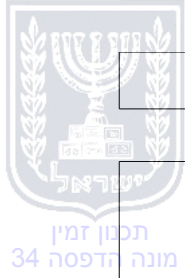


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 355-0600890

מכ/930 - מתחם מגורים עמק הכרמל (שלב ג), נשר



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**

תוכנית זאת משנה את תוכנית מכ/340 ג' "גני סלע עליון - מורדות תל חנן" משנת 2009. למרות שהתוכנית אושרה בשנת 2009, היא איננה ממצה באופן מיטבי את הקרקע עליו היא ממוקמת. הרקמה העירונית סביב המגרש השתנתה ויחד עימה השתנו גם הקונטקסטים הכלכליים, החברתיים והאקולוגיים בתל חנן. שינוי בקווי הבניין, דירוג המבנים, איחוד וחלוקה מחדש וכמובן אופי אדריכלי ונופי שונה של המגרשים, מאפשר לבנות מספר רב יותר של יחידות דיור במבנים המשתלבים באופן הרמוני בנוף הכרמל. התוכנית החדשה מבקשת לייצר חוויה עירונית בנוסף להגדלת ההיצע למגורים איכותיים. התוכנית הינה מורכבת יותר ויוצרת מגוון טיפולוגיות מגורים הרגישות יותר למדרון הכרמל, עליו ניתן לנו את הזכות והאחריות להתערב וליישב.

השכונה יוצרת רשת המחברת את מוסדות הציבור, בית ספר יסודי ישורון, בית ספר תיכון רבין, מעונות יום ומרכזי תחבורה. התכנון מעודד את ההליכה בשכונה ומפצה על המאמץ הטופוגרפי ע"י יצירת אופי נופי אינטנסיבי עם מוטיבים בוסתניים בפיתוח הנופי. פיתוח זה מקבל את השראתו בנופי הכרמל ככלל ונחל שיח בפרט.

בנקודות מסוימות לאורך ציריה המרכזיים התוכנית מציעה מסחר (כגון בתי קפה, גלידריה וכד'), שימוש שנדרש על מנת לחזק את הרצף העירוני. עירוב השימושים נותן לתושבי השכונה המבוגרים, לילדי השכונה והעוברים דרכה את האפשרות להשתתף בחללים הציבוריים, ברחובות ובמדרגות, בגינות ובגני משחקים שנוצרו עבורם, ולהנות מהנוף הנשקף מעמק הכרמל. במסגרת התכנית הוסדרה חנייה ציבורית בחזית מגרשי שצ"פ ואב"צ.

התכנית מציעה :

תוספת של 211 יח"ד . סה"כ מס' יח"ד הסופי הוא 333 יח"ד

תוספת של 21380 מ"ר עיקרי הכוללת 6660 מ"ר תוספת של מרפסות.

כמו כן תוספת של 180 מ"ר לשטחי מסחר ( בתי קפה , גלידריות וכד' ) ותוספת של 2550 מ"ר למבני הציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

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

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מכ/930 - מתחם מגורים עמק הכרמל (שלב ג), נשר	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
355-0600890	מספר התכנית	
33.912 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	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	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

204142 קואורדינאטה X

742150 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בין רח' אשכולות מצפון לבין רח' צה"ל מדרום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נשר - חלק מתחום הרשות: נשר

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה עמק הכרמל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11208	מוסדר	חלק		51
11236	מוסדר	חלק	4, 14, 25, 29-35	12-13, 15-16, 21, 24, 26, 28, 36-37, 46, 104
11237	מוסדר	חלק	13, 15-17, 20, 22-31, 33-34, 74	2-5, 7, 9, 11-12, 14, 18-19, 21, 32, 55-56, 69-70, 73, 76

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
114 - 101	מכ/340 ג

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 פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/6
19/07/1973	2065	1934	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/580 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/580
13/10/2009	108	6004	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/340 ג ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/340 ג
29/08/2019	8413	8413	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	355-0661652



