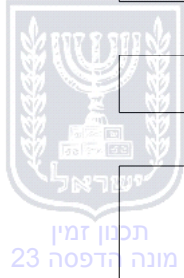


הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0600890

מכ/930 - מתחם מגורים עמק הכרמל (שלב ג), נשר



| | |
|------------------|-------------------|
| מחוז | חיפה |
| מרחב תכנון מקומי | מורדות הכרמל |
| סוג תכנית | תכנית מתאר מקומית |

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

20/06/2018

להפקיד את התכנית

06/03/2019

יו"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

תוכנית זאת משנה את תוכנית מכ/340 ג' "גני סלע עליון - מורדות תל חנן" משנת 2009. למרות שהתוכנית אושרה בשנת 2009, היא איננה ממצה באופן מיטבי את הקרקע עליו היא ממוקמת. הרקמה העירונית סביב המגרש השתנתה ויחד עימה השתנו גם הקונטקסטים הכלכליים, החברתיים והאקולוגיים בתל חנן. שינוי בקווי הבניין, דירוג המבנים, איחוד וחלוקה מחדש וכמובן אופי אדריכלי ונופי שונה של המגרשים, מאפשר לבנות מספר רב יותר של יחידות דיור במבנים המשתלבים באופן הרמוני בנוף הכרמל. התוכנית החדשה מבקשת לייצר חוויה עירונית בנוסף להגדלת ההיצע למגורים איכותיים. התוכנית הינה מורכבת יותר ויוצרת מגוון טיפולוגיות מגורים הרגישות יותר למדרון הכרמל, עליו ניתן לנו את הזכות והאחריות להתערב וליישב.

השכונה יוצרת רשת המחברת את מוסדות הציבור, בית ספר יסודי ישורון, בית ספר תיכון רבין, מעונות יום ומרכזי תחבורה. התכנון מעודד את ההליכה בשכונה ומפצה על המאמץ הטופוגרפי ע"י יצירת אופי נופי אינטנסיבי עם מוטיבים בוסתניים בפיתוח הנופי. פיתוח זה מקבל את השראתו בנופי הכרמל ככלל ונחל שיח בפרט.

בנקודות מסוימות לאורך ציריה המרכזיים התוכנית מציעה מסחר (כגון בתי קפה, גלידריה וכד'), שימוש שנדרש על מנת לחזק את הרצף העירוני. עירוב השימושים נותן לתושבי השכונה המבוגרים, לילדי השכונה והעוברים דרכה את האפשרות להשתהות בחללים הציבוריים, ברחובות ובמדרגות, בגינות ובגני משחקים שנוצרו עבורם, ולהנות מהנוף הנשקף מעמק הכרמל. במסגרת התכנית הוסדרה חניה ציבורית בחזית מגרשי שצ"פ ואב"צ.

התכנית מציעה :

תוספת של 188 יח"ד . סה"כ מס' יח"ד הסופי הוא 310 יח"ד
 תוספת של 19410 מ"ר עיקרי הכוללת 6270 מ"ר תוספת של מרפסות.
 כמו כן תוספת של 180 מ"ר לשטחי מסחר (בתי קפה , גלידריות וכד')



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

מכ/930 - מתחם מגורים עמק הכרמל (שלב ג), נשר

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

355-0600890

מספר התכנית

33.912 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

204142 קואורדינאטה X

742150 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בין רח' אשכולות מצפון לבין רח' צה"ל מדרום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נשר - חלק מתחום הרשות: נשר

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------------------|---|
| 11208 | מוסדר | חלק | | 51 |
| 11236 | מוסדר | חלק | 4, 14, 25, 29-35 | 12-13, 15-16, 21, 24, 26, 28, 36-37, 46, 104 |
| 11237 | מוסדר | חלק | 13, 15-17, 20, 22-31, 33-34, 74 | 2-5, 7, 9, 11-12, 14, 18-19, 21, 32, 55-56, 69-70, 73, 76 |

