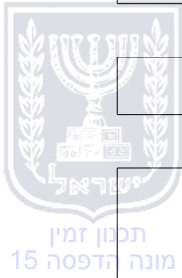


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 210-0585182**

**תוספת זכויות בניה ברח' אפרים שריר מס' 27,29,31,33, נהריה**



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	נהריה
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית היא תשתית תכנונית לתוספת יח"ד במסגרת נפח בניינים מאושר. מדובר במתחם שכונת אוסשקין נהריה. במגרשים 107,108,110 אושרו בניינים של 9 קומות הכוללים 30 יח"ד כל אחד. התוספת המבוקשת באותם מבנים מיועדת למילוי נפח קיים בלבד. במגרש 109 התכנית המבוקשת תאפשר לבנות בניין זהה לשאר המגרשים, 32 יח"ד במסגרת תוספת מינורית של 368 מ"ר שטח עיקרי ו- 480 מ"ר שטח שירות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה ברח' אפרים שריר מס' 27,29,31,33, נהריה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 210-0585182

שטח התכנית 9.120 דונם

1.2 שטח התכנית סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

נושא התכנית



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

נהריה	מרחב תכנון מקומי
209633	קואורדינאטה X
767315	קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נהריה - חלק מתחום הרשות: נהריה

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נהריה	שריר אפרים	33	
נהריה	שריר אפרים	29	
נהריה	שריר אפרים	27	
נהריה	שריר אפרים	31	

שכונה אוסשקין

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18146	מוסדר	חלק	530-533	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 18192	107 - 110

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/08/2012	5684	6456	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18192 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 18192
13/12/2018	4253	8037	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21011 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 21011



## 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				זלטקה עוז			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		זלטקה עוז		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	25/02/2018	זלטקה עוז	11: 04 25/02/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	25/10/2018	צבי נוח	09: 26 04/11/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	25/02/2018	זלטקה עוז	11: 06 25/02/2018		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
	פרטי	ינון בובליל		ינון חי השקעות (97) בע"מ	נהריה	גולומב	5			bublilyinon@gmail.com
	פרטי	חיים הולנדר		הולנדר ובניו חברה לבנין בע"מ	חיפה	ששת הימים	19			office@hob.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ינון בובליל		ינון חי השקעות (97) בע"מ	נהריה	גולומב	5			bublilyinon@gmail.com
פרטי	חיים הולנדר		הולנדר ובניו חברה לבנין בע"מ	חיפה	ששת הימים	19			office@hob.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים	15	04-8630855		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	זלטה עוז	82110	זלטה עוז- אדריכלית. אדריכלות ובינוי ערים	נהריה	ויצמן	47	04-9510207	04-9124296	zlatka@zo-arch.com
מודד מוסמך	מודד	ויסאם דחבור	1127		מעיליא	(1)		04-9572687	04-9572687	wisam181@yahoo.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	צבי נוח	32139		חיפה	שד ההסתדרות	177	04-8725001	04-8725002	office@zvi-naveh.com

(1) כתובת: כפר מעיליא 25140.



תכנון זמין  
הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

התכנית מציעה תוספת זכויות בניה במסגרת נפח מאושר

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת יח"ד לפי סעיף 62א' (א) סעיף קטן 8

- תוספת שטחים, לפי סעיף 62א' (א) סעיף קטן 16

- שינוי בדבר הוראות בינוי (אפשרות ל-2 דירות גן), לפי סעיף 62א' (א) סעיף קטן 5

- תוספת 2 קומות, סה"כ 9 קומות (כולל קומת כניסה). עבור מגרשים 107,108,110. התוספת אושרה בהקלה. לפי

סעיף 62א' (א) סעיף קטן 4א'

- תוספת גובה 28 מ' במקום 27 מ', עבור דרישת תכנון מפורט. לפי סעיף 62א' (א) סעיף קטן 9.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	110 - 107	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ב'	110 - 107

