

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' מכ/772

שם תוכנית: ככר העיר - רמות יצחק, נשר

משרד הפנים  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 ת"ת חיפה  
 13-05-2013  
 תיק מס' 772  
 ג' ו' ק' ב' ל

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

אישורים

| מתן תוקף   | הפקדה  |
|--|--|
| <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965<br/>           ועדה מקומית לתכנון ולבניה<br/>           מורדות הכרמל<br/>           תכנית מס' 772<br/>           נדונה בישיבה מס' 2012/2011 בתאריך 11/11/11<br/>           הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה<br/>           עם המלצה למתן חוקף.<br/>           מהנדסת הועדה: יעל כהן-הועדה</p> | <p>הודעה על הפקדת תוכנית מס' 772<br/>           פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6468<br/>           ביום 4.9.11</p> |
| <p>משרד הפנים מחוז חיפה<br/>           חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965<br/>           אישור תכנית מס' 772<br/>           הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה<br/>           ביום 11.11.11 לאשר את התכנית.<br/>           יו"ר הועדה המחוזית</p>  | <p>הודעה על אישור תכנית מס'<br/>           פורסמה בילקוט הפרסומים מס'<br/>           ביום</p>                  |
|  |  |

**דברי הסבר לתוכנית**

התוכנית המוגשת מהווה תכנון מחדש של שטח שאושר לבניה בתוכנית מכ/420.

לאחר שמרבית השטחים ברמות יצחק נבנו, נדרש להתאים את היעודים המתוכננים עפ"י ת.ב.ע. מאושרת למרכז רמות יצחק לצרכי השכונה הנוכחיים, תוך השתלבות בצרכי ותוכניות הפיתוח העירוניות.

תוכנית מכ/420 קבעה יעודי מסחר ומשרדים ונפחי בניה בהתאם לצרכים ולמצאי לפני כ- 12 שנה. במהלך השנים שינתה העיר נשר ושכונת רמות יצחק את פניהן ללא היכר: נבנה קומפלקס מסחרי גדול ("שמי בר") המשרת את תושבי נשר ואף נגיש לתושבי חיפה, במע"ר מול העירייה הולך ונבנה קומפלקס משרדים נוסף משולב בשטחי מסחר, נסלל כביש 705 ("דרך משה") המחבר את רמת יצחק לכרמל ולציר בן יהודה והצ'ק פוסט.

נוכח האמור לעיל ועפ"י בדיקת משרד היועצים צ'מנסקי – בן שחר, מסתבר כי אין צורך בשטח המשרדים המיועד, וכי השטחים המיועדים למסחר הינם מעבר לנדרש לצרכי השכונה הקיימים והעתידיים.

התוכנית המוצעת קובעת הוראות להקמת בנין מגורים, פתרונות חניה ופיתוח המסחר והככר לצידו. התוכנית אינה מוסיפה שטחי בניה, אלא מניידת שטחים מהמגרש המיועד למסחר למגרש הצמוד המיועד למגורים.

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

| ככר העיר – רמות יצחק, נשר                     | שם התוכנית  | 1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית | יפורסם ברשומות |
|---|---|------------------------------|----------------|
| מכ/772  | מספר התוכנית  |                              |                |
| 19.650 דונם                                   |   | 1.2 שטח התוכנית              |                |
| • מתן תוקף                                    | שלב   | 1.3 מהדורות                  |                |
| 1   | מספר מהדורה בשלב  |                              |                |
| 20.2.13                                       | תאריך עדכון המהדורה   |                              |                |
| • תוכנית מפורטת                               | סוג התוכנית   | 1.4 סיווג התוכנית            | יפורסם ברשומות |
| • כן  | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית |                              |                |
| • ועדה מחוזית                                 |   |                              |                |
| • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. | היתרים או הרשאות  |                              |                |
| • ללא איחוד וחלוקה                            | סוג איחוד וחלוקה  |                              |                |
| • לא  | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי                                |                              |                |

**1.5 מקום התוכנית**

|       |                         |  |                       |
|-------|-------------------------|--|-----------------------|
| 1.5.1 | נתונים כלליים           | מרחב תכנון מקומי   | מורדות הכרמל          |
|       |                         | קואורדינטה X   | 741/450 – 741/250     |
|       |                         | קואורדינטה Y   | 203/800 – 203/950     |
| 1.5.2 | תיאור מקום              | מרכז שכונת רמות יצחק, תחום בין הרחובות החרוב, השקמה, השיטה |                       |
| 1.5.3 | רשויות מקומיות בתוכנית  | רשות מקומית  | נשר                   |
|       |                         | התייחסות לתחום הרשות                                       | • חלק מתחום הרשות נפה |
| 1.5.4 | כתובות שבהן חלה התוכנית | יישוב  | נשר                   |
|       |                         | שכונה  | רמות יצחק             |
|       |                         | רחוב   | השקמה                 |
|       |                         | מספר בית   | 19                    |
|       |                         |  | 2-14                  |

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 12379    | • מוסדר | • חלק מהגוש   | 32                  | 48,45,31          |
| 12377    | • מוסדר | • חלק מהגוש   | -                   | 14,16             |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

| מספר גוש ישן | מספר גוש |
|--------------|----------|
| 11206,11207  | 12379    |

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

| מספר מגרש/תא שטח       | מספר תוכנית |
|------------------------|-------------|
| C3,C1,1e,1b,1c,1d,1a,3 | מכ/420      |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי

|  |
|--|
| <b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b> |
|--|

| תאריך     | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|-----------|--------------------|---|---------|--------------------|
| 9.2.1997  | 4489               | תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית מכ/420/א ממשיכות לחול. | • שינוי | מכ/420             |
| 18.4.2000 | 4868               | תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית מכ/420/א ממשיכות לחול. | • שינוי | מכ/420-א'          |
| 12.7.2007 | החלטה מס' 1955     | אזור רגישות א'1   | •       | תמ"א 34 ב/4        |

