

06/11/2023

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

20/12/2023

תכנית מס' 355-1038181

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

מכ/1035 דיור להשכרה - מתחם עיריית נשר

מחוז

חיפה

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת במתחם עיריית נשר, אשר מיועד להתפנות ומבנה העירייה יועבר למקום חלופי.

התכנית ממוקמת בצמידות לאזור התעסוקה של העיר נשר, ובקרבה לצירי תנועה ראשיים. מצפון לתכנית נמצא אזור התעסוקה של נשר, ומדרום לתכנית - שכונת מגורים. התכנית גובלת מצפונה בדרך השלום, אשר הינו רחוב בעל פעילות מסחרית וציבורית. מדרום לתכנית, ברחוב בר מוחא, אשר הינו רחוב שכונתי. התכנית נמצאת בקרבה לתחנת הרכבת המיועדת להבנות, ולתחנת מטרונית העוברת ברח' בר יהודה בלב אזור התעסוקה. בנוסף, התכנית ממוקמת בקרבה לדרך מס' 75 המהווה את ציר הכניסה לעיר.

בתכנית המתאר המאושרת לעיר נשר, התכנית המוצעת כלולה במתחם "תל חנן והמע"ר, אשר ביעוד "עירוני מעורב". מתחם תל חנן והמע"ר מיועד להפוך ללב האזרחי, התרבותי והמסחרי של העיר נשר. המתחם מיועד להיות בעל תמהיל שימושים מגוון הכולל מגורים, מבני ציבור, תעסוקה מסחר ותעשייה. בשכונה זו מוצעת התחדשות עירונית, פינוי בינוי, הגדלת קומות בניה והעצמת זכויות בניה. באזור התעסוקה הגובל מצפון לתכנית, תכנית המתאר מבקשת חיזוק הקישוריות הרגלית בין דרך השלום ובר יהודה, בו עוברים צירי התנועה הציבורית הראשיים. בדרך השלום מיועדות חזיתות פעילות. מדיניות העצמת הבניה בשילוב עירוב השימושים, במקביל לשדרוג והנגשת אזור התעסוקה הסמוך, מעודדת ייצור אינטנסיביות עירונית כדי לפתח אופי עירוני פעיל לאזור זה המשמש כתפר של אזור התעשייה עם שכונות המגורים, בו ממוקמת התכנית.

התכנית מציעה קומפלקס קומפקטי למגורים ומגורים להשכרה ארוכת טווח, מעורב עם מסחר, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. המתחם מתוכנן בצפיפות גבוהה מאוד של כ- 960% בניה על קרקעיים, תוך הקצאת קומות הקרקע לשימוש הציבור ושזירת מעברים ציבוריים החוצים את לב הפרויקט וממשיכים מערך שבילים קיים.

תנוחת הבינוי סובבת סביב חורשת עצים קיימת, הכוללת עצים בעלי ערכיות גבוהה. לעבר החורשה ולדרך השלום פונות החזיתות המסחריות. עירוב המגורים עם מסחר ומערך צירים ציבוריים מהווה קישור בין שכונות המגורים לאזור התעסוקה והבילוי מצפון, כפי שמיועדת תכנית המתאר לעיר נשר.

התכנית משמרת שביל הקיים בין מפלס דרך השלום למפלס רחוב בר מוחא, ויוצרת לאורכו חזית ציבורית פעילה המשלבת מבני ציבור ומסחר. השביל בעל טופוגרפיה מתונה יחסית ולכן מיטיב עם אפשרות ליצירת דופן פעילה ורציפה לאורכו. התכנית גם מאפשרת הנגשה לנכים כלפי מפלס רחוב בר מוחא, ומגשרת על פערי טופוגרפיה גדולים לטובת תנועה רגלית, תוך המנעות ממעקפים לאורך הדרכים.

