

מחוז חיפה

הועדה המקומית מורדות הכרמל

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
 מחוז חיפה
 06-6-2005
 נתקבל
 תישפס'

עיריית נשר

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
 מחוז חיפה
 05-7-2005
 נתקבל
 תישפס'

תכנית מספר מכ/ 472

המהווה שינוי לתכנית מתאר ג/ 580 ואחרות

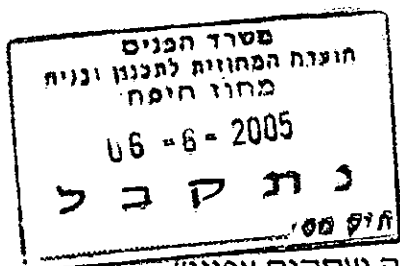
הנקראת:

נשר - מרכז תעשייה ועסקים צפוני

מסמכי התכנית

- 3.1 התכנית כוללת הוראות בכתב (תקנון) - מחייב
- 3.2 שני גיליונות של תשריט הערוך בקני"מ 1:1250 - מחייבים (גיליון "מצב קיים" וגיליון "מצב מוצע")
- 3.3 נספח בינוי בקני"מ 1:1250 - מנחה
- 3.4 דו"ח של המכון הגיאופיזי לשרא - מנחה (מס' 308/776/02, פברואר 2003)
- 3.5 נספח תנועה וחניה - מנחה
- 3.6 נספח נופי בקני"מ 1:1250 - מנחה
- 3.7 מסמך ניקוז בקני"מ 1:1250 - מנחה (תשריט וחוברת)
- 3.8 תכנית איחוד וחלוקה של קטע מתחם מסחרי בקני"מ 1:500 - מחייב
- 3.9 נספח מים וביוב בקני"מ 1:1250 - מנחה

עדכון מס' 10 : 26.3.00
 עדכון מס' 11 : 18.6.00
 עדכון מס' 12 : 16.6.03
 למתן תוקף : 5.5.05



1. **שם ותחולה:**

תכנית זו תיקרא: "תכנית מס' מכ/ 472 נשר: מרכז תעשייה ועסקים צפוני".
 המהווה שינוי לתכנית מתאר ג/ 580 ואחרות והיא תחול על השטח המותחם
 בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו.
 התשריט הוא בקני"מ 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. **יחס לתכניות אחרות:**

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות – ביחס לשטח הכלול בה:

מס' התכנית	בתוקף מתאריך	ילקוט פרסומים
ג/ 580	19.07.73	1707
ג/ 545 א'	25.05.67	1362
מכ/ 396	16.5.96	4409
מכ/ 129 א'	5.12.96	4465
תרשי"צ 2/10/13	21.2.80	
מכ/ 129	28.3.91	3861
מכ/ 361 א	5.4.98	4635

3. **מסמכי התכנית:**

- 3.1 התכנית כוללת הוראות בכתב (תקנון) - מחייב.
- 3.2 שני גליונות של תשריט הערוך בקני"מ 1:1250 - מחייבים (גיליון "מצב קיים" וגיליון "מצב מוצע").
- 3.3 נספח בינוי בקני"מ 1:1250 - מנחה.
- 3.4 דו"ח של המכון הגיאופיזי לישראל - מנחה. (מס' 308/776/02, פברואר 2003)
- 3.5 נספח תנועה וחניה - מנחה.
- 3.6 נספח נופי בקני"מ 1:1250 - מנחה.
- 3.7 מסמך ניקוז בקני"מ 1:1250 - מנחה. (תשריט וחוברת)
- 3.8 תכנית איחוד וחלוקה של קטע מתחם מסחרי בקני"מ 1:500 - מחייב.
- 3.9 נספח מים וביוב בקני"מ 1:1250 - מנחה.

4. **המקום:**

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת באזור המישורי של העיר נשר וגובלת בדרך בר יהודה וכביש 75.

5. **שטח התכנית:**

- 5.1 שטח התכנית כ- 225.6 דונם.
- 5.2 חלוקת השטחים בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט, ולטבלת האיזון.

6. **גבולות התכנית:**

הקו הכחול בתכנית הוא גבול התכנית.

7. הקרקע הכלולה בתכנית:

11168	גוש 11229	גוש 11170	גוש 11228	גוש 11227	גוש 11230	
	12, 15 18-29, 30-33, 35		11, 20-25, 39-40 42, 54-57, 63, 65 67-83, 85, 88, 89 91, 94, 100, 101			חלקות
		1, 2	7-8, 13, 18, 19, 26-28, 36-38, 41	24-28 30	24, 32	חלקי חלקות
1	1, 13, 16, 17, , 38, 39, 44 47-49		53, 58-59, 62, 64 66, 86-87, 93, 96 98, 99			

7.2 כל החלקות בבעלות מנהל מקרקעי ישראל או מועצה מקומית נשר.

8. יוזמי ומגישי התכנית

מנהל מקרקעי ישראל - מחוז חיפה.

9. עורכי התכנית

אלי ויסברג - מאיר ביזנסקי, אדריכלים
מרח' מגידו 6, חיפה, טל. 04-8385716.

10. מטרת התכנית

10.1 חלוקת השטח למגרשי מסחר, משרדים ופארק עסקים ותעשייה קלה, וקביעת הוראות בניה לאזורים אלו.

10.2 קביעת הוראות לפתוח השטח, טיפול נופי וגינון.

10.3 קביעת מגבלות, הוראות ותנאים סביבתיים לשמירת איכות הסביבה.

10.4 קביעת הוראות לאכלוס, תפעול ואחזקה בשטח התוכנית.

10.5 עדכון מערכת הדרכים.

10.6 איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז'.