## 1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך  | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ  | תחולה | סוג המסמך  |
|--------------|-----------|-------------|-------------------|---------------|-------------|--------|-------|--|
|              |           | דינה אמר    | 20.2.13           | -             | 19          | -      | מחייב | הוראות התוכנית                                   |
|              |           | נועה קדם    | 20.2.13           | 1             |             | 1:1250 | מחייב | תשריט התוכנית                                    |
|              |           | נועה קדם    | 20.2.13           | 2             |             | 1:500  | מנחה  | נספח בינוי                                       |
|              |           | אמיר בלום   | 20.2.13           | 1             |             | 1:500  | מנחה  | נספח נוף   |
|              |           | אמיר בלום   | 20.2.13           |               | 6           | -      | מנחה  | נספח נופי  |
|              |           | יהודה אשד   | 20.2.13           | 1             |             | 1:500  | מנחה  | נספח תנועה                                       |
|              |           | גילה שניידר | 20.2.13           | -             |             | -      | מנחה  | דו"ח מיקרו אקלים: חלק ראשון-הצללות חלק שני-רוחות |
|              |           | אמיר בלום   | 20.2.13           | 1             |             | 1:500  | מחייב | נספח עצים בוגרים                                 |
|              |           | דינה אמר    | 20.2.13           | 1             |             | -      | מנחה  | פרוגרמה לשטחי ציבור                              |

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

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

### 1.8.1 מגיש התוכנית

| גיש/ חלקה(י) | דוא"ל | פקס        | סולרי       | טלפון      | כתובת              | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי / משפחה | מקצוע / תואר |
|--------------|-------|------------|-------------|------------|--------------------|-----------|---------------------------|------------|-----------|-----------------|--------------|
|              |       | 04-8243243 | 054-6554433 | 04-8243243 | ת.ד. 214 נשר 36601 | 513559336 | כבר העיר / ככר העיר       |            |           |                 |              |
|              |       |            |             |            |                    |           | יזום והשקעות בע"מ         |            |           |                 |              |

### 1.8.2 יזם בפועל

| דוא"ל | פקס        | סולרי       | טלפון      | כתובת              | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי / משפחה | מקצוע / תואר |
|-------|------------|-------------|------------|--------------------|-----------|---------------------------|------------|-----------|-----------------|--------------|
|       | 04-8243243 | 054-6554433 | 04-8243243 | ת.ד. 214 נשר 36601 | 513559336 | כבר העיר / ככר העיר       |            |           |                 |              |
|       |            |             |            |                    |           | יזום והשקעות בע"מ         |            |           |                 |              |

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס        | סולרי       | טלפון      | כתובת              | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי / משפחה | מקצוע / תואר |
|-------|------------|-------------|------------|--------------------|-----------|---------------------------|-----------|-----------------|--------------|
|       | 04-8243243 | 054-6554433 | 04-8243243 | ת.ד. 214 נשר 36601 | 513559336 | כבר העיר / ככר העיר       |           |                 | חוכר         |
|       | 04-8299250 |             | 04-8299208 | דרך השלום 20, נשר  |           | עיריית נשר                |           |                 | בעלים        |
|       | 04-8630872 |             | 04-8630860 | קרית הממשלה חיפה   |           | מנהל מקרקעי ישראל         |           |                 | בעלים        |

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| דוא"ל                   | פקס        | סולרי | טלפון      | כתובת              | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי / משפחה | מקצוע / תואר |
|-------------------------|------------|-------|------------|--------------------|-----------|---------------------------|------------|-----------|-----------------|--------------|
| Curie@inter.net.il      | 04-8371269 |       | 04-8371190 | דרך הים 67, חיפה   |           | אמר קוריאל                | 10441      | 4210510   | אמר דינה        | אדריכל       |
| indi@technomad.co.il    | 04-8107004 |       | 04-8372290 | שד' מוריה 52, חיפה |           | טכנומד                    | 481        | 69492064  | רוזי בן         | מודד         |
| sumai@miller-blum.co.il | 04-8339980 |       | 04-8339070 | התשבי 23, חיפה     |           | מילר-בלום                 | 40289      | 55098651  | אמיר בלום       | אדריכל       |
| eshedy@netvision.net.il | 04-8341607 |       | 04-8251149 | הולנד 28, חיפה     |           | יהודה אשד                 | 8379       | 12573853  | יהודה אשד       | מהנדס        |
| gila@yozinot-env.com    | 09-8855174 |       | 09-8855071 | הציר 6, נתניה      |           | חבי יוזמות                |            |           | גילה שניידר     | גאוגרף       |

**1.9 הגדרות בתוכנית**

"מתחם" - מתחם א' יהיה אזור מסחר ומשרדים ומתחם ב' יהיה אזור מגורים.

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**

קביעת הוראות להקמת מבנה מגורים רב קומות הכולל 56 יח"ד במגרש אשר היה מיועד לבנין משרדים ועדכון הבינוי במגרש למסחר ומשרדים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד מגרש 3 ממשרדים למגורים.
2. שינוי בחלוקת המגרשים.
3. קביעת הוראות בניה: זכויות בניה, קווי בנין, מספר קומות, מס' יח"ד במגרש למגורים.
4. שינוי בינוי במגרש המסחרי (מגרש 1) וביטול חלוקה פנימית במגרש.
5. העברת זכויות בניה מהמגרש המסחרי למגרש למגורים.
6. קביעת הוראות לגישה לחניה.
7. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
8. קביעת הוראות לפיתוח השטח: כבישים, תשתיות וגינון.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - 19.650 דונם

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית      |       | שינוי (+/-)<br>למצב המאושר | מצב<br>מאושר | ערך      | סוג נתון כמותי |
|-------|------------------------|-------|----------------------------|--------------|----------|----------------|
|       | מפורט                  | מתארי |                            |              |          |                |
|       | 0                      |       | -9,400                     | 9,400        | מ"ר      | שטח מסחרי      |
|       | 0                      |       | -5,800                     | 5,800        | מ"ר      | שטח משרדים     |
|       | + 6480<br>(672 מרפסות) |       | + 6480<br>(672 מרפסות)     | -            | מ"ר      | מגורים ד'      |
|       | 56                     |       | +56                        | -            | מס' יח"ד |                |
|       | 7520                   |       | +7520                      | -            | מ"ר      | מסחר ומשרדים   |



