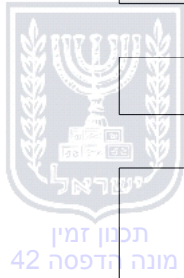


הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0547729

מכ/ מק/ 910 - רמות יצחק- אתר למבנה ציבור- איחוד מגרשים



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
מורדות הכרמל
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מאחדת שני מגרשים המיועדים למוסדות ציבור למתחם אחד.
המתחם משמש כמרכז מוסדות ציבור לחינוך לשכונת רמות יצחק בנשר.
המתחם הסטוטורי המאושר מחולק ל-2 מגרשים.
בחלקה 51 ממוקם ב"ס יסודי 12 כיתות וגן ילדים.
בחלקה 21 ממוקמות 2 חטיבות ביניים, מרכז משאבים, גני ילדים, מרכז פיס, אולם ספורט קהילתי ומגרשי ספורט.

מטרת התכנית לאחד את שתי החלקות למתחם אחד שיכלול את כל המבנים הקיימים היום וההרחבות הנדרשות:

הגדלת ב"ס יסודי - תוספת 6 כיתות, אולם ספורט בית ספרי, תוספת כיתות גן ובית כנסת.
איחוד המגרשים נדרש כדי לאפשר גמישות תכנונית.

כדי לאפשר את הבניה באזורים עם טופוגרפיה תלולה בוצעו חילופי שטחים בין א.ב.צ לבין ש.צ.פ בהיקף שטח זהה.

שטח לש.פ.פ שהינו בבעלות רשות הפיתוח, יקבל שטח חלופי בתחום הש.צ.פ.
התכנית כוללת טבלת הקצאות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מכ/מק/ 910 - רמות יצחק-אתר למבנה ציבור-איחוד
מגרשים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

355-0547729

מספר התכנית

67.041 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מורדות הכרמל
קואורדינאטה X	204129
קואורדינאטה Y	741294

1.5.2 תיאור מקום

המתחם נמצא בשכונת רמות יצחק בנשר. במתחם קיימים ביי"ס חטיבת ביניים, ביי"ס יסודי, אשכולות גנים, מרכז פיס.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נשר - חלק מתחום הרשות: נשר

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		השיטה	נשר

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
49, 51, 59		חלק	מוסדר	11269
14, 16, 19, 21		חלק	מוסדר	12377

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

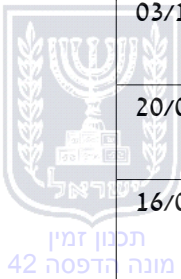
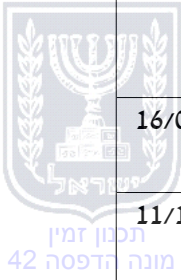
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה משנה את תמא 4/ב/34.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו כלולה בתממ/6 ואינה משנה אותה.	כפיפות	תממ/ 6
14/04/1991	2087	3865	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/290 ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/ 290
28/05/1996		4412	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/מכ/334 ה ממשיכות לחול.	שינוי	מק/ מכ/ 334 / ה
03/11/2011	354	6314	תכנית זו גובלת בתכנית מכ/760 ואינה משנה אותה.	כפיפות	מכ/ 760
20/06/2013	5405	6611	תכנית זו גובלת בתכנית מכ/772 ואינה משנה אותה.	כפיפות	מכ/ 772
16/06/2002		5084	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/מכ/334 יב ממשיכות לחול	שינוי	מכ/ מק/ 334 / יב
30/05/1991	2642	3883	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/במ/334. הוראות תכנית מכ/במ/334 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	מכ/ במ/ 334



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				דינה אמר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		דינה אמר		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מנחה	1: 500		09/08/2018	דינה אמר	12/08/2018		לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 1000		08/01/2018	קובי זייד	08/01/2018		לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1		05/02/2018	דינה אמר	05/02/2018		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1		28/06/2018	דוד אלחנתי	05/08/2018		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1		09/08/2018	דוד אלחנתי	12/08/2018		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000		09/08/2018	דוד אלחנתי	12/08/2018		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 1000		09/08/2018	דינה אמר	12/08/2018		לא

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



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נשר	נשר	(1)	20	04-8299200		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך השלום 20.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נשר	נשר	(1)	20	04-8299200		

(1) כתובת: דרך השלום 20.

