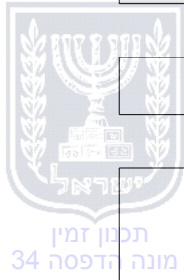


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 355-0547729

מכ/ מק/ 910 - רמות יצחק- אתר למבנה ציבור- איחוד מגרשים



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

חיפה  
מורדות הכרמל  
תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מאחדת שני מגרשים המיועדים למוסדות ציבור למתחם אחד.  
המתחם משמש כמרכז מוסדות ציבור לחינוך לשכונת רמות יצחק בנשר.  
המתחם הסטוטורי המאושר מחולק ל-2 מגרשים.  
בחלקה 51 ממוקם ב"ס יסודי 12 כיתות וגן ילדים.  
בחלקה 21 ממוקמות 2 חטיבות ביניים, מרכז משאבים, גני ילדים, מרכז פיס, אולם ספורט קהילתי ומגרשי ספורט.

מטרת התכנית לאחד את שתי החלקות למתחם אחד שיכלול את כל המבנים הקיימים היום וההרחבות הנדרשות:

הגדלת ב"ס יסודי - תוספת 6 כיתות, אולם ספורט בית ספרי, תוספת כיתות גן ובית כנסת.  
איחוד המגרשים נדרש כדי לאפשר גמישות תכנונית.

כדי לאפשר את הבניה באזורים עם טופוגרפיה תלולה בוצעו חילופי שטחים בין א.ב.צ לבין ש.צ.פ בהיקף שטח זהה.

שטח לש.פ.פ שהינו בבעלות רשות הפיתוח, יקבל שטח חלופי בתחום הש.צ.פ.  
התכנית כוללת טבלת הקצאות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מכ/מק/910 - רמות יצחק-אתר למבנה ציבור-איחוד  
מגרשים

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

355-0547729

מספר התכנית

67.041 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

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

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מורדות הכרמל
קואורדינאטה X	204129
קואורדינאטה Y	741294

### 1.5.2 תיאור מקום

המתחם נמצא בשכונת רמות יצחק בנשר. במתחם קיימים ביי"ס חטיבת ביניים, ביי"ס יסודי, אשכולות גנים, מרכז פיס.

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

נשר - חלק מתחום הרשות: נשר

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		השיטה	נשר

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
49, 51, 59		חלק	מוסדר	11269
14, 16, 19, 21		חלק	מוסדר	12377

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

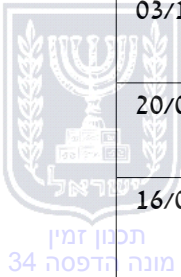
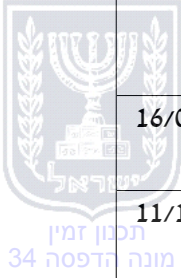
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/34/ב/4	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את תמא 4/ב/34.	5704	3916	16/08/2007
תממ/6	כפיפות	תכנית זו כלולה בתממ/6 ואינה משנה אותה.	7397	1404	11/12/2016
מכ/290	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/290 ממשיכות לחול.	3865	2087	14/04/1991
מק/מכ/334/ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/מכ/334 ממשיכות לחול.	4412		28/05/1996
מכ/760	כפיפות	תכנית זו גובלת בתכנית מכ/760 ואינה משנה אותה.	6314	354	03/11/2011
מכ/772	כפיפות	תכנית זו גובלת בתכנית מכ/772 ואינה משנה אותה.	6611	5405	20/06/2013
מכ/מק/334/יב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/מכ/334 יב ממשיכות לחול.	5084		16/06/2002
מכ/במ/334	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/במ/334. הוראות תכנית מכ/במ/334 תחולנה על תכנית זו.	3883	2642	30/05/1991



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דינה אמר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		דינה אמר		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מנחה	1: 500		25/01/2018	דינה אמר	29/01/2018		לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 1000		08/01/2018	קובי זייד	08/01/2018		לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1		05/02/2018	דינה אמר	05/02/2018		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000		26/12/2017	קובי זייד	26/12/2017		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 1000		28/12/2017	דינה אמר	28/12/2017		לא

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



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נשר	נשר	(1)	20	04-8299200		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך השלום 20.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נשר	נשר	(1)	20	04-8299200		