## 4 יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | שם ייעוד: מסחר/משרדים  |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים  |
| א.    | מסחר קמעונאי כגון: מזון (סופרמרקט), הלבשה וסידקית, ספרים, חומרי בית ובנין, מכשירי כתיבה, פרחים פרפורמיה, מספרה.  |
| ב.    | שירותים אזרחיים כגון בנק, דואר, קופת חולים, מרפאות רופאים  |
| ג.    | משרדים   |
| ד.    | חניה (חניה מרוכזת לכל היעודים בתוכנית)   |
| ה.    | בתי קפה, מסעדות, מזנונים, יאסר הקמת אולמות שמחות.  |
| ו.    | שטח פתוח לשימוש הציבור: ככר, שבילים, גינון, אלמנט מים.   |
| 4.1.2 | הוראות   |
| א.    | גובה המבנה ומס' הקומות יקבעו כהוראה שכל חריגה ממנה תהווה סטייה ניכרת בהתאם לסעיפים 2 (10), 2(19) בתקנות סטייה ניכרת.   |
| ב.    | בתא שטח 001A תותר הקמת מבנה אחד בלבד ובתא שטח 001B תותר הקמה של עד שני בניינים   |
| ג.    | המסחר יפוצל בין מתחם במפלס הככר התחתונה (תא שטח 001A) למתחם במפלס העליון (תא שטח 001B). מתחם המסחר במפלס התחתון יהיה בן קומה אחת ותותר בו גלריה. מבנה המסחר והמשרדים בככר העליונה (001B) יהיה בן 3 קומות וגובהו יהיה 13.0 מ'. הוראה זו היא הוראה שכל חריגה ממנה תהווה סטייה ניכרת בהתאם לסעיפים 2(10), 2(19) בתקנות סטייה ניכרת.   |
| ד.    | במפלס התחתון (תא שטח 001A) מיועד כל השטח למסחר (1410 מ"ר). במפלס העליון 001 B מיועד השטח למסחר ולמשרדים. סה"כ השטח העיקרי ב-2 המפלסים יחולק כך שעד 3000. מ"ר מיועד למסחר וכ-4520 מ"ר למשרדים.  |
| ה.    | גג המבנה המסחרי במפלס הככר התחתונה (תא שטח 001A) יפותח, ויכלול ריצוף, מדרגות וגינון. תותר הקמת פרגולה ליצירת מעבר מקורה במרווח הקידמי בגובה 3.00 + ממפלס הכניסה וברוחב שלא יעלה על 2 מ'.   |
| ו.    | החניון למבנה המסחרי העליון (תא שטח 001B) יהיה תת קרקעי והכניסה אליו תהיה מרחוב החרוב. חניה לא מקורה עבור מתחם המסחר בככר התחתונה תהיה במפלס החנויות ותמוקם בחזית. במידה וידרשו חניות נוספות למסחר במפלס התחתון, הוא ישולב בחניון התת-קרקעי. החזית הצפונית והחזית הדרומית יוגדרו כחזיתות ראשיות.                                    |
| ז.    | גמר חזיתות הבניינים מחומרים קשיחים בלבד, באישור מהנדס העיר. בככר העליונה (תא שטח 001B) החזית הצפונית והחזית הדרומית יוגדרו כחזיתות ראשיות.   |
| ח.    | לא תותר התקנת מזגנים על גבי חזיתות, אלא ע"פ פתרון כולל לבנין, שיכלול אלמנט ארכיטקטוני להסתרה ויהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה.   |
| ט.    | לא תותר התקנת ארובות לתנורים ולמיכלי דלק, אלא אם כן יוצע פתרון כולל כחלק מבקשת היתר הבניה.   |
| י.    | לא תותר התקנת צנרת מים, גז, ארובות וכבלי חשמל וטלפון על הקירות החיצוניים של הבנין בתוכנית מסומן שטח עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל /או רכב – בתא שטח 001B ובתא שטח 001A. השטח הנ"ל מיועד לכלל הציבור.  |
| יא.   | תחום ושטח זיקת הנאה המדויק בתאי שטח 001A, 001B יקבעו במסגרת תוכנית הבינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר הבניה במגרש המשולב מסחר ומשרדים. שטח זיקת הנאה בתא שטח 001A השטח מיועד למעבר רכב ושטחו לא יפחת מ-570 מ"ר. בתא שטח 001B השטח מיועד למעבר הולכי רגל ושטחו לא יפחת מ-1315 מ"ר. הכל בהתאם לאמור בסעיף 4.6 לעיל. |
| יב.   | השטח המוגדר לזיקת הנאה למעבר לציבור יתוכנן ויבוצע ע"פ הנחיות מהנדס העיר ויכלול ריצופים, גינון, תאורה, ריהוט רחוב, פרגולות ואלמנט ארכיטקטוני.   |
| יג.   | בשטחים המיועדים להסעדה תותקן מערכת איזור. מערכת האיזור תסומן בתוכנית להיתר בניה ותאושר ע"י איגוד ערים חיפה ומהנדס העיר נשר. תאסר פליטת אוויר מארובות או תעלות לכיוון בנייני מגורים.  |