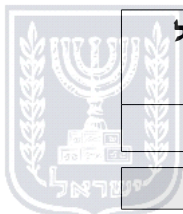
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים	15	04-8630860		haifatichnun@mmi. gov.il
בעלים		רשות מקומית		עיריית נשר	נשר	(1)	20	04-8299200		

(1) כתובת: דרך השלום 20.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דינה אמר		אמר קוריאל אדריכלים	חיפה	דרך הים	67	04-8371190		Curiel@inter. net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	סוקר עצים	דוד אלחנתי	81003	דוד אלחנתי אדריכלות נוף בע"מ	רמות מנשה	(1)		04-9895705		
מודד	מודד	קובי זייד	596		חיפה	(2)	9	04-8577444		

(1) כתובת: קיבוץ רמות מנשה.

(2) כתובת: דרך העצמאות 9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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

יצירת מרחב תכנוני אחד המיועד כמרכז למוסדות ציבור לחינוך, לדת ולצרכי קהילה לתושבי רמות יצחק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים מבלי שינוי סה"כ השטח לכל ייעוד לפי סעיף 62 א (א) לחוק התו"ב, שינוי מיקום מגרשי ש.פ.פ ושצ"פ ללא שינוי שטח המגרשים.
2. הרחבת דרך ציבורית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התו"ב.
3. שינוי והסדרת קו בניין הקבוע בתכנית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התו"ב.
4. תוספת קומה לפי סעיף 62 א (א) לחוק התו"ב.
5. תוספת שטחי שירות למרחב מוגן לפי חוק התגוננות אזרחית בכפוף לסעיף 151 (ג) לחוק התו"ב.
6. שינוי הוראות בינוי לענין מרחקים בין מבנים לפי סעיף 62א(א)(5)



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

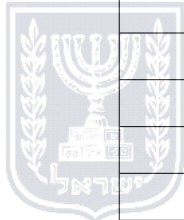
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
דרך מוצעת	4
מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח פרטי פתוח	5
שטח ציבורי פתוח	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	3