(1) כתובת: דרך השלום 20.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים	15	04-8630860		haifatichnun@mmi. gov.il
בעלים		רשות מקומית		עיריית נשר	נשר	(1)	20	04-8299200		

(1) כתובת: דרך השלום 20.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דינה אמר		אמר קוריאל אדריכלים	חיפה	דרך הים	67	04-8371190		Curiel@inter. net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	קובי זייד	596		חיפה	(1)	9	04-8577444		

(1) כתובת : דרך העצמאות 9.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

יצירת מרחב תכנוני אחד המיועד כמרכז למוסדות ציבור לחינוך, לדת ולצרכי קהילה לתושבי רמות יצחק.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים מבלי שינוי סה"כ השטח לכל ייעוד לפי סעיף 62 א (א) לחוק התו"ב, שינוי מיקום מגרשי ש.פ.פ ושצ"פ ללא שינוי שטח המגרשים.
2. הרחבת דרך ציבורית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התו"ב.
3. שינוי והסדרת קו בניין הקבוע בתכנית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התו"ב.
4. תוספת קומה לפי סעיף 62 א (א) לחוק התו"ב.
5. תוספת שטחי שירות למרחב מוגן לפי חוק התגוננות אזרחית בכפוף לסעיף 151 (ג) לחוק התו"ב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
דרך מוצעת	4
מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח פרטי פתוח	5
שטח ציבורי פתוח	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	3

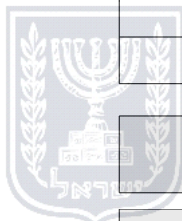
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6,517.56	9.72
מבנים ומוסדות ציבור	59,452.98	88.68
ש.פ.פ.	111	0.17
ש.צ.פ.	960	1.43
<b>סה"כ</b>	<b>67,041.54</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,517.56	9.72
דרך מוצעת	257.94	0.38
מבנים ומוסדות ציבור	59,195.04	88.30
שטח פרטי פתוח	111	0.17
שטח ציבורי פתוח	960.01	1.43
<b>סה"כ</b>	<b>67,041.54</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	אתר לבנייני ציבור למוסדות חינוך.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>עיצוב פיתוח ובינוי</b>
	<p>1. תוכן תוכנית בינוי בק.נ.מ 1:250 מפורטת לכל מבנה חדש שיוגש להיתר בניה. התוכנית תפרט את דרכי הגישה והפיתוח סביב המבנה, כולל מפלסים, קירות תומכים, תאורה וכו'. התוכנית תשולב בתוכנית הבינוי הכללית המהווה נספח בינוי לתוכנית זו. תוכנית בינוי כללית תהיה חלק ממסמכי היתר הבניה.</p> <p>2. כל מבנה חדש שייבנה יחויב בשתילת עצים בוגרים לפחות עץ אחד לכל 100 מ"ר בנייה. מיקום השתילה תקבע עם אגף מהנדס העיר.</p> <p>3. תכנית הבינוי המצורפת הינה מנחה בלבד, ניתן לשנות את מיקום המבנים המוצעים וכן להוסיף מבנים בהתאם להחלטת מהנדס העיר ובהתייחס להוראות ולמגבלות שנקבעו בתכנית זו.</p> <p>4. הנחיות עיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	השטח ישמש מסעה לרכב, מדרכות, פסי ירק, תחנות אוטובוס, חניה ציבורית ו/או חניה פרטית.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>
	<p>יותרו מספר התחברויות מהמתחם למוסדות ציבור לדרכים העירוניות. תוכן תוכנית ע"י מגישי היתר הבניה להתחברות, כולל מפלסים, תמרורים וכד' לאישור מהנדס העיר.</p>
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח מיועד לגינון, נטיעות, מעברי מדרגות, מתקני משחק, תחנות טרנספורמציה של ח"ח. מיכלי גז תת-קרקעיים שכונתיים, מעבר לקוי ניקוז, בריכות לאספקת מים, מתקני שאיבה, מקלטים ציבוריים וכיו"ב.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>א. השטחים הציבוריים יתוכננו ויפותחו במקביל לפיתוח המבנים בו הם כלולים. כל המתקנים מיועדים להקמה בשטח השצ"פ ייבנו תוך התייעצות עם מתכנני נוף ותוך התאמה מירבית לתנאי השטח הטבעי ודאגה למזעור הפגיעה בו. מבצע התוכנית יבצע את כל הפעולות הדרושות לשיקום השטח מבחינה נופית, כולל שטחי גגות המקלטים הציבוריים בשצ"פ, בפיקוח מהנדס העיר ולשביעות רצונו.</p> <p>ב. בשטח הציבורי הפתוח ישמר החורש הטבעי ויעשו כל הפעולות הדרושות לשימורו וטיפולו.</p> <p>לש.צ.פ יועתקו עצים אשר יעקרו ממגרשי הבניה הסמוכים.</p> <p>ג. בשטחי נטיעות יש להשתמש בסוגי עצים המתאימים לצמחיה הטבעית כגון אלון חרוב וכיו"ב.</p> <p>ד. בשטח הציבורי יקבע ריהוט רחוב אחיד עבור לוחות מודעות, פנסי תאורה, לוחות פרסומת, שילוט וכיו"ב-הכל ע"פי תכנון שיאושר ע"י מהנדס העיר.</p>

