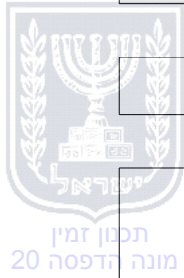


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 355-0511303

מכ/905 - מתחם שחף - סגלגל, נשר



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

חיפה  
מורדות הכרמל  
תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/03/2018

להפקיד את התכנית

18/07/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת של שימושים וזכויות בניה למסחר, תעסוקה ומשרדים בשטח התכנית הנמצאת באזור התעשייה הקיים בנשר. זאת, תוך התאמה לשימושים שנקבעו בתכנית 355-0112904 המאושרת מ-2013 והחלה על השטחים הסמוכים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מכ/905 - מתחם שחף - סגלגל, נשר

ומספר התכנית

מספר התכנית 355-0511303

1.2 שטח התכנית 1.805 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

מורדות הכרמל	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
203915	קואורדינאטה X	
742675	קואורדינאטה Y	
	אזור תעשייה נשר	1.5.2 תיאור מקום

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

נשר - חלק מתחום הרשות: נשר

נפה חיפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נשר	דרך בר יהודה	39	

שכונה אזור תעשייה נשר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11219	מוסדר	חלק	74	

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מכ/370	IV

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20תכנון זמין  
מונה הדפסה 20תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/03/1989		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3 /3. הוראות תכנית תמא/3 /4. תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3 /4
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /34. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4. תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/4
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/5. הוראות תכנית תמא/34 /ב/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/5
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6 /6. הוראות תכנית תממ/6 /6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/6
19/07/1973	2065	1934		החלפה	ג/580
10/04/1995	2767	4297		החלפה	מכ/370



**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				אלה טרכטנברג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אלה טרכטנברג		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	30/04/2018	אלה טרכטנברג	06/05/2018	נספח לבינוי בשלב I	לא
בינוי	מנחה	1: 100		14/05/2018	אלה טרכטנברג	14/05/2018	נספח לבינוי בשלב II	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	08/01/2018	אלה טרכטנברג	08/01/2018		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
	פרטי	נמרוד מרדכי אלבו		א.ל.יעל- בניין והשקעות בע"מ	נשר	דרך בר (יהודה 1)	39	04-8218222		
	פרטי	נמרוד מרדכי אלבו		א.ל. שחר השקעות בע"מ	נשר	דרך בר (יהודה 1)	39	04-8218222		
	פרטי	אורן סלעי		א.י.ע. סלעי אחזקות בע"מ	נשר	דרך בר (יהודה 1)	39	04-8218222		
עו"ד	פרטי	קרן גולדנברג	36422	קרן גולדנברג אחזקות בע"מ	נשר	דרך בר (יהודה 1)	39	04-8218222		
	פרטי	יורם ברזאני			נשר	דרך בר (יהודה 1)	39	04-8218222		
	פרטי	אלון לאופר		ז.מ.ש.ג. מסלולים אחזקות בע"מ	נשר	דרך בר (יהודה 1)	39	04-8218222		
	פרטי	וואליד סלאח		קייפ-טאון הנדסה בע"מ	נשר	דרך בר (יהודה 1)	39	04-8218222		
	פרטי	אבו שקרה		א. עתיד הנדסה ובניין בע"מ	נשר	דרך בר (יהודה 1)	39	04-8218222		
	פרטי	ערן עמיר			מודיעין- מכבים- רעות	רא"ל חיים ברלב (2)	8	054-9856024		

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: עו"ד קרן גולדנברג עפ"י יפוי כוח..

(2) הערה: בעלי מגרש 6.

**1.8.2 יזם**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נמרוד מרדכי אלבו		א.ל.יעל- בניין והשקעות בע"מ	נשר	דרך בר יהודה	39	04-8218222		
פרטי	נמרוד מרדכי אלבו		א.ל. שחר השקעות בע"מ	נשר	דרך בר יהודה	39	04-8218222		
פרטי	אורן סלעי		א.י.ע. סלעי אחזקות בע"מ	נשר	דרך בר יהודה	39	04-8218222		
פרטי	קרן גולדנברג	36422	קרן גולדנברג אחזקות בע"מ	נשר	דרך בר יהודה	39	04-8218222		
פרטי	יורם ברזאני			נשר	דרך בר יהודה	39	04-8218222		
פרטי	אלון לאופר		ז.מ.ש.ג. מסלולים אחזקות בע"מ	נשר	דרך בר יהודה	39	04-8218222		
פרטי	וואליד סלאח		קייפ-טאון הנדסה בע"מ	נשר	דרך בר יהודה	39	04-8218222		
פרטי	אבו שקרה		א. עתיד הנדסה ובניין בע"מ	נשר	דרך בר יהודה	39	04-8218222		
פרטי	ערן עמיר			מודיעין- מכבים- רעות	רא"ל חיים ברלב	8	054-9856024		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		נמרוד מרדכי אלבו		א.ל.יעל- בניין והשקעות בע"מ	נשר	דרך בר יהודה	39	04-8218222		



