות הנספח החברתי-כלכלי (מיקום כללי למבני ציבור מסומן בסימבול מס' 01 בתשריט מצב מוצע).</p> <p>7) גובה הבינוי במתחם יהיה כמסומן בנספח המבנה העירוני- עד 30 קומות בתא שטח 213, עד 10 קומות במגרשים הבנויים בסמיכות לנחל נשר ובסמיכות לפארק הכרמל, ועד 5 קומות ביתר המתחם.</p> <p>8) תוספת יחידות משנה- תוכן ע"י הרשות המקומית תכנית מפורטת לכל שכונת גבעת נשר, שתגדיר מגרשים בהם ניתן להוסיף יחידת משנה אחת לכל יחידה עיקרית מתוך שטח היחידה העיקרית וזאת בבתבסס לבחינה שתתייחס לכל ההיבטים וההשפעות הצפויות מתוספת יחידות המשנה, כגון: תנועה וחניה, מענה לצרכי ציבור, תשתיות מים, ביוב וחשמל. התכנית תקבע, בין היתר, הוראות בדבר התנאים ליצירת יחידת המשנה ואת היחס בין יחידת המשנה והיחידה העיקרית. במסגרת התכנית כאמור ניתן יהיה לנייד זכויות בין שטחי שירות לשטחים עיקריים לצורך יצירת יחידת המשנה.</p>
	נוף ושטחים פתוחים
שימור	<p>11) תאי שטח 212, 213, 206 כוללים אתרים ומבנים היסטוריים כמפורט בפרק שימור ומורשת בנספח הנופי-סביבתי</p> <p>12) תכנית מפורטת בתחום תאי השטח בהם קיימים מבנים לשימור תכלול מסמך תיעוד ונספח שימור בו ייקבעו אתרים, מבנים ומתחמים לשימור, בהתאם למפורט בסעיף 6.4 להלן. בתכנית ייקבעו הנחיות לשימור, לתיעוד ולתיעוד לפני הריסה, ככל שיימצאו אתרים היסטוריים להריסה הנכללים בנספח הנופי-סביבתי.</p>









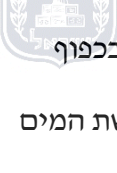

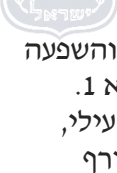

5.2.11 מתחם 11 – מחצבת ליש ושטחים פתוחים					
<b>5.2.11.1 תיאור המתחם</b>					
<p><b>שטח המתחם: כ- 535 דונם</b></p> <p><b>מצב קיים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>המתחם ממוקם בין פארק הכרמל מדרום, שכונת גבעת נשר במזרח, רמות יצחק ופארק הגשרים מצפון.</li> <li>המתחם מנותק מהמרקם העירוני ע"י דרך משה (705).</li> <li>המתחם כולל:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- ערוץ נחל נשר- אפיק צר ועמוק המאופיין בצמחיית חורש סבוכה.</li> <li>- מחצבת ליש- מחצבה לא פעילה, שטח מופר הכולל אזור תפעולי רדוד וקערת מחצבה עמוקה. האתר מיועד לכריה תת קרקעית בתמ"א 14 ב'.</li> <li>- בית הקברות העירוני.</li> </ul> </li> </ul>					
<b>מצב מוצע:</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>פיתוח שכונת מגורים ו/או מתחם תיירותי בחלק הרדוד של "מחצבת ליש".</li> <li>אזור קערת המחצבה ישמש לכריה תת-קרקעית בהתאם לתמ"א 14/ב.</li> <li>שיקום תוואי נחל נשר שנפגע בעקבות החציבה. תכנון ממשק איכותי עם השטחים הבנויים שמצפון לכביש 705 (רצף מבני ציבור, מעבר הולכי רגל).</li> <li>יצירת מערך קשרים בין פארק הכרמל ובין נשר, מעבר לדרך משה.</li> <li>פיתוח "טיילת דופן העיר" בממשק בין דרך משה לנחל נשר ומסלול טיול רגלי בנחל נשר.</li> </ul>					
<b>5.2.11.2 נתונים כמותיים למתחם 11</b>					
נושא	יחידת מידה	מאושר	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסיי ה צפויה	נפש	0	+ 4,550	4,550	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	76,500	+139,000	215,500	<ul style="list-style-type: none"> <li>- שטחי בנייה אלה כוללים שטחי בנייה לשימושים משניים כהגדרתם בתכנית זו.</li> <li>- שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחים לצרכי ציבור.</li> </ul>
מגורים ותיירות	יח"ד	0	+1,300	1,300	<ul style="list-style-type: none"> <li>- זכויות בניה ממוצעות למגורים - 280%</li> <li>- צפיפות מגורים ממוצעת- 17 יח"ד/ד'</li> </ul>
	מ"ר למגורים	0	+ 208,000	208,000	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ניתן לממש את הזכויות לכל שימוש (מגורים / תיירות) בנפרד.</li> </ul>
	חדרי מלון	0	+ 100	100	<ul style="list-style-type: none"> <li>- מימוש שני השימושים במקביל יותנה בגריעת הזכויות לתיירות מהזכויות למגורים- לא יותר מימוש מצטבר של זכויות בניה.</li> </ul>
	מ"ר לתיירות	0	+ 5,000	5,000	

תעשייה	מ"ר	76,500	- 76,500	0
<b>מסחר</b>	מ"ר	0	+ 2,500	2,500
- 1,000 מ"ר מסחר במוקד למבקרים בפארק הכרמל- מסומן בסימבול "מבנה לצרכי תרבות ופנאי" מס' 01 בתשריט מצב מוצע. - 1,500 מ"ר עבור מסחר שכונתי בחזיתות מסחריות בקומות הקרקע של הבינוי במתחם.				
