

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0597294

מכ/912 - עמק הכרמל (שלב ב') , נשר



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/04/2020

להפקיד את התכנית לדוד

21/10/2020

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

התכנית המוצעת באה לאפשר את מימוש פרויקט עמק הכרמל המציג תפיסה חדשנית לבניית מתחמי מגורים בשכונת תל-חנן בנשר.

הפרויקט מנצל את הנתונים הטבעיים של רחוב בר-יהודה ואת הסיטואציה הגיאוגרפית שבה הר פוגש עמק ומייצר התחלה של מרקם עירוני חדש ואטרקטיבי בשכונת תל חנן.

הפרויקט נשען על דרך בר יהודה שהינה עורק תחבורה מרכזי וראשי הצפוי לקבל מערכת הסעת המונים (המטרופוליטית). התכנית המוצעת מתחברת ומתואמת עם תכנית חידוש מרכז העיר מדרך בר יהודה ולאורך דרך השלום, וחלק ממטרותיה הינן לתמוך וליצור תוכן עירוני ב"עיר התחתית" נשר וכן להגדיל את היצע הדיור ובתמהיל מאד מגוון.

התכנית המוצעת מוסיפה שימוש מסחרי לאורך ציר בר יהודה/דרך השלום, מעדכנת את תקן החניה לקבלת יח"ד קטנות ומשנה קווי בניין בעיקר עבור השימוש המסחרי.

התכנית אינה מבקשת שטחים עיקריים נוספים אלא מסבה חלק מצומצם משטחים עיקריים למגורים לשטחי מסחר.

התכנית מביאה לשיפור בחוויית המגורים במספר אספקטים :

- הנגשת הדירות מבחינה כלכלית לאוכלוסיות רבות.

- שימוש בנתוניו הטבעיים של ציר בר יהודה/דרך השלום כרחוב שוקק פעילות מסחרית ותעסוקתית.

השטח המאושר עפ"י תב"ע מכ/340/א הוא 22,485 מ"ר ממנו נוצלו 9,309 מ"ר לדיור המוגן ("מקבץ דיור") שנבנה.

נותרו לניצול 13,176 מ"ר.

השטח העיקרי המבוקש בתכנית זו הוא 11,806 מ"ר + 1,370 מ"ר למסחר סה"כ 13,176. כמו כן השטח כולל 2,000 מ"ר למרפסות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מכ/912 - עמק הכרמל (שלב ב') , נשר

מספר התכנית 355-0597294

1.2 שטח התכנית 11.903 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

204413 קואורדינאטה X

742073 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בין רח' השלום לבין רח' האשכולות .

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נשר - חלק מתחום הרשות: נשר

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		דרך השלום	נשר

שכונה עמק הכרמל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
188-189, 192	187, 193-197	חלק	מוסדר	11237
26, 32, 42	37-41	חלק	מוסדר	12606

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
1001	מכ/340 א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
29/08/2019	8413	8413	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652 (מכ/ מק/ 940). הוראות תכנית 355-0661652 (מכ/ מק/ 940) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	355-0661652
03/08/2000	4377	4906	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 340 א ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/ 340 א
07/09/2000	4675	4917	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /10 /32 ממשיכות לחול.	שינוי	2 /10 /32
28/03/1991	1994	3861	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 129 ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/ 129
05/12/1996	942	4465	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 129 א ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/ 129 א