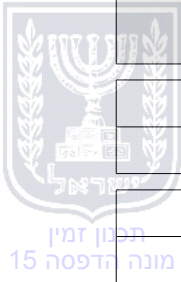
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	9,119.5	100
סה"כ	9,119.5	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	9,119.5	100
סה"כ	9,119.5	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת מבני מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בכל הבניינים באזור זה שבתכנית תותר הקמת 2 דירות גן לבניין, דירות מדורגות ודירות גג בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטוני.</p> <p>ניתן יהיה לבנות חדרי יציאה לגגות בקומת הכניסה ניתן לבנות אולמות כניסה ושרות לשימוש הדיירים, תותר בניית מחסני דיירים בגודל מירבי של 6 מ"ר נטו ליח"ד, מתקנים טכניים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשרות הדיירים בלבד (כגון: חדרי כושר, משחקי ילדים וכד') בתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף.</p> <p>כל זאת בהתאם לתכנית העיצוב הארכיטקטוני שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה למבנה תהיה על קרקעית והכניסות לחניה יתכננו בהתאם לנספח תנועה מנחה. תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל עפ"י המסומן בתשריט ובהתאם לתכנית עיצוב שתוגש.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי <td>אחורי <td>צידי-ימני <td>צידי-שמאלי <td>מעל הכניסה הקובעת <td>עיקרי <td>שרות <td>עיקרי <td>שרות <td>גודל מגרש כולו</td> <td></td> <td></td> <td></td> </td></td></td></td></td></td></td></td>	אחורי <td>צידי-ימני <td>צידי-שמאלי <td>מעל הכניסה הקובעת <td>עיקרי <td>שרות <td>עיקרי <td>שרות <td>גודל מגרש כולו</td> <td></td> <td></td> <td></td> </td></td></td></td></td></td></td>	צידי-ימני <td>צידי-שמאלי <td>מעל הכניסה הקובעת <td>עיקרי <td>שרות <td>עיקרי <td>שרות <td>גודל מגרש כולו</td> <td></td> <td></td> <td></td> </td></td></td></td></td></td>	צידי-שמאלי <td>מעל הכניסה הקובעת <td>עיקרי <td>שרות <td>עיקרי <td>שרות <td>גודל מגרש כולו</td> <td></td> <td></td> <td></td> </td></td></td></td></td>	מעל הכניסה הקובעת <td>עיקרי <td>שרות <td>עיקרי <td>שרות <td>גודל מגרש כולו</td> <td></td> <td></td> <td></td> </td></td></td></td>	עיקרי <td>שרות <td>עיקרי <td>שרות <td>גודל מגרש כולו</td> <td></td> <td></td> <td></td> </td></td></td>	שרות <td>עיקרי <td>שרות <td>גודל מגרש כולו</td> <td></td> <td></td> <td></td> </td></td>	עיקרי <td>שרות <td>גודל מגרש כולו</td> <td></td> <td></td> <td></td> </td>	שרות <td>גודל מגרש כולו</td> <td></td> <td></td> <td></td>	גודל מגרש כולו			
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 9	3128	1270	3128	1270	2280	107	מגורים	ב' מגורים
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 9	3128	1270	3128	1270	2280	108	מגורים	ב' מגורים
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 9	3128	1270	3128	1270	2280	109	מגורים	ב' מגורים
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 9	3128	1270	3128	1270	2280	110	מגורים	ב' מגורים

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:

גודל מגרש מינימאלי 2200 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הגובה ימדד ממפלס קומת הכניסה לא כולל ח.מדרגות, ח.מעלית ומעקה תיקני.

(2) כולל קומת כניסה.

(3) כמופיע בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

חזות המבנה- החומרים, הציפויים וצבע חזיתות המבנים, חומרי הגמר בשטחים המשותפים שבתוך ומחוץ למבנים וחומרי הגמר של הפיתוח במגרש יהיו עמידים, ובאישור מהנדס העיר. לא תותקן צנרת כלשהיא (חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וכבלים) על גבי הקירות החיצוניים של המבנים. חלקם העילי של המבנים (גגות) יהיו בבינוי סגור. במידה ויתוכנן גג משופע, יוצמדו קולטי השמש למשטח המשופע של הגג ובמקביל לו. מתקנים טכניים כגון דודים יהיו מוסתרים בתוך חלל הגג המשופע. לא תותר הקמת מתקנים סולריים ו/או אחרים מעל גג פיר המעלית. שלטי פרסומות יותקנו אך ורק בהתאם להיתר בניה לתכנית עיצוב חזיתות שיינתן כדין. מסתורי הכביסה והמזגנים ייכללו במסגרת תכנית הבקשה להיתר. פתרון המסתור יהיה אחיד. המשטח שעליו יונח מדחס המזגן יהיה מחומר קשיח כדוגמת המבנה. המזגנים ומסתורי הכביסה ימוקמו בחזיתות הצדיות ו/או האחוריות בלבד. ניקוז במזגנים יהיה דרך צנרת פנימית במבנה.