<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	דונם	0	+ 31.6	31.6
- שטחי הציבור יוקצו בהתאם לאמור בסעיף 5.1.2 לעיל. - 2 דונם שצ"פ- במוקד למבקרים בפארק הכרמל- מסומן בסימבול "מבנה לצרכי תרבות ופנאי" מס' 01 בתשריט מצב מוצע.				
<b>שטח ציבורי פתוח</b>	דונם	0	+ 39	39
<b>בית קברות</b>	דונם	40	0	40









5.2.11.3	הוראות נוספות למתחם 11
<b>עקרונות לתכנון מפורט</b>	<p>(1) תכנית מפורטת לפיתוח תא שטח 254 תתוכנן בהתייחס להוראות תכנית זו ונספחיה ובהתאם לעקרונות הבאים:</p> <p>א. פיתוח שטחי המגורים באזור הרדוד של המחצבה, תוך השתלבות בטופוגרפיה הקיימת, בהתייחס לנתונים הפיזיים, הנופיים והסביבתיים של השטחים הפתוחים הסמוכים ושל פארק הכרמל. קווי המתאר של הבינוי יותאמו, ככל הניתן, למבנה המורפולוגי של השטח וינתן דגש מיוחד לעיצוב אדריכלי של השכונה והשתלבותה במרחב הסובב.</p> <p>ב. פיתוח מבנים ומוסדות ציבור לשימוש התושבים במתחם בין בית הקברות הקיים למגורים החדשים (מיקום כללי מסומן בסימבול מס' 04 בתשריט מצב מוצע).</p> <p>ג. הפיתוח ישען על התשתיות הקיימות.</p> <p>ד. שמירה על שטח פתוח לטובת חלחול / ויסות נגר.</p> <p>ה. התכנית המפורטת תכלול הוראות להקמת מוקד במקום המסומן בתשריט מצב מוצע בסימבול מבנה לצרכי תרבות פנאי מס' 01. המוקד יהיה בקנה מידה קטן עם זיקה לפעילות בשטחי פארק הכרמל הסמוך (מתחם 3).</p>
<b>תא שטח 330</b>	<p>(2) בתא שטח 330 סמוך לצומת כניסה אל השכונה ואל המעבר למתחם 5, יתוכנן מגרש ציבורי, בזיקה למבנה ציבורי שבתא שטח 341. שטח זה יהווה מוקד משותף לשכונה זו ולשכונות הקיימות צפונית לדרך משה.</p> <p>(3) תכנית מפורטת בתא שטח 330 תכלול את תכנון טיילת דופן העיר בהתייחס להוראות תכנית זו ונספחיה.</p> <p>(4) תכנית מפורטת בתא שטח 330 תלווה בדו"ח אקוסטי ובסקר זיהום אוויר בהתאם.</p>
<b>הנחיות מיוחדות</b>	<p>(5) אזור זה ימשש כאזור לכריה תת-קרקעית. בתחום זה יחולו הוראות תמ"א 14/ב.</p> <p>(6) ככל שתקודם תכנית מקומית שתאפשר חציבה תת קרקעית שתחרוג מתחום הפוליגון שסומן בתמא 14 ב' (602), לתחום שמורת הטבע או הגן הלאומי, תידרש התכנית המקומית לאישור מועצת גנים לאומיים ושמורות טבע ולביטול האכרזה, ככל שקיימת.</p>
<b>שטחים פתוחים</b>	<p>(7) בתכנון מערך הבינוי והשטחים הפתוחים במתחם יחוזקו החיבורים לפארק הכרמל ולנשר ובכלל זה לפארק הגשרים, ע"י טיפוח שבילים קיימים ויצירת חיבורים נוספים נדרשים, באופן מותאם לסביבה ותוך מזעור הפגיעה במשאב הטבעי.</p> <p>(8) תכנית מפורטת למתחם תכלול שטחים פתוחים היקפיים בממשק עם שטחי פארק הכרמל, אשר יטופחו כשטחי טבע המהווים המשך לנ"ל. יישמרו ככל הניתן בתי גידול טבעיים ויבוצע שיקום נופי במידת הצורך לשטחים פגועים.</p> <p>(9) במסגרת תכניות מפורטות לתאי שטח 330,254 ו-300 ינתנו הוראות לשיקום תוואי נחל נשר ושילובו כאגן חלחול פתוח עם צמחיה אופיינית למקום.</p> <p>(10) תכניות מפורטות יכללו הנחיות לחיזוק הקישוריות אל פארק הגשרים לאורך ערוץ נחל קטיע.</p>
<b>תנועה ותחבורה</b>	<p>(11) החניות למגורים יתוכננו בתחומי המגרשים, במפלס תת הקרקע של השטח תוך ניצול המאפיינים הטופוגרפיים ככל הניתן.</p>
<b>סביבה</b>	<p>(12) תכנית מפורטת אשר כוללת את תא שטח 254 או גובלת בו, תכלול הכנת סקר קרקע היסטורי.</p>
<b>חשמל</b>	<p>(13) תכנית מפורטת בתחום קו מתח עליון קיים תידרש לעריכת סקר סיכונים כאמור בסעיף 6.1.3 ס"ק 1.</p>

	<b>6. הוראות נוספות</b>	<b>6.</b>
	<b>תשתיות</b>	<b>6.1</b>
