

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**



**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' מכ/759**

**שם תוכנית: נשר - שינוי בהוראות הבנייה ברח' התמר 2, 4, 6 ברמות יצחק.**

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה  
מחוז חיפה  
13-07-2011  
נתקבל  
תיק מס' \_\_\_\_\_

**מחוז: חיפה**  
**מרחב תכנון מקומי: מורדות הכרמל**  
**סוג תוכנית: מפורטת**

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ועדה מקומית לתכנון ולבניה מורדות הכרמל תכנית מס' 759/מכ נדונה בישיבה מס' 16.06.09 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם המלצה למתן חוקף. מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה</p>	<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ועדה מקומית לתכנון ולבניה מורדות הכרמל תכנית מס' 759/מכ נדונה בישיבה מס' 16.06.09 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם המלצה להסקדה. מונדסת הועדה יושב ראש הועדה</p>

<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' 759/מכ הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 23.2.11 לאשר את התכנית. יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' 759/מכ פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6163 ביום 25.11.10</p>
--	--

	<p>הודעה על אישור תכנית מס' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' ביום _____</p>
--	---

## דברי הסבר לתוכנית

בשנת 1984 אושרה תכנית מס' ג/1059, אשר קבעה שבמגרש מס' 106 המיועד למגורים – בנייה רווייה, תותר בנייה בשטח של עד 90% משטח המגרש (שטחים עיקריים).

בשנת 1991 הוגשה בקשה להיתר בנייה למבנים בשטח 2,226.08 מ"ר (עיקריים) שהם 90% מגודל המגרש דאז: 2,474 מ"ר. הבקשה אושרה, הבנייה בוצעה והוקמו מבנים בני שטח עיקרי = 2,226.08 מ"ר ושטחי שירות = 742.09 מ"ר.

בשלב מאוחר יותר הוכנה ואושרה תכנית לצרכי רישום אשר הקטינה את גודל המגרש לכדי 2,404 מ"ר. כתוצאה מכך, חלק מן הבנייה אשר הוקמה בהיתר הפכה לעודף שטח מעבר למותר, מאחר ואחוזי הבנייה לא השתנו.

מאז הקמת המבנים המקוריים, רווחת הדיור בישראל גדלה, ואט אט נבנו תוספות בנייה במגרש, בעיקר על בסיס סגירת מרפסות.

מטרות תכנית זו הן להסדיר את המצב של הבנייה המקורית שהוקמה בהיתר לפני הקטנת שטח המגרש כתוצאה מאישור התכנית לצרכי רישום, וכן להציע מסגרת תכנונית כוללת שתאפשר הסדרת המצב של תוספות בנייה שנבנו במרוץ השנים וכן לאפשר תוספות בנייה מבוקרות נוספות.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

נשר - שינוי בהוראות הבנייה ברח' התמר 2, 4, 6  
ברמות יצחק.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

יפורסם  
ברשומות

מכ/759

מספר התוכנית

2,921 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

5/11 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות  
לעניין תכנון תלת  
מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

לא רלבנטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

קואורדינטה X 203.475  
קואורדינטה Y 741.725

1.5.2 תיאור מקום רח' התמר 2, 4, 6 ברמות יצחק, נשר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית עיריית נשר  
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב נשר  
שכונה רמות יצחק  
רחוב התמר  
מספר בית 6, 4, 2

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11185	מוסדר	חלק מהגוש	111	133

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי
-----------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/8/2007	5704	אזור רגישות א'1	כפיפות	תמ"א 4/34/בי
2/2/1984	3021	תכנית זו גוברת על תכנית ג/1059	שינוי	ג/1059

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	רודי ברגר אדריכלים	5/11	לא רלבנטי	23	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	רודי ברגר אדריכלים	5/11	1	לא רלבנטי	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	רודי ברגר אדריכלים	5/11	1	לא רלבנטי	1:200 1:250 1:50 1:10	מחייב	נספח בינוי התוכנית

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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
הכל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	054-4737054	לא רלבנטי	התמר 2/3, נשר.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	058741067	058741067	דורון גנץ	לא רלבנטי
הכל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	052-3549886	04-8217244	התמר 2/7, נשר.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	016715260	016715260	גרינורו פרט	לא רלבנטי
הכל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	050-8524070	04-8218164	התמר 6/2, נשר.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	057771511	057771511	אריאל כספי	לא רלבנטי
הכל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	052-4680375	04-8217711	התמר 4/8, נשר.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	62388160	62388160	ניסים דהן	לא רלבנטי
הכל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	052-2612949	04-8217225	התמר 4/7, נשר.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	023024110	023024110	דני זוהר	לא רלבנטי
הכל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	052-8640900	04-8217225	התמר 4/2, נשר.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	076746619	076746619	אהובה יצחקי	לא רלבנטי
הכל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	04-8217227	התמר 4/2, נשר.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	061032231	061032231	אלברט ביטון	לא רלבנטי
הכל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	052-8710272	לא רלבנטי	התמר 4/6, נשר.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	010027191	010027191	לאה בורר	לא רלבנטי