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

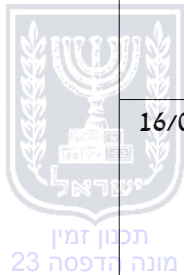
| מספר מגרש/תא שטח | מספר תוכנית |
|------------------|-------------|
| 114 - 101 | מכ/340 ג |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 16/08/2007 | 3916 | 5704 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/34 /ב/4 |
| 27/12/2005 | 1030 | 5474 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/35 |
| 11/12/2016 | 1404 | 7397 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תממ/6 |
| 19/07/1973 | 2065 | 1934 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/580 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/580 |
| 13/10/2009 | 108 | 6004 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/340 ג ממשיכות לחול. | שינוי | מכ/340 ג |



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 | | | | פנינה רוזנברג | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500 | 1 | | פנינה רוזנברג | | תשריט מצב מוצע | לא |
| טבלאות הקצאה | מחייב | | 3 | 12/02/2019 | אפרים לבנברג | 14: 27 12/02/2019 | | לא |
| בינוי | מנחה | 1: 500 | 1 | 02/09/2018 | אלטמן זהר | 13: 26 02/09/2018 | | לא |
| חניה | מנחה | 1: 250 | 1 | 31/12/2018 | רונה ינון | 08: 38 23/01/2019 | | לא |
| סביבה ונוף | מנחה | 1: 500 | 1 | 17/12/2018 | אלטמן זהר | 15: 01 17/12/2018 | נספח נופי | לא |
| פרוגרמה לשטחי ציבור | מנחה | | 36 | 08/10/2018 | אלטמן זהר | 15: 44 08/10/2018 | | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב | 1: 500 | 1 | 17/12/2018 | אלטמן זהר | 15: 02 17/12/2018 | | לא |
| תשתיות | מנחה | 1: 500 | 1 | 10/10/2018 | אהוד ויסברג | 23: 23 10/10/2018 | | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 500 | 1 | 11/12/2018 | פנינה רוזנברג | 16: 00 11/12/2018 | | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 | דרך השלום | 20 | 04-8299200 | | leong@nesh er.muni.il |
| | פרטי | | | אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ | טירת כרמל | הפטיש | 2 | 04-8577080 | 04-8577081 | nadya@alm ogim.co.il |

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת גם קרקעות 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 | פנינה רוזנברג | | פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי | חיפה | ביאליק | 7 | 04-8666950 | | pnina- ro@smile.net .il |
| | אדריכל | אלטמן זהר | 11448680 | אלף בית אדריכלים תכנון ערים אדריכלות נוף בע"מ | טירת כרמל | הסדנא | 3 | 04-8882408 | 04-9529516 | architecture.a ltman@gmail .com |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------------------|-------------|--------------|---------------|---|-----------|--------------|-----|-------------|-------------|---------------------------------------|
| | יועץ נופי | אלטמן זהר | 11448680 | אלף בית אדריכלים תכנון ערים אדריכלות נוף בע"מ | טירת כרמל | הסדנא | 3 | 04-8882408 | 04-9529516 | architecture.a ltman@gmail .com |
| | יועץ תחבורה | רונה ינון | | ינון - תכנון, יעוץ ומחקר בע"מ | טירת כרמל | יוזמה | 4 | 04-8569000 | 04-8569010 | yenon@yeno n.co.il |
| | יועץ תשתיות | אהוד ויסברג | 0947 | | חיפה | ירושלים | 10 | 073-7143751 | 073-7256469 | office@weisb erg.co.il |
| מהנדס גאודט ומודד | מודד | אפרים לבנברג | 503 | | חיפה | שד בן גוריון | 32 | 04-8536605 | 04-8512706 | alinor@leven berg.co.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