	<p><b>כללי:</b></p> <p>1) קווי תשתית חדשים, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב, יהיו, ככל האפשר, תת קרקעיים.</p> <p>2) ככל האפשר, יישמרו רצועות לקווי תשתית תת-קרקעיים בתכנית המפורטת, בצמידות לדרכים, מדרכות ורצועות תשתית קיימות תוך שמירה על עקרון של איחוד ושילוב תשתיות.</p> <p>3) תכנית מפורטת תכלול הנחיות בדבר מבני תשתית למיניהם, המוודאות את התקנתם במקומות מוצנעים.</p>	<b>6.1.1</b>
	<p><b>מערכות דרכים, תנועה וחניה:</b></p> <p>1) <b>כללי:</b> כל תכנית מפורטת תייחס למערכות הדרכים ולמרכיבי התנועה ותחבורה הרלוונטיים לתחום התכנית על פי תכנית זו, לרבות תחבורה ציבורית, ותבטיח את עיגונם של רכיבים אלה בהתאם להוראות תכנית זו ועקרונות נספח התנועה והתחבורה המצורף אליה.</p> <p>2) <b>שבילי אופניים:</b> שבילי האופניים יתוכננו בהתאמה לנספחי תכנית זו בהם נספח התנועה, הנספח הנופי, ובהתאם לעקרונות התכנון המפורטים בהם. תותר תוספת שבילי אופניים מעבר למוצע בנספח.</p> <p>3) תכנית הכוללת שבילי אופניים המסומן במסמכי תכנית זו, או גובלת בו, תכלול הוראות המבטיחות על שמירתו.</p> <p>4) <b>מיתון תנועה:</b> תכנית הכוללת אזורים המסומנים למיתון תנועה במסמכי תכנית זו ובנספח התחבורה במצורף אליה, תכלול ככל הנדרש הוראות בהתאם לעקרונות הנספח האמור והנחיות משרד התחבורה בנושא זה אשר יהיו תקפות באותה עת.</p> <p>5) <b>חנייה:</b> תקן חניה לרכב לכל יעודי הקרקע יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה תקף לאותה עת או לתקן חניה אחר שאושר בתחום הרשות, בהתאם לו.</p> <p>תינתן עדיפות לחניה תת קרקעית, במיוחד במבנים בני 10 קומות ומעלה ובמבני ציבור עיקריים.</p>	<b>6.1.2</b>
	<p><b>חשמל ומערכות תקשורת:</b></p> <p>1) קו חשמל מתח עליון קיים לביטול מותנה, קו זה מיועד לביטול ככל שיוקם קו חשמל חלופי.</p> <p>2) תכנית מפורטת המציעה שימושים הכוללים שהייה ממושכת של אוכלוסיה הגובלת ברצועת קו מתח עליון 161 ק"ו קיים תידרש לעריכת סקר סיכונים בושא קרינה בהתאם להנחיות המשרד להכנת הסביבה.</p> <p>3) לא יותרו כל בינוי ופיתוח בתחום מגבלות הבניה מקווי מתח עליון, אלא באישור חברת החשמל ולא תאושר תכנית מפורטת בתחום זה הכוללת שהיית קבע, עד להעתקת מסדרון החשמל בפועל וחשמול הקווים.</p> <p>4) תנאי להסטת קו מתח עליון 161 ק"ו קיים יהיה אישור תכנית מפורטת לתוואי חלופי בתיאום עם חברת חשמל וגופים מוסמכים רלוונטיים.</p> <p>5) הסטת קו מתח עליון 161 ק"ו קיים תלווה בתכנית אשר תבטיח את פירוק הקו הקיים לרבות פינוי העמודים והחזרת השטח לקדמותו באזורי העמודים וזאת רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי.</p> <p>6) תכנית הכוללת תחנת השנאה תקבע הוראות בניה ופיתוח הכוללות חומרי גמר ושילובה של התחנה בבנייה המתוכננת במגרש, וכן הוראות בנושאי איכות הסביבה ובכלל זה רעש, קרינה (מתוקף חוק הקרינה הבלתי מייננת) וחזות.</p> <p>7) תכניות מפורטות באזורי פיתוח חדשים יכללו הוראות בדבר הטמנת קווי חלוקה חדשים במתח גבוה ונמוך.</p> <p>8) תכניות מפורטות באזורים של בינוי קיים יכללו, אם וככל שניתן, הוראות בדבר הטמנת קווי חשמל במתח גבוה ונמוך. מוסד תכנון רשאי לדרוש, במסגרת תכנית מפורטת כאמור, הוראות להסרת כבלי החשמל מחזיתות הבניינים והטמנתם בקרקע. ההוראות בתכנית יתואמו עם חברת החשמל.</p> <p>9) תכנית מפורטת תקבע הנחיות בנושא מרחקי בניה מקווי חשמל, ובדבר מתקני חשמל, ככל שהם נדרשים, בתאום עם חברת חשמל.</p> <p>10) מתחת לקווי חשמל מתח עליון 161 ק"ו קיימים יש לפעול בכפוף לכל דין לעניין שמירת מרחקי בטיחות ובטחון.</p> <p>11) תחנות משנה ותחנות מיתוג: תנאי להקמת תחנת משנה ו/או תחנת מיתוג הוא אישור תכנית מפורטת לתכנית המפורטת תצורף חו"ד מומחה לאיכות הסביבה וחישובי עוצמת הקרינה הבלתי מייננת הצפויה ואמצעים להפחתתה על פי הכללים שנקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. חו"ד האמורה תועבר להתייחסות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	<b>6.1.3</b>