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
בינוי	מנחה	1: 500	1	16/09/2020	אלטמן זהר	08: 40 16/09/2020		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	11/08/2020	אלטמן זהר	20: 37 11/08/2020		לא
חניה	מנחה	1: 500	2	11/08/2020	רונה ינון	20: 33 11/08/2020	גליון 1/2	לא
חניה	מנחה	1: 500	2	11/08/2020	רונה ינון	20: 34 11/08/2020	גליון 2/2	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה	1: 500	1	06/07/2020	פנינה רוזנברג	13: 29 06/07/2020		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500	1	02/08/2020	אלטמן זהר	20: 32 02/08/2020		לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	06/07/2020	פנינה רוזנברג	13: 30 06/07/2020	נספח הלכתיות	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	06/07/2020	אהוד ויסברג	13: 31 06/07/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	27/04/2020	פנינה רוזנברג	14: 35 30/04/2020		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	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	rotem@alm ogim.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ	טירת כרמל	הפטיש	2	04-8577080	04-8577081	rotem@almogim.co. il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת 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	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina@rosen berg- arch.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אדריכל	אלטמן זהר	11448680	אלף בית אדריכלים תכנון ערים אדריכלות נוף בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	4	04-8569075	04-8569010	architecture.a ltman@gmail .com
	יועץ תחבורה	רונה ינון		ינון - תכנון , יעוץ ומחקר בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	4	04-8569000	04-8569010	
	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 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מונח	הגדרת מונח
קו בנין עילי	קו בנין למרפסות
קו בנין תחתי /תת קרקעי	קו בנין לחניון מקורה.

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

שינוי הוראות בינוי במתחם מגורים בין דרך בר יהודה לרח' אשכולות תוך הוספת שימוש מסחרי בחזית דרך השלום (המשך בר יהודה).

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

א. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.

ב. תוספת שימוש מסחרי והוספת מבנה למסחר בן 2 קומות תוך הסבת 1370 מ"ר מהשטח העיקרי המותר למגורים לשטח למסחר .

ג. תוספת שטח עיקרי למרפסות .

ד. שינוי הוראות בינוי ושינוי הכניסה למתחם מדרך השלום.

ה. עדכון תקן החניה בהתאמה לתמהיל גודל יח"ד המוצע בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2001
שטח ציבורי פתוח	4002 , 4001
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	3002 , 3001
חניון	5001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1001
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	5001
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	2001
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	4001
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	4001
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	4001
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	2001
חזית מסחרית	מגורים ג'	2001
קו בנין עילי	מגורים ג'	2001
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	2001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
גינה ציבורית	783.2	6.58
דרך מאושרת	1,558.5	13.09
חניון	670.68	5.63
מגורים מיוחד	7,885	66.24
שטח ציבורי פתוח	1,005.79	8.45
סה"כ	11,903.17	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,427.18	11.99
דרך מוצעת	234.58	1.97
חניון	670.53	5.64
מגורים ג'	7,904.11	66.43
שטח ציבורי פתוח	1,662.5	13.97
סה"כ	11,898.9	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>ישמש למגורים עם חזית מסחרית.</p> <p>השימושים המסחריים יכללו מסחר, מרפאות, משרדים ויותרו שירותי אוכל לסוגיו כמו מסעדות, בתי קפה (בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה , משרד הבריאות והעירייה).</p> <p>השימושים המסחריים יותרו בתנאי שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים ומטרד לדיירי מבנה המגורים ועומדים בחוקי עזר עירוניים.</p> <p>במבנה E יותרו בנוסף לשימושים המפורטים לעיל גם שימושים מקבלי קהל כגון מרפאות, דואר , שירותים עירוניים וכד'</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. הבינוי :</p> <p>2 מבנים (מבנה C , מבנה D) מחוברים בשתי קומות ראשונות בהן חניון משותף ושטחי מסחר במבנה E</p> <p>תהיה הפרדה בין הכניסות למגורים ולמסחר וכן הפרדה בין החניות למסחר והחניות למגורים. השטחים המיועדים למסחר יהיו במפלס רח' בר יהודה ודרך השלום. מיקומם יהיה במבנה E ובחזית מבנה C.</p> <p>ב. תותר העמדת שולחנות, כסאות, שמשיות , אדניות ומתקנים ניידיים אחרים, על מדרכות בחזיתות של בתי אוכל (בתי קפה, מסעדות, מזנונים וכד') , לאורך חזית מסחרית בהתאם לתכנית מאושרת, בתנאי שלאותו עסק יש רשיון עסק תקף, הכל בהתאם לחוקי עזר עירוניים. בקשה להיתר בניה למסחר, מזון והסעדה תועבר להתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. בתחום המסומן בתשריט מצב מוצע בסימון של זיקת הנאה למעבר רגלי, תובטח רציפות המעבר לציבור לכל אורך החזית המסחרית וברוחב שלא יפחת מ - 2.30 מ'</p> <p>ד. לפחות 50% מהחזית המסחרית תהיה שקופה.</p> <p>ה. מתקני האשפה והמחזור יהיו נפרדים למסחר ולמגורים .</p> <p>ו. הרחבה העירונית בחזית המסחרית תפותח כרחבה פתוחה מרוצפת עם גינון ונטיעת עצים וספסלי ישיבה. התכניות יהוו חלק מהיתר הבניה.</p>
4.2	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>שטח לגינון ונטיעות, שבילי הולכי רגל, רחבות, וכיכרות.</p> <p>יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p>