**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				פנינה רוזנברג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		פנינה רוזנברג		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		3	18/09/2019	אפרים לבנברג	08: 42 18/09/2019		לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	04/09/2019	אלטמן זהר	15: 30 04/09/2019		לא
חניה	מנחה	1: 250	2	24/08/2019	רונה ינון	10: 01 03/09/2019	גליון 1/2 - חניון עליון	לא
חניה	מנחה	1: 250	2	24/08/2019	רונה ינון	10: 01 03/09/2019	גליון 2/2 - חניון תחתון	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	24/08/2019	אלטמן זהר	18: 31 24/08/2019	נספח נופי	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		36	08/10/2018	אלטמן זהר	15: 44 08/10/2018		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	24/08/2019	אלטמן זהר	18: 31 24/08/2019		לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	27/08/2019	אהוד ויסברג	15: 00 27/08/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	11/12/2018	פנינה רוזנברג	16: 00 11/12/2018		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**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	דרך השלום	20	04-8299200		leong@nesh er.muni.il
	פרטי			אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ	טירת כרמל	הפטיש	2	04-8577080	04-8577081	nadya@alm ogim.co.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת גם קרקעות בבעלות המדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina- ro@smile.net il
	אדריכל	אלטמן זהר	11448680	אלף בית אדריכלים תכנון ערים אדריכלות נוף בע"מ	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8882408	04-9529516	architecture.a ltman@gmail .com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ נופי	אלטמן זהר	11448680	אלף בית אדריכלים תכנון ערים אדריכלות נוף בע"מ	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8882408	04-9529516	architecture.a ltman@gmail .com
	יועץ תחבורה	רונה ינון		ינון - תכנון, יעוץ ומחקר בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	4	04-8569000	04-8569010	yenon@yeno n.co.il
	יועץ תשתיות	אהוד ויסברג	0947		חיפה	ירושלים	10	073-7143751	073-7256469	office@weisb erg.co.il
מהנדס גאודט ומודד	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	alinator@leven berg.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

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

הקמת מתחם מגורים ייחודי בין רח' אשכולות ורח' צהל הכולל 333 יח"ד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה של המגרשים מתכנית מאושרת מכ/340 / ג ליצירת תאי שטח חדשים, תוך ביטולי דרך והרחבות דרכים.
- ב. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים.
- ג. קביעת קווי בנין, שינוי בגובה ומס' קומות הבנינים.
- ד. שינוי הוראות הבינוי והעיצוב.
- ה. הוספת שימוש מסחרי בחלק מתאי השטח החדשים בתכנית.
- ו. שינוי יעוד ממגורים ב' לפי תכנית מאושרת מכ/340 ג ליעוד מגורים ד' לפי מבא"ת.
- ז. קביעת עצים לשימור, העתקה ולעקירה.
- ח. ביטול שביל הולכי רגל תוך שינוי יעודו לאב"צ וצירופו לאב"צ בתא שטח 301
- ט. ביטול רצועת שצ"פ בחזית מגרש 301 שביעוד אב"צ תוך הסדרת חניה ציבורית במקומו.
- י. הסדרת חניה ציבורית ביעוד דרך מוצעת לאורך חזית מגרשים ביעוד שצ"פ : 403, 405, 407
- יא. תוספת 211 יח"ד.
- יב. התוויית מערכת שבילי הולכי רגל חדשה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	214 - 201
מבנים ומוסדות ציבור	302 ,301
שטח ציבורי פתוח	408 - 401
דרך מאושרת	106 - 101
דרך מוצעת	610 - 601
שביל	502 ,501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	603
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	207 - 205 ,202
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	407
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	205 ,203 ,201
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	407 ,402
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	102
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	407
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	211 - 204
דרך /מסילה לביטול	שביל	502 ,501
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	407 ,406
חזית מסחרית	מגורים ד'	207 ,202
חניה	מגורים ד'	214 - 208
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	301

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	16,510	48.69
אתר לבנין ציבורי	1,577	4.65
דרך מאושרת	10,116	29.83
שביל	1,236	3.65
שטח ציבורי פתוח	4,473	13.19
סה"כ	33,912	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	9,235.13	27.23
דרך מוצעת	1,365.24	4.03
מבנים ומוסדות ציבור	1,934.67	5.70
מגורים ד'	13,644.16	40.23
שביל	1,322.1	3.90