התכנית כוללת 240 יח"ד (כמחצית מהן להשכרה ארוכת טווח). הבינוי מורכב משני מגדלים בני 30 קומות, וביניהם בניה מרקמית שגובהה 6 קומות, היוצרת דופן בנויה ורציפה לעבר רחוב בר מוחא. ההפניה העיקרית של המגדלים היא לכיוון צפון, לכיוון רח' השלום. כניסת הרכבים והכניסה התפעולית הינה דרך רח' השלום, במיקום מוסתר בכפל קרקע המנצל את הטופוגרפיה העולה. זאת תוך המנעות מהעמסת תנועת רכבים ברחוב בר מוחא הצר יחסית.

מבני הציבור פזורים בקומות הקרקע השונות, ומאפשרים מגוון שימושים. הכניסות למבני הציבור מופרדות מהכניסות למגורים ולמסחר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מכ/1035 דיור להשכרה - מתחם עיריית נשר

מספר התכנית 355-1038181

1.2 שטח התכנית 5.835 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא 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 204589

קואורדינאטה Y 741777

1.5.2 תיאור מקום

מתחם העירייה הקיים, בין הרחובות דרך השלום ורחוב בר מוחא.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נשר - חלק מתחום הרשות: נשר

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נשר	דרך השלום	20	

שכונה תל חנן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11233	מוסדר	חלק		1
11235	מוסדר	חלק		150, 227, 327-328, 331, 376, 378-379, 389

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 881	החלפה	התכנית מחליפה את תכנית ג/ 881 רק בתחום התכנית. יתר הוראות תכנית ג/ 881 ממשיכות לחול.	2591	662		27/12/1979
מכ/ 374	החלפה	התכנית מחליפה את תכנית מכ / 374 רק בתחום התכנית. יתר הוראות תכנית מכ/374 ממשיכות לחול.	4153	227		28/10/1993
מכ/ 6	החלפה	התכנית מחליפה את תכנית מכ/ 6 רק בתחום התכנית. יתר הוראות תכנית מכ/ 6 ממשיכות לחול.	3417	493		15/01/1987
2 /10 /3	החלפה	התכנית מחליפה את תכנית 2 /10 /3 רק בתחום התכנית. יתר הוראות תכנית 2 /10 /3 ממשיכות לחול.	0			23/02/1966
355-0661652	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	8413	8413		29/08/2019
355-0753905	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0753905 ממשיכות לחול.	10531	8437		18/05/2022



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				אריה קוץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אריה קוץ		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	רקע			15/01/2023	נומברג יוסי	09: 29 09/07/2023	נספח מים וביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע			23/04/2023	נומברג יוסי	15: 10 31/05/2023	נספח מים ביוב וניקוז	לא
חוות דעת סביבתית	רקע			31/05/2023	נדב שדה	15: 46 31/05/2023	נספח סביבה ומיקרו אקלים	לא
סקר סייסימי	רקע		30	24/05/2023	אורי דור	14: 54 30/05/2023	סקר סיכוני רעידות אדמה ראשוני	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		22	24/05/2023	עופר מנחם	11: 56 30/05/2023	נספח פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע			31/05/2023	נועם ביבי	15: 14 31/05/2023	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב			17/11/2023	נועם ביבי	09: 59 26/11/2023	נספח שמירה על עצים בוגרים	לא
בינוי	רקע	1: 250		27/11/2023	אריה קוץ	09: 42 27/11/2023		לא
ניקוז	רקע	1: 250		19/11/2023	נומברג יוסי	10: 03 26/11/2023	נספח ניקוז	לא
פיתוח סביבתי	רקע	1: 250		11/12/2023	אריה קוץ	16: 36 11/12/2023		לא
תנועה	רקע	1: 250		26/11/2023	מסיקה מיכל	11: 31 26/11/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		07/06/2023	סמעאן סרוגיי	09: 22 07/06/2023		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
	דירה להשכיר	דירה להשכיר		דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ	פתח תקוה	אפעל	25	03-7900500		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דירה להשכיר	דירה להשכיר		דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ	פתח תקוה	אפעל	25	03-7900500		ohad@leiters.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אריה קוץ	28353	ניר קוץ אדריכלים בע"מ	תל אביב-יפו	נחלת יצחק	28	03-6090827		yoav@ta-arc.com
	סוקר עצים	נועם ביבי		פתילת המדבר בע"מ	.	(1)				noam@ptilat-hamidbar.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	גיאולוג	אורי דור		אורי דור - גיאולוגיה לתכנון	בית קשת	(2)		052-5914033		ory@orydor. com
	יועץ תשתיות	נומברג יוסי		בלשה ילון מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603606		
	יועץ תחבורה	מסיקה מיכל	118236	לנדיוז תכנון תנועה וכבישים יפו (2005) בע"מ	תל אביב- יפו	הרכב	1	03-5615155		
	יועץ	עופר מנחם		גיאוקרטוגרפי ה המכון למחקר מרחבי בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	154	03-7682222		ofer@geokg. com
ניהול	יועץ	ליאורה סטולר		ליאורה סטולר- ארכיטקטורה ותכנון ערים בע"מ	רמת השרון	שמחה הולצברג	11	03-5406463		stollerlora@ gmail.com
	מודד	סמעאן סרוגיי	964	סרוגיי את ימיני מהנדסים ומודדים בע"מ	נצרת	רח 2403	22	04-6084020		
	יועץ סביבתי	נדב שדה		שדות תכנון וייעוץ סביבתי	פרדס חנה- כרכור	המגינים	11			nadav@sadot proj.co.il