  	<p><b>6.1.4 ביוב :</b></p> <p>(1) תכנון מערכת הביוב בעיר/בישוב יהיה בהתאם לעקרונות נספח הביוב המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב לביוב ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>(2) תכנית מפורטת המוסיפה בינוי בהיקף של מעל 100 יח"ד במתחם קיים, תלווה בנספח ביוב שיציג את ההתחברות למערכת הביוב הקיימת, ואת יכולת המערכת הקיימת, לרבות פתרון הקצה, לשאת את התוספת. ככל שיידרשו פתרונות מיוחדים למערכת, לרבות הצורך בשיקום או שידרוג של מערכת הביוב הקיימת, יינתנו פתרונות אלה במסגרת התכנית המפורטת המוצעת, או במסגרת תנאים לביצועה.</p> <p>במידה וכלל הנספח שינויים ביחס לעקרונות נספח הביוב של תכנית זו ו/או לתכנית האב המאושרת לביוב, יפורטו בו השינויים האמורים. הנספח ילווה בחו"ד משרד הבריאות.</p> <p>(3) תכנית מפורטת הכוללת מעל 100 יח"ד או יוצרת 100 מ"ק שפכים לפי הקטן שביניהם, תכלול הוראה המתנה מתן היתרי בניה מכוחה בקיום פתרון קצה במתקן טיפול בשפכים, המטפל בשפכים לרמה נדרשת עפ"י החוק, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה בתיאום עם משרד הבריאות</p> <p>(4) תכנית מפורטת לתעשייה תכלול, ככל שיידרש, הנחיות לפתרון הטיפול בשפכים ותנאים למתן היתרי בניה, ובכלל זה: התייחסות לעמידה בתקנים, טיפול קדם, סילוק תמלחות וחומרים נוספים, אמצעי דיגום וניטור ואמצעים למניעת זיהום מי תהום.</p> <p>(5) תחנות שאיבה לביוב יתוכננו וימוקמו בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ויכללו אמצעים למניעת גלישת ביוב בעת תקלות, לרבות ציוד גיבוי והתראה. תחנות השאיבה ימוקמו ככול הניתן בתת-הקרקע ובמידת הצורך יכללו אמצעים למניעת רעש וריחות.</p> <p>(6) עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל- 68,700 נפשות, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד, אלא אם אושרה תכנית אב לביוב הנותנת מענה לתוספת האוכלוסיה המבוקשת.</p> <p>(7) עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל-45,000 נפשות, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד ו/או שטחים לתעשייה ותעסוקה, אלא אם קיים פתרון קצה העומד בהוראות כל דין ותקן.</p> <p>(8) באישור הועדה המחוזית ובהתייעצות עם משרד הבריאות ניתן יהיה לפטור מהוראת סעיף זה.</p>	6.1.4
 	<p><b>6.1.5 אספקת מים :</b></p> <p>(1) תכנון מערכת אספקת המים בעיר יהיה בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב למים ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>(2) תכנית מפורטת במתחם חדש לפיתוח תכלול הוראות בדבר חיבור מערכת המים במתחם לרשת המים העירונית, בתיאום עם מהנדס הרשות.</p> <p>(3) כל תכנית מפורטת המוסיפה 200 יח"ד ומעלה תלווה בנספח מים שיערך בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו ולתכנית האב למים התקפה לאותה עת. הנספח יתואם עם רשות המים ומשרד הבריאות.</p> <p>(4) תכנית מפורטת שבתחומה עוברת רצועת מים לתכנון או רצועה אופציונלית, כמסומן בנספח המים, תתואם עם רשות המים.</p> <p>(5) עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל-68,700 נפשות, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד, אלא אם אושרה תכנית אב למים, הנותנת מענה לתוספת האוכלוסיה המבוקשת.</p>	6.1.5