<b>מצב מוצע</b>		
<b>אחוזים מחושב</b>	<b>מ"ר מחושב</b>	<b>יעוד</b>
18.90	6,410.87	שטח ציבורי פתוח
100	33,912.16	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>ישמש למגורים.</p> <p>בתאי שטח 202, 207 יותרו שימושים מסחריים. בשאר תאי השטח ביעוד זה ניתן יהיה להסב שטחים עיקריים ממגורים למסחר בהיקף של עד 10% בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שילובם של שטחי מסחר בבניי המגורים יעשה תוך הפרדה הכניסות בין השימושים השונים.</li> <li>2. יינתנו בגין השימושים המסחריים פתרונות חניה פרטית ותפעולית עפ"י התקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.</li> <li>3. השימושים המסחריים יותרו בתנאי שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים ומטרד לדיירי מבנה המגורים ועומדים בחוקי עזר עירוניים.</li> <li>4. יותרו שירותי אוכל לסוגיו כמו מסעדות, בתי קפה ( בכפוף לאישור משרד להגנת הסביבה , משרד הבריאות והעירייה ).</li> </ol> <p>כמו כן בכל המבנים ניתן לשלב גם מסחר או שימוש אחר (כמשרדים, פעוטון, גן ילדים, קלינקות וכד') התואם את הסיטואציה העירונית ע"פ אישור מהנדס העיר.</p> <p>5. תוספת השימוש למסחר לא תפגע במספר יח"ד הכלולות בתכנית.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א. הוראות בניוי</b></p> <p>א. הבינוי:</p> <p>מבני המגורים מותאמים לטופוגרפיה משתנה, נפחים פשוטים בהם המרפסות לרוב מופיעות כגריעה מהנפח ולעיתים כאלמנט קונזולי. המבנים בנפחים שונים עד 7 קומות מעל 2 קומות חניה למעט מגרש 204 בו יהיו קומות מגורים מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>ב. מרווחים:</p> <p>המרווחים הקדמיים של מגרשי המגורים יגוננו וינטעו בעצים. החזית הקדמית תהיה החזית הפונה לכיוון הרחוב.</p> <p>ג. חומרי גמר:</p> <p>קומות המסד יחופו באבן ומעליהם חזיתות המבנים יצופו בטיח דקורטיבי משולבים בתריסי הזזה ופרגולות.</p> <p>הועדה המקומית רשאית להתאים את חומרי הגמר להנחיות המרחביות.</p> <p>ד. תא שטח 208 ביעוד מגורים ד' אך בשימוש לחניה יהיה צמוד לתא שטח 207 ( עבור המסחר ). תאי שטח 209-214 ביעוד מגורים ד' אך בשימוש לחניה פרטית יהיו צמודים לתא שטח 204.</p> <p>ה. 20% מהיקף יח"ד יהיו יח"ד קטנות.</p> <p>ו. לכל יח"ד יינתן מחסן בגודל שלא יפחת מ 4 מ"ר ולא יעלה על 6 מ"ר מתוך שטחי השירות.</p> <p>ז. תיקבע זכות מעבר בין המגרשים למעבר כלי רכב בקומות החניונים.</p>



<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
	<p>ח. ככל שההנחיות המרחביות כוללות דרישה לדרוג הקומה העליונה, הדרישה לא תחול על תחום התכנית.</p> <p>ט. רשות רישוי רשאית לאשר קירות תומכים רצופים בגובה עד 6 מ' ללא דירוג, ככל שהשתכנעה כי פתרון זה עדיף מבחינה עיצובית בשל מאפיינים פיזיים של המגרש וסביבתו, ובלבד שתוכנן רצועת גינון בתחתית הקיר עם מערכת השקיה ממוחשבת ונטיעות עצים בוגרים כל 5 מ' להסתרת הקירות התומכים".</p>
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לצורכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, כפי שתקבע הועדה המקומית.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	תותר בניה עד 3 קומות, לא כולל קומת חניה, מרתף וכד'
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>שטח המיועד לגינון ונטיעות עצים, מגרשי משחקים, שבילים כד'. תותר העברת קווי תשתית. לא ניתן יהיה לאפשר שימוש של חניה בתחום השצ"פ.</p> <p>ניתן יהיה לאפשר גישה לחניונים דרך שצ"פים וכן מעבר תת קרקעי בין החניונים במגרשים הפרטיים מתחת לשצ"פים ושבילים (המעבר יהיה אך ורק של מיסעה לרכב ללא חניה). המעבר לא יתוכנן מתחת לעצים קיימים או חדשים בעומק הקטן מ- 1.5 מ'.</p> <p>ניתן בשצ"פים לבנות חדרי טרנספורמציה ומתקנים טכניים כצוברי גז.</p> <p>תחנת הטרנספורמציה תמוקם בשולי השצ"פ, על מנת לא לפגוע ברציפות ושמישות השצ"פ. תנאי סף לקליטת בקשה להיתר בניה לתחנת הטרנספורמציה יהיה קבלת התייחסות איגוד ערים.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	בשצ"פ 403 יותקנו מתקני משחק תוך מתן פתרון נגישות.
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<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.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<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.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>