11.1 תשריט מוצע

קו כחול עבה	גבול התוכנית
קו עם משולשים עיליים ותחתיים	גבול גוש
קו ירוק	גבול חלקה רשומה
עיגול ירוק המקיף ספרה ירוקה	מספר חלקה רשומה
קו מרוסק בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה לביטול
עיגול מרוסק בצבע ירוק המקיף ספרה ירוקה.	מספר חלקה רשומה לביטול
קו בצבע שחור.	גבול מגרש מוצע
עיגול שחור המקיף ספרה שחורה	מספר מגרש מוצע
שטח צבוע אוקר	דרך קיימת ו/או מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך
ספרה שחורה ברביע העליון של העגול	מספר דרך
ספרה אדומה ברביע התחתון של העגול	רוחב דרך
ספרה אדומה ברביע הצידי של העגול	מרווח מדרך
שטח מנוקד	בנין קיים
מנוקד בצבע צהוב	בנין להריסה
שטח צבוע סגול מותחם אפור	שטח לפארק עסקים
שטח צבוע חום מותחם חום כהה	שטח לאתר צבורי (מבני צבור)
שטח צבוע אפור ולבן לסדרוגין.	שטח לשימוש רפואי
שטח צבוע אפור מותחם אפור כהה	שטח למסחר ומשרדים
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
ספרה רומית	מס' קומות
קו שחור עם סימון צלבים לסירוגין	גבול מחנה צבאי לפינוי
קו אדום דק מקוטע	קו בנין
קווים ירוקים אלכסוניים ועבים בשטח הדרך.	מעבר להולכי רגל. תת-קרקעי
סגול מותחם סגול כהה.	שטח מלאכה ותעשייה קלה
בצבע אפור מותחם אפור כהה עם	שטח מסחר ומשרדים -
קווים אלכסוניים דקים בשחור.	לאיחוד וחלוקה מחדש
קו ונקודות ים בצבע שחור.	קו ביוב ואספק

קו מקווקו ושתי נקודות באדום
קו דק אדום

קו בנין רכבת
קו ציר הדרך

11.2 תשריט קיים

שטח צבוע אוקר	דרך קיימת / מאושרת ✓
בצבע ירוק	ש.צ.פ. ✓
בפסים ירוקים באלכסון	שטח חקלאי ✓
בצבע סגול ומותחם בסגול כהה	שטח מלאכה ותעשייה קלה ✓
בצבע סגול מרושת בקווים שחורים	שטח לתכנון מיוחד ✓
בצבע חום מותחם בחום כהה	שטח למוסדות ציבור ✓
בצבע אפור מותחם אפור כהה	שטח מסחר ומשרדים ✓
שטח צבוע אפור מותחם בקו שחור	שטח לשרותי דרך ✓
בצבע טורקיז	שטח מסחרי אזרחי ומגורים ✓
בצבע אפור מותחם סגול כהה	שטח לשרותי אחסנה ומסחר ✓
שטח צבוע לבן וקווים אפורים	שטח שמור לרכבת ✓
קו כחול עבה מקווקו	גבול ת.ב.ע מאושרת ✓
קו כחול עבה	גבול תכנית ✓
צבוע תכלת	מגורים ב' ✓
בצבע צהוב משובץ קווי אלכסון מצולבים	בית קברות ✓
קווים חוצים אדומים אלכסוניים	דרך לביטול ✓
שטח צבוע אפור	שטח לשרותים עירוניים ✓
פסים צהובים אלכסוניים	שטח לתכנון בעתיד ✓

מצב מוצע		מצב קיים		
%	בדונם	%	בדונם	
42.1%	94.71	--	--	שטח לפארק עסקים
15.1%	34.1	4.8%	10.91	שטח למסחר ומשרדים כולל שטח לאחוד וחלוקה מחדש
7.3%	16.57	1.1%	2.51	שטח ציבורי פתוח
32.5%	73.31	29.9%	67.17	שטח דרכים וחניה
2.2%	4.93	2.2%	5.06	שטח לאתר ציבורי
		29.3%	65.89	שטח לשרותי אחסנה ומסחר
--	--	2.8%	6.30	שטח למסחר ומשרדים מיוחד
--	--	11.0%	24.91	שטח שמור לרכבת
--	--	7.3%	16.6	שטח לתכנון בעתיד
0.9%	1.98	11.6%	26.25	שטח למלאכה ותעשייה קלה
100%	225.6	100%	225.6	סה"כ

13. שימוש בקרקע

לא ינתן היתר בניה אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות להלן.

14. רשימת התכליות:

14.1 שטח לפארק עסקים (סגול מותחם אפור) מגרשים 103-100, 104, 105.

ישמש לפארק תעשייה קלה ועסקים אשר יבנה סביב שטחי ירק מרכזיים ויפותח כישות פיזית וארגונית אחת בהתאם לתוכנית בינוי מחייבת (אחת לכל מגרש) אשר יתוכנן ע"י מבקש היתר הבניה ותאושר כתנאי למתן היתרי בניה באתר. הפארק מיועד לתעשיות עתירות ידע, מחקר ופיתוח ותעשיות קלות (לא כולל בתי מלאכה כגון נגרות, מוסכים וכו'), במבנים רב-תכליתיים עפ"י דיני איכות הסביבה ובמגבלות ובהנחיות בנושאי איכות הסביבה המפורטות בהוראות תוכנית זו. מתן היתר בניה במגרשים 105, 103, 102 מותנה בפינוי מתקני צה"ל ובתאום עמו.

הערות

- (1) במגרשים 100, 101 יותרו גם שימושי אחסנה.
- 14.2 שטח למסחר ומשרדים (אפור מותחם אפור כהה) מגרשים 106-113
ישמש למבני מסחר, משרדים, אולמות תצוגה, מסעדות, בילוי, נופש, ותרבות, עפ"י דיני איכות הסביבה ובמגבלות ובהנחיות בנושאי איכות הסביבה המפורטות בהוראות תוכנית זו.
- 14.3 שטח ציבורי פתוח (ירוק) מגרשים: א'-י"ב (למעט מגרש ח')
ישמש לצורך גינון, שבילים, כיכרות, מגרשי משחקים, מעבר לקווי ומתקני מים, ביוב, חשמל וטלפון והרחבת דרכים, הכל בתאום ואישור מהנדס העיר.
ביצוע הפיתוח והגינון במגרשים אלו יהיה על ידי יוזם התוכנית ובאישור מהנדס העיר.
- 14.4 דרכים (אדום או חום בהיר) מגרשים: 201, 202, 207
ישמשו לכבישים, מדרכות, מעברים להולכי רגל, חניה ציבורית, נטיעות, תעלות ניקוז ומעברי לקוי מים, ביוב, חשמל ותקשורת.
לא תורשה כניסת רכב למגרשים מכביש מס' 752 (דרך בר-יהודה), אלא מתוך כבישים פנימיים בלבד.
- 14.5 שטח למלאכה ותעשייה קלה (סגול מותחם סגול כהה)
מגרשים 128, 129, 130:
מיועד להקמת בתי חרושת לתעשייה קלה ומלאכה כמוגדר בתכנית ג/545 א'
מגרשים 128, 129, 130 מיועדים לצירוף למגרשי התעשייה הסמוכים להם, ע"פ סעיף 70 לחוק התכנון והבניה.