הקמת מתחם מגורים ייחודי בין רח' אשכולות ורח' צהל הכולל 310 יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה של המגרשים מתכנית מאושרת מכ/340 / ג ליצירת תאי שטח חדשים, תוך ביטולי דרך והרחבות דרכים.
- ב. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים.
- ג. קביעת קווי בנין, שינוי בגובה ומס' קומות הבנינים.
- ד. שינוי הוראות הבינוי והעיצוב.
- ה. הוספת שימוש מסחרי בחלק מתאי השטח החדשים בתכנית.
- ו. שינוי יעוד ממגורים ב' לפי תכנית מאושרת מכ/340 ג ליעוד מגורים ב', ג' ו - ד' לפי מבא"ת.
- ז. קביעת עצים לשימור, העתקה ולעקירה.
- ח. ביטול שביל הולכי רגל תוך שינוי יעודו לאב, צ וצירופו לאב"צ בתא שטח 301
- ט. ביטול רצועת שצ"פ בחזית מגרש 301 שביעוד אב"צ תוך הסדרת חניה ציבורית במקומו.
- י. הסדרת חניה ציבורית לאורך חזית מגרשים ביעוד שצ"פ : 403, 405, 407
- יא. תוספת 188 יח"ד.
- יב. התוויית מערכת שבילי הולכי רגל חדשה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|----------------------|
| מגורים ג' | 214 - 210, 204 |
| מגורים ד' | 209 - 205, 203 - 201 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 301 |
| שטח ציבורי פתוח | 408 - 401 |
| דרך מאושרת | 106 - 101 |
| דרך מוצעת | 610 - 601 |
| שביל | 502, 501 |

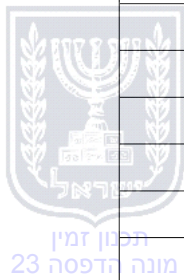
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|---------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | דרך מוצעת | 603 |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מגורים ד' | 207 - 205, 202 |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | שטח ציבורי פתוח | 407 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים ד' | 205, 203, 201 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | שטח ציבורי פתוח | 407, 402 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מאושרת | 102 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שטח ציבורי פתוח | 407 |
| דרך /מסילה לביטול | מגורים ג' | 211, 210, 204 |
| דרך /מסילה לביטול | מגורים ד' | 209 - 205 |
| דרך /מסילה לביטול | שביל | 502, 501 |
| דרך /מסילה לביטול | שטח ציבורי פתוח | 407, 406 |
| חזית מסחרית | מגורים ד' | 207, 202 |
| חניה | דרך מוצעת | 604 |
| חניה | מגורים ג' | 214 - 210 |
| חניה | מגורים ד' | 209, 208 |
| מבנה להריסה | מבנים ומוסדות ציבור | 301 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|------------------|---------------|------------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| אזור מגורים ב' | 16,510 | 48.69 |
| אתר לבנין ציבורי | 1,577 | 4.65 |
| דרך מאושרת | 10,116 | 29.83 |
| שביל | 1,236 | 3.65 |
| שטח ציבורי פתוח | 4,473 | 13.19 |
| סה"כ | 33,912 | 100 |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|------------------|---------------------|
| 27.23 | 9,235.08 | דרך מאושרת |
| 4.16 | 1,410.81 | דרך מוצעת |
| 5.60 | 1,899.87 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 7.88 | 2,671.66 | מגורים ג' |
| 32.36 | 10,972.57 | מגורים ד' |
| 3.90 | 1,322.1 | שביל |
| 18.87 | 6,400.17 | שטח ציבורי פתוח |
| 100 | 33,912.26 | סה"כ |



4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | מגורים ג' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>ישמש למגורים.</p> <p>ניתן יהיה להסב שטחים עיקריים ממגורים למסחר בהיקף של עד 10% בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שילובם של שטחי מסחר בבנייני המגורים יעשה תוך הפרדה הכניסות בין השימושים השונים 2. ינתנו בגין השימושים המסחריים פתרונות חניה פרטית ותפעולית עפ"י התקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. 3. השימושים המסחריים יותרו בתנאי שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים ומטרד לדיירי מבנה המגורים ועומדים בחוקי עזר עירוניים. 4. יותרו שירותי אוכל לסוגיו כמו מסעדות, בתי קפה (בכפוף לאישור משרד להגנת הסביבה , משרד הבריאות והעירייה). 5. תוספת השימוש למסחר לא תפגע במספר יח"ד הכלולות בתכנית. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בנין</p> <p>א. הבינוי:</p> <p>מבני המגורים מותאמים לטופוגרפיה משתנה, נפחים פשוטים בהם המרפסות לרוב מופיעות כגריעה מהנפח ולעיתים כאלמנט קונזולי. המבנים בנפחים שונים עד 7 קומות מעל כניסה קובעת. כפוף לתנאי משרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. מרווחים:</p> <p>המרווחים הקדמיים של מגרשי המגורים יגוננו וינטעו בעצים.</p> <p>ג. חומרי גמר:</p> <p>קומות המסד יחופו באבן ומעליהם חזיתות המבנים יצופו בטיח דקורטיבי משולבים בתריסי הזזה ופרגולות.</p> <p>ד. תאי שטח 210-214 ביעוד מגורים ג' אך בשימוש לחניה פרטית ויהיו צמודים לתא שטח 204.</p> <p>ה. 20% מהיקף יח"ד יהיו יח"ד קטנות.</p> <p>ו. לכל יח"ד יינתן מחסן בגודל של 6 מ"ר לפחות.</p> |
| 4.2 | מגורים ד' |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <p>ישמש למגורים.</p> <p>בתאי שטח 202, 207. יותרו שימושים מסחריים. בשאר תאי השטח ביעוד זה ניתן יהיה להסב שטחים עיקריים ממגורים למסחר בהיקף של עד 10% בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שילובם של שטחי מסחר בבנייני המגורים יעשה תוך הפרדה הכניסות בין השימושים השונים. |