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
9.72	6,517.56	דרך מאושרת
88.68	59,452.98	מבנים ומוסדות ציבור
0.17	111	ש.פ.פ
1.43	960	ש.צ.פ
100	67,041.54	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
9.72	6,517.56	דרך מאושרת
0.38	257.94	דרך מוצעת
88.30	59,195.04	מבנים ומוסדות ציבור
0.17	111	שטח פרטי פתוח
1.43	960.01	שטח ציבורי פתוח
100	67,041.54	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	אתר לבנייני ציבור למוסדות חינוך.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי
	<p>1. תוכן תוכנית בינוי בק.נ.מ 1:250 מפורטת לכל מבנה חדש שיוגש להיתר בניה. התוכנית תפרט את דרכי הגישה והפיתוח סביב המבנה, כולל מפלסים, קירות תומכים, תאורה וכו'. התוכנית תשולב בתוכנית הבינוי הכללית המהווה נספח בינוי לתוכנית זו. תוכנית בינוי כללית תהיה חלק ממסמכי היתר הבניה.</p> <p>2. כל מבנה חדש שייבנה יחויב בשתילת עצים בוגרים לפחות עץ אחד לכל 100 מ"ר בנייה. מיקום השתילה תקבע עם אגף מהנדס העיר.</p> <p>3. תכנית הבינוי המצורפת הינה מנחה בלבד, ניתן לשנות את מיקום המבנים המוצעים וכן להוסיף מבנים בהתאם להחלטת מהנדס העיר ובהתייחס להוראות ולמגבלות שנקבעו בתכנית זו.</p> <p>4. הנחיות עיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>5. יותר להרחיב בנין קיים כאשר המבנה החדש נצמד לבנין הקיים או מתחבר אליו בגשר. בהקמת בנין חדש, שאינו מתחבר לבנין קיים ישמר מרחק מינמלי של 9.0 מ' מחזית ראשית של הבנין הקיים ומרחק של 3.0 מ' מגמלון בנין קיים שאין בו חלונות או חלונות שירותים בלבד.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	השטח ישמש מסעה לרכב, מדרכות, פסי ירק, תחנות אוטובוס, חניה ציבורית ו/או חניה פרטית.
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	יותר מספר התחברויות מהמתחם למוסדות ציבור לדרכים העירוניות. תוכן תוכנית ע"י מגישי היתר הבניה להתחברות, כולל מפלסים, תמרורים וכד' לאישור מהנדס העיר.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	שטח מיועד לגינון, נטיעות, מעברי מדרגות, מתקני משחק, תחנות טרנספורמציה של ח"ח. מיכלי גז תת-קרקעיים שכונתיים, מעבר לקוי ניקוז, בריכות לאספקת מים, מתקני שאיבה, מקלטים ציבוריים וכיו"ב.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>א. השטחים הציבוריים יתוכננו ויפותחו במקביל לפיתוח המבניים בו הם כלולים. כל המתקנים מיועדים להקמה בשטח השצ"פ ייבנו תוך התייעצות עם מתכנני נוף ותוך התאמה מירבית לתנאי השטח הטבעי ודאגה למזעור הפגיעה בו. מבצע התוכנית יבצע את כל הפעולות הדרושות לשיקום השטח מבחינה נופית, כולל שטחי גגות המקלטים הציבוריים בשצ"פ, בפיקוח מהנדס העיר ולשביעות רצונו.</p> <p>ב. בשטח הציבורי הפתוח ישמר החורש הטבעי ויעשו כל הפעולות הדרושות לשימורו וטיפוחו. לש.צ.פ יועתקו עצים אשר יעקרו ממגרשי הבניה הסמוכים.</p>

4.3	שטח ציבורי פתוח
	ג. בשטחי נטיעות יש להשתמש בסוגי עצים המתאימים לצמחיה הטבעית כגון אלון חרוב וכיו"ב. ד. בשטח הציבורי יקבע ריהוט רחוב אחיד עבור לוחות מודעות, פנסי תאורה, לוחות פרסומת, שילוט וכיו"ב-הכל ע"פי תכנון שיאושר ע"י מהנדס העיר.
4.4	שטח פרטי פתוח
4.4.1	שימושים
	חורש טבעי קיים.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח יישאר במצבו הטבעי.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל ומעבר קווי תשתית תת-קרקעיים, הכל לפי חוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965
4.5.2	הוראות
א	דרכים הרחבת הדרך עבור תכנון כיכר



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי				
(3)	(3)	(3)	(3)	4	15	(2) 2767	(1) 33330	59242	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

במידה ויש סתירה בין גודל המגרשים בטבלה לבין השטחים בטבלת ההקצאה, השטחים ילקחו מהמדידה האנליטית של המודד ע"פ טבלת ההקצאה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח עיקרי למגרש 1 יקבע ע"פי זכויות הבניה המאושרות לחלקות 51+21.

א. שטח עיקרי חלקה 21 - 30,330 = 50,550 X 60% מ"ר

ב. שטח עיקרי לחלקה 51 3000 מ"ר.

סה"כ ללא שינוי 33,330 מ"ר..

(2) שטח שירות למגרש 1 יקבע ע"פי זכויות הבניה המאושרות לחלקות 51+21.

א. שטח שירות לחלקה 21 2527 = 50,550 X 5% מ"ר.

ב. לא פורט שטח שירות לחלקה 51.

בהתאם לחוק נדרש 10 מ"ר ממ"מ לכיתה, סה"כ תוספת שטח שירות 24 כיתות 10 X מ"ר לכיתה=240 מ"ר

סה"כ שטח שירות 2767 מ"ר.