14.6 שטח מעבר להולכי רגל (קווים ירוקים בשטח הדרך)
מגרש 205:

ישמש למעבר הולכי רגל מתחת או מעל לדרך בריהודה, ברוחב מרבי של 30 מ' כולל גינון ריצוף וכן שימושי מסחר. הפקעת הדרך ע"ש עיריית נשר תבוטל על ידה כחוק. מנהל מקרקעי ישראל יחכיר לעיריית נשר את מפלס הכביש ותחום המעבר להולכי רגל בלבד ללא תמורה. בכל מקרה לא יפחת רוחב המעבר הפנוי למעבר הציבור מ-3 מ'. מחייב הגשת תוכנית בינוי.
רוחב מירבי של המגרש - 30 מ'.

14.7 שטח למבני ציבור (חום מותחם חום כהה) - מגרש ת'
המגרש ישמש כאתר למבני ציבור עפ"י החלטת עיריית נשר.

15. הפקעה לצרכי ציבור:

15.1 מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.

15.2 מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו על ידי הועדה המקומית עפ"י חוק התכנון והבניה ויירשמו ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה.

16. חלוקת ורישום

16.1 השטח הכלול בתכנית זאת יאוחד מחדש בהתאם לגבולות המגרשים המוצעים בתשריט והחלוקה הישנה תבוטל.

זיס התכנית יכין על חשבונו תכנית לצרכי רישום בהתאם לתשריט זה.

16.2 יותר איחוד מגרשים המוצעים בתכנית זו בתנאי שהוצאת היתר בניה בתחום המגרש המאוחד תהיה על פי תכנית בינוי לכל שטח המגרש, שתאושר ע"י הועדה המקומית ובמסגרתה תובטח התאמת הבינוי לתוכנית ולנספת הבינוי.

16.3 לא תותר חלוקת המגרשים בשטח תוכנית זו, למעט מגרשים 100,101.
כל חלוקה במגרשים אלו מותנית באישור תוכנית בינוי כמפורט בסעיף
16.2.

17. הוראות כלליות למתן חיתר בנייה ובקשה לאיכלוס במבנה רב-תכליתי:

- 17.1 א. עמידה בהוראות כל דין.
לא תאושר הקמת מפעל בתחום איזור התעשייה אלא אם יינקטו כל
האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע
יעמוד בהוראת דיני איכות הסביבה ובמקום שאין תקנות, עפ"י
המלצות המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. הועדה המקומית תדון בבקשה להיתר בנייה לאחר שיוגש לה המידע
המפורט בסעיף 17.1.1 עד 17.1.5, להלן, ולאחר קבלת חוות דעת
איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה על אותו המידע.
איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה רשאי, לאחר שבדק את המידע
המפורט בסעיפים 17.1.1 עד 17.1.5 להלן, לדרוש הכנת דו"ח
סביבתי בהתאם להנחיותיו, לצורך מתן חוות דעתו על הבקשה
להיתר בנייה.
- ג. הועדה המקומית בהתייעצות עם איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה
רשאית, לאחר שבדקה את המידע המפורט בסעיף ב', לדרוש הכנת
תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- ד. חומרים מסוכנים - אישור בקשה להיתר בנייה למפעל הצורך,
מייצר, מאחסן או פולט חומרים מסוכנים בעלי מספר או"ם
העומדים בהגדרה שבסעיף 17.1.4 לעיל יותנה בהגשת דו"ח
סיכונים בהנחית איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה ובאישורו.
- ה. הועדה המקומית רשאית, בהתייעצות עם איגוד ערים לאיכות
הסביבה, לדחות בקשה להיתר בנייה בתחום התוכנית בהתאם למידע
הסביבתי או בהתאם לממצאי הדו"ח הסביבתי או דו"ח הסיכונים,
כאשר היא סבורה כי סך כל הפעילות באיזור התעשייה או במבנה
בודד בתוכו תגרום למפגעים סביבתיים בלתי סבירים.

תוכנית למפעל/מעבדה או בקשה להיתר בנייה תעמוד בהוראות ובתנאים הבאים (בנוסף לאלה המפורטים בתקנה 16 לתקנות התכנון והבנייה - מתן היתר בנייה ותנאיו התש"ל 1970, הוראות תוכנית זו וכן נושאים נוספים העלולים להתעורר מעת לעת ובהתאם לשינויים טכנולוגיים שיתרחשו עד לזמן הגשת היתר הבנייה):

17.1.1 שפכים - דרך הטיפול בשפכים בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל / מעבדה לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב המחוברת למכון טיפול בשפכים חיפה. מתקני הקדם ימוקמו בתחום המפעל.

יש לקבוע אפשרות דגימה במוצא הביוב של כל מפעל. לשטח הכלול בתחום התכנית יוכל להיכנס מפעל/מעבדה שאיכות השפכים שלהם לאחר טיפול הקדם מאפשר את התחברותם למפעל הטיפול בשפכים לחיפה, בהתאם לדרישות איגוד ערים לביוב חיפה ואיגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.

17.1.2 פסולת - דרכי הטיפול בפסולת בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך ייצור/מחקר או שירותים מלווים לרבות אחסונה וסילוקה.

17.1.3 טיפול אקוסטי - אמצעים להפחתת רעש ממפעל/מעבדה (כולל מערכות אלקטרו-מכניות שלהם) עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו, כך שבשום מקרה לא יחרגו מפלסי הרעש מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר - 1990), במגרש 100 מפלסי הרעש לא יחרגו מהמותר "מבנה ב" בתקנות.

17.1.4 חומרים מסוכנים - יאסר שימוש לצרכי יצור, עיבוד, אחסנה או מכירה של חומר מסוכן בעל מספר או"ם המוגדר כחומר נפיץ (לפי הגדרתו בצו הפיקוח על מצרכים ושירותים ושירותי הובלה ושירותים גוררים התשל"ט 1979) בכל מצב צבירה או שימוש, לרבות יצירת פסולת או פליטה של חומר כנ"ל. הסיכון שייגרם מכל חומר מסוכן אחר שהוא בעל מספר או"ם לא יחרג מתחומי המפעל, זאת ע"פ סקר הסיכונים שיוכן לכל חומר.