**1.8.2 יזם כמעל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	התמר 2/3, נשר.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	058741067	058741067	לא רלבנטי
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	04-8217244	התמר 2/7, נשר.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	016715260	016715260	לא רלבנטי
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	04-8218164	התמר 6/2, נשר.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	057771511	057771511	לא רלבנטי
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	04-8217711	התמר 4/8, נשר.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	62388160	62388160	לא רלבנטי
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	התמר 4/7, נשר.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	023024110	023024110	לא רלבנטי
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	04-8217225	התמר 4/3, נשר.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	076746619	076746619	לא רלבנטי
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	04-8217227	התמר 4/2, נשר.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	061032231	061032231	לא רלבנטי
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	התמר 4/6, נשר.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	010027191	010027191	לא רלבנטי

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
haifatichun@mimi.gov.il	04-8630970	לא רלבנטי	04-8630855	פל-ים 15, חיפה.	לא רלבנטי	מנהל מקרקעי ישראל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	

## 1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
rudarch@bezeqint.net	04-8383425	050-5688869	04-8362005	ת"ד 70071, חיפה. 31700.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	36069	רודי ברגר	אדריכל	עורך ראשי
Ramzi883@netvision.net.il	04-8520166	052-2352708	04-8524038	אלמונתבי 22, חיפה. 35377.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	883	רמזי קעואר	מורד מוסמך	מורד



**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

א. מתן אפשרות להרחיב יחידות דיור קיימות, ללא הוספת יחידות דיור במגרש מעבר ל- 20 היחידות הקיימות.  
 ב. שינויים בקווי הבניין, הוספת שטחי שירות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

א. הוספת 36.63% משטח המגרש לאחוזי הבנייה המותרים לשימושים עיקריים.  
 ב. הוספת שטחי שירות.  
 ג. שינויים בקווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט וביטול מרווח מינימלי בין מבנים במגרש.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם	2.921 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
-	3,101.08	-	הסדרת מצב לאחר אישור תרש"צ: + 62.48 תוספות בנייה: + 875	* 2,163.60	מ"ר	מגורים ב' 3
-	20	-	0	* 20	מס' יח"ד	

\* על פי תכנית מס' ג/1059 התקפה.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
רדיוס מגן	עצים לשימור	אתר עתיקות		
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	111	מגורים ב' 3
לא רלבנטי	200	לא רלבנטי	200	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

### 4 ייעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב' 3	4.1
שימושים	4.1.1
שטח לבניית בתים משותפים מדורגים בהתאם להוראות שיפורטו לעיל.	א.
הוראות	4.1.2
על פי ייעוד שטח למגורים - בנייה רוויה, בתכנית מס' ג/1059 התקפה.	א.

שם ייעוד: דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
דרך ציבורית כוללת מדרכות, שוליים ורחבות סיבוב למכוניות.	א.
הוראות	4.2.2
על פי ייעוד דרך קיימת מאושרת, בתכנית מס' ג/1059 התקפה.	א.
בתא שטח 200 קיימים שלושה עצים בוגרים לשימור. היתרים ינתנו באישור פקיד היערות.	ב.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב מאושר:

מאגריס - כ"ב רדוייה	יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				תכנית (%)	מספר יח"ד	צפימות (יח"ד) לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר) (1)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
				מעל לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	שרות					עיקרי	שרות	קדמי	צדדי- שמאלי
4		111	2,404	2,163.6	-	2,163.6 מ"ר	90%	20	8.32	10	-	0	4	4	

(1) גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית.

מצב מוצע:

מאגריס כ"ב	יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				תכנית (%)	מספר יח"ד	צפימות (יח"ד) לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר) (1)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)
				מעל לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	שרות						
3		111	2,404	3,101.08	742.09 מ"ר	3,843.17 מ"ר (2)	159.87%	20	8.32	10	בנייה מדורגת	(3)	(3)

(1) גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית.

(2) ראו טא טבלת פירוט תוספת בניה מקסימליות בסעיף 5.1 דלתון.

(3) על פי התשריט.

