

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-1015726

מגורים, מסחר ותעסוקה - ברטק 1, נשר

חיפה

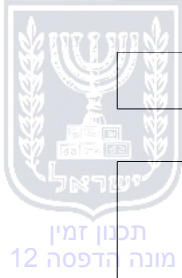
מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על מגרש בין הרחובות דרך השלום, דרך בר יהודה ורח' פרץ אחד מצמתי הכניסה המרכזיים לעיר נשר.

על שטח התכנית חלה תכנית מאושרת מכ/129/א' וכן תרש"צ 2/10/31

לפי תכנית המתאר הכוללנית של נשר 355-0753905 שטרם פורסמה למתן תוקף, המגרש נכלל במתחם 9 מרכז אזרחי, מתחם השלום. המאפשר פיתוח של השימושים הבאים: משרדים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, בילוי ופנאי, מגורים (לרבות דיור מוגן, בתי אבות, דיור להשכרה, מעונות סטודנטים וכד'), מלונאות ושטחים ציבוריים פתוחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

הבינוי המוצע בתכנית זו כולל קומת קרקע גבוהה פעילה לאורך כל 3 החזיתות הקדמיות של המגרש הפונות לרחובות הראשיים המקיפים את המגרש. מעליה קומות משרדים ושטחים ציבוריים מבונים ומעל מגורים ב - 2 מבנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגורים, מסחר ותעסוקה - ברטק 1, נשר

355-1015726

מספר התכנית

7.440 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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	204601
קואורדינאטה Y	741934

1.5.2 תיאור מקום

מגרש בפינת הרחובות דרך בר יהודה, רח' פרץ ודרך השלום.

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 בר יהודה		
נשר	דרך השלום		

שכונה עיר תחתית נשר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12605	מוסדר	חלק	90	

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
מכ/129 א	4

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
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
29/08/2019		8413	8413	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	355-0661652
05/12/1996		942	4465	תכנית זו משנה את מכ/129/א בתחומה	החלפה	מכ/129/א

הערה לטבלה:

תכנית מתאר כוללנית של נשר 355-0753905 עדיין לא פורסמה למתן תוקף כמו כן חל על השטח תרשי"צ 2/10/31



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פנינה רוזנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פנינה רוזנברג		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	08: 59 03/01/2022	זוהר אלטמן	03/01/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		09: 58 23/12/2021	עלא אבו ריא	23/12/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		17: 30 17/01/2022	רגב טורס	17/01/2022	1	1: 500	מנחה	חניה
לא	נספח מיקרו אקלים - הצללה ורוחות	15: 05 30/11/2021	רונית טורק	30/11/2021	73		מנחה	בדיקת הצללה
לא	תשריט מצב מאושר	08: 36 08/12/2021	פנינה רוזנברג	08/12/2021		1: 500	רקע	מצב מאושר

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			אינג' בר יהודה בע"מ	קיסריה	האשל	1	04-6273434	04-6277704	amit@bar- yehuda.co.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: המדינה בעלת הקרקע

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@rosen- berg- arch.co.il
	אדריכל	זוהר אלטמן	11448680		טירת כרמל	יזמה	4	04-8569075		architecture.a ltman@gmail .com
	יועץ תחבורה	רגב טורס	89735	תדם	טירת כרמל	אתגר	2	04-8577655	04-8577567	hana@tedem. co.il
	יועץ נופי	עלא אבו ריא	119833	תדם	טירת כרמל	אתגר	2	073-2660085	04-6790520	tal@artlandsc ape.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ	רונית טורק	99999		בנימינה- גבעת עדה	סמ הדגנית גבעת עדה (1)	3	077-5288085		assiturk@gm ail.com
	מודד	רודי בלן	481	טכנומד - מדידות תכנון ושרותים הנדסיים בע"מ	חיפה	שד מוריה	52	04-7702600		rudi@techno mad.co.il

(1) כתובת: הדגנים 3, גבעת עדה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 של מסחר, משרדים ומגורים משולב בשטחי מוסדות ציבור מבונים ושטחים ציבוריים פתוחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת יעוד הקרקע למגורים מסחר ותעסוקה עפ"י תכנית המתאר הכוללת של נשר.
- ב. קביעת היקף זכויות הבניה והוראות הבינוי.
- ג. צמצום קו הבנין לקו בנין 0 עם הנחיות מיוחדות.
- ד. מתן אפשרות להקמת 2 מבני מגורים גבוהים במגרש.
- ה. קביעת זיקת הנאה לציבור בשטחים הציבוריים על גגות המבנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