17.1.5 זיהום אויר וריח – לאזור פארק העסקים והמסחר ושטחי התעשייה לא יוכנסו פעילויות תעשייה ומחקר הדורשות ארובות לצורך מזהמי אויר. במידה ותהיה פניה של יוזמה לה דרושה מערכת פינוי מזהמי אויר יהיה על היזם להראות טכנולוגיה מתאימה שתאפשר פינוי המזהמים מבלי לפגוע בשימושים האחרים בשטח התכנית ובמגורים הסמוכים, כל זאת באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

17.2 תנאים למתן היתר בנייה למבנה רב תכליתי

- א. לכל יחידה עסקית בבניין יוכן תא ביקורת נפרד לבדיקת השפכים וצנרת הביוב תותקן באופן שיאפשר הוספת מפריד שמן או תוספות וכיו"ב, במידה שידרשו בעתיד על פי סוג העסק שיפעל במקום. בתוך שטח המפעל / מעבדה תשמר אפשרות להקים מתקן לקדם טיפול בשפכים. במידה שהמבנה יוקם ללא שטחים למתקנים הנ"ל, לא יינתן רישיון עסק למפעלים אשר לטיפול בשפכים הנוצרים בהם נדרשים מתקנים אלה. התניה זו תצוין בהיתר הבניה.
- ב. יש להקפיד על הפרדה בין מערכת הביוב והניקוז.
- ג. צנרת של מערכות אלקטרומכניות, כולל צנרת ביוב, תוסתר בתוך פירים.
- ד. בבנין תותקן מערכת מרכזית לאוורור ומיזוג, עם מפסק נפרד לכל יחידה.
- ה. בתכנית יסומן שטח מתאים לפריקה וטעינה, בגודל התואם למסי היחידות המתוכננות לכך.
- ו. יש לסמן בתכנית שטח המיועד לאיסוף פסולת מוצקה, תוך הפרדה בין אזורי הקרטון ליתר הפסולת ובהתאמה לסטנדרטים של מחלקת התברואה.
- ז. מפלסי הרעש המירביים מכלל הפעילויות במבנה יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשנ"ב 1990 עמידה בתנאי זה תהיה באחריות יזם המבנה.
- ח. שימושים מעורבים:
יש לנקוט בכל האמצעים הדרושים למניעת הפרעות בין השימושים השונים של מסחרר מלאכה ותעשייה, לרבות:
- תהיה אפשרות להתקין מערכת מיזוג אויר נפרדת לכל עסק.
- רשיון עסק למפעל הגורם רעש (החורג מהמותר בתקנות) לעסקים או משרדים הסמוכים באותו בנין, יינתן רק אם המפעל ינקוט באמצעים הדרושים להפחתת הרעש לרמה המותרת על פי החוק. תנאי זה יצוין בהיתר הבניה.
- ט. על בקשה לאיכלוס במבנה רב תכליתי יחולו כל הדרישות המפורטות בסעיף 17 בהוראות התכנית.

הוראות תכנון בנושא רעידות אדמה:

17.3

- א. תכנון המבנה יעשה ע"י מהנדס קונסטרוקציה בעל ניסיון של 5 שנים לפחות.
- ב. יוכן דו"ח יעוץ לביסוס ע"י יועץ קרקע המוכר והידוע ככזה, בעל תואר מהנדס אזרחי במוסד מוכר.
- ג. התכנון יהיה לפי תקנים רלוונטיים, עדכניים למועד בפועל של התכנון וביניהם ת"י לביסוס (940, מ-1978 או ת"י שיחליף אותו), ת"י 413.
- ד. בכל מגרש יבוצעו קידוחים לבדיקת הקרקע לפני התכנון. כמינימום למגרש, נדרשים 4 קידוחי ניסיון לעומק מינימאלי של 25 מ', מלווים בבדיקות וחוזק באתר, מסוג P.T.S או V.T (החדרה תקנית, או מכנף גזירה). צורך בקידוחים עמוקים יותר מותנה בממצאים ובעומק היסודות. על מדגמים מופרים ובלתי מופרים מהקידוחים, יבוצעו בדיקות לצורך אפיון תכונות הקרקע, כולל ערכי החוזק שלה, הכול לשיקול דעת יועץ הקרקע.
- ה. כדרישת מינימום לחישוב למצב רעידת אדמה, מוצע שימוש ב-Z-0.3 (על אף הגדרה נוכחית נמוכה יותר) ו-S 4-2.0 כפי שמצוינים בת"י 413.
- ו. קידוחי הניסיון הנ"ל, בדיקות החוזק באתר ובדיקות המעבדה, מהווים השלמת מידע למגרש מסוים, עבור מתן המלצות הביסוס על ידי יועץ הקרקע.

17.4 אקוסטיקה - רכבת:

תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת חו"ד אקוסטית לנושא הרעש מהרכבת לתכניות המוצעות ועיגון דרישות אלו בהיתר, בתאום עם הרכבת. הבדיקות האקוסטיות יעשו בהתאם לנפחים החזויים ובהתחשב בכך שתזואי מסילת ברזל כפולה מתוכננת לעבור במקום. במידה ויהיה צורך במיגון אקוסטי - הוא יעשה ע"י היזם.

18. הוראות תכנון ובינוי המבנים

הבינוי בכל מגרש ותכנון המבנים בו יעשה על פי עקרונות התכנון המחייבים המפורטים להלן ובהתייחסות לנספח הבינוי המנחה.

18.1 עקרונות בינוי ותכנון לפארק עסקים:

18.1.1 המבנים ימוקמו סביב לשטח מרכזי, פנוי מבניה, מעל פני הקרקע שיקשר בין כל המבנים וישמש לתנועה רגלית, גינון ופעילויות נופש וספורט. לשטח זה תהיה גישה ישירה לציבור והוא לא יגודר.

תכסית שטח זה יהיה: 20% משטח המגרש לפחות ותותר בו בניית מתקנים, בהיקף מירבי של עד 10% משטחו לשימושים הבאים: בתי קפה, מתקני נופש וספורט, בגובה של עד קומה אחת, 3 מטר מפני קרקע מתוכננת. שטחי החנייה לא יחושבו כחלק משטחים ירוקים אלו.