 	<p><b>6.1.6 ניקוז ושימור מי נגר עילי :</b></p> <p>(1) תכנית בשטח נרחב או תכנית שיש בה כדי להשפיע מחוץ לגבולותיה בנושאי נגר עילי, הצפות והשפעה על מי התהום, תחויב בהכנת מסמך ניהול נגר עילי והכל בהתאם להוראות פרק המים בתמ"א 1.</p> <p>(2) תכניות מפורטות יציגו פתרונות לניקוז משמר נגר ויכללו הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום בהתאם לעקרונות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו.</p> <p>(3) כל תכנית הכוללת בתחום השפעתם של עורקי הניקוז המסומנים בתמ"א 1 תידרש להכנת נספח ניקוז ותועבר לקבלת התייחסות רשות הניקוז.</p> <p>(4) כל תכנית הכוללת מרכיבים הנוגעים לניקוז תוכן בהתייחסות לסעיף 7 בפרק המים בתמ"א 1 ולעקרונות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו.</p> <p>(5) תכניות הניקוז יציגו פתרונות ניקוז משמר נגר. פתרון לנגר העילי ינתן בתחום התכנית.</p>	6.1.6







<p>6) יש לתכנן את מערך הניקוז ככל הניתן כחלק מן הפיתוח הסביבתי-נופי של הפארקים ומערך השטחים הפתוחים באופן המשתלב עם מערכת הניקוז הטבעית.</p> <p>7) תכנית מפורטת תכלול הנחיות בדבר פתרון שימור נגר בהתייחס לתוצאות בדיקות מוליכות הקרקע, ופתרון החדרת מים בהתייחס לרגישות האזורים השונים להחדרת מי נגר, מאפייני הקרקעות ומי תהום גבוהים. תכנית מפורטת בייעוד מסחר ותעסוקה ובייעוד מסילת ברזל תבטיח כי מי נגר יופנו להשקיה ו/או למערכת הניקוז לאחר שעברו טיפול קדם במידת הצורך.</p> <p>8) הנחלים בשטחים ההריים ישארו כנחלים פתוחים טבעיים.</p> <p>9) מי נגר מכבישים או ממערכת הניקוז, יופנו במידת האפשר לחלחול, השחייה וויסות בשצ"פים ובשטחים הפתוחים כקבוע בתכנית זו. עודפים יוזרמו למערכת הניקוז.</p> <p>10) בייעוד השטחים הפתוחים כקבוע בתכנית זו, יותר שילוב מאגרי וויסות והחדרת מים מכוח תכנית מפורטת.</p> <p>11) תכניות מפורטות בשטחי המחצבות - מחצבת לייש (תא שטח 254) ו"הביצה" (מחצבת נשר - תאי שטח 211, 221, 233-232, 258, 261, 275, 279, 280, 284, 348, 353-352, 604) יבטיחו כי יישמרו שטחים פתוחים משמעותיים בתחומן, לצורך המשך חילחול ותפקוד אזורים אלו כמוקדי קליטה של נגר עילי.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.2</b></p>
<p><b>א. כללי:</b></p> <p>1) תכניות מפורטות יכללו לפי העניין הוראות למניעת מטרדים כגון רעש, זיהום אויר, זיהום מים, ריחות, קרינה, זיהום קרקע ומקורות מים וכד', משימושים הגורמים לדעת מוסד התכנון מטרד לאזורי המגורים הסמוכים, לפי העניין ותחום התכנית וסביבתה, ויכללו אמצעים למניעתם/צמצומם בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>2) על אף האמור בפרק 4, ניתן לקבוע בתכנית המפורטת הוראות ותנאים שיגבילו או יאסרו שימושים משניים או נלווים, כולם או חלקם, בחלקים מהתכנית או בשטח כולו, על פי קריטריונים של התאמה בין שימושים, איכות הסביבה ושימור משאבי מים.</p> <p>3) תכנית מפורטת המאפשרת בנייה של מעל 1,000 מ"ר לתעסוקה או למסחר תחוייב בהגשת חוות דעת/מסמך סביבתי בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p><b>ב. בניה ירוקה:</b></p> <p>תכניות מפורטות יכללו, ככל הניתן ולפי העניין, הנחיות לבניה ירוקה, הנוגעים לתכנון, בנייה ותפעול של בניינים וסביבתם, וזאת במטרה לחסוך אנרגיה, מים וחומרי גלם, וליצור תנאים איכותיים ובני קיימא לדיירים בבניינים ולשוהים בסביבותיהם.