<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	חורש טבעי קיים.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> יישאר במצבו הטבעי.
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל ומעבר קווי תשתית תת-קרקעיים, הכל לפי חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> הרחבת הדרך עבור תכנון כיכר



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי				
(3)	(3)	(3)	(3)	4	15	2767 (2)	33330 (1)	59242	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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

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

הערה ברמת הטבלה:

במידה ויש סתירה בין גודל המגרשים בטבלה לבין השטחים בטבלת ההקצאה, השטחים ילקחו מהמדידה האנליטית של המודד ע"פ טבלת ההקצאה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח עיקרי למגרש 1 יקבע ע"פי זכויות הבניה המאושרות לחלקות 51+21.

א. שטח עיקרי חלקה 21 - 30,330 = 50,550 X 60% מ"ר

ב. שטח עיקרי לחלקה 51 3000 מ"ר.

סה"כ ללא שינוי 33,330 מ"ר..

(2) שטח שירות למגרש 1 יקבע ע"פי זכויות הבניה המאושרות לחלקות 51+21.

א. שטח שירות לחלקה 21 2527 = 50,550 X 5% מ"ר.

ב. לא פורט שטח שירות לחלקה 51.

בהתאם לחוק נדרש 10 מ"ר ממ"מ לכיתה, סה"כ תוספת שטח שירות 24 כיתות 10 X מ"ר לכיתה=240 מ"ר

סה"כ שטח שירות 2767 מ"ר.

(3) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 6. הוראות נוספות

6.1	חניה	החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בתחום המגרש.									
6.2	פיתוח סביבתי	<p>א. סה"כ השטח המגוון על קרקע טבעי לא יפחת מ-25% משטח המגרש.</p> <p>ב. תחול חובת שתילת עצים בוגרים בהתאם למפורט בהוראות.</p>									
6.3	איכות הסביבה	הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.									
6.4	ניהול מי נגר	<p>התכנון יבטיח בניה משמרת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי התהום.</p> <p>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכלל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.</p> <p>השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>									
6.5	הוראות בזמן בניה	<p>א. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תוכנית היערכות לשלבי הבניה לנקיטת האמצעים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת רעש וזיהום אוויר, כניסת ויציאת משאיות, קביעת דרכים להולכי רגל- התוכנית תאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ב. אזור החפירה יגודר בכל היקפו בגדר אטומה לגובה 2.0 מ' לפחות.</p>									
6.6	חשמל	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקן המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <table border="1" data-bbox="319 1993 1262 2141"> <tr> <td></td> <td>מהתיל הקיצוני</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> <td>2.00 מ'</td> <td>2.25 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> <td>1.50 מ'</td> <td>1.75 מ'</td> </tr> </table>		מהתיל הקיצוני	מציר הקו	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'
	מהתיל הקיצוני	מציר הקו									
א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'									
ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'									

6.6	חשמל
	<p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי 5.00 מ' / 6.50 מ'</p> <p>בשטח פתוח - / 8.50 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי 9.50 מ' / 13.00 מ'</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>ה. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו 35.00 מ' / -</p> <p>באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה/מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p>
6.7	<b>פיקוד העורף</b>
	לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התוכנית, אלא אם כלולה בו תוכנית למקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.
6.8	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	בשטחים ציבוריים ו/או בשטחים המשותפים, יובטחו התקנת כל הסידורים הנדרשים לאנשים עם מוגבלויות ע"פ תקנות החוק. ידרש אישור מהנדס נגישות לביצוע הסדרים אלו.
6.9	<b>עתיקות</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</li> <li>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</li> <li>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</li> <li>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</li> <li>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח</li> </ol>