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		נמרוד מרדכי אלבו		א.ל. שחר השקעות בע"מ	נשר	דרך בר יהודה	39	04-8218222		
חוכר		אורן סלעי		א.י.ע. סלעי אחזקות בע"מ	נשר	דרך בר יהודה	39	04-8218222		
חוכר	עו"ד	קרן גולדנברג	36422	קרן גולדנברג אחזקות בע"מ	נשר	דרך בר יהודה	39	04-8218222		
חוכר		יורם ברזאני			נשר	דרך בר יהודה	39	04-8218222		
חוכר		אלון לאופר		ז.מ.ש.ג. מסלולים אחזקות בע"מ	נשר	דרך בר יהודה	39	04-8218222		
חוכר		וואליד סלאח		קייפ-טאון הנדסה בע"מ	נשר	דרך בר יהודה	39	04-8218222		
חוכר		ערן עמיר			מודיעין-מכבים-רעות	רא"ל חיים ברלב	8	054-9856024		
אחר	בעלים			רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8577444	04-8645537	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: אינו מגישי ויוזמי התכנית

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית בנין, שמאי ת MBA וגאוגרפית Phd	עורך ראשי	אלה טרכטנברג	5176		נשר	דרך בר יהודה	52	04-8202605	04-8202627	ellatr.office@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יוסף בדארנה	981		כפר מנדא	(1)		04-9863410	04-9863408	

(1) כתובת : ת.ד. 486.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 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
זיקת הנאה למעבר ברכב =	ברוחב של 3 מ', כמסומן בתשריט מצב מוצע (מגבול צפוני של מגרשים עד קו בניין אחורי) לצורך מתן אפשרות למעבר לחניית כלי רכב בתחום המגרשים.
זיקת הנאה=זכות מעבר	זיקת הנאה הדדית בין מגרשים למעבר כלי רכב והולכי רגל.

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

מתן הוראות תכנון לתוספת שימושים למסחר, למשרדים ולתעסוקה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד הקרקע מתעשייה - לשטח למסחר, תעסוקה (שימושים מעורבים), משרדים ותעשייה עתירת ידע.
- קביעת הוראות תכנון ותנאים לבניה ולפיתוח, תוך הגדרת שטחי שירות.
- תוספת קומה : 4 קומות במקום 3 קומות + קומת עמודים.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעסוקה	4 - 6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	5, 6
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	4 - 6
להריסה	מסחר ותעסוקה	5
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	4 - 6

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה לפי מכ/370	1,805	100
סה"כ	1,805	100

<b>מצב מוצע</b>		
<b>אחוזים מחושב</b>	<b>מ"ר מחושב</b>	<b>יעוד</b>
100	1,803.51	מסחר ותעסוקה
<b>100</b>	<b>1,803.51</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים מיועד לשימושי תעשייה עתירת ידע ומלאכה שאינם גורמים זיהום או מטרדים לסביבה, משרדים, מסחר, מרפאות, קליניקות, בנק, מועדוני ספורט, תרבות, פנאי ועסקים אחרים. השימושים המסחריים יוגבלו ל-25% שטח עיקרי.
4.1.2	הוראות הוראות בניוי
א	1. ההנחיות המרחביות התקפות יחולו על שטח התכנית. 2. הבינוי יהיה בהתאם לתקן 413 והשינויים שיחולו בו מעת לנושא עמידות לכוחות סיסמיים.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מעל הכניסה הקובעת		עיקרי						
						מתחת לכניסה הקובעת	שרות						שרות	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(3) 17	85	100	100	(2) 150	(1) 550	4	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
(6) 5	3	3	3	(5) 1	(4) 4	(3) 17	85	100	100	(2) 150	(1) 550	5	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
(6) 5	3	3	3	(5) 1	(4) 4	(3) 17	85	100	100	(2) 150	(1) 550	6	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה

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:

א. שטחי הבניה המותרים מתייחסים באופן כללי לכלל הבניה, ללא יחס למפלס הכניסה הקובעת בבניין.

ב. ניתן לנייד שטחים בין המפלסים.

ג. קווי הבניין המפורטים בטבלה מתייחסים לבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת. תותר חניון תת קרקעי בקו בניין 0.00 מ' והוא יכול לשרת את כל המגרשים יחד, תוך מתן זיקת הנאה הדדית.

ד. בשטחי שירות יכללו: מבואות, מרחבים מוגנים ו/או מקלטים, חניות מקורות, קומות עמודים מפולשת בגובה עד 3.0 מ', סטווין, שטחי אחסון נלווים לשטחים עיקריים, שטחים טכניים כגון שטחים למ"א ו/או צנרת, חדרי מכונות על הגג, חדרי יציאה לגג, חדרי מדרגות ומעליות, חדרי חשמל, חדרי טרנספורמציה וכו'.

ה. תותר הקמת אנטנות ומערכות סולרית על גגות המבנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או כפי שקיים.

(2) יותר שימוש למסחר בהיקף שלא יעלה על 25% משטח המגרש.

(3) לא כולל גובה של מתקנים טכניים באישור מהנדס העיר.

(4) וחדר יציאה לגג.

(5) חניון תת קרקעי.

(6) קו בניין 3 מ' עבור מסחר בשלב II.

(7) לכוון מגרש 4.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה בתאי השטח 4-6 תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף במועד הוצאת ההיתר.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>הוראות בנושא קרינת חשמל בלתי מייננת:</p> <p>כל מתקני החשמל חייבים לעמוד בדרישות החוק לקרינה בלתי מייננת התשס"ו - 2006.</p> <p>הוראות בנושא חשמל:</p> <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. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו 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> <p>מרחק ממהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ'</li> <li>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.00 מ'</li> <li>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</li> <li>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד 2.00 מ'</li> <li>כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ'</li> <li>כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ'</li> <li>כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל</li> <li>ארון רשת 1.00 מ'</li> <li>שנאי על עמוד 3.00 מ'</li> </ul> <p>מרחק מציר הקו:</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

6.2	חשמל
	<p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.00 מ' / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>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(2).</p> <p>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 העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p> <p>(1) בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.</p> <p>(2) על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.</p>
6.3	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. הריסת המבנה/הגדר תהיה תנאי להיתר בניה .</p>
6.4	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת תשריט רישום באישור הוועדה המקומית.</p>
6.5	<b>פיקוד העורף</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרשים/ תאי השטח.</p>





<p><b>6.6 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p><b>6.7 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1. במגרש יהיה לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. אם לא ניתן יהיה להותיר 15% משטח התכנית לחלחול מי נגר עילי, תבוצע החדרת מי הנגר באמצעות מתקנים באישור רשות המים.</p> <p>1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>2. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 פסולת בניין</b></p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. מכוונת עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אוויר לסביבתו.</p> <p>ב. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.</p> <p>ג. אחסון חומרי גלם בתפזורת תעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ד. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>ו. אתר הבניה יגודר ישולט ויואר כחוק על מנת להבטיח את הולכי הרגל והנוסעים ברכב.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 הוראות בינוי</b></p> <p>1. הבינוי בשלב I, כמתואר בנספח הרקע אפשרי לביצוע מידי וללא תנאים נוספים.</p> <p>2. הבינוי בשלב II, כמתואר בנספח הרקע, כאשר השימושים המסחריים יהיו כחזית מסחרית הפונה לדרך בר יהודה והוא יתאפשר רק לאחר הפעלת מטרונית ברחוב בר יהודה. כתנאי למתן היתר בניה בשלב II, יבוצע תכנון המפורט (לאחר הפעלת המטרונית ובדיקת עקרונות השימושים במבנים), על ידי היזמים ובהסכמת כל בעלי הזכויות בקרקע. התכנון המפורט יבוצע במסגרת תכנית בינוי שתחול על כל שטח התכנית ושתוגש לאישור הועדה המקומית לאחר קבלת הנחיות של מהנדס העיר. במרווח הקדמי, לאורך רחוב בר יהודה יותר סטוין עד בגול המגרשים ובהתאם להנחיות המרחביות.</p>	<p><b>6.10</b></p>

<b>6.11 היטל השבחה</b>	
היטל השבחה יגבה וישולם כחוק	



תכנין זמין  
מונה הדפסה 20

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב I - ניתן לביצוע מיידי.	
2	שלב II - לביצוע רק לאחר הפעלת מטרונית ברחוב בר יהודה ובכפוף לתנאים בסעיף 6.	

### 7.2 מימוש התכנית

--



תכנין זמין  
מונה הדפסה 20



תכנין זמין  
מונה הדפסה 20