<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.2</p>
<p>בתחום סימון זיקת הנאה תירשם זיקת הנאה ותותר גישה לרכב חירום ורכב פריקה וטעינה. ותותר העברת שבילי אופניים בתחום השצ"פ.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תכנית הפיתוח בשצ"פ תכלול: שבילים ודרכי גישה, רחבות, מקומות ישיבה, פרגולות וסככות צל, ספסלים, אשפתונים, מתקני שתייה ותאורת הולכי רגל. חומרי גמר לקירות תומכים, קירות לערוגות ושבילים יהיו בתאום עם מהנדס העיר. העצים שיינטעו יהיו בתאום עם מהנדס העיר. סוג התאורה, כולל גופי התאורה יהיה אחיד לכל השטחים הפתוחים בתאום ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. בתחום סימון זיקת ההנאה תירשם זיקת הנאה ותותר גישה לרכב חירום ורכב פריקה וטעינה.</p> <p>ג. תכנון השצ"פ יבטיח קליטה והשהיית נגר עלי בהתאם לנדרש בניהול מי הנגר העילי במגרשים.</p>	
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>חניון</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>ישמש כחניון ציבורי, כשהכניסה לחניון הפרטי בתא שטח 2001 היא מתוך החניון הציבורי.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>החניון הציבורי יתוכנן באופן שישולבו בו נטיעות עצים וגינון.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי לשטח בנוסף - מרפסות (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	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי						
		10								11806	7885	2001	מגורים ג'	מגורים ג'	
	2		(1)					1370			7885	2001	מסחר	מגורים ג'	
2000	(4) 2	(3) 10	30.6	159		299	23626	(2) 6812	1370	3638	11806	7885	2001	<סך הכל>	מגורים ג'

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- הערה א: קווי הבנין יהיו עפ"י המסומן ע"ג התשריט
- הערה ב: מפלס הכניסה הקובעת הוא מפלס קומת הכניסה בחזית רח' אשכולות . $0.00 = +12.27$. תותר סטיה של 0.5 מ'
- הערה ג: שטחי השרות כוללים לובי כניסה, מדרגות, לובי קומתי, פירים, מחסנים, מתקנים טכניים, מרחבים מוגנים וכד'
- הערה ד: יותר ניוד של עד 10% בין שטחי המגורים לשטחי המסחר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה מבנה המסחר ימדד ממפלס רחוב השלום ולא ממפלס הכניסה הקובעת.
- (2) כולל 4745 מ"ר לחניון מקורה ב - 2 מפלסים ו - 2067 מ"ר שטח שרות למסחר ולמגורים.
- (3) 10 קומות למגורים מעל הכניסה הקובעת.
- (4) המבנה המסחרי יהיה בן 2 קומות.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>הנחיות עיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הצאת ההיתר.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה למסחר תהיה בהתאם לתקן הקובע בעת הוצאת היתר הבניה ובאישור מהנדס העיר. נספח החניה המהווה חלק ממסמכי התכנית יהיה נספח מנחה הוא מחייב בנושאים הבאים:</p> <p>א. בעניין מספר החניות.</p> <p>ב. תקן החניה למגורים יהיה 1 חניה ליח"ד קטנה עד 70 מ"ר , 1.5 חניות ליח"ד עד 120 מ"ר ו - 2 חניות ליח"ד מעל 120 מ"ר.</p> <p>ג. כמו כן 0.3 מקומות חניה ציבורית לפחות ליח"ד שיוקמו ע"י היזם בתאום ולשביעות רצון מה"ע.</p> <p>ד. תהיה הפרדה בין החניות למגורים והחניות למסחר כמפורט בנספח התנועה המצורף לתכנית זו.</p> <p>ה. יתוכננו חניות תפעוליות בהתאם לנדרש.</p> <p>ו. פתרון החניה יהווה תנאי מחייב למתן תעודת גמר לכל שלב בתכנית.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <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</p> <p>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 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך.....תיל מבודד 2 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 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 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת..... 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 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</p>	<p>6.3</p>