לא תותר פעילות בילוי, נופש וספורט בשטח פתוח הכוללת כריזה ולא שימוש ברמקולים.

18.1.2 תנועת כלי רכב וחניה לא תותר במרכז המגרש אלא בהקפן, ותתאפשר תנועה חופשית מרבית להולכי רגל בין המבנים.

18.1.3 כניסת כלי רכב מדרכים מס' 30, 31 לשטח פארק עסקים מן הכניסות המסומנות בתשריט בלבד (A,B,C).

18.1.4 המרחק המזערי בין חזיתות המבנים המקיפים את השטח הפתוח (חזיתות מנוגדות) יהיה כ-40 מ' וישמר מעגל פנימי פתוח ברדיוס של כ-20 מ' במרכז כל גוש מבנים, שיגונן בתאום עם משרד מהנדס העיר נשר. לשטחים אלו תותר גישה ישירה לציבור המשתמשים והמבקרים בבנינים מסביב.

18.2 עקרונות תכנון ובינוי לשטחי מסחר ומשרדים:

18.2.1 המבנים ימוקמו בשורות מבנים רצופות ויפנו לשצ"פ א'. בכל מגרש יוקצה מעבר, ברוחב 2 מ' לפחות, הפתוח לציבור במפלס הקרקע, אשר יקשר את שטח שצ"פ א' לכבישים 29, 31, 32.

18.2.2 בחזית שצ"פ א' ישמר מעבר מקורה רצוף ברוחב 3 מ' לפחות (אכסדרה), אשר מידותיו ועיצובו יהיו חלק מתוכנית הבינוי המחייבת של המגרשים המיועדים למסחר. המעבר יהיה לשימוש הציבור לצמיתות ויקשר ברצף את מגרשים 109,110 עם דרך בר-יהודה. תותר בניית מעברים מקורים החוצים שטח שצ"פ א'.

18.2.3 לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שתאושר תוכנית בינוי למגרשים רצופים (106-107-108, 109,110,111-112).

18.2.4 בניה בשלבים תותר בתנאים הבאים:

- אשור תוכנית בינוי כמפורט להלן (סעיף 18.3).
- בנייה בשלב א' של כל קומת הקרקע המתוכננת. וכן בניה בשלמות של האכסדרה הפונה לשצ"פ המרכזי.

18.2.5 מעבר עילי או תחתית של רחוב בר-יהודה (מגרש 205):
אישור איכלוס מעל 20% משטח המבנים המותר לבניה במגרשים 106-113, מותנה בפתיחת המעבר לתנועת הולכי רגל. על חוכרי מגרש 205 להוציא לפועל על חשבונם את ביצוע מעבר זה כולל תאורה, ניקוזי ביוב ומים, בתאום עם הועדה המקומית ומהנדס העיר. בכל מקרה יש לשמור בתוך המעבר על שטח פנוי תמידי לציבור ברוחב של 3 מ' לפחות המיועד להולכי רגל בלבד. ביצוע העבודות בכביש יתואם עם מהנדס העיר, באחריות חוכרי מגרש 205 ועל חשבונם, ולאחר תיאום הטיפול במערכות התשתיות עם הגורמים הנוגעים בדבר.

18.3 תכנית בינוי:

18.3.1 הוצאת היתר בניה בכל אחד מהמגרשים ו/או המתממים מותנית בהגשת תוכנית בינוי כוללת לכל שטח המגרש/המתחם. התכנית טעונה אישור של הועדה המקומית. לא תידון ולא תאושר כל בקשה להיתר בניה לפני מתן אישור הועדה לתוכנית הבינוי.

18.3.2 תכנית הבינוי תכלול את העמדת הבנינים, מספר הקומות, התכים אופייניים, גושים ונפחים של הבנין, גישות וכניסות לבניינים, קומות כניסה, סידורי חניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. כמו כן חניה, מפלסי פיתוח, גדרות, עקרונות עיצוב החזיתות (חומרי גמר, צבע וכו') עיצוב מחייב של שלטי פרסום ושלטי חוצות וכן סידורי הרחקת אשפה, אספקת מים, חשמל, טלפון מערכת ביוב אספת גז, כבוי אש וכד'. הכל בהתאמה לנספח הבינוי וע"פ עקרונות התכנון המפורטים בתוכנית זו ובאישור מהנדס העיר.

18.3.3 תכנית הבינוי תפרט הוראות ותנאים שיאפשרו את ביצוע הבניה בשלבים תוך שמירה על חזית מגובשת בפרט בחזיתות הפונות לדרך 75 ולדרך בר-יהודה כולל הוראות לחומרי בניה וגמר המבנים.

18.3.4 ינתן ביטוי בתכנית הבינוי של כל מגרש לטיפול בגגות.

18.3.5 תכנית הבינוי תהיה נספח מחייב לכל היתר בניה.

18.3.6. תכנית הבינוי תוגש בק.מ. - 1:250 ע"ג תכנית מדידה מעודכנת.

18.3.7. התוכנית תכלול תכנון נופי ראשוני בק.מ. 1:250.

18.3.8. בכל בינוי מוצע בחזית לדרך בר-יהודה יש לשמור על חזות רצופה כמופיע בנספח הבינוי. בכל מקרה חזיתות אלו ייבנו מבניה קשיחה כדוגמת בטון או אבן ולא מבניה קלה.

19. ביטול דרכים מאושרות

שטח הדרכים המבוטלות יסווג בהתאם למופיע בתשריט. הגישות הקיימות כיום למגרשים תשמרנה עד לסלילת הדרכים המחויבות ע"פ התכנית.

20. היתר בניה

20.1. בקשה להיתר בניה בשטח התכנית תכלול תכנית פיתוח שתכלול סדורי חניה, נטיעות, גינון, גדרות, מפלסי פיתוח, חומרי פיתוח, פתרון לפניו אשפת, ביוב, מים, אספקת גז, הידרנטים, שילוט פרסום ואחר על המבנה ובמרווחים, טרנספורמטורים וכד' וכל מסמך נוסף אשר יידרש ע"י מהנדס הועדה המקומית, ויהיו באישור מהנדס העיר. על מבקשי ההיתר לפנות לחח"י לפני תחילת התכנון לעניין מיקום תחנות טרנספורמציה. לא תתקבל להיתר תוכנית שאינה כוללת בתוכה תחנת טרנספורמציה. לבקשה להיתר בניה ולהיתר הריסה תצורף הערכה של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות ההריסה והבנייה ודרכי פינויה המתוכננים אל אתר מוסדר ומאושר במהלך העבודה ומיד לאחר השלמתה.