(3) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6. הוראות נוספות

6.1	חניה										
		החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בתחום המגרש.									
6.2	פיתוח סביבתי										
		א. סה"כ השטח המגוון על קרקע טבעי לא יפחת מ-25% משטח המגרש. ב. תחול חובת שתילת עצים בוגרים בהתאם למפורט בהוראות.									
6.3	איכות הסביבה										
		הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.									
6.4	ניהול מי נגר										
		<p>התכנון יבטיח בניה משמרת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי התהום.</p> <p>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכלל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.</p> <p>השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>									
6.5	הוראות בזמן בניה										
		<p>א. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תוכנית היערכות לשלבי הבניה לנקיטת האמצעים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת רעש וזיהום אוויר, כניסת ויציאת משאיות, קביעת דרכים להולכי רגל- התוכנית תאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ב. אזור החפירה יגודר בכל היקפו בגדר אטומה לגובה 2.0 מ' לפחות.</p>									
6.6	חשמל										
		<p>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 בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקן המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <table border="1" data-bbox="319 1993 1276 2128"> <tr> <td></td> <td>מהתיל הקיצוני</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> <td>2.00 מ'</td> <td>2.25 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> <td>1.50 מ'</td> <td>1.75 מ'</td> </tr> </table>		מהתיל הקיצוני	מציר הקו	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'
	מהתיל הקיצוני	מציר הקו									
א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'									
ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'									

6.6	חשמל															
	<p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="389 192 480 226">6.50 מ'</td> <td data-bbox="624 192 715 226">5.00 מ'</td> <td data-bbox="1129 192 1257 226">בשטח בנוי</td> </tr> <tr> <td data-bbox="389 241 480 275">8.50 מ'</td> <td data-bbox="683 241 699 275">-</td> <td data-bbox="1129 241 1257 275">בשטח פתוח</td> </tr> </table> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="368 338 475 371">13.00 מ'</td> <td data-bbox="619 338 710 371">9.50 מ'</td> <td data-bbox="1129 338 1257 371">בשטח בנוי</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td data-bbox="772 387 1257 465">בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</td> </tr> </table> <p>ה. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="325 483 416 517">35.00 מ'</td> <td data-bbox="624 483 639 517">-</td> <td data-bbox="1129 483 1257 517"></td> </tr> </table> <p>באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה/מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p>	6.50 מ'	5.00 מ'	בשטח בנוי	8.50 מ'	-	בשטח פתוח	13.00 מ'	9.50 מ'	בשטח בנוי			בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	35.00 מ'	-	
6.50 מ'	5.00 מ'	בשטח בנוי														
8.50 מ'	-	בשטח פתוח														
13.00 מ'	9.50 מ'	בשטח בנוי														
		בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')														
35.00 מ'	-															
6.7	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.															
6.8	סידורים לאנשים עם מוגבלויות															
	בשטחים ציבוריים ו/או בשטחים המשותפים, יובטחו התקנת כל הסידורים הנדרשים לאנשים עם מוגבלויות ע"פ תקנות החוק. ידרש אישור מהנדס נגישות לביצוע הסדרים אלו.															
6.9	עתיקות															
	<ol style="list-style-type: none"> כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ח - 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח 															

עתיקות	6.9
שהינו אתר עתיקות מוכרז.	
שמירה על עצים בוגרים	6.10
<p>1. עצים המוסמנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן- הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p> <p>2. עצים המסומנים להעתקה :</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה- יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. העתקות עצים יבוצעו בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות.</p> <p>ג. היזם יחויב בנטיעת עצים חלופיים לפי גובה האומדן במסגרת סקר לעצים הבוגרים.</p> <p>ד. העבודות כריתה/ העתקה לאחר קבלת היתר בניה ורישיון כריתה כדון.</p> <p>3. עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה- יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו- כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>4. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינמלי אפקבטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרחפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטם וניקוז מדויקים.</p> <p>5. הנחיות לעניין נטיעות חדשות : תכונות עצים שיש לתעדף :</p> <p>א. נותני צל סוככנים.</p> <p>ב. חסכנים במים.</p> <p>ג. מאוקלמים.</p> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם :</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פפוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם ע"פי פקודת היערות.</p> <p>הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.</p> <p>6. שטחים ציבוריים פתוחים :</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.10
<p>א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעות עצים.</p> <p>ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>7. מגרשי חניה:</p> <p>א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחננו בצל).</p> <p>ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ-50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים מסוככים.</p> <p>8. שינוי סטטוס עצים- שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