חצר משותפת- באזורי המגורים, חובה להקצות את מפלס קומת הכניסה שאיננו בנוי וכן את השטח הפתוח סביב הבניין(למעט השטח המיועד לחניה ולמעט חצר בשטח של עד 150 מ"ר עבור דירת גן אחת בבניין) לטובת חצר משותפת לכל דיירי הבניין. שטח זה יירשם כשטח משותף ע"ש כל דיירים. בתחום שטח זה יבוצעו גינון לשביעות רצון מבנדס העיר. הוראות אלה מהוות תנאי למתן היתר בניה.

מצללות - בכל האזורים, בסמכות הועדה המקומית לאשר מצללות (פרגולות) כהגדרתן בחוק ובתקנות התכנון והבניה, ובלבד שבכל אגף/גזרת בניין יהיו בעלי חזות זהה. בינוי המיצללות וכן החומר והצבע יאושרו ע"י הועדה המקומית.

סוככים- בסמכות הועדה המקומית לאשר התקנת סוככים מעל פתחים (חלונות ודלתות) הועדה המקומית רשאית להתנות מתן אישור לסוכך בהגשת תכנית אחידה (לכל הבניין), למיקום הסוככים, גודלם, מבניהם ולחומרי וצבעי הסוכך.

התאמת בינוי לאורך חזיתות הרחובות- בסמכות הועדה המקומית להתנות את מתן היתר בניה בהמצאת תשריט המציג את חזיתות המבנים במגרשים הקיימים לאורך הרחוב, וכן לדרוש התאמת פרטי הבינוי לחזית אחידה. בסמכות הועדה המקומית לדרוש כי תשריט החזיתות יפרט את חומרי הגמר וצבע החזיתות של המבנים, לרבות של הגדרות הבנויות לאורך החזית הקדמית.

**6.2****בינוי ו/או פיתוח**

תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הכנה ואישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי. כל מגרש יהיה ראשי להגיש בקשה להיתר בניה בנפרד.

תשריט לבינוי ועיצוב ארכיטקטוני יהיה בקני"מ 1:250 לפחות, וע"ג תכנית מדידה ויכלול תשריטים והוראות בדבר:

העמדת הבניינים, מרחקים בין בניינים, בניה מדורגת בדרוג אחיד, אופן חיבור הבניינים בקירות משותפים, אופן חלוקת המגרשים, גודל גינות פרטיות, גודל גינות משותפות במתחם- הכל

6.2 בינוי ו/או פיתוח	6.2
<p>בהתאם להוראות תכנית זו. מפלסי הכניסה (+0.00) של הבניינים וגבהי הבניינים. עקרונות מנחים לעיצוב החזיתות הכוללים: פרט גמר לכל חזיתות הבניינים והגגות, כולל חומרי גמר, צבעים ופיצויים בחומרים עמידים לתנאי קירבה לים. עיצוב ופיתוח מגרשים ציבוריים, שטחי חצרות, גינות וחניות ציבוריות, הסדרי פינוי אשפה. לא תותר הקמת גדרות בין בניינים במקומות בהם מסומנת זיקת הנאה, ורק עפ"י התשריט לעיצוב ארכיטקטוני.</p> <p>כל בקשה לשינוי בתכנית הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני תחייב הגשת קטע העיצוב כולו לאישור הועדה המקומית.</p> <p>התשריט לעיצוב ארכיטקטוני יכלול גם הנחיות מפורטות לפיתוח, בהתחשב בתכנית הפיתוח הכללית. תכנית זו גם תפרט פתרון חניה בכל מגרש.</p> <p>התשריט לעיצוב ארכיטקטוני יכלול נספח אקוסטי וביצוע כל פתרון אקוסטי שידרש ייעשה ע"י ועל חשבון מגיש הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>לא ינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית זו אלא לאחר הכנת תכנית בינוי שבמסגרתה ינתנו פתרונות אקוסטיים.</p>	
<p><b>6.3 עתיקות</b></p> <p>א. התכנית נמצאת בתחום אתר עתיקות מוכרז "נהריה, גבעת אוסשקין" י"פ: 4136 ע"מ 4023 מיום: 19/8/1993 ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p>	
<p><b>6.4 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. מקומות החניה המסומנים בנספח הבינוי כמצללה יהיו מוצללים. הפרט המוצע בנספח היינו מנחה.</p>	
<p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל 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. תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החמשל.</li> <li>בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>על אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</li> </ol> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף - 3.00 מ'</p>	