20.2. מתן היתר בניה מותנה בהריסת כל המבנים או חלקיהם המסומנים להריסה בתחום המגרש על גבי התשריט.

20.3. מתן היתר בניה מותנה בהגשה ואשור של תכנית בינוי כמפורט בסע' 18.

20.4. תנאי למתן היתר יהיה הכנת חוות דעת אקוסטית בנושא השפעת רעש הרכבת על המבנה הכלול בהיתר, והתחייבות לביצוע הנחיות חוות דעת זו על ידי המבקש תוך תיאום עם הרכבת.

21. תכסית המותרת:

בשום מקרה לא תעלה תכסית הבניה של כל סוגי המבנים על המפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה.

22. גגות המבנים

22.1 ינתן פיתרון להסתרת מתקנים על הגג וכיסויו כלהלן:
גגות המבנים יטופלו כחזית המישית ותנאי למתן היתר בניה יהיה
הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי
ואקוסטי.

22.2 גובה הבנינים המירבי המותר מדוד מפני מהגג העליון עד פני קרקע
טבעית, לא כולל מתקנים הנדסיים. גובה מבנים למתקנים הנדסיים לא
יעלה על 2.2 מ' אלא אם יוגש מפרט טכני הדורש אחרת.

23. מרווחי הבניה:

23.1 מרווחי הבניה בשטח התכנית בהתאם לרשום בטבלה שבסעיף 38 וכן ע"פ
המרווח מן הדרך המצויין בתשריט.

23.2 במגרשים בהם יבנו מספר בנינים מרווח הבניה המינימלי בין הבנינים
10 מ' לפחות לגבי חזיתות עם חלונות, או, כל מרווח אחר לגבי
חזיתות אטומות. מבנים שהמרחק ביניהם יהיה פחות מ-6 מ' יהוו מבנה
אחד ויחוברו באלמנטים דקורטיביים.

24. שמירה על צורה חיצונית של הבנינים:

24.1 לא יותקנו צנורות גז, חשמל טלפון וכד' בצורה גלויה על הקירות
החיצוניים של הבנינים.

24.2 במידת הצורך בארובות, במקרים המיוחדים שיאושרו ע"י איגוד ערים
לאיכות הסביבה, הן יעוצבו כחלק מהמבנה או תהינה פנימיות.

24.3 שלטי פרסומת יותקנו ע"פ תכנית אחידה שתחייב את כל המשתמשים בבנין
אשר תאושר על ידי מהנדס העיר.

24.4 שלטי הכוונה ימוקמו ע"פ תכנית אחידה וע"פ עיצוב ארכיטקטוני
מגובש, שיאושר על ידי מהנדס העיר, על חשבון מבקש ההיתר וחלק בלתי
נפרד מן הבקשה להיתר בניה. ביצועם יהיה לפני קבלת אישור למצב
סופי.

24.5 השילוט בחזיתות המבנים יהיה בסגנון אחיד ע"פ הנחיות ובאישור מהנדס העיר. מיקום השילוט, מידותיו וסוג החומר ממנו יבוצע מהווים חלק מן הבקשה להיתר הבניה.

24.6 לא יורשה חיבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת קרקעי.

24.7 החזיתות יצופו בחומר קשיח לשיעור רצון מהנדס העיר.

24.8 הספקת גז תעשה ע"י מערכת גז מרכזית, שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית (לכל מגרש).

24.9 לא תותר הרכבת מזגנים בקיר חיצוני.

25. מבני עזר במרווחים

לא תותר בניית מבני עזר במרווחים.

26. חניה

26.1 החניה, הפריקה והטעינה יהיו בתחומי המגרש. שיעורי החניה יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה שבתוקף, בעת הוצאת היתרי בניה.

26.2 סידורי החניה יהיו חלק בלתי נפרד מבקשת היתר הבניה וכפופים לאישור הועדה המקומית.

26.3 יאופשרו קומות חניה עליונות, שלא ייחשבו במנין הקומות. תותר גישה ברמפות בשטח המרווחים הצידדיים ואחוריים באישור מיוחד של הועדה המקומית. לא תותר סגירת בניה מתחת לרמפות אלו, סגירתן או כיסויין. חזיתות קומות החניה והרמפות יהיו בתכנון ובגמר המתאים לבניין. סגירת קומות אלו לשימושים אחרים תהווה סטיה ניכרת.

26.4 החניות לאורך הדרכים הציבוריות לא תחשבנה כחלק מהחניה הנדרשת ע"פ התקן לגבי כל מגרש ומגרש.

26.5 בכל מקרה של הגשת בקשת היתר על חלק מהזכויות יצרף המבקש פתרון למלוא החניות הנדרשות עבור ניצול כל הזכויות ויפרט את שלבי ביצועו.

פיתוח המגרש:

27. על בעל הזכות בקרקע לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכד' לשביעות רצון מהנדס העיר, לפני מתן אישור לאכלוס המבנים.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

28.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קוי החשמל של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה:

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

28.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0

מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל.

28.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עיליים ועד לפני כביש

סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.

28.4 שינויים במערכת חשמל שהעתקתם תדרש עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על

חשבון יוזמי התוכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

29. הספקות חשמל

29.1 קוי החשמל

כל קווי החשמל - מתח עליון, מתח גבוה ומתח נמוך - בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.
רשתות עיליות קיימות בתוכנית זו תורדנה לרשת תת-קרקעית תוך תאום עם הח"י.

29.2 תחנות טרנספורמציה

בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות בלבד.
התחנות יוקמו בבנינים, באישור מהנדס העיר. לא יוקמו תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים או בשטחים הפתוחים המצויים בכל המגרשים. על מבקשי החיתר להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש - עבור תחנת טרנספורמציה. לא תותר בניית חדרי טרנספורמציה במרווחים.
בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.
על מגישי בקשת בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה.

30. מקלטים ו/או מרחבים מוגנים

יוקם מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א ובאישורם.

31. עתיקות

לפי חוק עתיקות.

32. שירותים עירוניים

32.1 ניקוז מי גשם

לא ינתן חיתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז חשטח בהתאם לתוכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר. מאושרת העברת קווי ניקוז תת-קרקעיים במגרשים לבניה לפי הצורך. על בעלי הזכויות במגרשים לאפשר ביצוע הקווים ותחזוקתם בכל עת. מעבר הקווים - במרווחי הבניה בלבד.
קווי ניקוז ראשיים - כמפורט בנספח הניקוז של התכנית.

32.2 אספקת מים
אספקת המים לבנינים בשטח תוכנית, תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית נשר ובאישור מהנדס העיר.

32.3 ביוב
לא יותר שימוש בבנין לפני חיבורו לרשת הביוב המרכזית, ובאישור מהנדס העיר. תוואי רשת הביוב והקו המאסף הראשי יקבע על ידי מהנדס העיר. מאושרת העברת הקווים דרך מגרשים לבניה בשיטת הצורך. על בעלי הזכויות במגרשים לאפשר ביצוע הקווים ותחזוקתם בכל עת-כנדרש.

32.4 הידרנטים
על מגישי בקשות להיתר בניה להתקין על אדמתם הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם. אשור מכבי אש יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בעת הגשת הבקשה.

32.5 הרחקת אשפה
מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום, במספר ובאופן שיתאים לפרטים שיאושרו ע"י מהנדס העיר בעת מתן היתר הבניה.

32.6 תקשורת
כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית, יהיו תת קרקעיים.

32.7 תאורת רחובות
מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.

33 ביצוע התכנית
33.1 בשלב א' תותנה השלמת איכלוס 50% מחיקף הבניה בתכנית בביצוע הרחבת דרך בר-יהודה לשלושה נתיבים כולל הסדרת הצמתים ורימזורם בתחום התכנית.

33.2 הוצאת היתרי בניה לשאר היקף הבניה בתכנית מותנית בהגשת תסקיר השפעה תחבורתי, בדיקתו ואישורו על-ידי משרד התחבורה.

33.3 ביצוע שלבים נוספים של התכנית מעבר לשלב א' הנ"ל, מותנה באישור משרד התחבורה בהקשר להמלצות התסקיר הנ"ל.

34. היטל השבחה
היטל השבחה ישולם כחוק.

35. נוף ופיתוח

35.1 כבישים ומדרכות

35.1.1 יוזמי התכנית יוציאו לפועל על חשבונם את סלילת הרחובות ברוחב המלא באישור מהנדס העיר, כולל המדרכות, התקנת ניקוז מי גשם, שתילה, העתקת או ביטול עמודי חשמל, התקנת תאורת רחובות, קוי מים, ביוב וכו', במפורש, האמור פה אינו כולל את כבישים: 752 7521, 8, 5.
בכבישים 752 ו-8 יוסיף יזם התכנית על חשבונו נתיבים לפי נספת התנועה ויתאים את המדרכות, איי התנועה ומערכות התשתית שם לפי הצורך באישור מהנדס העיר.

35.1.2 מיסעות, כבישים ונתיבי חניה יבוצעו באספלט.

35.1.3 ריצוף המדרכות יהיה באיכות גבוהה, ייקבע על פי התכנון הנופי, ובאישור מהנדס העיר, ויכלול פתרונות לקליטת מי נגר עיליים, לשביעות רצון מהנדס העיר.

35.1.4 בשטחי החניה כל 7 מקומות חניה תהיה ערוגת "אוזן" גינן להפרדה. בכל ערוגת גינן יתוכננו ויבוצעו גינן, השקייה קבועה ויינטע עץ בוגר אחד (קוטר גזע 5 ס"מ).

35.1.5 בנוסף לנטיעה ב"אוזני גינן", בנתיבי החניה, ינטעו בכל המדרכות עצים - עץ בוגר כל 7.0 מ"א בממוצע (קוטר גזע 5 ס"מ).

35.2 שטח ציבורי פתוח

35.2.1 פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יעשה לפי תכנית שתוכן על ידי אדריכל נוף ותאושר על ידי הועדה המקומית ומהנדס העיר. וביצועה יהיה על חשבון יוזמי התכנית.

35.2.2 בשטח הציבורי הפתוח יותר מעברים, שבילים להולכי רגל, תחנות שאיבה לביוב, מגרשי משחקים, תאורה, פיסול סביבתי ושילוט. יותר עיבוד טופוגרפי לשטח והתקנת מערכת גינון, השקיה וניקוז.

35.2.3 לא תותר בשטח הציבורי הפתוח כל בניה, למעט מתקני משחק ותחנות שאיבה לביוב שתשולבנה בעיצוב השצ"פ. לא תותר בניית מבני חשמל וטרנספורמציה, ולא תותר בניית מגרשי ומשטחי חניה ודרכים.

35.2.4 בשטח הציבורי הפתוח המסומן ב-"א" כל חומרי הגמר ריצופים וציפוי אלמנטים בנויים יהיו מאבן טבעית, גזית, מנוסרת ומעובדת. שטח זה יתוכנן ככיכר מרכזית עם מקומות ישיבה מוצלים ועצים בכירים. בקרבת כביש 752 יתוכנן אלמנט מים (בריכה, מזרקה וכד'). שטח זה יבוצע במלואו עם השלמת שלב א' ע"פ סעיף 18.2.4 של לפחות 4 מן המגרשים הגובלים בו.

35.2.5 כל השטח שאינו מרוצף יגונן ויושקה בטפטוף. לפחות 50% מן העצים המתוכננים יהיו עצים בוגרים (קוטר גזע 5 ס"מ).

35.2.6 פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים, כולל ביצוע הצמחיה וההשקיה, יתבצע בשלבים לפי הנחיית מהנדס העיר.

35.2.7 פיתוח הרצועות הלינאריות בשצ"פים (לא כולל שצ"פ א') יכלול צמחיה להסתרה, להצללה וליפוי חזית הרחוב וכן אזורי ישיבה לכוון הרחוב בלבד, וכפוף לאמור סעיף 35.2.6 לגבי הנטיעות.