בטחון ובטיחות	6.11
<p>למבנים המתוכננים יוגשו תוכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות, המהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה.</p>	

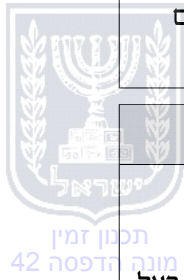


תכנון זמין
מונה הדפסה 42

תשתיות	6.12
<p>א. אספקת מים</p> <p>לפני התחלת תכנון המבנה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר ולבדוק עם אגף המים העירוני האם בשטח עובר תוואי צינור מים/ביוב.</p> <p>כל שינוי בתוואי קווי המים, אם קיימים ועוברים כאלה במגרש, ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים, יבוצע על פי דרישות אגף המים.</p> <p>אספקת המים תעשה מרשת המים של הרשות המקומית נשר.</p> <p>על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי.</p> <p>מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שירותי הכבאות. התוכנית תאושר ע"פ תוכנית זו ותאושר ע"י אגף המים.</p> <p>ב. ביוב</p> <p>1. לפני התחלת תכנון מבני ציבור להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב לבניינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הכללי. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר הבניה פתרון לחיבור קו הביוב לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.</p> <p>לא יחוברו בגרביטציה מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.</p> <p>2. ביצוע קו הביוב יעשה תוך פגיעה מינימלית בנוף. בגמר עבודת הבניה והשיקום, פני השטח יושבו לקדמותם.</p> <p>3. תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו. בגמר עבודות הבניה והשיקום, פני השטח יושבו לקדמותם.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



6.12	תשתיות
	<p>ג. ניקוז - תיעול לא ינתן היתר בניה בשטח התוכנית בטרם אושרה תוכנית מערכת תיעול מי הגשמים. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח ואופן חיבור למערכת הציבורית. לא ינתן אישור איכלוס לפני ביצוע מערכת התיעול והניקוז.</p> <p>ד. מערכת כיבוי אש מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תוכנית זו תכלול סימון הידרנטים עד 50 מ' מגבול הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר בניה ינתן על רקע מפה זו.</p> <p>ה. אצירה והרחקת אשפה מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו ויסומנו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>ו. קווי טלפון קווי טלפון וכל סוגי התקשורת האחרים יהיו תת-קרקעיים בתחום תוכנית זו. כל החיבורים למבנה יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>

6.13	איחוד וחלוקה
	<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.</p> <p>ב. השטחים יאוחדו עד כדי עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט וטבלאות הקצאה המצורף לתוכנית זו.</p> <p>ג. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, לרשום את מפת ההקצאה המצורפת כנספח לתכנית זו בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לחוק.</p>

6.14	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעימ 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית ע"פי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל (מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל, יופקעו ע"פי חוק התכנון והבניה). הרשות המקומית רשאית להפקיע את זכות השימוש והחזקה במקרקעי ישראל המיועדים לדרכים בלבד, ע"פי תוכנית זו, לתקופה קצובה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת בניינים לאתר ו/או הרחבת בניינים קיימים תיעשה בהתאם לפרוגרמת פיתוח מבני ציבור של עיריית נשר.	

7.2 מימוש התכנית

התוכנית תהיה תקפה בכל עת עד להחלטה אחרת של עיריית נשר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42