## 5.1 טבלת פירוט תוספות בנייה מקסימליות

מס' בית	מס' אגף	מס' דירה	מפלס	תוספת בנייה מקסימלית, כולל מרפסות מקורות וגגוני כניסה (מ"ר)
2	e	1	0.00	21
2	e	2	2.90	24
2	e	3	5.80	62
2	e	4	8.70	62
2	d	5	0.00	21
2	d	6	2.90	43
2	d	7	5.80	35
2	d	8	8.70	74
4	c	1	0.00	21
4	c	2	2.90	37
4	c	3	5.80	39
4	c	4	8.70	74
4	b	5	0.00	21
4	b	6	2.90	49
4	b	7	5.80	57
4	b	8	8.70	76
6	a	1	0.00	21
6	a	2	2.90	39
6	a	3	5.80	38
6	a	4	8.70	61
סה"כ				875

הערה: טבלת פירוט תוספות הבנייה המקסימליות הנ"ל מפרטת את טבלת זכויות הבנייה.

**6. הוראות נוספות****6.1. עיצוב אדריכלי**

- א. הבנייה המותרת במקום הינה בנייה קונבנציונלית התואמת את הבנייה שאושרה בהתאם לתכניות המאושרות, לרבות הגוון וחומרי הגמר, אשר חייבים לקבל אישור מהנדס העיר.
- ב. לא תותר בנייה מחומרים קלים, או טרומית, אלא באישור מהנדס העיר.
- ג. הגגונים, הפרגולות וסגירת המרפסות יבנו ממתכת או מעץ, בהתאם לפרטים המצורפים בנספח הבינוי או אחרים באישור מהנדס העיר.
- ד. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:50, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', - לאשור מהנדס העיר.
- ה. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מדחסים של מזגני אוויר, מתקני גג כגון דוודים וקולטי שמש ומתקנים לתליית כביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס העיר.

**6.2. אספקת מים**

אספקת המים תהיה מרשת המים של עיריית נשר. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה קבלת אישור אגף המים בעיריית נשר, בדבר חיבור הבנייה לרשת המים.

**6.3. הרחקת אשפה**

מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום ויהוו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר.

**6.4. ביוב וניקוז**

בתנאים למתן היתר בנייה ייקבעו דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תאי ביוב וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל, המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע ע"י מהנדס עיריית נשר.

**6.5. הוראות בנושא חשמל**

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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות השנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.
2. תחנות השנאה ימוקמו רחוק ממגורים ומבני ציבור ככל הניתן.

ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא ינתן היתר בנייה לבניין או לחלק בולט ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים להלן כשהם מדודים מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה, או מציר הקו, על פי המפורט להלן:

סוג קו חשמל	מרחק לחלק הקרוב ביותר
קו מתח נמוך	2 מ'
קו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5 מ'
קו מתח עליון 110 - 150 ק"ו	9 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

ד. הגבלות בנייה לאורך קוי חשמל תת קרקעיים:  
אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מהכבלים האלה.  
אין לחפור מעל קוי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחב' החשמל.

ה. חפירה, חציבה, כריה, בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל:

- חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידניים, לא תבוצע במרחקים הקטנים מהנקובים להלן:  
מכבל חשמלי תת קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר) - 2.5 מ'  
מעמוד חשמל במתח נמוך - 2.5 מ'  
מעמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו - 10 מ'

- חפירה, חציבה או כרייה באמצעות כלים מכאניים, לא תבוצע במרחקים הקטנים מהנקובים להלן:  
מכבל חשמלי תת קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר) - 10 מ'  
מעמודי חשמל במתח נמוך - 5 מ'  
מעמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו - 5 מ'  
מעמודי חשמל במתח עד 400 ק"ו - 10 מ'

ו. קוי חשמל מתח נמוך וקווי טלפון יהיו תת קרקעיים.

על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

#### 6.6. הוראות חנייה

החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.

#### 6.7. פיתוח שטח

תכנית לשינויים בפיתוח השטח תהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה, ותאושר ע"י מהנדס עיריית נשר.

#### 6.8. גדרות

הבקשה להיתר בנייה תכלול הקמת גדרות שיתחמו את גבולות המגרש ביעוד קרקע למגורים.