<b>שביל</b>	<b>4.6</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.6.1</b>
<p>שטח המיועד למעבר הולכי רגל ואופניים . טיפול נופי , נטיעות עצים , גינון , וריהוט רחוב. תותר העברת קווי תשתית.</p> <p>ניתן יהיה להוסיף בשבילים בכלל ובשביל המרכזי בפרט דרגנועים חשמליים.</p> <p>ניתן יהיה לאפשר מעבר תת קרקעי בין החניונים במגרשים הפרטיים מתחת לשבילים וגרמי המדרגות.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.6.2</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מספר מבנים מרבי בתא שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה								
			עיקרי	שרות										
מגורים ד'	201	2114	5500	2210	3400	525	80	60	22 (1)	7	2 (2)	2	1200	
מגורים ד'	202	2210	4100 (3)	1600	2400	367	80	40	22 (4)	7	2	2	800	
מגורים ד'	203	1987	5500	2290	3500	568	80	60	22 (5)	7	2 (2)	2	1200	
מגורים ד'	204	2083	3400	1940	1400	382	80	41	22 (6)	7	3	1	800	
מגורים ד'	205	1901	5500	2290	3500	594	80	60	22 (7)	7	2 (2)	2	1200	
מגורים ד'	206	2035	5500	2290	3500	555	80	60	22 (7)	7	2 (2)	2	1200	
מגורים ד'	207	601	1500 (8)	700	900	516	80	12	22 (9)	6	3	1	260	
מבנים ומוסדות ציבור	301	1900	3800	760		240	80			15	3			

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

הערה א: קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט

הערה ב: יותר ניווד של שטחי הבניה העיקריים והשרות. כמו כן ניתן יהיה לנייד יח"ד ממגרש למגרש בהיקף של עד 15 יח"ד. בתנאי שלכל מגרש לא תתאפשר תוספת או גריעה של מעל 1500 מ"ר ומעל 15 יח"ד ושלא יהיה שינוי בקווי בנין ובגובה הבנין המקבל.

הערה ג: לא ניתן יהיה לנייד שטחי בנייה וקומות ממתחת הכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.

הערה ד: שינוי במפלסי הכניסה הקובעת יותר עפ"י תכנית הפיתוח המפורטת שתוגש במסגרת היתר הבניה באישור מהנדס העיר.

הערה ה: תאי שטח 208 ביעוד מגורים ד' אך בשימוש לחניה פרטית ויהיו צמודים לתא שטח 207 (עבור המסחר).

הערה ו: תאי שטח 209-214 ביעוד מגורים ד' אך בשימוש לחניה פרטית ויהיו צמודים לתא שטח 204.

הערה ז: ניתן יהיה להוסיף קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

הערה ח: ביעודים של שצ"פ ושביל יתאפשרו שטחים תת קרקעיים בהיקף של עד 350 מ"ר לצורך מעברים וכן שטחים על קרקעיים בהיקף של עד 450 מ"ר לטובת תחנות טרנספורמציה או מתקנים טכניים.

הערה ט: בכל מבנה יוקצו 100 מ"ר מהשטחים העיקריים עבור מועדון דיירים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) א. מפלס הכניסה הקובעת הוא +13.10

ב. הגובה לא כולל מעקות, אלמנטים עיצוביים, מבנה חדר מדרגות ופיר מעלית ומתקנים טכניים על גג המבנה שיהיו בגובה המינימלי הנדרש ולא יחושבו במניין הקומות.  
(2) קומות אלה ישמשו לחניה, לוביים, מחסנים, אופציה למסחר או שימוש אחר לפי סעיף 4.1.1 לעיל..

(3) כולל 80 מ"ר למסחר.

(4) א. מפלס הכניסה הקובעת הוא +13.10

ב. הגובה לא כולל מעקות, אלמנטים עיצוביים ומתקנים טכניים על גג המבנה שיהיו בגובה המינימלי הנדרש ולא יחושבו במניין הקומות..