|       |  |
|-------|--|
| יד    | הגגות יטופלו כחזית המישית. פירוט חומרי גמר גג יכלל בתוכנית להיתר בניה. תותר הקמת מתקנים טכניים בגובה המינימלי הנדרש. יאסר מיקום ציוד טכני גלוי על גבי הגגות.   |
| טו    | בקשה להיתר בניה תאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה. הבקשה תיכלול פיתרונות תכנוניים למניעת מטרדים (כגון: רעש ופסולת) מהחצר, החניה התפעולית, עמדת פריקה וכד'. התכנון יתייחס למבני המגורים הקיימים הגובלים בתכנון המוצע.  |
| טז    | בכיכר התחתונה באזור החניה תירשם זכות מעבר לציבור לצמיתות בתחום המסעה. מקומות החניה יהוו שטח משותף לשטחי המסחר ולא ינתן להצמיד מקום חניה לשטח מסחרי פרטי.   |
| יז    | הוראות פיתוח:<br>1. על מבקש היתר הבניה להגיש תוכנית מפורטת למגרש על בסיס תוכנית פיתוח שתוכן לתוכנית בשלמותה. התוכנית תכלול את כל השטחים שבהם יש זיקת הנאה לציבור. תוכנית הפיתוח תכלול פירוט של כל שטחי הריצופים, הגינון ומערכת ההשקיה, מעקות, גדרות פרטי ניקוז, תאורה ופירוט נוסף על פי דרישת מהנדס העיר.<br>2. על מבקש היתר הבניה לבצע את עבודות הפיתוח בכיכר העירונית (תא שטח 040) בשצ"פ (תאי שטח 011, 014, 013) בהתאם לתוכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.<br>3. העבודות יותאמו למפלסים של הככר הציבורית הקיימת והגובלת במגרש – ויהיו המשך להם, בהתאם לנספח הבינוי המנחה.<br>4. השטחים המשמשים למעבר הולכי רגל ירוצפו בריצוף אחיד על פי תוכנית שתוגש לאישור מהנדס העיר.<br>5. תחול חובת שתילת עצים. תכנון העצים מינם ואופן שתילתם יתואם עם מהנדס העיר.<br>6. בככר העליונה (תא שטח 0018) תחול חובת התקנת מתקן מים כדוגמת מזרקה, בריכת נוי ו/או תעלות מים, לאישור מהנדס העיר.<br>7. תבוצע התחברות למערכות, לכבישים ולמדרכות הקיימות ותיקון נזקים. |
| יח    | זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי ולמעבר רכב:<br>1. ביעוד למסחר ומשרדים הוקצו שטחים שיישמרו כמעברים פתוחים לרווחת הציבור עבור מעבר רכב ו/או למעבר ושהיית הולכי רגל (כיכר).<br>2. השטח יפותח, יתוחזק ויישמר במצב נקי ושמיש בהתאם לתכנית הבינוי.<br>3. יאסר לגדר ו/או לחסום את השטח ולמנוע מעבר הציבור.<br>4. תחום ושטח זיקת ההנאה המדויק בתא שטח 001 ייקבע במסגרת תכנית הבינוי שתוגש לאישור הוועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בניה.  |
| 4.2   | <b>שם ייעוד: מגורים ד'</b>   |
| 4.2.1 | <b>שימושים</b>   |
| א.    | מגורים   |
| 4.2.2 | <b>הוראות</b>  |
| א.    | המבנה יכלול 56 יח"ד. מספר יח"ד הוא הוראה אדריכלית שסטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לסעיפים 2(10), 2(19) בתקנות סטיה ניכרת. מתוך סך יחידות הדיור 12 יחידות (שהן כ-20%) יוקצו לדירות ששטחן יהיה עד 100 מ"ר עיקרי.   |
| ב.    | גובה המבנה יהיה 15 קומות מגורים מעל לובי מוגבה בגובה של 6 מטר. גובה המבנה (מפלס גג עליון) ומס' הקומות מהווה הוראה אדריכלית שסטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת בהתאם לסעיפים 2(10), 2(19) בתקנות סטיה ניכרת.   |
| ג.    | 2 קומות העליונות במבנה ידורגו.<br>שטח קומת מגורים 14 תהיה 90% משטח קומת מגורים 13.<br>שטח קומת מגורים 15 תהיה 90% משטח קומת מגורים 14.   |
| ד.    | גגות הבנין יטופלו בחזית המישית. פירוט חומר גמר גג יכלל בתוכנית להיתר בניה. תותר הקמת מתקנים טכניים בגובה המינימלי הנדרש. יבוצעו אמצעים להסתרת המתקנים הטכניים.   |
| ה.    | המבנה יתוכנן כך שיכלול מיגון נגד רוחות ומערבוליות –<br>1. בכל פינות המבנה יתוכננו מרפסות שיסייעו במקרה של רוחות מערבוליות.<br>2. מפלס הכניסה לבנין יהיה נמוך מהככר העליונה – כך שתמוגן הכניסה מרוחות חזקות.<br>3. הרחבה העליונה תהיה מגוננת וינטעו בה עצים ושיחים כנגד רוחות ברמה לא נוחה בגובה האדם.  |
| ו.    | הכניסה לבנין המגורים תהיה נפרדת ומרוחקת מהככר המסחרית.   |
| ז.    | במפלס הקומה הראשונה תשולב כניסה נוספת לבנין, מהגן שיפותח על גג החניון.   |
| ח.    | החניון יהיה מקורה. הכניסה לחניון מרחוב השיטה ולשימוש הדיירים בלבד.   |

|     |   |
|-----|---|
|     | גג החניון יפותח ויגונן.   |
| ט.  | בחזית המבנה לרחוב החרוב, בהמשך לכיכר העירונית תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות. תוגש תוכנית פיתוח שתכלול את השטח הציבורי המיועד לככר עירונית. השטח עם זכות מעבר לציבור לצמיתות והככר העירונית, יתוכננו כיחידה אחת. גמר חזיתות המבנה מחומרים קשיחים בלבד, באישור מהנדס העיר.  |
| י.  | לא יותר התקנת מזגנים אלא על פי פתרון לכל הבנין, שיהיה חלק מבקשת היתר הבניה.   |
| יא. | לא תותר התקנת צנרת מים, גז, ארובות, כבלי חשמל וטלפון על הקירות החיצוניים של הבנין.  |
| יג. | פתרון למסתורי הכביסה יהווה חלק מהבקשה להיתר הבניה. המסתורים יהיו בנויים מחמרים עמידים וישתלבו עם חזיתות הבנין.  |
| יד. | 1. תוגש תוכנית מפורטת למגרש על בסיס תוכנית פיתוח שתוכן לתוכנית בשלמותה לאישור מהנדס העיר. התוכנית תכלול פירוט כל השטחים, הגינות, מערכת השקייה, מיקום גדרות וכל פירוט נוסף שידרש ע"י מהנדס העיר.<br>2. על מבקש היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש, כולל בשטחים הציבוריים, בהתאם לתוכנית הפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר. התחברות למערכות, לכבישים ולמדרכות הקיימות ותיקון נזקים. |
| טו. | באזור החניה העילית בתא שטח 001A במפלס הכיכר הצמוד לשטח המסחרי, תקבע זכות מעבר לציבור לצמיתות בתחום המסעה. מקומות החניה לא יוצמדו לשטח המסחרי. אחריות לאחזקת השטח תהיה על הנהלת הבית.  |

|            |  |
|------------|--|
| <b>4.3</b> | <b>שם ייעוד: דרכים</b>   |
| 4.3.1      | <b>שימושים</b>   |
|            | ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.  |
| 4.3.2      | <b>הוראות</b>  |
|            | 1. הסדרי התנועה לחיבור החניון למערכת הדרכים יאושרו ע"י מהנדס העיר.<br>עבודות החיבור יבוצעו ע"י מבקש היתר הבניה לשביעות רצון מהנדס העיר, ויהו תנאי למתן טופס איכלוס למבנה (ים).<br>2. מגיש היתר הבניה יתחייב לשמור את הדרכים במצב הקיים. במידה ובמהלך הבניה תפגע הדרך, מדרכה וכד', יהיה חייב מבקש ההיתר להחזיר את המצב לקדמותו. |