| 4.2 | מגורים ד' |
|-------|--|
| | <p>2. יינתנו בגין השימושים המסחריים פתרונות חניה פרטית ותפעולית עפ"י התקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>3. השימושים המסחריים יותרו בתנאי שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים ומטרד לדיירי מבנה המגורים ועומדים בחוקי עזר עירוניים.</p> <p>4. יותרו שירותי אוכל לסוגיו כמו מסעדות, בתי קפה (בכפוף לאישור משרד להגנת הסביבה , משרד הבריאות והעירייה).</p> <p>כמו כן בכל המבנים ניתן לשלב גם מסחר או שימוש אחר (כמשרדים, פעוטון, גן ילדים , קלינקות וכד') התואם את הסיטואציה העירונית ע"פ אישור מהנדס העיר.</p> <p>5. תוספת השימוש למסחר לא תפגע במספר יח"ד הכלולות בתכנית.</p> |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>א. הבינוי:</p> <p>מבני המגורים מותאמים לטופוגרפיה משתנה, נפחים פשוטים בהם המרפסות לרוב מופיעות כגריעה מהנפח ולעיתים כאלמנט קונזולי. המבנים בנפחים שונים עד 7 קומות מעל 2 קומות חניה.</p> <p>ב. מרווחים:</p> <p>המרווחים הקדמיים של מגרשי המגורים יגוננו וינטעו בעצים .</p> <p>ג. חומרי גמר:</p> <p>קומות המסד יחופו באבן ומעליהם חזיתות המבנים יצופו בטיח דקורטיבי משולבים בתריסי הזזה ופרגולות.</p> <p>ד. תאי שטח 208 - 209 ביעוד מגורים ד' אך בשימוש לחניה פרטית ויהיו צמודים לתא שטח 207.</p> <p>ה. 20% מהיקף יח"ד יהיו יח"ד קטנות.</p> <p>ו. לכל יח"ד יינתן מחסן בגודל של 6 מ"ר לפחות.</p> |
| 4.3 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.3.1 | שימושים |
| | <p>מיועד לצורכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, כפי שתקבע הועדה המקומית.</p> |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>תותר בניה עד 2 קומות, לא כולל קומת חניה, מרתף וכד'</p> |