<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: center;">6.3</p>
<p>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 במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>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: center;">6.4</p>
<p>1. בבניה החדשה, במסגרת הכנת תכנית הבינוי ותכנית הניקוז בשלב הרישוי, יוצגו פתרונות להשתיית נגר עילי מתחום התכנית כדוגמת מאגרי השהייה, גינון ושימוש בגגות/ירוקים/כחולים.</p> <p>2. התכנית נמצאת באזור המוגדר עפ"י תמ"א 1 כאזור רגיש להחדרת נגר עילי למי תהום. מי הנגר העילי היוצאים מהמגרשים יועברו למערכת הניקוז הקיימת ברחוב בר יהודה תוך ניצול השצ"פ שבין מגרש המגורים לכביש לפתרונות איגום ויסות והשתיית הנגר העילי מהמגרשים באמצעות עבודות פיתוח ועיצוב השצ"פ בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p>	
<p style="text-align: right;">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p style="text-align: center;">6.5</p>
<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ לשימור", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <p>ב 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>ב 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>ב 3. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p>	
<p style="text-align: right;">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p style="text-align: center;">6.6</p>
<p>כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>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.</p> <p>ב. עודפי עפר יפוננו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים הגובלים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות</p>	



<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.6</p>
<p>להגנתם.</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 .</p> <p>א. מים . אספקת המים תהיה מרשת המים העירונית.</p> <p>ב ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הרשות המקומית, לשביעות רצון מהנדס העיר .</p> <p>ג. תאורה כל תשתית מתקני התאורה בשטח התכנית תבוצע בכבלים תת קרקעיים.</p> <p>ד. אצירה והרחקת אשפה. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>ה. 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>6.7</p>
<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, 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 אינרטיית.</p>	<p>6.8</p>



	<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>c. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. ג. עבודות שאינן טעונות היתר 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>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטח ציבורי פתוח נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו- 190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.</p>	<p>6.9</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>תנאים מיוחדים: א. בבקשה להיתר הבניה שתוגש על מנת לאשר את השימוש המסחרי 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: 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 האוויר 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 המסחרי הכולל שרותי אוכל תועבר לאישור משרד הבריאות.</p>	<p>6.10</p>
	<p>תחזוקה</p> <p>תנאי לאיכלוס יהיה חובת התקשרות עם חברת ניהול ואחזקה לשימוש המגורים והמסחר.</p>	<p>6.11</p>
	<p>היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה ייגבה כחוק.</p>	<p>6.12</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים התקפות. ב. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. ג. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בהוראות התכנית, סעיף 3.2 לעיל. ד. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ה. חלוקה חדשה: גבולות חלקות הקרקע הנוכחים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.</p>	<p>6.13</p>

6.13 חלוקה ו/ או רישום

השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות רצופות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד המתוחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט. ו.מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית לצרכי רישום ע"י מוסדות התכנון.

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	השטח המסחרי והשטחים הציבוריים הפתוחים והרחבות הציבוריות יפותחו בד בבד.	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך כ - 10 שנים