</p> <p>ההנחיות יינתנו בהתאם למדיניות והתקנים הקיימים במועד הדיון באישור התוכניות המפורטות/היתרי הבנייה, לרבות התייחסות לעקרונות המפורטים בנספח העיצוב העירוני ו/או נספח נופי-סביבתי משולב המצורף לתכנית זו.</p> <p><b>ג. רעש:</b></p> <p>1) תכנית מפורטת הכוללת שימושים הרגישים לרעש (מוסדות ציבור, ומגורים) בתחום רצועות דרך ראשיות, תהיה כפופה לחוות דעת סביבתית אשר תתייחס בין היתר לבחינה אקוסטית ולנקיטת אמצעים שיבטיחו עמידה בתקנות ובקריטריונים העדכניים לעת אישור התכנית.</p> <p>2) תכנית מפורטת שהשימושים המוצעים בה עלולים לגרום למטרדי רעש תלווה בבחינה אקוסטית שתקבע את הפתרונות והאמצעים שיבטיחו כי מפלס הרעש שיווצר לא יעלה על המותר בתקנות או בקריטריונים התקפים למניעת מפגעי רעש.</p> <p>3) תכנית מפורטת הכוללת שימושי קרקע רגישים לרעש, באזור בו ישנם מקורות רעש קיימים או מתוכננים, כגון דרכים, מסילות רכבת או שימושים מייצרי רעש אחרים, תלווה במסמך אקוסטי אשר יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת ויגדיר את האמצעים הנדרשים לצמצום הרעש.</p> <p><b>ד. פסולת מוצקה ועודפי עפר:</b></p> <p>1) הטיפול בפסולת יערך על פי המפורט בתמ"א 16 על עדכוניה.</p> <p>2) תכנית מפורטת תכלול הנחיות לטיפול בפסולת בנין ועודפי עפר, לרבות פירוט אמצעים שיבטיחו את פינויים לאתר מוסדר, ובמידת האפשר גם אמצעים למיחזור הפסולת.</p> <p>3) תכנית מפורטת לבניה של מעל 1,000 יח"ד ו/או תכניות מפורטות הכוללות שבהן היקף הריסה גדול (1,000 מ"ק) תחול חובת מחזור, תוך מתן עדיפות לגריסה במקום, בכפוף למגבלות סביבתיות.</p> <p>4) תכנית מפורטת שבתחומה קיים מתקן תשתית לטיפול בפסולת (תחנת מעבר/מתקן טיפול תרמי/אתר הטמנה) תכלול, ככל שנדרש, תסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית, שיוכנו לפי הוראות תמ"א 4/16 והנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ובאישורה.</p>	

   	<p><b>ה. פסולת ביתית ומיחזור:</b></p> <p>1) תכניות מפורטות יכללו הוראות להבטחת הפרדת פסולת ביתית, והנחיות למיקום מכלי הפרדה ייעודיים ופינויים לאתר מאושר.</p> <p>2) בשטח העיר יתוכנן ויוקם מערך לאיסוף פסולת למיחזור (נייר, קרטון, אריזות וכיו"ב).</p> <p><b>ו. אסבסט:</b></p> <p>פינוי מבנים בהם מרכיבי אסבסט יהיה בהתאם להנחיות מפורטות של המשרד להג"ס.</p> <p><b>ז. מניעת זיהום קרקע ומים:</b></p> <p>1) תכניות מפורטות באזורים עם שימושים בעלי פוטנציאל זיהום קרקע ומים, יכללו הוראות בדבר אמצעים למניעת זיהום מים וקרקע ובהתאם להוראות סעיף 7.2 בפרק המים בתמ"א 1.</p> <p>2) תכנית מפורטת הכוללת בתחומה אזורים החשודים בזיהום קרקע ו/או מי תהום, תלווה בסקר היסטורי מפורט בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3) תכנית מפורטת הכוללת שימושים העלולים לזהם את הקרקע, את מי התהום או מקורות מים עיליים, תאושר רק במידה ויוכח כי האמצעים המוצעים בה יבטיחו את מניעת הזיהום ולאחר קבלת חוות-דעת הרשות הסביבתית המוסמכת ורשות המים, אשר יבחנו, בין היתר, את הצורך בהכנת נספח הידרולוגי סביבתי לתכנית.</p> <p><b>ח. זיהום אוויר:</b></p> <p>1) תכנית מפורטת הכוללת שימושי קרקע בעלי פוטנציאל ליצירת זיהום אוויר ו/או ריח יכללו מסמך סביבתי בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>2) לא יותרו תכניות מפורטות הכוללות מקור אנרגיה שאינו חשמל, גז או אנרגיה מתחדשת.</p> <p>3) תכניות מפורטות הכוללות שימושים בעלי פוטנציאל לפליטת מזהמי אוויר ו/או ריח באזורים מאוכלסים יכללו פתרונות למניעתם והפחתתם.