| | |
|--------------|--|
| 4.4 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.4.1 | שימושים |
| | שטח המיועד לגינון ונטיעות עצים, מגרשי משחקים, שבילים כד'. תותר העברת קווי תשתית. לא ניתן יהיה לאפשר שימוש של חניה בתחום השצ"פ. ניתן יהיה לאפשר מעבר תת קרקעי בין החניונים במגרשים הפרטיים מתחת לשצ"פים (המעבר יהיה אך ורק של מיסעה לרכב ללא חניה). המעבר לא יתוכנן מתחת לעצים קיימים או חדשים בעומק הקטן מ - 1.5 מ'. ניתן בשצ"פים לבנות חדרי טרספומציה ומתקנים טכניים כצוברי גז. |
| 4.4.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח בשצ"פ 403 יותקנו מתקני משחק תוך מתן פתרון נגישות. |
| 4.5 | דרך מאושרת |
| 4.5.1 | שימושים |
| | ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל. |
| 4.5.2 | הוראות |
| 4.6 | דרך מוצעת |
| 4.6.1 | שימושים |
| | ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל. |
| 4.6.2 | הוראות |
| 4.7 | שביל |
| 4.7.1 | שימושים |
| | שטח המיועד למעבר הולכי רגל ואופניים. טיפול נופי, נטיעות עצים, גינון, וריהוט רחוב. תותר העברת קווי תשתית. ניתן יהיה להוסיף בשבילים בכלל ובשביל המרכזי בפרט דרגנועים חשמליים. ניתן יהיה לאפשר מעבר תת קרקעי בין החניונים במגרשים הפרטיים מתחת לשבילים וגרמי המדרגות. |
| 4.7.2 | הוראות |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | |
|---|--------------------------|-------------------------|--|-----------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|--------------------|-------|-------------------|--------------------|---------|------|---------------------------|
| | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | גודל מגרש כללי | | | | |
| | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | | שרות |
| 1200 | 2 (2) | 7 | 22 (1) | 54 | 80 | 509 | 10760 | 3300 | | 2160 | 5300 | 2114 | 201 | מגורים ד' |
| 440 | 2 | 7 | 22 (1) | 40 | 80 | 362 | 8000 | 2400 | | 1600 | 4000 (3) | 2210 | 202 | מגורים ד' |
| 1200 | 2 (2) | 7 | 22 (4) | 56 | 80 | 550 | 10940 | 3400 | | 2240 | 5300 | 1987 | 203 | מגורים ד' |
| 770 | | 7 | 22 (5) | 36 | 80 | 286 | 5960 | 720 | 1400 | 1440 | 2400 | 2083 | 204 | מגורים ג' |
| 1200 | 2 (2) | 7 | 22 (6) | 56 | 80 | 575 | 10940 | 3400 | | 2240 | 5300 | 1901 | 205 | מגורים ד' |
| 1200 | 2 (2) | 7 | 22 (6) | 56 | 80 | 538 | 10940 | 3400 | | 2240 | 5300 | 2035 | 206 | מגורים ד' |
| 260 | 3 | 6 | 22 (8) | 12 | 80 | 500 | 3000 | 900 | | 700 | 1400 (7) | 601 | 207 | מגורים ד' |
| | | 3 | 15 | | 80 | 240 | 4560 | | | 760 | 3800 | 1900 | 301 | 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:

הערה א: קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט

הערה ב: שינוי במפלסי הכניסה הקובעת יותר עפ"י תכנית הפיתוח המפורטת שתוגש במסגרת היתר הבניה באישור מהנדס העיר

הערה ג: ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים ממעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת בהיקף של עד 20%.

הערה ד: ניתן יהיה להסב שטחים עיקריים ממגורים למסחר בהיקף של עד 10% ובתנאי שינתנו בגין זה פתרונות חניה עפ"י התקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

הערה ה: ניתן יהיה לנייד יח"ד ממגרש למגרש בהיקף של עד 15 יח"ד

הערה ו: תאי שטח 208, 209, ביעוד מגורים ד' אך בשימוש לחניה פרטית ויהיו צמודים לתא שטח 207

הערה ז: תאי שטח 210-214, ביעוד מגורים ג' אך בשימוש לחניה פרטית ויהיו צמודים לתא שטח 204

הערה ח: ניתן יהיה להוסיף קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת עבור חניון.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) א. מפלס הכניסה הקובעת הוא +13.10