#### 6.9. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

<b>6.10. הפקעות לצרכי ציבור</b>
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965.
<b>6.11. פיקוד העורף</b>
תנאי לקבלת היתר בניה בשטח התוכנית הוא קבלת אישור מפיקוד העורף, בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
<b>6.12. שירותי כבאות</b>
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
<b>6.13. שמור וניצול מי נגר עילי</b>
מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים 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. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
<b>6.14. פינוי פסולת בניין</b>
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.
<b>6.15. מבנים להריסה</b>
הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, תוך ששה חודשים מיום קבלת תוקפה.
<b>6.16. התאמת התכנית לתמ"א/38</b>
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, ומילוי אחר התנאים הבאים: 1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.
<b>6.17. חלוקה ורישום</b>
חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום. תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

**6.18. היתר בנייה**

תנאי לקבלת היתר בנייה הינו הסרת הפלישות של מבקש ההיתר, לרבות הסרת החריגות שלו שמחוץ לגבולות המגרש.

**6.19. שמירת עצים קיימים**

- א. במגרש המיועד לבניה ישמרו, ככל האפשר, עצים קיימים.  
 ב. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך בו ימופו עצים קיימים ויסומנו עצים לשימור, לעקירה ולהעתקה.  
 ג. טרם מתן היתר בניה יתקבל אישור פקיד היערות של קק"ל.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
26.5.11		X לא רלבנטי	058741067	דורון גנץ	מגיש ויזם בפועל של התוכנית
25.5.11		X לא רלבנטי	016715260	גריגורי פרנט	
25.5.11		X לא רלבנטי	057771511	אריאל כספי	
25.5.11		X לא רלבנטי	62388160	ניסים דהן	
25.5.11		X לא רלבנטי	023024110	דני זוהר	
25.5.11		X לא רלבנטי	076746619	אהובה יצחקי	
25.5.11		X לא רלבנטי	061032231	אלברט ביטון	
25.5.11		X לא רלבנטי	010027191	לאה בורר	
	<p>ישראל לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.</p> <p>חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחום ותכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא תוקמה תשעה ונחתם עפ"ן הסכם מתאים בניגון, ואין חתימתנו זו באה בסיקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל תורה ועפ"י כל דין.</p> <p>למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין תשעה הכלל בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית/חכירה או חרמה כקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שבה חתימתנו ניתנת אך ורק כמקרה מבט חבונתית.</p> <p>6/6/11</p>	מנהל מקרקעי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	בעלי עניין בקרקע
	<p>מנהל מקרקעי ישראל</p> <p>מנהל מקרקעי ישראל</p> <p>מנהל מקרקעי ישראל</p>	הועדה המקומית לתכנון ולבניה מורדות הכרמל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	ועדה מקומית
21.05.11	<p>אינג' לאון גורודצקי מהנדס העיר עיריית נשר</p>	עיריית נשר	לא רלבנטי	לא רלבנטי	רשות מקומית
17/5/11	<p>רודני ברגר אדריכלים וציירי ערים</p>	לא רלבנטי	015463839	רודי ברגר	עורך התכנית

**13. רשימת תיוג - טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
V		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	V	מספר התוכנית		התאמה בין הוראות התוכנית
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

<sup>(2)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לנובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	V	
		אם כן, פרט: נספח בינוי		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(4)</sup>	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	V	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	V	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V	
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	V	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	V	
	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
טפסים נוספים (5)	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	

<sup>(3)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

<sup>(4)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

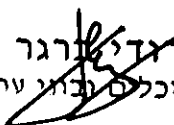
<sup>(5)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה רודי ברגר (שם), מספר זהות 015463839, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מכ/759 ששמה נשר - שינוי בהוראות הבנייה ברח' התמר 2, 4, 6 ברמות יצחק (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 36069.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
  - א. לא רלבנטי
  - ב. לא רלבנטי
  - ג. לא רלבנטי
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
 רודי ברגר  
 אדריכלים ויועץ ערים  
 חתימת המצהיר

  
 תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית</b>
--

אני החתום מטה לא רלבנטי (שם), מספר זהות לא רלבנטי, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' לא רלבנטי ששמה לא רלבנטי (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום לא רלבנטי ויש בידי תעודה מטעם לא רלבנטי (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא לא רלבנטי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים לא רלבנטי בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

לא רלבנטי  
חתימת המצהיר

לא רלבנטי  
תאריך

<b>הצהרת המודד</b>
--------------------

מספר התוכנית : מכ/759

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 23/5/11 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

**רמזי קעואר**  
 מהנדס גאודט  
 ומודד מוסמך  
 מ.ת. 883  
 חתימה

883  
 מספר רשיון

רמזי קעואר  
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך \_\_\_\_\_ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

\_\_\_\_\_  
 חתימה

883  
 מספר רשיון

רמזי קעואר  
 שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

\_\_\_\_\_  
 חתימה

\_\_\_\_\_  
 מספר רשיון

\_\_\_\_\_  
 שם המודד המוסמך

הסבר :

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

## נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית