

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-1002245

מכ/1006 הסדרת בנייה קיימת ויח"ד ברחוב קיבוץ גלויות 2, נשר

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/03/2022

להפקיד את התכנית

03/04/2023

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

1. במגרש המגורים הנדון קיים בית הכולל 2 יח"ד ראשיות ו-2 יח"ד משניות בחריגה מהיתר הבנייה.
2. במגרש המגורים קיימת פלישה של מבנה ציבורי אך ישנה גם פלישה של המגורים לתחום ה-ש.צ.פ.
3. התכנית מציעה להסדיר את הבנייה הקיימת ואת הגדרת והתאמת שטח המגורים והשטח הציבורי למצב הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
מכ/1006 הסדרת בנייה קיימת ויח"ד ברחוב קיבוץ גלויות 2, נשר	

מספר התכנית	
355-1002245	

שטח התכנית	
0.522 דונם	

סיווג התכנית	סוג התכנית
1.4	תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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

קואורדינאטה X

206721

קואורדינאטה Y

749839

שכונת מגורים.

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	קבוץ גלויות	2	

שכונה נשר ישנה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11231	מוסדר	חלק	145	225

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
355-0661652	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	8413	8413		29/08/2019
מכ/ 222	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 222 ממשיכות לחול.	3429	1055		19/02/1987
חפאג/ 328 / א	החלפה		593	792		03/04/1958



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				יוסי נבו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסי נבו		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	08/03/2023	יוסי נבו	14: 52 08/03/2023		כן
בינוי	רקע	1: 100	1	11/08/2022	יוסי נבו	16: 52 26/10/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	16/08/2022	יוסי נבו	16: 52 26/10/2022		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		נשר	נשר	דרך השלום	20	04-8299208	04-8299250	avitalmo@n esher.muni.i 1
	פרטי	ציפורה לוי			נשר	קבוץ גלויות	2	054-6106165		levyzi05@g mail.com
	פרטי	שירי מנחם			נשר	קבוץ גלויות	2	052-6224040		shirim30@g mail.com
	פרטי	תומר מנחם			נשר	קבוץ גלויות	2	052-4878796		tomermn36 @gmail.co m

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסי נבו	26120		חיפה	בירם	1	054-4272078		josefnevo@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038		ramzi883@ne tviision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

החלפת שטחים כתוצאה מפלישה מבנה ציבור לתחום מגרש המגורים וכתוצאה מפלישת בניין המגורים לתחום השטח הציבורי ושינוי ייעודם של אלה בהתאם, תוספת יח"ד והסדרת בניה קיימת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממגורים לשטח ציבורי פתוח ושינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח למגורים ב'.
2. תוספת יחידות דיור ויחידות משנה.
3. שינוי קווי בניין.
4. תוספת שטחי בניה, תוספת קומות ושינוי תכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101
שטח ציבורי פתוח	201

תכנון זמין
מונה הדפסה 14**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	509.16	95.67
שטח ציבורי פתוח	23.03	4.33
סה"כ	532.19	100

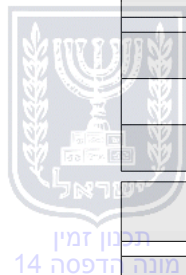
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	456.05	85.69
שטח ציבורי פתוח	76.13	14.31
סה"כ	532.19	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם, כגון גינה ציבורית, פארק שכונתי, גינות ונטיעות, שטחים טבעיים, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, ריהוט גן, פיתוח נופי, מקלט ציבורי.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מוחלט			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9.1	4 (1)	31.5	634.66	112.46	267.95	40.09	214.26	456	101	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2 (2)	4		40	30						201	שטח ציבורי פתוח



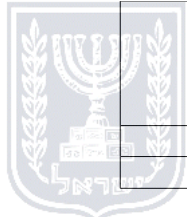
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ב'	101	38
שטח ציבורי פתוח	201	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

הוראות טבלה 5:

- כניסה הקובעת היא במפלס הרחוב.
- מעל הקומה העליונה תותר עליית גג עם גג משופע בהתאם לנספח הבינוי.
- שטחי השירות יותרו לפי תקנות חישוב שטחים - 1992.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 4 יחידות הדיור תהיינה 2 יח"ד ראשיות ועוד 2 יח"ד משניות שאינן נפרדות מ 2 יח"ד הראשיות ויעודן לא יהיה למכירה בנפרד מיח"ד הראשיות ..
- (2) ותוספת עליית גג..
- (3) ע"פ המסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
	1. תכנון המבנה הקיים לתוספת יח"ד ינצל באופן האופטימלי את נפחי הבניה הקיימים. 2. הוראות עיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו', הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס הרשות המקומית כתנאי למתן היתר בניה. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול. על היזמים לשאת בעלות שינויים בהסדרי התנועה והחניה כולל שינויים בסלילה ובפיתוח בתחום הדרך הגובלת באם ידרשו שינויים כאלו על מנת לממש את המוצע בתכנית זו.
6.3	חניה
	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. לכל יח"ד מאושרת/מתוכננת, כולל יח"ד משניות, תוצמד חנייה אחד לפחות בגבולות המגרש והנ"ל יהווה תנאי מחייב למתן היתר הבניה. לצורך עמידה בתקן החניה ניתן יהיה להשתמש במתקני חניה כגון: מכפלי חניה, מתקני חניה אוטומטים ו/או חצי אוטומטים.
6.4	הפקעות ו/או רישום
	השטחים המיועדים לצורכי ציבור על פי תכנית זו ושכלולים בתחום האיחוד וחלוקה, על כלל השימושים המותרים במסגרתם יוקצו ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לטבלאות האיזון וההקצאה.
6.5	חשמל
	מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם. תחנות טרנספורמציה. לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.
6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	לפני התחלת התכנון, לקראת הגשת בקשה להיתר בנייה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד נשר ולמחלקת הניקוז באגף הנדסה בעירייה לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז. הבקשה להיתר בנייה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז מאושר ע"י תאגיד נשר ומחלקת ניקוז כמפורט להלן. על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לשלם היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק. 1. אספקת מים: א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד נשר. ב. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד נשר, לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר, אם יידרש הדבר. ג. כל שינוי בתוואי קווי מים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד נשר. ד. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על

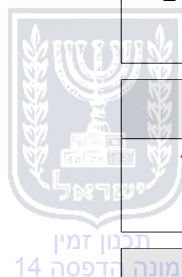


6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	פי הנחיות תאגיד נשר בהתאם לדרישות מחלקת הנדסה במועצה. ה. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של אגף הנדסה בעירייה. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבור מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד נשר בהתאם להוראות תכנית זו. 2. ביוב: מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד נשר. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד נשר ושהחיבור בוצע לשביעות רצונו. 3. אצירה והרחקת אשפה: מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה. עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבנייה ואושרו ע"י מחלקת התברואה בעירייה.

6.7	איחוד וחלוקה
	א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים. ב. השטחים יאחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד התחום ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט. ג. על יזמי תכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.



6.8	ניהול מי נגר
	במבנה הקיים יעשה כל מאמץ על מנת שהשטחים שאינם בנויים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר העילי. ככל שיהרס המבנה הקיים ובמקומו יתבקש הקמת מבנה אחר השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: 1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 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. 1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 1.4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 1.5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השחיה 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. 3. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.



6.9	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413.

6.10	פסולת בניין
	2.1. כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה יפוננו ויהרסו ע"י מבקשי היתרי הבניה. התכנית להריסה תכלול תכנית פינוי הפסולת להשאת השטח נקי ממטרדים, אופן הוצאת פסולת ההריסה, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת בנייה, הובלת חומרי בנייה וכד'. 2.2. תנאים למתן היתר בנייה: "לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005,

6.10

פסולת בניין

וכמפורט להלן: 2.2.1. לפני הוצאת היתר הבניה - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה הריסה או סלילה מבעל ההיתר. 2.2.2. בהיתר הבנייה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 2.2.3. בגמר הבנייה - לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר. "א. במידה והבניינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי מאסבסט, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק ע"פ הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה. ב. פינוי פסולת מקומות הבניין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שריון מתאים. ג. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין. 3. עבודות עפר חציבה ומילוי: תנאים לקבלת היתר בניה: 3.1. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר. 3.2. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה. 3.3. חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר. מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.

6.11

פיתוח סביבתי

פיתוח המגרש. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית/משרד מהנדס העיר (מחק את המיותר) כתנאי למתן היתר בניה. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול. גדרות ומעקות. גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית/מהנדס העיר (מחק את המיותר) במסגרת הבקשה להיתר בניה. אצירה והרחקת אשפה. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

6.12

פיתוח תשתית

תשתיות חשמל, מים, ביוב ותקשורת בשטח תכנית זו, יהיו תת קרקעיות. 1. ביוב - אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, יהווה תנאי להוצאת היתר בניה. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת הביוב. 2. מים - אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים העירונית או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות. 3. ניקוז - הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי מהנדס הוועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. 4. תקשורת - מערכת קווי התקשורת בתחום התכנית תהיה בהתאם לדרישות חב' בזק. 5. צנרת למערכות תרוכז בתוך פרופילים מיוחדים להסתרה, בקווים אופקיים ואנכיים בלבד. 6. צבע מרזבים וצנרות יהיה בדומה לחזית המבנה, למעט עיצובים מיוחדים. 7. בקשה לתוספת בניה תכלול העברת כל הקווים ההנדסיים התת קרקעיים והסטט שבילי גישה משותפים מחוץ לשטח הבניה.

6.13

תנאים בהליך הרישוי

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לשינויים ותוספות למבנים קיימים בהתאם להוראות תכנית זו, היא הגשת תכנית מדידה של המבנה הקיים, ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך בק.מ. 1:100 כולל



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.13	תנאים בהליך הרישוי
	כל הקומות, כל מפלסי המגרש ומפלסי הכביש הגובל. הבקשה להיתר בניה תכלול חישובי שטחים מפורטים של הקיים והמוצע. בקשה להיתר בניה תוגש על מפת מדידה עדכנית גם במגרשים בהם מדובר בהסדרת בניה קיימת. ניתן יהיה להגיש היתרי בניה לשינויים ו/או תוספות למבנה הקיים ע"פ הוראות תכנית זו. תנאי להגשת היתר הבניה החדש הוא פירוט מלא של כל הקיים וחישובי שטחים הכוללים את כל השטחים שנבנו. 1. יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או אונה הדפסה 14 דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר ע"פ דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. 2. הריסת או העתקת קטע הפרגולה שחורג מגבול החלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.14	תשתיות
	1. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. 2. ביוב: לא יאושר היתר בניה למבנה באופן שהבניה תתקרב פחות מ-1 מ' לדופן קו הביוב הציבורי או לדופן שוחה שלו. 3. מים: אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית. ג. הידרנטים: קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.15	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי בהיתר הבניה יהיה העתקה ו/או מתן גישה לעירייה לקווי תשתיות עירוניות בתוך המגרש במידת הצורך. במסגרת ההיתר יקבעו חומרי הגמר לחיפוי קיר קומת המסד.

6.16	הוראות בזמן בניה
	מניעת מטרדים בעת הבניה. מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן: א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה. ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרולים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין. ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם. a. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים



6.16	הוראות בזמן בניה
	למניעת מטרדים בעת הבניה : גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'. b. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה. c. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח. d. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישור התכנית.



מבילת הקצאה בהסכמת בעלים

ל'תכנ"ח מ'ס'

מצב יוצא										מצב כניס				נתיני המקרקעין			
חתימת	ייעוד	חלקים במגרש	מ"ס	מ"ס	ייעוד	החלקים	שעבודי	מ"ס	שם	שם הבעלים	שטח	שטח	חלקיה	מל גוש	מס"ד		
	מגורים	50	448	3	מגורים	75	אין	6E+07	ציפורה לוי	מדינה	426	500	145	11231 1A			
	מגורים		448	3	מגורים		אין	6E+07	ציפורה לוי	מדינה	426	500	145	11231 1B			
	מגורים	50	448	3	מגורים	25	אין	4E+07	שרי מנחם	מדינה	426	500	145	11231 2A			
	מגורים		448	3	מגורים		אין	3E+07	תומר מנחם	מדינה	426	500	145	11231 2A			
	מגורים		448	3	מגורים		אין	4E+07	שרי מנחם	מדינה	426	500	145	11231 2B			
	מגורים		448	3	מגורים		אין	3E+07	תומר מנחם	מדינה	426	500	145	11231 2B			
	שטח		74	2	שטח		אין	5E+08	עיריית נשר	עיריית נשר	22	74	225 (חלק)	11231			
											448	574			סמ"כ		

[illegible][illegible]

תאריך: 07.12.2021

מס' רש"ן 26120

מחיר: 120 ₪
054-272078 : 777
מחיר: 120 ₪

שם עורך התכנית