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

- ב. הגובה לא כולל מעקות, אלמנטים עיצוביים ומתקנים טכניים על גג המבנה שיהיו בגובה המינימלי הנדרש ולא יחושבו במניין הקומות..
(2) קומות אלה ישמשו לחניה, לוביים, מחסנים, אופציה למסחר או שימוש אחר לפי סעיף 4.1.1 לעיל..
(3) כולל 80 מ"ר למסחר.
(4) א. מפלס הכניסה הקובעת הוא $+16.08$ ו -19.00
ב. הגובה לא כולל מעקות, אלמנטים עיצוביים ומתקנים טכניים על גג המבנה שיהיו בגובה המינימלי הנדרש ולא יחושבו במניין הקומות..
(5) א. מפלס הכניסה הקובעת הוא $+23.23$, במבנים נוספים בתא השטח המפלס הוא $+32.00$
ב. הגובה לא כולל מעקות, אלמנטים עיצוביים ומתקנים טכניים על גג המבנה שיהיו בגובה המינימלי הנדרש ולא יחושבו במניין הקומות..
(6) א. מפלס הכניסה הקובעת הוא $+40.36$
ב. הגובה לא כולל מעקות, אלמנטים עיצוביים ומתקנים טכניים על גג המבנה שיהיו בגובה המינימלי הנדרש ולא יחושבו במניין הקומות..
(7) כולל 100 מ"ר מסחר.
(8) א. מפלס הכניסה הקובעת הוא $+42.35$
ב. הגובה לא כולל מעקות, אלמנטים עיצוביים ומתקנים טכניים על גג המבנה שיהיו בגובה המינימלי הנדרש ולא יחושבו במניין הקומות..



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

הנחיות של עיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.
מרפסות זיזיות:
גם מרפסת הכלואה בין 3 קירות תחשב כמרפסת זיזית וניתן יהיה בגינה להשתמש בשטח העיקרי המיועד למרפסות בטבלה 5

6.2 בינוי ו/או פיתוח

תנאי להוצאת היתר הבניה תהיה הגשת תכנית הפיתוח מפורטת לאישור מהנדס העיר נשר שתכלול כבישים, קירות תומכים, מסעות, חניות, מדרכות, מעקות בטיחות, ריהוט רחוב, שבילים, שטחי גינון, מתקני משחקים, תאורה, ומתקני אשפה.
על מבקשי ההיתר לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשיהם כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וחניות.

6.3 עתיקות

א. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.4 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
ניתן יהיה לאפשר מעבר תת קרקעי בין החניונים במגרשים הפרטיים מתחת לשצ"פים (המעבר יהיה אך ורק של מיסעה לכלי רכב ללא חניה) , שבילים וגרמי מדרגות. תרשם על כך הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין לטובת המגרשים הפרטיים.

6.5 בניה ירוקה

תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לרבות בניה בת קיימא עפ"י הנחיות הועדה המקומית ואישור ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראלי 5281 והנחיות מדיניות העירייה התקפות לאותה העת.

6.6 חלוקה ו/ או רישום

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סווג

| חלוקה ו/ או רישום | 6.6 |
|---|-----|
| <p>א. אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרו בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p> <p>ה. ניתן יהיה לאפשר מעבר תת קרקעי בין החניונים במגרשים הפרטיים מתחת לשצ"פים, שבילים וגרמי מדרגות. תרשם על כך הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין לטובת המגרשים הפרטיים.</p> | |



| חשמל | 6.7 |
|---|-----|
| <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה -תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3.00 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2.00 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1.00 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3.00 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא</p> | |



| | |
|---|--|
| <p style="text-align: right;">חשמל</p> | <p style="text-align: right;">6.7</p> |
| <p>במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> | |
| <p style="text-align: right;">ניהול מי נגר</p> | <p style="text-align: right;">6.8</p> |
| <p>התכנית נמצאת באזור המוגדר עפ"י תמ"א 34/ב/4 כאזור א 1.</p> <p>באזור רגישות א 1, השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> | |
| <p style="text-align: right;">שמירה על עצים בוגרים</p> | <p style="text-align: right;">6.9</p> |
| <p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ / קבוצת עצים להעתקה", "עץ / קבוצת עצים לעקירה", "עץ / קבוצת עצים לשימור", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנ"מ כפי שייקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל הנדרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>3. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>1. בכפוף להעתקת על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה / העתקה .</p> <p>2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>3. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>4. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

| | |
|---|--------------------|
| <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן: א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ותפונה לאתר לשפיכת פסולת בנין מאושר מחוץ לתחום שיפוטה של העיר. ב. עודפי עפר יפזרו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר. ג. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים הגובלים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> | <p>6.10</p> |
| <p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי לאכלוס יהיה התקשרות עם חברת ניהול לאחזקת המבנים.</p> | <p>6.11</p> |
| <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. לא יינתן היתר בניה להקמת מבנים בתאי שטח 201, 202, 203, 301 עד להריסת המבנה המיועד להריסה בתא שטח 301 ב. תנאי לאיכלוס בגמר פיתוח השטחים הציבוריים הסמוכים למגרשי המגורים המבקשים אישור איכלוס.</p> | <p>6.12</p> |
| <p>תשתיות</p> <p>כל תשתיות החשמל, התאורה העירונית, הטלפון, הטלוויזיה ותקשורת בכבלים בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיים לרבות קווי מתח גבוה ומתח נמוך. א. מים. אספקת המים תהיה מרשת המים העירונית. ב. ניקוז מי גשם. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י מהנדס העיר. ג. ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הרשות המקומית, לשביעות רצון מהנדס העיר. ד. תאורה כל מתקני התאורה בשטח התכנית יבוצעו בכבלים תת קרקעיים, עמודי פלדה או אלומיניום עם גופי תאורה מתאימים. ה. אצירה והרחקת אשפה. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית. ו. קווי טלפון ותקשורת. קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים.</p> | <p>6.13</p> |

| | |
|---|-----------------------------------|
| <p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p> <p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת הבניה) התשס"ה-2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות עודפי העפר המשוערת מביצוע פרויקט הבניה מבעל ההיתר לפני הוצאת היתר .</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי לפינוי עודפי עפר ופסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>א. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ב. חציבה ומילוי</p> <p>a. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>b. בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>c. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>a. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p> | <p align="center">6.14</p> |
| <p align="center">מקלטים</p> <p>לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/ או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.</p> | <p align="center">6.15</p> |
| <p align="center">היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יוטל וייגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p> | <p align="center">6.16</p> |
| <p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, שבילים, ולשטח ציבורי פתוח נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית נשר.</p> | <p align="center">6.17</p> |
| <p align="center">הנחיות מיוחדות</p> <p>תנאים מיוחדים:</p> <p>א. בבקשה להיתר הבניה שתוגש על מנת לאשר את השימוש העסקי הכולל שרותי אוכל, העלולים להוות מטרד לסביבתם, עקב רעש, ריח, לכלוך, ריכוז קהל, פעילות בשעות לילה, יקבעו תנאים ספציפיים להפעלת העסק המטרה למנוע מטרד לסביבה. התנאים ייקבעו בהתייעצות עם איגוד ערים לאיכות הסביבה ובהתאם לחוקי עזר עירוניים כמפורט להלן:</p> | <p align="center">6.18</p> |

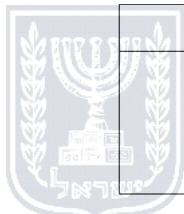
הנחיות מיוחדות

6.18

1. התייעצות מוקדמת (לפני הגשת הבקשה) עם איגוד ערים לאיכות הסביבה לעניין האמצעים שיש לנקוט על מנת למנוע מפגעים סביבתיים (רעש, ריח, זיהום אוויר, וכל מטרד אחר אשר לדעת איגוד ערים לאיכות הסביבה עלול להיווצר) למבנה הנדון ולמבנים הסמוכים וביניהם: מיקום להתקנת ארובות, פירים, מיקום וסוג מערכות מיזוג האויר ומנועי שאיבת עשן למטרת ממניעת רעש, מערכות פילטרים, התייחסות למיקום שטחי השירות, מתקני בית, מטבחים וכו'.
 2. הבקשה להיתר תועבר להתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה. הבקשה להיתר תציג את האמצעים שנדרשו ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה ואת יישומם.
 - ב. הבקשה להיתר הבניה שתוגש על מנת לאשר את השימוש העסקי הכולל שרותי אוכל תועבר לאישור משרד הבריאות.
 - ג. היתרי הבניה יהיו בהתאם לתקן 413, תכן עמידות המבנים ברעידות אדמה.
 - ד. מעל מרתפי חניה תובטח אדמה גננית בעומק של 1.5 מ' שתאפשר גינון ונטיעות עצים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

התנייה

תאור שלב

מספר שלב

0 הפיתוח למגורים יעשה בשלביות בהתאמה לפיתוח השטחים הציבוריים והמעברים בתחום התכנית .

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית המשווער יהיה תוך 10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 23