חשמל	6.5
<p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד - 2.00 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורי מבודד (כא"מ"). - 2.00 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו - 35.0 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.0 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת חשמל</p> <p>י. ארון רשת - 1.00 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד - 3.00 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד החשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תוכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
ניקוז	6.6
<p>א. התכנון המפורט של הניקוז יערך תוך נקיטת אמצעים לשימור וניצול מי נגר עילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום בהתאם לתמ"א 4/ב/34.</p> <p>ב. השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור וניצול של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיחו בין השאר קליטה, שהייה 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 אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלסי פתחי הביוב. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>ג. בשטח דרכים וחניות- בתכנון ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.7
<p>קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	

<p><b>6.8 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>6.9 פיתוח סביבתי</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>תוכן תכנית פיתוח ותכנית נופית כללית בקני"מ 1: 500 אשר תובאנה לאישור הועדה המקומית. התכנית תתוכנן עפ"י עקרונות תכנית הבינוי המנחה ונספח ניקוז. בתכנית הפיתוח יפורטו מפלסי הכניסה (+0.00) של הבניינים, מפסי הכבישים, הכרכרות, שבילים, גדרות, קירות, תומכים, אזורי גינון, מבנים וארקדות המשולבים בעיצוב ופיתוח השטח וכן חומרי הבניה והגמר לכל האלמנטים בתכנית זו. יצוינו קווי תשתית תת קרקעית ראשיים העוברים בשטח, הכל לשביעות רצון הועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>א. הגשת תכנית הסדרי תנועה וחניה למגרש נשוא היתר, ערוכה וחתומה ע"י מהנדס תנועה מוסמך, הכוללת פתרון חניה נפרד למגורים וליתר השימושים. החניה למגורים, למסחר ולמשרדים תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח מפורטת בקני"מ 1: 250.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה (לרבות היתר לפיתוח, ביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות וכדומה) הוא פינוי האסבסט בהתאם לתוכניות שתאושר ע"י הועדה הטכנית לאבק מזיק, והצגת אישור הועדה על ביצוע עבודות פינוי האסבסט לאחר ביצוען למשרד להגנת הסביבה ולמוסד התכנון. לא ינתן היתר בניה לבניין בשטח התכנית כל עוד לא פונה האסבסט כדן.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה היינו אישור תכנית פיתוח בה הוטמעו הנחיות נספח ניקוז. בנוסף, על הקבלן המבצע לקבל אישור רשות הניקוז לפני תחילת העבודות בשטח.</p> <p>ה. לא יינתן היתר בניה אלא אם יינתנו הפתרונות האקוסטיים הנדרשים במסגרת הבקשה להיתר לתיאום של רכבת ישראל.</p> <p>ו. לא יינתנו היתרי בניה עפ"י תכנית זו, אלא לאחר שיוגש ע"י הרשות המקומית (או תאגיד ביוב שיבוא במקומה) לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב עפ"י האמור בנספח הביוב (לרבות השלמת מערכת ההולכה הראשית- ה"מאסף המזרחי") שיהיה מקביל ללוח הזמנים לביצוע התכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל ה"מאסף המזרחי" מנקודת חיבור השכונה ועד לקצה הצפוני) תפעל בטרם יאוכלסו הבתים.</p> <p>ז. לא יאוכלסו בתים בשכונה אלא לאחר שיושלמו עבודות ביוב בהתאם לאמור בנספח הביוב המאפשרים הזרמת שפכים לתחנת שאיבה ראשית של העיר ולמתקן טיפול השפכים האזורי.</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה הוא פינוי תשתיות החשמל הקיימות. על היזם/ מבקש היתר הבניה לפנות לחברת החשמל ולהזמין את העתקת רשתות החשמל העיליות/התת קרקעיות הקיימות בשטח התכנית.</p> <p>ט. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התכנית.</p>	
<p><b>6.11 תשתיות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>כל התשתיות יהיו תת קרקעיות (חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, גז, וכד'). במידת הצורך יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרשים תוך שמירה על זכויות המעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים ובלבד שיהיו בתוך תומי מרווח הבניה.</p> <p>מים- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד</p>	