(5) א. מפלס הכניסה הקובעת הוא +16.08

ב. הגובה לא כולל מעקות, אלמנטים עיצוביים, מבנה חדר מדרגות ופיר מעלית ומתקנים טכניים על גג המבנה שיהיו בגובה המינימלי הנדרש ולא יחושבו במניין הקומות.

(6) א. מפלס הכניסה הקובעת הוא +32.00

ב. הגובה לא כולל מעקות, אלמנטים עיצוביים ומתקנים טכניים על גג המבנה שיהיו בגובה המינימלי הנדרש ולא יחושבו במניין הקומות..

(7) א. מפלס הכניסה הקובעת הוא +40.36

ב. הגובה לא כולל מעקות, אלמנטים עיצוביים, מבנה חדר מדרגות ופיר מעלית ומתקנים טכניים על גג המבנה שיהיו בגובה המינימלי הנדרש ולא יחושבו במניין הקומות.

(8) כולל 100 מ"ר מסחר.

(9) א. מפלס הכניסה הקובעת הוא +42.35

ב. הגובה לא כולל מעקות, אלמנטים עיצוביים ומתקנים טכניים על גג המבנה שיהיו בגובה המינימלי הנדרש ולא יחושבו במניין הקומות..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הנחיות של עיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות . מרפסות זיזיות : גם מרפסת הכלואה בין 3 קירות תחשב כמרפסת זיזית וניתן יהיה בגינה להשתמש בשטח העיקרי המיועד למרפסות בטבלה 5</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תנאי להוצאת היתר הבניה תהיה הגשת תכנית הפיתוח מפורטת לאישור מהנדס העיר נשר שתכלול כבישים, קירות תומכים, מסעות, חניות, מדרכות, מעקות בטיחות, ריהוט רחוב, שבילים, שטחי גינון, מתקני משחקים, תאורה, ומתקני אשפה. על מבקשי ההיתר לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשיהם כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וחניות.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 עתיקות</b></p> <p>א. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן גגיעה בקרקע. ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. ניתן יהיה לאפשר מעבר תת קרקעי בין החניונים במגרשים הפרטיים מתחת לשצ"פים ( המעבר יהיה אך ורק של מיסעה לכלי רכב ללא חניה ) , שבילים וגרמי מדרגות. תרשם על כך הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין לטובת המגרשים הפרטיים.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 בניה ירוקה</b></p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לרבות בניה בת קיימא עפ"י הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראלי 5281 והנחיות מדיניות העירייה התקפות לאותה העת.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים. ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סווג</p>	<p><b>6.6</b></p>

חלוקה ו/ או רישום	6.6
<p>א. אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרו בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר .</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p> <p>ה. ניתן יהיה לאפשר מעבר תת קרקעי בין החניונים במגרשים הפרטיים מתחת לשצ"פים , שבילים וגרמי מדרגות. תרשם על כך הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין לטובת המגרשים הפרטיים.</p>	



חשמל	6.7
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה -תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי 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. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף ..... 3.00מ'.....</p> <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 אוירי 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 - ..... 35.00 מ'.....</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך..... 0.5 מ'.....</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה..... 3.00מ'.....</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת ..... 1.00מ'.....</p> <p>יא. שנאי על עמוד..... 3.00 מ'.....</p> <p>הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע</p>	



<b>חשמל</b>	<b>6.7</b>
<p>עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.                  אין לחפור או לבצע עבודת 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 כרייה 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 העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	



<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.8</b>
<p>התכנית נמצאת באזור המוגדר עפ"י תמ"א 34/ב/4 כאזור א 1.                  באזור רגישות א 1, השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:                  1. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.                  2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.                  3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	



<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.9</b>
<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ / קבוצת עצים להעתקה", "עץ / קבוצת עצים לעקירה", "עץ / קבוצת עצים לשימור", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):                  ב. עצים לשימור:                  1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.                  2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנ"מ כפי שייקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל הנדרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.                  3. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.                  ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:                  1. בכפוף להעתקת על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה / העתקה.                  2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.                  3. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.                  4. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	