|            |  |
|------------|--|
| <b>4.4</b> | <b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח</b>   |
| 4.4.1      | <b>שימושים</b>   |
|            | גינות, פינות ישיבה ומשחק מעבר שבילים ומדרגות מעבר תשתיות                           |
| 4.4.2      | <b>הוראות</b>  |
|            | 1. בש.צ.פ. ינטעו עצים בוגרים.<br>2. שבילים או מדרגות ישולבו בתוכנית הפיתוח הכללית. |

|            |  |
|------------|--|
| <b>4.5</b> | <b>שם ייעוד: ככר עירונית</b>   |
| 4.5.1      | <b>שימושים</b>   |
|            | מעברים מרוצפים גינות, פינות ישיבה ומשחק מעבר תשתיות  |
| 4.5.2      | <b>הוראות</b>  |
|            | 1. השטח יתוכנן ויבוצע כחלק בלתי נפרד ממבנה המגורים (תא שטח 002) והמסחר בככר התחתונה (תא שטח 001)<br>2. תבוצע תאורה והשטח יותאם למעבר אנשים עם מוגבלויות. |

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

| אחורי             | קווי בנין (מטר)   |           | מספר קומות |                       | גובה מבנה (מטר) (*3) | תכנית (%) | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | אחוזי כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת |       | מעל מפלס לכניסה הקובעת |          | גודל מגרש (מ"ר) | מס' תא שטח    | יעוד         |
|-------------------|-------------------|-----------|------------|-----------------------|----------------------|-----------|-------------------------|-----------|------------------|----------------|--------------------|-------|------------------------|----------|-----------------|---------------|--------------|
|                   | צידי-שמאלי        | צידי-ימני | קדמי       | קדמי                  |                      |           |                         |           |                  |                | מתחת לכניסה הקובעת | עיקרי | שירות                  | שירות    |                 |               |              |
| ע"פ המסומן בתשריט | ע"פ המסומן בתשריט |           | 15+1       | קומות                 | 55                   | 85        | 17.3                    | 56        | 474              | 15342          | 1470               | 4200  | 2520                   | 672 (5*) | 3236            | 002           | מגורים ד'    |
|                   |                   |           | 7.0        | כבר עליונה בכר עליונה | 13                   |           |                         |           |                  | 23860          | 9000               |       |                        |          |                 |               |              |
| ע"פ המסומן בתשריט | ע"פ המסומן בתשריט |           | 1+1        | כבר (מסחר) בכר        | 70                   | 70        |                         |           | 231              |                | 1410               | 5000  | 2340                   | -        | 10,311          | +001A<br>001B | מסחר ומשרדים |
|                   |                   |           | 2          | תחתונה                |                      |           |                         |           |                  |                | 1,000              |       |                        |          |                 |               |              |

הערות: (1) הכניסה הקובעת לבנין למגורים ככר הכניסה הכניסה הקובעת לבנין למסחר – מפלס הככר התחתונה לבנין המסחר/משרדים עליון - מפלס הככר העליונה

(2) שימושים בשטח חניונים – מגורים : בשטח החניונים יכלו מדרגות, חדרי מכוניות, מחסן לכל יח"ד ומחסן משותף. מסחר ומשרדים : בשטח החניונים יכלו מדרגות, חדרי ומכוניות ומחסנים. יותר להגדיל חניונים בתת הקרקע. ההגדלה תהיה עד היקף של 1000 מ"ר.

מסחר - שטחי סטוין במסחר בהתאם לתקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות והיתרים הקובעת את אופן החישוב של מעברים ציבוריים  
 גובה מבנה - הגובה אינו כולל חדרי מדרגות ומתקנים טכניים שגובהם יהיה גובה המינימלי הנדרש.  
 גובה מבני מסחר – מוחלק ל-2 מבנים : עליון ותחתון.

(4) מספר הקומות מתייחס למפלס הכניסה הקובע.  
 מגורים (ד') – מפלס הכניסה הקובעת 194.5+ ומתחת קומת חניה אחת.

(5) השטח ישמש למרפסות בלבד ולא ייתן לניידו למטרת אחרות, הכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים להיתר בניה**

- א. תנאי למתן היתר בניה, בתא שטח המיועד למסחר ומשרדים תוכן לגביו תוכנית בינוי ופיתוח למתחם בשלמותו, תוך מענה לשלבויות הביצוע באישור מהנדס העיר.
- ב. הגשת תוכניות בינוי ופיתוח לתוכנית בשלמותה עם סימון זיקות הנאה לציבור לצמיתות. התוכנית תהיה בהתאם לנספח מנחה של הבינוי והתנועה המצורפים לתוכנית זו.
- התוכנית תכלול העמדת המבנים, גובהם, עיצוב חזיתות וחומרי גמר, תוכנית החניון התת-קרקעי כולל גישות מהרחובות הגובלים, פיתוח השטח עם זיקת הנאה לציבור לצמיתות. פירוט השתלבות פיתוח המגרש במדרכות הגובלות, גינון ונטיעות, אצירת אשפה, קירות תומכים כולל פרטי גמר, גדרות ומעקות, חומרי גמר וכו'.
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה לחניון התת קרקעי יהיה הצגת תוכנית פיתוח על גג החניון שתכלול עצים ושיחים, שכבת אדמה גנטית של לפחות 1.0 מ' וגומחות בעומק של 1.5 מ' לעצים. התכנון ההנדסי של החניון יאפשר שכבה גנטית וגומחות בעומק הנ"ל.
- ד. הגשת תוכנית מפורטת לביצוע הרחבת הרחובות הגובלים בהתאם לנספח התנועה והחניה.
- ה. אישור איגוד ערים למיקום פתחי האוורור של החניונים.
- ו. תנאי לקבלת היתר בניה, הגשת תשריטי איחוד וחלוקה מחדש בתחום התוכנית, ואישור התכנית ע"י הוועדה המקומית.
- ז. תנאי לקבלת היתר בנייה בכל תחום התוכנית, בחינת מספר ומיקום תאי החניה לנכים. יש לבחון הגדלה ומיקום חניות נכים בסמוך לכניסה למבנים ופיזור המתאים למכלול השימושים במתחם.