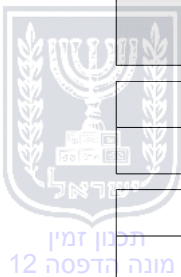
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה		201
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים מסחר ותעסוקה	201
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	201
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למסחר ומשרדים	7,440	100
סה"כ	7,440	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	7,442.14	100
סה"כ	7,442.14	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>השימושים המותרים יהיו למסחר מכל הסוגים כולל שרותי אוכל לסוגיו בקומת קרקע גבוהה לאורך כל חזיתות המגרש הפונות לדרכים הראשיות הגובלות. מעל קומת הקרקע המסחרית יהיו 2 קומות לשימוש של תעסוקה לרבות הייטק, מרפאות, בנקים, שירותים רפואיים, מעבדות, בתי קפה, מסעדות וכד' ומעל 2 מבני מגורים, דיור מוגן, בני 19 קומות. במבנה ישולבו שטחים ציבוריים בנויים כמו פעוטונים, מעונות, מרכז קהילתי ומועדון דיירים או כל שימוש אחר במסגרת מתן היתר הבניה עפ"י תכנית זו. השימוש בשטח הבנוי לצרכי ציבור יקבע לפי צרכי דיירי השכונה ויותאם לאופי מתחם המגורים.</p> <p>כמו כן על גגות מבנה המסחר והמשרדים ישולבו שטחים פתוחים ציבוריים בהם תהיה זיקת הנאה לציבור.</p> <p>יתאפשר שימוש של משרד כחלק מדירת מגורים. המשרד כחלק מדירת המגורים לא יהווה מטרד סביבתי למגורים הסמוכים (מטרדי רעש או ריח).</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. השטחים המסחריים בקומת הכניסה של המגורים:</p> <p>1. התכנון יכלול מתן פתרונות אקוסטיים למגורים ומניעת מטרדי ריח לסביבה מעסקי ושרותי מזון (מסעדות, בתי קפה וכו') הפתרונות יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה.</p> <p>2. לשטחי המסחר תהיה גישה נפרדת.</p> <p>ב. לשטחים הציבוריים המבונים בתוך הבינוי של המגורים תהיה גישה נפרדת ונגישה.</p> <p>ג. השטחים הציבוריים הפתוחים בגג המבנה של המסחר והמשרדים בקומה ה - 5 , יגוננו וינטעו, תותרנה בריכות נוי, מעברים, שבילי הליכה, מצללות מתקני משחק פנאי ונופש.</p> <p>ד. קווי בנין:</p> <p>ד.1 קו הבנין הקדמי העילי כלפי כל הרחובות יהיה 0 . כאשר רק 70% לאורך החזיתות יהיה בקו בנין 0 ואילו בשאר תתדרש נסיגה פנימה ע"פ תכנית בינוי שתאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ד.2 קו הבנין באזור בו סומנו עצים לשימור יקבע בשלב היתר הבניה בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ד.3 קו הבנין התת קרקעי יהיה 0 אך על 85% בלבד משטח הקרקע.</p> <p>ה. המרחק בין מבני המגורים לא יפחת מ - 15 מ'.</p> <p>ו. יתאפשר שימוש של משרד כחלק מדירות המגורים בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר מסך השטח העיקרי של יחידת הדיור.</p> <p>ז. החזית המסחרית הפונה לכיוון הדרכים הגובלות תפותח כחזית פעילה לפחות 50% מאורכה. הקומה המסחרית תהיה קומה גבוהה עד 6.00 מ' . תתאפשר קומת גלריה.</p> <p>ח. לפחות 20% מסך כמות יח"ד הדיור בתחום התכנית תהיינה יח"ד קטנות.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p>

מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
<p>במבנה ישולבו שטחים ציבוריים בנויים לשימושים שידרשו עפ"י הנחיות מהנדס העיר נשר. כמו כן ישולבו על גגות המבנה המסחרי והמשרדים שטחים ציבוריים פתוחים וכן מתקני משחק ופנאי לטובת הדיירים והציבור. תרשם על כך זיקת הנאה לטובת הציבור. תנתן אפשרות לקבוע זמנים בהם לא תינתן אפשרות להשתמש בשטחים פתוחים אלה על מנת לשמור על רווחתם של הדיירים במבני המגורים</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	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		מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר מבנים מרבי בתא שטח
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים			16160	9300								4680	2	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה			9550	4000	6324									
מגורים מסחר ותעסוקה	חניון				11000 (1)										
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור			400											
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	201	7440	26110	24300	6324 (2)	56734	763	186	79.9	22 (3)	1 (1)	4680	2	

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

הערה ברמת הטבלה:

הערה א: קו הבנין הקדמי העילי כלפי כל הרחובות יהיה 0. רק 70% לאורך החזיתות יהיה בקו בנין 0 ואילו בשאר תתדרש נסיגה עפ"י תכנית בניני שתאושר ע"י מהנדס העיר. במקומות בהם מסומנים

עצים לשימור יקבע קו הבנין בשלב היתר הבניה בתאום עם מהנדס העיר.

הערה ב: קו הבנין התת קרקעי יהיה 0 התכנית התת קרקעית תהיה 85% בלבד

הערה ג: בכל מפלסי החניון יותרו בנוסף לחניות גם לוביים, מדרגות, מחסנים, מתקנים טכניים וכד'.

הערה ד: ניתן יהיה לנייד שטחי שירות ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת ולהיפך.

הערה ה: בקומת הקרקע המסחרית הגבוהה תותר גלריה וכן תותר ארכדה שטחה לא יבוא במנין השטחים העיקריים.

הערה ו: ניתן יהיה להגדיל את מספר הקומות התת קרקעיות עבור חניה תת קרקעית, ובתנאי שאין שינוי בסך שטחי השירות המותרות עבור החניון.

הערה ז: מעל הגובה המצויים בטבלה למבנים הגבוהים, תותר קומה חלקית מקורה למתקנים טכניים פירי מדרגות, חדרי מעלית וכד'

הערה ח: תותר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה של 50 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן יהיה לנייד שטחי שרות עבור חניון ממעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת, תוך הוספת עד 2 קומות חניה תת קרקעיות נוספות.
- (2) מהווה 85% משטח המגרש.
- (3) כולל קומת קרקע מסחרית גבוהה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12







תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	הנחיות של עיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות .
6.2	עתיקות
	<p>א. 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>ב. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; מונה הדפסה 12 תכנון זמין</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח -1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. 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 שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
6.3	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.
6.4	חשמל
	<p>א.תנאי למתן היתר בניה ו/ או סלילה יהיה -תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב.תחנות השנאה</p> <p>1.מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2.בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3.על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תיכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי הבנין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.</p> <p>ג.איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים 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> <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 אוריי 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>6.4</p>	<p>חשמל</p>
<p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ' / ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ' / ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל / י. ארון רשת 1.00 מ' / 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 החשמל.</p> <p>ד. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ - 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3.00 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, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>תחנת טרנספורמציה : תחנת הטרנספורמציה תתוכנן בתחום מגרש המגורים , במסגרת ההוראה כי תחנת הטרנספורמציה תותר במרווחים עד גבול המגרש. תכנונה יעשה בתאום ובאישור חברת החשמל וכן באישור איגוד ערים להגה"ס בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.</p>	<p>6.5</p>
<p>תהיה חובת הצגת פתרון לניהול מיטבי של מי נגר עילי להשהיית מי נגר והעשרת מי תהום כחלק מהבקשה להיתר הבניה.</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
<p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור. ב. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ד. במסגרת היתר הבניה יועתקו העצים עפ"י נוהל פקיד היערות.</p>	<p>6.6</p>
<p>א. תנאים למתן היתר בנייה : "לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה , בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה- 2005, וכמפורט להלן : 1. לפני הוצאת היתר הבניה- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה הריסה או סלילה מבעל ההיתר. 2. בהיתר הבנייה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שייעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 3. בגמר הבנייה- לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר." ב. במידה והבניינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי מאסבסט, יש לפרקו ולסלקו</p>	<p>6.7</p>

	<p>6.7 פסולת בניין</p> <p>מהשטח לאתר מאושר אך ורק ע"פ הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה. ג. פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרול מתאים. ד. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>6.8 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>א. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש למהנדס העיר התכנית הערכות לשלבי הבנייה כולל האמצעים שיינקטו למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'. ב. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה. ג. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח. ד. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.</p>	<p>6.8</p>
	<p>6.9 בניה ירוקה</p> <p>על המבנים לעמוד בתקן בניה ירוקה בהתאם למדיניות הועדה המקומית שתהייה תקפה בעת הגשת הבקשה להיתר.</p>	<p>6.9</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>6.10 רישום זיקת הנאה</p> <p>תרשם בלשכת רשם המקרקעין זיקת הנאה לטובת הציבור בשטחים הציבוריים הפתוחים שישולבו על גגות המבנה המסחרי והמשרדים. תנתן אפשרות לקבוע זמנים בהם לא תינתן אפשרות להשתמש בשטחים פתוחים אלה על מנת לשמור על רווחתם של הדיירים במבני המגורים.</p>	<p>6.10</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>6.11 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>מתן היתר בניה יותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישורה של הועדה המקומית התכנית תערך בקני"מ 1:250 תתוכנן ע"י אדריכל נוף. התכנית תכלול פירוט גבהים ומפלסי הבנינים, פילוס השטח, עבודות עפר, פירטי קירות תומכים וגדרות, משטחים מרוצפים, כולל פירוט חומרים, תכנית גבהים כולל פתרונות ניקוז, עיליים ותת קרקעיים, תכניות של נטיעות וגינון כולל סוגי צמחיה, מערכות השקיה ותשתיות אחרות כמו ארונות חשמל, מים ותקשורת, אשפה ומתקנים חיצוניים הקשורים לשימוש של תא השטח. בתאי שטח הכוללים פתרון חניה על קרקעית יש לקבוע בתכנית הבינוי והפיתוח מיקום כניסה לרכב כיבוי אש ומיקום הרחבה לרכב כיבוי אש. התכנית תפרט חתכים אופייניים וחזיתות סכמטיים של המבנה כולל פירוט חומרי גמר ופרטי בנין מיוחדים.</p>	<p>6.11</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>6.12 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>א. תנאי לקבלת טופס 4 בכל בניין בתכנית, יהיה חתימה על הסכם בין נציגות הבית המשותף לבין חברת ניהול ותחזוקה בעלת ניסיון של 3 שנים לפחות במבנים שווי ערך לתקופה של 5 שנים לפחות. ההסכם ייתן מענה להיבטי תחזוקת המבנה לרבות המערכות הטכניות הנמצאות בו והשטחים המשותפים לסוגיהם בכפוף לת.י. 1525 תחזוקת המבנים ו/או כל חוק אחר לתחזוקת מבנים. הסכם הניהול יכלול בצורה מפורטת את מערכת היחסים בין הדיירים לחברת הניהול ובפרט מחויבות של חברת הניהול לתחזוקת המבנים. ניתן יהיה להפריד בין חברת ניהול ותחזוקה לקומות המגורים לבין הקומות התחתונות בשימוש המסחר והמשרדים.</p>	<p>6.12</p>

6.12	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>ב. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה רישום הערת אזהרה לעניין הקמת המבנים לשימוש הציבורי. כמו כן בעת רישום הבית המשותף בלשכת המקרקעין, השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש עיריית נשר כיחידות נפרדות.</p>



6.13	תשתיות
	<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>ז. הידרנטים מבקש היתר הבניה יתקין הידרנטים במספר , בדגם ובמקומות כפי שיקבעו ע"י רשות כיבוי אש.</p>



6.14	מקלטים
	<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 מהנדס פיקוד העורף.</p>



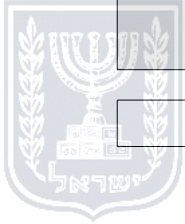
6.15	הנחיות מיוחדות
	<p>על מבקשי היתר הבניה או הבאים במקומם חלה חובת התקשרות עם חברת אחזקה.</p>

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12