</p> <p><b>ט. חומרים מסוכנים:</b></p> <p>1) יש להימנע ממיקום של מפעלים, המשתמשים בחומרים מסוכנים בכמויות המהוות סיכון סביבתי, בסמוך למבנים המיועדים למגורים, למבני ציבור ולמסחר.</p> <p>2) תכנית מפורטת הכוללת שימוש בחומרים מסוכנים, תקבע הוראות לטיפול בהם, שינועם ואחסנתם, בהתאם להנחיות הגורמים הסביבתיים המסמכים.</p> <p>3) תכנית מפורטת הכוללת שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993, תאושר רק לאחר שתוכח עמידה במדיניות העדכנית של המשרד להגנת הסביבה לעניין מרחקי הפרדה ממקורות סיכון.</p> <p>4) לא תאושר תכנית מפורטת הכוללת רצפטור ציבורי החופף לתחום מרחקי הפרדה ממקור סיכון קיים או מתוכנן, אלא אם הובטחו ההתניות והפתרונות התכנוניים, ההנדסיים והתפעוליים שיבטיחו עמידה בדרישות המשרד להגנת הסביבה.</p>	
	<b>הנחיות סיסמיות</b>	<b>6.3</b>
 	<p>1) כללי- לתכנית זו מצורף נספח סיכוני רעידות אדמה, הכולל סימון אזורים בעלי רגישות לסיכוני רעידות אדמה. תכנית מפורטת הכוללת היקף בינוי משמעותי או תכנית למבנה ציבור גדול, מרכז מסחרי, אזור תעסוקה, תיירות, תעשייה ואחסנה וכל מבנה המשמש לשהייה ממושכת ו/או תוספת משמעותית של שטחי בניה עפ"י שיקול דעת מוסד התכנון, תחויב בביצוע בדיקות מפורטות בהתאם לסיכון / סיכונים הסיסמיים שזוהה/ו בתחומה.</p> <p>2) קריעת פני השטח- תכניות מפורטות כאמור לעיל, בכל תחום תכנית זו, יכללו סקרים וחוות דעת בהתאם לעקרונות הנספח האמור הנוגעות לסיכון זה.</p> <p>3) הגברה חריגה, התנזלות, גלישות קרקע וצונאמי- תכניות מפורטות כאמור לעיל בתחום אזורי הסיכון הללו או בסמוך אליהם, כמסומן בנספח סיכוני רעידות אדמה, יכללו סקרים וחוות דעת בהתאם לעקרונות הנספח האמור הנוגעות לסיכונים אלו.</p> <p>4) תכנית מפורטת כאמור תטמיע את מסקנות הסקרים וחוות הדעת במסמכיה. הסקרים וחוות הדעת ישובצו מכוחן של הנחיות אלו ויגשו למוסדות התכנון.</p>	



6.4	מבנים ואתרים לשימור
	<p>(1) האתרים, המבנים והמתחמים המפורטים בפרק שימור ומורשת בנספח הנופי-סביבתי ראויים לשימור.</p> <p>(2) הוראות פרק זה חלות על האתרים, המבנים והמתחמים לשימור שצוינו לעיל, ויש לקרוא אותן עם פרק שימור ומורשת בנספח הנופי-סביבתי.</p> <p>(3) פרק שימור ומורשת בנספח הנופי-סביבתי ישמש רקע תכנוני לקביעת אתרים, מבנים ומתחמים לשימור ובסיס לתכניות מפורטות ובקשות להיתר בניה לנושא זה.</p> <p>(4) רמת השימור למתחם או אתר המסומן לשימור בפרק שימור ומורשת בנספח הנופי-סביבתי תיבחן ותיקבע במסגרת תכנית מפורטת לאותו אתר.</p> <p>(5) האתרים, המבנים והמתחמים המפורטים בפרק שימור ומורשת בנספח הנופי-סביבתי ישמשו את מוסד התכנון בבואו להכין ולאשר תכניות ולתת היתרי בניה באתרים אלה.</p> <p>(6) מוסד התכנון רשאי להוסיף אתרים לשימור מעבר למצוין בפרק שימור ומורשת בנספח הנופי-סביבתי או לגרוע אתרים לשימור המצוינים בו במסגרת תכנית מפורטת הכוללת אתר ומתחם לשימור או הנכללת במתחם לשימור, ובלבד שהתייעץ עם ועדת השימור המקומית.</p> <p>(7) אישר מוסד תכנון תכנית הקובעת כי אתר, מבנה או מתחם לשימור המופיע בפרק שימור ומורשת בנספח הנופי-סביבתי של תכנית זו אינו מיועד לשימור, עליו לנמק את החלטתו.</p> <p>(8) אין בקביעת אתר, מבנה או מתחם לשימור וכל הוראה בתכנית זו בדבר שימור כדי לפגוע בזכויות בניה החלות בשטח ובשימושים המותרים במקום על-פי תכנית תקפה.</p> <p>(9) הוראות להכנת תכנית באתר, מבנה ומתחם לשימור: תכנית מפורטת שבתחומה נכלל אתר, מבנה או מתחם לשימור או הנכללת במתחם לשימור תלווה במסמך תיעוד מקדים ונספח שימור בהתאם להחלטת מוסד התכנון. הוראות התכנית יכללו הנחיות מפורטות לנושא השימור לרבות הנחיות למתן היתרי בניה.</p> <p>(10) מסמכי התיעוד יוכנו על-ידי בעל מקצוע הבקיא בתחום השימור. תכולת המסמכים והיקפם יהיו בהתאם להנחיות התיעוד של מנהל התכנון התקפות בזמן הכנת התכנית ובהתאם להנחיות הוועדה לשימור.</p> <p>(11) אתר המיועד לתיעוד לפני הריסה, לא ייהרס, כולו או חלקו, טרם הכנת תיק תיעוד במסגרת הכנת תכנית מפורטת במקום, או הגשת היתר בניה, כפי שיקבע מוסד התכנון המוסמך לדון בתכנית או בבקשה.</p>
6.5	אתרי עתיקות
	<p>תכנית מפורטת החלה בשטח הכולל אתר עתיקות מוכרז, תכלול הוראות ותנאים לביצוע העבודות בתאום עם רשות העתיקות, הכל כמתחייב מהוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח 1978.</p>
6.6	מגבלות בטיחות טיסה
	<p>(1) תחום התכנית מצוי תחת תחומי הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה המושתות ע"י נמל תעופה ע"ש י.מיכאלי בחיפה, לרבות הגבלות בנייה לגובה והגבלת שימושי קרקע.</p> <p>(2) תכנית מפורטת הכוללת בניה / תוספת בנייה והקמת מתקני עזר לבניה לגובה העולה על 53 + מטר מעל פני הים במתחמים 1, 2.1, 2.2, 8 ו-9 (למעט תא שטח 358) מותנית בתיאום עם רת"א.</p> <p>(3) מיזעור סכנת ציפורים: תכנית מפורטת למתחמים 1,7,8,9 תכלול הוראות בדבר נקיטת אמצעים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה המפורט בתמ"א 15 אזור סיכון ציפורים א', ובמתחמים 2,3,4,5,6,10,11 כמפורט בתמ"א 15 אזור סיכון ציפורים ב', ובכפוף להתייעצות עם רת"א.</p> <p>(4) מנופים ועגורנים יסומנו בהתאם לת.י. 5139.</p>
6.7	משרד הבטחון
	<p>(1) תחום התכנית מצוי תחת מגבלות משרד הביטחון הכוללות איסור בניה והגבלות בנייה לגובה. מגבלות מערכת הביטחון יהיו בהתאם למסומן בנספח המגבלות של תכנית זו. במתחמים 1,2,3, בהם חלות התכניות המפורטות המאושרות הבאות: מתחם כלל- 355-0359364, אוניברסיטת חיפה -304-0171124, אזור תעסוקה ומסחר נשר-חיפה: מכ/777/חפ/2311/238, בהן יש סתירה עם מגבלות הגובה כמפורט בנספח, הגובה הקבוע בתכניות המאושרות גובר על נספח המגבלות.</p> <p>(2) גובה הבניה המרבי המותר הוא בהתאם לנספח תבנית הבניה, כולל מנופים, עגורנים ומתקנים על גגות. כל חריגה מגובה זה תידרש לתיאום מול נציג משרד הביטחון בוועדה המחוזית.</p> <p>(3) מבנים ומתקנים מעל 90 מטר מעל פני הים (לרבות תרנים ועגורנים) בהתאם למותר בנספח תבנית הבניה יידרשו לתיאום מול משרד הביטחון.</p> <p>(4) בתחום בתכנית מתחם כלל 355-0359364 יקבע כי תנאי להיתר בניה לכל מבנה החורג מגובה של 45 מ' יהיה תאום עם נציג משרד הביטחון.</p>

	<b>ביצוע התכנית</b>	<b>7.</b>
	<b>מעקב ובקרה ודיווח תקופתי</b>	<b>7.1</b>
	<p>(1) הועדה המקומית תנהל מלאי תכנון ומעקב שוטף אחרי היקפי התכנון שנקבעו בתכנית זו.</p> <p>(2) אחת לשנה תגיש הועדה המקומית לועדה המחוזית דיווח תקופתי על מימוש מטרות התכנית ועל יישום התכנית ומטרותיה.</p> <p>(3) הדיווח התקופתי יכלול, בין השאר: תאור תמציתי של של מטרות התכנית הכוללנית והפרוגרמה שלה, היקף ואופי התכנון, קצב גידול האוכלוסייה בשנה/שנתיים האחרונות ולצרכים הנגזרים מכך, קצב מיצוי עתודות הקרקע והיקף ואופי הבנייה למגורים ולתעסוקה בתקופה זו, ותיאור תכנון וביצוע תשתיות עירוניות והיקף ואופי השטחים שהוקצו ו/או נבנו למבני ציבור ולמרחב הציבורי - והתאמת כל אלה לתחזיות תכנית זו ולמטרותיה. בהתבסס על נספח המעקב ובקרה המצורף לתכנית זו.</p>	
	<b>מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
		יעד מימושה של תכנית זו הוא עם הגעת אוכלוסיית העיר לכ- 68,700 נפש.