(1) כתובת: צור יגאל, רחוב נוף הרים 16.

(2) כתובת: בית קשת.

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
דיור מכליל	דירה בשטח פלדלת של 30 - 55 מ"ר כהגדרתה בתמ"א 35/4 על שינוייה (לא כולל מרפסות), ו/או ע"פ תקנות תקפות באותה עת.
דירה קטנה	שטח ע"פ תקנות תקפות באותה עת. בהיעדר תקנות תקפות - שטח היחידה הינו עד 80 מ"ר פלדלת (ללא מרפסות).

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 הכולל יח"ד להשכרה ארוכת טווח, בשילוב מסחר ומוסדות ציבור, ושטח ציבורי פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מהייעודים: מבנים ומוסדות ציבור, דרך מאושר ושטח ציבורי פתוח - לייעודים: מגורים ד', דרך מאושרת, דרך מוצעת, ושטח ציבורי פתוח.
2. קביעת היקף יח"ד, ומתוכו את שיעור יח"ד להשכרה ארוכת טווח.
3. תוספת שטחי בניה, גובה וקומות.
4. קביעת הוראות ושימושים.
5. סימון מבנים להריסה וסימון דרך לביטול.
6. קביעת זיקת הנאה.
7. קביעת הוראות לנושא השכרה ארוכת טווח בבעלות אחודה.
8. קביעת תקן חניה מופחת.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	2, 5
דרך מאושרת	4
דרך מוצעת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	5
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	4
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	4
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	1
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	3
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	5
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	5
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	מגורים ד'	1

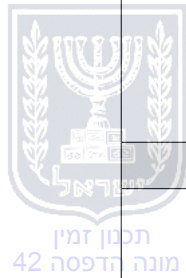
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	423	7.25
מבנים ומוסדות ציבור	3,096	53.06
שטח ציבורי פתוח	2,316	39.69
סה"כ	5,835	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	292.28	5.07
דרך מוצעת	309.78	5.38
מגורים ד'	3,861.95	67.02
שטח ציבורי פתוח	1,298.26	22.53
סה"כ	5,762.28	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 2. מגורים להשכרה ארוכת טווח, לרבות שימושים נלווים עבור חברת הניהול כגון משרדים. 3. חזית מסחרית. לא יותרו שימושים להסעדה ומזון בתת הקרקע. 4. מבנים ומוסדות ציבור. 5. שימושים נלווים למגורים לרווחת דיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר, חללי עבודה משותפים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. גובה קומת לובי וחזית מסחרית ו/או ציבורית יהיה עד 6 מ', ולא נמוך מ 4 מ'. 2. יותרו כניסות ומבואות ממפלסים שונים. 3. יש ליצור הפרדה פיזית ברורה בין שימושי המגורים לבין אזורי שימושי המסחר והשטחים הציבוריים. בין השאר, במערכות או במתקנים הנדסיים, חדר שירות, כניסות הולכי רגל, מדרגות ומעליות נפרדים. 4. קווי התשתיות יהיו תת קרקעיים. 5. גג בנין מרקמי יטופל כחזית חמישית. ניתן יהיה לשלב בקומת הגג קומה פעילה ו/או גג ירוק. 6. לא תותר סגירת מרפסות. סגירת מרפסות תהווה סטייה ניכרת מתכנית זו. 7. מרווח בין מגדלים לא יפחת מ- 20 מ'. 8. לא תותר הקמת דירות גן במפלס הקרקע. שטחי ציבור : 9. לצורך הקמת מעונות יום ו/או גני ילדים יתווסף שטח לחצרות/מרפסות בקומת הקרקע ו/או בקומת המסד, באותו מפלס של גן הילדים. 10. הכניסה למבני הציבור תהיה מופרדת ממבואות המגורים. 11. מבני הציבור ימוקמו לאורך החזיתות הפעילות או דפנות הרחוב.
ב	הנחיות לעניין מגורים להשכרה ארוכת טווח : 1. יח"ד למגורים להשכרה ארוכת טווח יהיו בבעלות אחודה. משך תקופת ההשכרה לא תפחת מ- 15 שנה. תרשם על כך הערה לפי תקנה מס' 27 לתקנות המקרקעין.
ג	הנחיות מיוחדות הנחיות מיוחדות 1. האזור המסומן להנחיות מיוחדות בתשריט, ישמש לצורך גינון. א. האזור המיועד לגינון יהיה פנוי ממבנים, ויותר בו נטיעות, ריצוף, מצללות, אלמנטי חוץ, וכיו"ב. 2. המיקום הסופי של שטח הגינון כאמור יקבע בתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים



4.2	שטח ציבורי פתוח
	1. שימור עצים קיימים, נטיעות, גינון. 2. מעבר הולכי רגל, שבילים. 3. ריהוט חוץ, מתקני משחק, גדרות, מתקני הצללה, תאורה. 4. בתא שטח מס' 5 בלבד, תותר חניה תת קרקעית ציבורית בלבד. 5. תשתיות עירוניות קוויות בתת הקרקע.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. בתא שטח מס' 2 בייעוד שצ"פ, לא תותר חניה תת קרקעית. 2. הוראות לתא שטח מס' 5: א. יותר בינוי בתת הקרקע עבור מרתפי החניון הציבורי. ב. לא יותר בינוי מעל לפני הקרקע, למעט פירי אוורור מוצנעים. ג. יותר קירוי אכסדרה תוך הותרת מעבר חפשי למעט עמודי תמיכה בתחום השצ"פ.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	1. מיסעות, מדרכות, שבילי אופניים, חניה, איי תנועה, כיכרות, מפרצים לתחנות אוטובוס, נטיעות וגינון, פיתוח נופי, ריהוט רחוב, תאורה. 2. מתקנים ככל הדרוש לשם תפקוד הדרכים. 3. מעבר תשתיות ציבוריות.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. לא תותר כל בניה בתחום זכות הדרך למעט בינוי לצורך תשתיות ושימושי דרך.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	1. מיסעות, מדרכות, שבילי אופניים, חניה, איי תנועה, כיכרות, מפרצים לתחנות אוטובוס, נטיעות וגינון, פיתוח נופי, ריהוט רחוב, תאורה, מעבר תשתיות ציבוריות. 2. מתקנים ככל הדרוש לשם תפקוד הדרכים.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. לא תותר כל בניה בתחום זכות הדרך למעט בינוי לצורך תשתיות ושימושי דרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (%) שטח	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											
				גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	
מגורים ד'	מגורים	1	3910	) 23520 (1	) 12840 (2		9970	70	(3) 240	(4) 107	30	4	(5) 5	(5) 5	(5) 5	2880	
מגורים ד'	מסחר	1	3910	400													
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	1	3910	800													
שטח ציבורי פתוח		5	495				1350					4					