**6.2 תנאים לאיכלוס**

- א. רישום בטאבו של זכות המעבר לציבור בהתאם לתוכנית הבינוי שאושרה בוועדה המקומית.
- ב. השלמת עבודות הפיתוח בתחום התוכנית הכוללת והדרכים הגובלות באישור עיריית נשר.
- ג. תנאי לאיכלוס מבני מסחר ומשרדים התקשרות עם חברת ניהול ואו אחזקה.

**6.3 דרכים וחניות**

- א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הסדרי התנועה לחיבור הגישה למבנה החניה, לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ב. רחבת הסיבוב ברח' השקמה (דרך מס' 211) תשמש לחניה לרכבי חירום בלבד.
- ג. לא תותר כניסה למבנים הכלולים בתוכנית מרחוב השקמה, למעט רכב חירום.
- ד. במגורים 2 מקומות חניה לדירה ו-0.25 חניה לאורחים בגבולות המגרש.
- ה. מגיש התוכנית יחוייב להצמיד מקום חניה אחד לפחות לכל יחידת דיור.
- ו. חניה למסחר בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה. החניה בתחום המגרש.
- ז. תנאי למתן היתר בניה – הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, הסדרי חניה לנכים – לאישור מהנדס העיר.

**6.4 סלילת דרכים**

- א. הרחבת וסלילת הדרכים בשטח התוכנית יבוצע בהתאם לתשריט ולנספחים ..
- ב. השלמת ביצוע העבודות הכלולות בהיתר הסלילה יהווה תנאי למתן אישור איכלוס למבנים.
- ג. במקבץ חניה לאורך מסעה יקבע אי הפרדה כל עשרה מקומות חניה, באי ינטע עץ.

**6.5 גינון**

- א. גינון על גבי גגות בערוגות בנויות יבוצע בתוך מצעי שתילה מנותקים. חומר המילוי יהיה כדוגמת פרלייט או טוף. סידורי השקיה יכללו בקרת השקיה ממוחשבת ומערכת ניקוז להרחקת המים ממיכלי השתילה.
- גובה מצע שתילה לעצים לפחות 100 ס"מ.
- גובה מצע שתילה לשיחים לפחות 50 ס"מ.
- ידרש גינון כל גגות החניונים הכלולים בתוכנית.
- ב. עומק מינימלי של מצע השתילה לעצים מעל גג חניון לא יפחת מ-1 מ'.

**6.6 קירות תומכים**

- א. התוכנית מציעה תכנון מדורג בטופוגרפיה קשה לכן ידרשו קירות תומכים.
- ב. קיר תומך לא יגבה מ-3.0 מ'. במידה ונדרש קיר תומך מעל גובה זה ידורג הקיר, הקטע האופקי בין הקירות לא יקטן מ-1.0 מ'. שטח זה יגונן ויבוצע בו מערכת השקיה.
- ג. כל הקירות התומכים בתוכנית יהיו בגמר זהה – אבן לקט, אבן מסותת או אחר כולל כרכוב אופקי בעובי 5 ס"מ לפחות. יותר שילוב גמר אחר המתאים לסביבה באישור העיריה.
- ד. יחול איסור על התקנת צינורות תשתית גלויים על פני הקירות התומכים.

**6.7 איכות הסביבה**

- א. הבקשה להיתר בניה תכלול מיקום מתקני מיזוג אוויר ותלווה בחוות דעת של יועץ אקוסטי לנושא מיסוד הולם. מתן היתר בניה מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ב. תעשה הפרדה בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- ג. הבקשה להיתר הכוללת את החניון, תלווה ביעוץ לנושאי אוורור ואקוסטיקה, ותאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה. מתן היתר אכלוס מותנה בקבלת אישור איגוד ערים כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים.
- ד. בניה משמרת נגר – תכנון וביצוע הניקוז במגרש יכוון לבניה משמר נגר. תוכנית הניקוז תועבר לאישור מהנדס העיר.

**6.8 בניה ירוקה**

- א. בקשה להיתר בניה תכלול התייחסות לכל ההוראות המחייבות בתוכנית זו בנושא בניה ירוקה. לבקשה להיתר בניה יצורף נספח בניה ירוקה, שיוכן ע"י יועץ סביבתי ויהיה חלק ממסמכי הבקשה להיתר בניה.
- ב. להלן ההוראות המחייבות לתכנון ואשר יכללו בבקשה להיתר בניה:
1. פירוט מימדי הפתחים והפניות להבטחת נוחות טרמית.
  2. ביצוע חישובים טרמיים, ופירוט הפתרון הטרמי במעטפת הדירה.
  3. פירוט פתרון איטום בקירות וגגות.
  4. קביעת רמת התאורה המלאכותית בשטחים המשותפים והתחייבות לשימוש בנורות חוסכות אנרגיה.
  5. הצגת פתרון אנרגיה סולרית בבניה צמודת קרקע.
  6. תכנון אזור לתליית כביסה חשוף לאוויר חוץ.
  7. תכנון נטיעות בקרקע טבעית, תוך פירוט סוג העצים. התכנון יעדיף עצים נשירים, לא אלרגנים וחסכוניים במים.
  8. התוכנית תפרט "חזית חמישית" (עיצוב הגג).
  9. הבקשה להיתר בניה תכלול תוכנית אינסטלציה עקרונית שתפרט מערכות דלוחין כפולות, לצורך שימוש במים אפורים, איסוף ושימור מי מזגנים והתקנת אמצעים לחסכון במים – הכל בהתאם לתקן הישראלי.
  10. תכנון ניקוז המגרש, כולל אמצעים להשהיית נגר עילי.
  11. התחייבות לשימוש בחומרי בניה שאינם גורמים לפליטת קרינה ו/או גזים רעילים.
  12. התחייבות בעמידה בערכי הסף של קרינה המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה.
  13. התחייבות לביצוע מראש של קירות נקיון למניעת שפך.
  14. התחייבות לפתרון של חומר חציבה תוך מגמה של גריסה ושימוש חוזר.
  15. התחייבות לשימוש חוזר בבולדרים למסלעות.
  16. התחייבות לאיסוף גיאופיטים לשתילה חוזרת.

**6.9 שמירת עצים בוגרים**

- א. בשטח הפרוייקט ישמרו 17 עצים. יועתקו 5 ויכרתו 4 עצים לפי נספח עצים בוגרים.
- ב. הזים יחוייב בנטיעת עצים חלופים בתחום עיריית נשר עבור העצים שיכרתו בפרוייקט.
- ג. לאחר קבלת היתר בנייה כדין, יש לקבל רשיונות כריתה/העתקה מק"ל.