<b>עתיקות</b>	<b>6.9</b>
שהינו אתר עתיקות מוכרז.	
<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.10</b>
<p>א. המתחם נטוע עצים ע"פי המסומן בנספח העצים הבוגרים המצורף לתוכנית זו. העצים המסומנים הם לשימור. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים שהם לשימור.</p> <p>ב. באזורים בהם יתווספו מבנים יבוצע סקר עצים כתנאי להיתר בניה. אזור הסקר יכלול את מתווה הבניין והפיתוח הצמוד לו. סקר העצים יכלול סימון העצים הבוגרים ע"פי תוכנית מדידה מפורטת ותצוין כוונת התוכנית לגביהם (כריתה או העתקה).</p> <p>ג. מתן היתר בניה הכרוך בעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	
<b>בטחון ובטיחות</b>	<b>6.11</b>
למבנים המתוכננים יוגשו תוכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות, המהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה.	
<b>תשתיות</b>	<b>6.12</b>
<p>א. אספקת מים לפני התחלת תכנון המבנה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר ולבדוק עם אגף המים העירוני האם בשטח עובר תוואי צינור מים/ביוב. כל שינוי בתוואי קווי המים, אם קיימים ועוברים כאלה במגרש, ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים, יבוצע על פי דרישות אגף המים. אספקת המים תעשה מרשת המים של הרשות המקומית נשר. על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי. מיקום המזדים יהיה בהתאם לדרישות שירותי הכבאות. התוכנית תאושר ע"פ תוכנית זו ותאושר ע"י אגף המים.</p> <p>ב. ביוב</p> <p>1. לפני התחלת תכנון מבני ציבור להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב לבניינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הכללי. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר הבניה פתרון לחיבור קו הביוב לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז. לא יחוברו בגרביטציה מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.</p> <p>2. ביצוע קו הביוב יעשה תוך פגיעה מינימלית בנוף. בגמר עבודת הבניה והשיקום, פני השטח יושבו לקדמותם.</p> <p>3. תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו. בגמר עבודות הבניה והשיקום, פני השטח יושבו לקדמותם.</p> <p>ג. ניקוז - תיעול לא ינתן היתר בניה בשטח התוכנית בטרם אושרה תוכנית מערכת תיעול מי הגשמים.</p>	





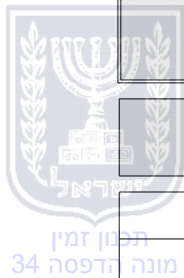


תשתיות	6.12
<p>מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח ואופן חיבור למערכת הציבורית. לא ינתן אישור איכלוס לפני ביצוע מערכת התיעול והניקוז.</p> <p>ד. מערכת כיבוי אש</p> <p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תוכנית זו תכלול סימון הידרנטיים עד 50 מ' מגבול הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר בניה ינתן על רקע מפה זו.</p> <p>ה. אצירה והרחקת אשפה</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו ויסומנו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>ו. קווי טלפון</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי התקשורת האחרים יהיו תת-קרקעיים בתחום תוכנית זו. כל החיבורים למבנה יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>	



איחוד וחלוקה	6.13
<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.</p> <p>ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט וטבלאות הקצאה המצורף לתוכנית זו.</p> <p>ג. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, לרשום את מפת ההקצאה המצורפת כנספח לתכנית זו בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.14
<p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעימ 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית ע"פי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל (מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל, יופקעו ע"פי חוק התכנון והבניה). הרשות המקומית רשאית להפקיע את זכות השימוש והחזקה במקרקעי ישראל המיועדים לדרכים בלבד, ע"פי תוכנית זו, לתקופה קצובה.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת בניינים לאתר ו/או הרחבת בניינים קיימים תיעשה בהתאם לפרוגרמת פיתוח מבני ציבור של עיריית נשר.	

### 7.2 מימוש התכנית

התוכנית תהיה תקפה בכל עת עד להחלטה אחרת של עיריית נשר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34