<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>	<b>6.10</b>
<p>כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ותפונה לאתר לשפיכת פסולת בנין מאושר מחוץ לתחום שיפוטה של העיר. ב. עודפי עפר יפונו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר. ג. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים הגובלים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>תנאי לאכלוס יהיה התקשרות עם חברת ניהול לאחזקת המבנים.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>א. לא יינתן היתר בניה להקמת מבנים בתאי שטח 201, 202, 203, 301 עד להריסת המבנה המיועד להריסה בתא שטח 301</p>	
<p>ב. תנאי לאיכלוס בגמר פיתוח השטחים הציבוריים הסמוכים למגרשי המגורים המבקשים אישור איכלוס.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>כל תשתיות החשמל, התאורה העירונית, הטלפון, הטלוויזיה ותקשורת בכבלים בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיים לרבות קווי מתח גבוה ומתח נמוך .</p>	
<p>א. מים . אספקת המים תהיה מרשת המים העירונית.</p>	
<p>ב. ניקוז מי גשם . תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י מהנדס העיר .</p>	
<p>ג. ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הרשות המקומית, לשביעות רצון מהנדס העיר .</p>	
<p>ד. תאורה כל מתקני התאורה בשטח התכנית יבוצעו בכבלים תת קרקעיים, עמודי פלדה או אלומיניום עם גופי תאורה מתאימים.</p>	
<p>ה. אצירה והרחקת אשפה. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>	
<p>ו. קווי טלפון ותקשורת. קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים.</p>	
<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות</p>	

חומרי חפירה ומילוי	6.14
<p>התכנון והבניה ( היתר , תנאים ואגרות ), (טיפול בפסולת הבניה) התשס"ה -2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות עודפי העפר המשוערת מביצוע פרויקט הבניה מבעל ההיתר לפני הוצאת היתר .</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי לפינוי עודפי עפר ופסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר ), לאתר מוסדר ( אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר ).</p> <p>3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה ( פחות או יותר ) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>א. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ב. חציבה ומילוי</p> <p>a. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>b. בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>c. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>a. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	



מקלטים	6.15
<p>לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/ או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.</p>	

היטל השבחה	6.16
<p>היטל השבחה יוטל וייגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.17
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, שבילים, ולשטח ציבורי פתוח נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית נשר.</p>	

הנחיות מיוחדות	6.18
<p>תנאים מיוחדים:</p> <p>א. בבקשה להיתר הבניה שתוגש על מנת לאשר את השימוש העסקי הכולל שרותי אוכל, העלולים להוות מטרד לסביבתם, עקב רעש, ריח, לכלוך, ריכוז קהל, פעילות בשעות לילה, יקבעו תנאים ספציפיים להפעלת העסק המטרה למנוע מטרד לסביבה. התנאים ייקבעו בהתייעצות עם איגוד ערים לאיכות הסביבה ובהתאם לחוקי עזר עירוניים כמפורט להלן:</p> <p>1. התייעצות מוקדמת ( לפני הגשת הבקשה ) עם איגוד ערים לאיכות הסביבה לעניין האמצעים</p>	



### הנחיות מיוחדות

6.18

שיש לנקוט על מנת למנוע מפגעים סביבתיים ( רעש, ריח, זיהום אוויר, וכל מטרד אחר אשר לדעת איגוד ערים לאיכות הסביבה עלול להיווצר ) למבנה הנדון ולמבנים הסמוכים וביניהם:

מיקום להתקנת ארובות, פירים, מיקום וסוג מערכות מיזוג האויר ומנועי שאיבת עשן למטרת ממניעת רעש, מערכות פילטרים, התייחסות למיקום שטחי השירות, מתקני בית, מטבחים וכו'.

2.הבקשה להיתר תועבר להתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה. הבקשה להיתר תציג את האמצעים שנדרשו ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה ואת יישומם.

ב . הבקשה להיתר הבניה שתוגש על מנת לאשר את השימוש העסקי הכולל שרותי אוכל תועבר לאישור משרד הבריאות.

ג. היתרי הבניה יהיו בהתאם לתקן 413, תכן עמידות המבנים ברעידות אדמה.

ד. מעל מרתפי חניה תובטח אדמה גננית בעומק של 1.5 מ' שתאפשר גינון ונטיעות עצים.

### 7. ביצוע התכנית

7.1

#### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	הפיתוח למגורים יעשה בשלביות בהתאמה לפיתוח השטחים הציבוריים והמעברים בתחום התכנית .	

#### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית המשוער יהיה תוך 10 שנים