**6.10 מיגון מפני רוחות**

- א. תכנון מבנה המגורים יתייחס לדו"ח מיקרו אקלים – רוחות המצורף לתוכנית זו.  
 ב. תכנון מבנה המגורים ייכלול מספר אסטרטגיות למיגון כנגד רוחות ומערבוליות:  
 1. בכל פינות המבנה תתוכננה מרפסות כנגד רוחות מערבוליות בפינות הבניין.  
 2. מפלס הכניסה למבנה המגורים יהיה נמוך יותר ממפלס הרחבה המתוכננת ממערב לבנין (גינה על גג חניון).  
 3. הרחבה המערבית (גינה על גג חניון) תכלול שיחים ועצים שישימשו כמיגון נגד רוחות ברמה לא נוחה בגובה אדם.  
 ג. תכנון מבנה מסחר ומשרדים:  
 1. הרחבה המערבית תתוכנן כך שתכלול אמצעי מיגון מפני מערבולות רוח ע"י שתילת צמחים ועצים בגובה אדם ו/או שימוש בפרגולה/קולונדה.  
 2. מיגון באמצעות גגונים מעל מפלס הכניסה הנמצא בחזית הדרומית למיתון רוחות.

**6.11 בניה משמרת נגר**

- א. באזורים המיועדים לפיתוח – מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים, או למתקני החדרה הסמוכים לצורכי השהייה החדרה והעשרת מי תהום.  
 ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים – בתחום התוכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקן 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.  
 ג. תכנון דרכים וחניות – בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.12 מניעת מטרדים בעת הבניה**

- א. כתנאי לקבלת היתר הבניה, תוגש למהנדס העיר תוכנית הערכות לשלבי הבנייה, כולל האמצעים שיינקטו למניעת מטרדים בעת הבנייה, לדיירי הבניינים הסמוכים.  
 התוכנית תכלול סימון אזור החפירה, הגדר והשערים לאתר העבודה, אופן הוצאת הפסולת, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת בניה, הובלת חומרי בניה, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכים להולכי רגל וכו'.  
 ב. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרוכז במיכל ותפונה לאתר מורשה לשפיכת פסולת בנין.  
 ג. עודפי עפר יפנו לאתר מאושר כחוק.  
 ד. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אוויר לסביבתו.  
 ה. אחסון חומרי גלם בתפוזרת תעשה בהתאם לתוכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ויעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.  
 ו. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת  
 ז. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הסמוכים ובשעות העבודה המקובלות תוך נקיטת כל אמצעי הבטיחות.  
 ח. אזור החפירה יגודר בכל היקפו בגדר אטומה לגובה 2.0 מ' לפחות – כתנאי להיתר החפירה.

**6.13 פסולת מוצקה**

- לא יינתן היתר לבניה או להריסה, אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה – 2005 וכמפורט להלן:  
 א. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.  
 ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר סילוק מוסדר.  
 ג. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר

על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

#### 6.14 הוראות בנושא חשמל

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה – בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל 1970) בהתיעצות עם חברת חשמל ובאישורם.

#### 6.15 תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תוכנית זו. יותר למקם את תחנת הטרנספורמציה בחניונים או בבניינים.  
על מגישי בקשות בניה לכלול בתוכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתוכנית זו.

#### 6.16 פיקוד העורף

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התוכנית, אלא אם כלולה בו תוכנית למקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.

#### 6.17 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

א. במבנה לשירות הציבור ובשטח המסומן עם זכויות מעבר לציבור בהתאם לתוכנית הבינוי שתאושר, יובטחו התקנת כל הסידורים הנדרשים לאנשים עם מוגבלויות ע"פ תקנות החוק. ידרש אישור מהנדס נגישות לביצוע הסדרים אלו.  
ב. תנאי לקבלת היתר בניה בכל תחום התוכנית בחינת מספר מקומות ומיקום תאי החניה לנכים. יבחן מיקום חנית נכים בסמוך לכניסות למבנים ובפניון המתאים למכלול השימושים במתחם.

#### 6.18 עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב בכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ל"ח – 1978.  
2. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.  
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"ל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989 יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות.  
4. היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.  
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יהודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

#### 6.19 תשתיות

##### א. אספקת מים

לפני התחלת תכנון המבנה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר ולבדוק עם אגף המים העירוני של עיריית נשר האם בשטח עובר תואי צינור מים/ביוב.  
אספקת מים לבניינים בשטח תוכניות זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות העירונית. כל שינוי בתוואי קווי המים, אם קיימים ועוברים כאלה במגרש, ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים, יבוצע על פי דרישות אגף המים של עיריית נשר על חשבון מבקשי היתר הבניה.  
על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים של עיריית נשר ובהתאם להוראות תוכנית זו.  
מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שירותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים של עיריית נשר.

**ב. ביוב**

לפני התחלת תכנון המבנה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב של עיריית נשר לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר הבניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז של עיריית נשר. לא יחוברו בגרביטיציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים. תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז של עיריית נשר שתוכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

**ג. ניקוז – תיעול**

לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז של עיריית נשר את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתוכנית זו. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים, הביוב והניקוז של עיריית נשר. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז של עיריית נשר שתוכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

**ד. מערכת כיבוי אש**

מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תוכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

**ה. אצירה והרחקת אשפה**

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה של עיריית נשר.

**ו. קווי טלפון ותקשורת**

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תוכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.

**6.20 היטל השבחה**

היטל השבחה ישולם כחוק.

**6.21 חלוקה ורישום**

- גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתוכנית זו, בטלים.
- השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל יעוד אחיד המותחם ע"י קווי הרחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- תנאי להיתר בניה הגשת תכנית חלוקה ואישור הוועדה המקומית.

**6.22 הפקעה ורישום**

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התיקון והבניה התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.