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- יתאפשר ניווד שטחי בניה ממגורים למסחר ומבני ציבור ובלבד שלא יופחתו כמות יחידות הדיור. לא יתאפשר ניווד שטחי בניה משימושים אחרים למגורים. שיעור הניווד לא יעלה על 10%.
- יותר ניווד שטחי שירות מעל הקרקע אל תת הקרקע בלבד.
- קו בנין תת קרקעי - בגבול המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יוקצו שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין בשטח שלא יפחת מ- 100 מ"ר.
- (2) עבור כל השימושים במגרש. לרבות מחסנים בשטח של עד 8 מ"ר ליח"ד.
- (3) לפחות 20% מיחידות הדיור בתכנית יהיו דירות קטנות (כהגדרתן בסעיף 1.9). לפחות 5% מיחידות הדיור בתכנית יהיה דיור מכליל (כהגדרתן בסעיף 1.9). מגורים להשכרה ארוכת טווח יהיו בהיקף שלא יפחת מ-50% מיחידות הדיור הקבועות בתכנית זו.
- (4) בהתאם למפורט בסעיף 6.8.
- (5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי בהליך הרישוי יהיה: הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 או מפורטת יותר, הכוללת:

- א. מפלסי קרקע ופיתוח.
 - ב. פיתוח השטח בשטחים הציבוריים יכלול בין היתר: דרכים, חניה, שבילים, שבילי אופניים, מצללות ואזורים מרוצפים.
 - ג. מיקום עמודי תאורה ועצים בזכות הדרך.
 - ד. פירוט מערכת ניקוז עילית ותת קרקעית בדגש על השהייה וחלחול וסימון אזורי החדרת מי נגר עילי.
 - ה. מפלסי כניסה למגרשים ברומים אבסולוטיים.
 - ו. קביעת מיקום כניסת רכב למגרשים.
 - ז. התייחסות לפתרון האשפה.
 - ח. מיקום נקודות חיבור למערכות תשתית עירונית.
 - ט. מיקום רחבות כיבוי אש.
 - י. חתכים וחזיתות.
 - יא. מידע על ממשק הבינוי עם פני הקרקע, הכוללים פרטי גמר.
 - יב. קביעת מיקום של שטחי הציבור.
 - יג. תכלול התייחסות לשבירת החזית האחידה של הבינוי כלפי רחוב בר מוחא.
 - יד. תכנון מערכות האוורור לבניין, כולל מיקומי מנדפים, אוורור חניונים פליטה וכניסת אויר.
- בחיתת האמצעים / לצמצום פגיעה בחיווי ציפורים, הכולל מניעת השתקפות בזוגיות במידה ויתוכננו בקירות מסך.

2. גיבוש תכן סיסמי והנחיות ביסוס על פי המאפיינים הגיאוטכניים וההידרוגיאולוגיים בשטח ההיתר.. סווג הקרקע יקבע בהתאם לתנאי הקרקע לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני המאפיין את תחום ההיתר. בהתאם לפוטנציאל להגברת שתית חריגה, יש להחמיר בדרגת קשיחות הקרקע ביחס לדרגת הקשיחות שתחושב מנתוני השדה בתכנית.

3. כתנאי לרישוי המבנים המתוכננים בתכנית, יש לעמוד בדרישות ובהגבלות ת"י 413 בנוגע לבנייה על/בסמיכות להעתק פעיל / חשוד כפעיל.

4. אישור תכנית ביוב ופתרון קצה לביוב.