תשתיות	6.11
<p>הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת ומפורטת לביצוע המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב- א. לא יינתנו היתר בניה עפ"י תכנית זו, אלא לאחר שיוגש ע"י הרשות המקומית (או תאגיד ביוב שיבוא במקומה) לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב עפ"י האמור בנספח הביוב (לרבות השלמת מערכת ההולכה הראשית- ה"מאסף המזרחי") שיהיה מקביל ללוח הזמנים לביצוע התכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל ה"מאסף המזרחי" מנקודת חיבור השכונה ועד לקצה הצפוני) תפעל בטרם יאוכלסו הבתים.</p> <p>ב. לא יאוכלסו בתים בשכונה לאל לאחר שיושלמו עבודות ביוב בהתאם לאמור בנספח הביוב המאפשרים הזרמת שפכים לתחנת שאיבה ראשית של העיר ולמתקן טיפול השפכים האזורי. חשמל ותקשורת- תשתיות חשמל ותקשורת יוכנו לפי דרישות חברת חשמל, חברת הכבלים וחברת בזק. החיבורים למבנים בתחומי המגרשים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים. תשתיות החשמל והתקשורת החדשים ו/או המחודשים העוברים בשטחים ציבוריים, יועברו ברשת תת קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים.</p> <p>איתור עמודי טלפון וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הוועדה המקומית.</p> <p>תאורה ציבורית, הוועדה המקומית ראשית להכין או אשר תכנית תאורה עבור הדרכים.</p> <p>אנטנות- על גג פיר המעלית ו/או גג פיר חדר המדרגות תותר התקנות אנטנה מרכזית לטלוויזיה ו/או צלחת לקליטת שידורי לוויין בלבד לצרכי דיירי הבניין. לא תותר התקנת אנטנות שלא לצרכי הבניין ו/או מתקני סלולר למיניהם.</p> <p>הקמת מתקנים טכניים על הגג (לרבות דודי שמש וכד') תהיה אך ורק בהתאם. לתכניות טכניות ולתכניות עיצוב חזיתות שיאושרו ע"י מהנדס העיר. בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות. התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר מעלית, תותר רק אם יובטחו שילובם והסתרתם לשביעות מהנדס העיר.</p> <p>קווי תשתית- לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים, כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>אשפה- סידור סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה.</p> <p>אסמכתאות לפינוי הפסולת לאתר מוסדר- כתנאי למתן היתר, ימציא היזם לועדה המקומית, חוזה חתום עם האתר לסילוק פסולת וכתנאי למתן טופס 4 ימציא האסמכתאות (חשבוניות) המעידות על ההטמנה באתר.</p>	
היטל השבחה	6.12
<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין בהתאם להוראות החוק.</p>	
בטחון ובטיחות	6.13
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן היתר בניה יהיה השלמה של הביצוע בפועל של שדרוג צומת איסי לה מולינו וצומת בוימל, בהתאם לתכניות המאושרות ע"י מע"צ.	בקשות למימוש הזכויות החדשות המוצעות בתכנית זו.

## 7.2 מימוש התכנית

התכנית מהווה חלק מתכנית גדולה מס' ג/18192 ותהיה כפופה לשלבויות הביצוע המוגדרת בה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15