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

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה  |
|----------|----------|---|
|          | פיתוח    | פיתוח מגרש 002 המיועד למגורים ד ומגרשים A 001 , B 001 המיועדים למסחר ומשרדים יתבצעו במקביל. |

**7.2 מימוש התוכנית**

תוקף התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

|                 |                       |   |                       |
|-----------------|-----------------------|---|-----------------------|
| מגיש התוכנית    | שם:                   | חתימה:  | תאריך: 3.3.2012       |
|                 | תאגיד/שם רשות מקומית: | ככר העיר יזום והשקעות בע"מ  | מספר תאגיד: 513559336 |
| עורך התוכנית    | שם:                   | חתימה:  | תאריך: 3.3.2012       |
|                 | תאגיד:                | חברת קוריאל אברהם בע"מ<br>רוך חים 67 חיפה 34744<br>04-8372190 טקס. 04-8371259 | מספר תאגיד: 513246025 |
| יזם בפועל       | שם:                   | חתימה:  | תאריך: 3.3.2012       |
|                 | תאגיד:                | ככר העיר יזום והשקעות בע"מ  | מספר תאגיד: 513559336 |
| בעל עניין בקרקע | שם:                   | חתימה:  | תאריך: 3.3.2012       |
|                 | תאגיד:                | ככר העיר יזום והשקעות בע"מ  | מספר תאגיד: 513559336 |
| בעל עניין בקרקע | שם:                   | חתימה:  | תאריך:                |
|                 | תאגיד:                | עיריית נשר  | מספר תאגיד: 29/04/13  |
| בעל עניין בקרקע | שם:                   | חתימה:  | תאריך:                |
|                 | תאגיד:                | מינהל מקרקעי ישראל מחוז חיפה  | מספר תאגיד:           |

**ויקטור פילרסקי**  
אדריכל מח' תכנון  
מינהל מקרקעי ישראל

אין לנו התנגדות עקרונית להכניח, מלבד לשם יציאת התוכנית לתחלת דרכה, רשויות התכנון המוסמכות.  
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליזום התוכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התוכנית כל עוד לא הוקמה חשמה ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות-בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוק ועסי כל דין.  
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין חשמה חלול בתכנית, אין בחתימתנו על התוכנית-חברה או חדאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו סבה הסכם כאמור ועסי כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מטעמים טכניים בתכנית.  
מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז חיפה  
S.S. 13

## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עמרי קוריאן, אדריכלים בע"מ  
 חתימה: 07 ת"ד מס' 34744 חיפה  
 טל: 04-8371190 פקס: 04-8371249

תאריך: 3.3.2012

עורך התוכנית: דינה אמר

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.  
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.  
**שימו לב!** רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

| לא | כן | נושא   | סעיף<br>בנוהל  | תחום הבדיקה                      |
|----|----|--|----------------|----------------------------------|
|    | +  | האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?                            | 1.7            | מסמכי התוכנית                    |
|    | +  | האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו?   |                |                                  |
|    | +  | אם כן, פרט: בינוי, תנועה, נוף, איכות הסביבה, הצללה, רוחות                              |                |                                  |
|    | +  | האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?                     |                | הוראות התוכנית                   |
|    | +  | יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת   | 6.1<br>6.2     | תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>     |
|    | +  | קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה                              | 2.2.7          |                                  |
|    | +  | קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור) | 2.4.1<br>2.4.2 |                                  |
|    | +  | קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)                           | 2.3.2<br>2.3.3 |                                  |
|    | +  | התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(2)</sup>  | 4.1            |                                  |
|    | +  | קיום תשריט מצב מאושר   | 4.3            |                                  |
|    | +  | קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.                                   | 4.4            |                                  |
|    | +  | התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)               |                |                                  |
|    | +  | הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)                                  |                |                                  |
|    | +  | סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט   |                |                                  |
|    | +  | מספר התוכנית   |                | התאמה בין התשריט להוראות התוכנית |
|    | +  | שם התוכנית   | 1.1            |                                  |
|    | +  | מחוז   |                |                                  |
|    | +  | סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)   | 1.4            |                                  |
|    | +  | מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)   | 1.5            |                                  |
|    | +  | פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)   | 1.8            |                                  |
|    | +  | חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)   | 8.2            |                                  |

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."  
 (2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

| לא | כן | נושא   | סעיף<br>בנוהל | תחום הבדיקה                         |
|----|----|--|---------------|-------------------------------------|
| +  |    | האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>   |               | כללי                                |
| +  |    | האם התוכנית גובלת במחוז שכן?   |               |                                     |
|    |    | אם כן, פרט: _____  |               |                                     |
| +  |    | האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?   |               |                                     |
|    |    | אם כן, פרט: _____  |               |                                     |
| +  |    | האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?   |               |                                     |
|    |    | אם כן, פרט: _____  |               |                                     |
|    |    | האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:   |               |                                     |
| +  |    | • שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית  |               |                                     |
| +  |    | • שמירת מקומות קדושים  |               |                                     |
| +  |    | • בתי קברות  |               |                                     |
|    | +  | האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?   |               |                                     |
| +  |    | צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009  |               | איחוד וחלוקה                        |
|    | +  | קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית   | פרק<br>14     | טפסים נוספים <sup>(4)</sup>         |
|    | +  | קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע   | 1.8           |                                     |
| +  |    | האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?   |               | חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup>   |
| +  |    | במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?  |               |                                     |
|    | +  | האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?  |               | רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>           |
| +  |    | האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?   |               |                                     |
| +  |    | האם בוצעה בדיקה מלאה לתדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?   |               |                                     |
| +  |    | האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?   |               |                                     |
| +  |    | האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?                                  |               | חיזוק מבנים בפני רעידות             |
| +  |    | בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה? |               |                                     |
| +  |    | האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?  |               |                                     |
| +  |    | האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?   |               | שמירה על עצים בוגרים <sup>(7)</sup> |
| +  |    |  |               |                                     |

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

<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי כמינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

<sup>(6)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

<sup>(7)</sup> עפ"י תיקון 69 לחוק הת"יב - שמירה על עצים בוגרים

**נספח הליכים סטטוטוריים**

אמר-קוריאל אורנילים בע"מ  
 דרך תים 67, חיפה 34744  
 חתימה: טל 04-8371200 פקס 04-8371200

עורך התוכנית: דינה אמר תאריך: 20.3.2013

| יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות |                     |                    |       |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------|-------|
| מספר תוכנית מופקדת                   | סטטוס טיפול בתוכנית | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
| ל.ר                                  |                     |                    |       |

| אישור על-פי סעיף 109 לחוק |       |              |
|---------------------------|-------|--------------|
| סעיף                      | החלטה | תאריך ההחלטה |
| סעיף 109 (א)              | ל.ר   |              |
| סעיף 109 (ב)              |       |              |