5. תאום עם רת"א.

6. שימושים למסחר יידרשו לתאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.

7. המבנים יתוחזקו על ידי חברת ניהול.

8. הגשת דו"ח מיקרו אקלים עדכני לנושא הצללות ורוחות, שיערך בהתאם להנחיות העדכניות ובתאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת, תוך הבטחת עמידה בקריטריונים המקובלים ושימוש באמצעים למיתון / מזעור ההשפעות, ככל שיימצאו, לרבות שימוש באלמנטים בבינוי והפיתוח.

6.2**זיקת הנאה**

1. תירשם בפנקס רישום המקרקעין זיקת הנאה לציבור בתחום המסומן בתשריט. תחום זה

6.2

זיקת הנאה

- יהיה פתוח למעבר חופשי ללא הגבלה לציבור.
2. שטח זיקת ההנאה יפותח בהתאם להנחיות הרשות המקומית, בדגש על מפלסי הפיתוח ומעבר הולכי רגל בין השימושים השונים.
3. רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מ' 5 מ'. תשמר רצועת הליכה פנויה מריהוט נייד וקבוע, ברוחב שלא יקטן מ- 3 מ'.
4. לא יותר גידור השטח המסומן בזיקת הנאה לעבר השטחים הציבוריים הסמוכים ותובטח זכות המעבר הציבורית.
5. המיקום הסופי של זיקות ההנאה למעבר רגלי יקבע בתכנית בינוי שתאושר על ידי הוועדה המקומית.
6. זיקת הנאה למעבר ברכב:
- א. המיקום הסופי של זיקות ההנאה למעבר ברכב בתת הקרקע, יקבע בתכנית בינוי שתאושר על ידי הוועדה המקומית.
- ב. רוחב זיקת ההנאה יבטיח מעבר לרכב ולא יפחת מ' 3 מ' לכיוון נסיעה.

6.3

חניה

1. תקן מקומות החניה:
- א. תקן של 1:0.5 ליח"ד קטנות וזעירות.
- ב. תקן של 1:1 ליח"ד רגילות.
- ג. תקן החניה למסחר יהיה ע"פ תקן החניה התקף לאזור א'.
- ד. תקן החניה לשטחי הציבור יהיה ע"פ התקן התקף לאזור א'.
- ה. ליתר השימושים תקן החניה יהיה ע"פ התקן התקף לעת היתר בניה.
2. בתחום התכנית לא תותר חניה עלית, למעט רכבי חירום.
3. הקצאת מקומות חניה תותר בתחום המגרש בלבד.

6.4

הריסות ופינויים

- תנאי להיתר הריסה למבנים המסומנים להריסה הינו העתקת משרדי העיריה.

6.5

ניהול מי נגר

1. השארת שטחים מחלחלים או פתרונות אחרים יהיה בתחום התכנית. הפתרון יתן מענה לנגר הנוצר בשטח התכנית.

6.6

שמירה על עצים בוגרים

1. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
2. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.
3. מקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור, יש לקבל חוות דעת אגרונום, ובהתאם לצורך גם לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
4. נטיעות עצים מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים) יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים, ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.

6.7

רישום שטחים ציבוריים

1. הקרקע המיועדת לצרכי ציבור בתכנית זו תופקע ותרשם על שם הרשות המקומית.
2. שטחי הציבור המבונים המצויים בתוך מבנים סחירים יירשמו על שם הרשות המקומית.

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

6.8

1. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות עגורנים.
2. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית נדרש אישור משרד הבטחון ורת"א. העגורן יסומן בהתאם לת"י.
3. יש לסמן בתאורת לילה (ע"פ ת"י העדכני) כל מבנה גבוה כהגדרתו בחוק התכנון והבניה.

ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע	הבינוי יבוצע בהינף אחד, יחד עם התשתיות הנדרשות להקמת התכנית, לרבות מבני הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים.

7.2 מימוש התכנית