35.3 פיתוח נופי לדרכים ושבילי הולכי רגל

35.3.1 צירי ההליכה ומדרכות לאורך הדרכים ירוצפו תוך שילוב אלמנטי רהוט רחוב, תאורה וגינון. על יוזמי התכנית להתקין על חשבונם תאורת רחובות, כיכרות, שבילים בשטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים באישור מהנדס העיר. תכנית לנ"ל תהיה לפי סעיף 35.2.1.

35.3.2 שפכים, חפירות וחציבות בצידי הדרכים והכבישים, אם יהיו, ישוקמו על פי התכניות לשיקום נופי, וביצועם יהיה על חשבון יוזמי התכנית בתאום עם מהנדס העיר ולפי הנחיותיו ולפי תכנית המצויינת בסעיף 35.2.1.

35.3.3 תכנית הפיתוח והגינון ותכניות השיקום הנופי של שפכים וחפירות בצידי הדרכים, אם יהיו, יוכנו ויוגשו לאישור יחד עם תכניות הכבישים וביצועם יהיה על חשבון יוזמי התכנית ובאישור מהנדס העיר.

35.4 עבודות עפר ופינוי שפכי עפר

35.4.1 תכנון עבודות התשתית יעשה לגבי כל הפרוייקט טרם הוגשו בקשות לאשור הועדה המקומית ומהנדס העיר. כל קטע דרך שיבוצע יפותח במלוא חתך רחבו, כולל: מיסעות הכביש, החניה, אבני השפה, המדרכות, ריהוט הרחוב, עצים במדרכות, השטח המגונן ומערכות התשתית שבתחום הדרך, ע"ח היזמים ו/או בעלי הזכות בנכס.

35.4.2 לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש. במידת הצורך, יבנו, לפני תחילת כל עבודה בשטח, קירות תמך, מסלעות או גדרות להבטחת האמור לעיל. במידה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות המגרש, תעשה השפיכה רק בשטחים בהם יש צורך בחומר לביצוע לתוכנית פיתוח מאושרת או לאתר מוסדר ומאושר כחוק, ובאישור מהנדס העיר. בכל מקרה, בעל הזכות בנכס ו/או היזם יהיו אחראים לשקם שיקום נופי וצמחי מלא את שפכי העפר והחציבות שנגרמו במהלך העבודה בתוך המגרש ומחוצה לו.

35.5 גידור מגרשי תעשייה

35.5.1 חזית המגרשים הפונים לכל הכבישים והרחובות - לכבישים הפנימיים וכן חזית המגרשים הפונים לכביש מס' 752 - יגודרו בגדר בגובה מינימלי של 2 מ'.

35.5.2. הגידור יהיה שילוב של קירות ועמודי בטון עם ציפוי אבן טבעית, גזית, נסורה ומעובדת. עמודי הבטון עם ציפוי האבן יהיו במרחק של עד 7.0 מ' אחד מן השני וגדר מפרופילי ברזל ביניהם גדר המתכת תוצב על קיר בטון נמוך בגובה 20 ס"מ מינימום שיהיה עם ציפוי אבן כנ"ל. הגידור יהיה עפ"י פרט, שיפורט בתכנית הבינוי טרם הגשת בקשות הבניה לשביעות רצון מהנדס העיר.

35.5.3 גידור החזיתות האחוריות והצדדיות, במידה וידרש, יהיה גידור אטום קשיח או גידור אורירי מפרופילי ברזל באישור מהנדס העיר.

35.6 תכנית פיתוח וחזות למגרשים לבניה

35.6.1 לבקשת היתר בניה תצורף תכנית נוף ופיתוח סופי של המגרש כולו בק"מ 1:250 ושל חזית המגרש בק"מ 1:100, שתכלול את עיצוב הכניסה אל המגרש וכן ערוגת הגינון בין הגדר לדרך וכן מבטים/חזיתות של הגדרות והקירות הפונים אל ה"כבישים" ואל כל שטחי הציבור. תכנית זו תהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ותאושר על ידי מהנדס העיר.

35.6.2 במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר, קירות, מעקות וגדרות שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות מדרגות ופתרונות ניקוז קוי חשמל, טלויזיה בכבלים, טלפון, מים וביוב. יסומנו חדרי טרנספורמציה, מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת ושעון מים. ינתן מפרט עם חומרי גמר, ותצורף תכנית השקייה ותכנית שתילה ונטיעה. יסומנו חשתיות וינתן מפרט בנושא זה. בחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים, לפי דרישת הועדה ו/או מהנדס העיר.

35.6.3 תכנית פיתוח וחזות המגרש תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לאישור הועדה המקומית, עם הגשת הבקשה להיתרי הבניה, ותהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

35.6.4 בין מבנים בתוך המגרש תותר הקמת גדר אטומה בגובה של 50 ס"מ מקרקע סופית לכל היותר.

35.7 תשתיות ומבני עזר (דלק, גז, אשפה וכד')

- 35.7.1 מבנים ומיכלים ישולבו במבנה או בעיצוב השטח.
מיכלי גז ייקברו באדמה בכל מקרה, תוך הסתרתם באלמנטים דקורטיביים בעלי אופי הבינוני וחומרי הגמר של המבנה לפי תקן ובאישור חברת הגז.
- 35.7.2 מבני אשפה ימוקמו בתחום שטח המגרש, יהיו מאופי ובגמר הזהים לחומרי הגמר של המבנה שעל המגרש או של קירות הפיתוח בחזית הרחוב. תהיה בו נקודת שטיפה, כולל ברז מים ונקודת ניקוז המחוברת למערכת הניקוז התת קרקעי. מיקום מכולת אשפה ומבנה המכולה יוגשו כחלק מסט תכניות הפיתוח ו/או המבנה.
- 35.7.3 מבנים, ארונות וקופסאות חשמל ותקשורת, ימוקמו בתחום שטח המגרש. הצנרת תהיה סמויה מאחורי הקיר או טמונה בקרקע. בכל מקרה לא ימוקמו מבנים, ארונות או קופסאות לחשמל ולתקשורת כאלמנט עצמאי על המדרכות או בשטחים ציבוריים פתוחים, אלא ישולבו בקירות החזית.
- 35.7.4 ההתחברות של כל מערכות התשתית תהיה תת-קרקעית לפי תקנות חברת חשמל, בזק והרשות המקומית.
- 35.7.5 בריכות ביוב לא תבלוטנה מעל פני הקרקע הסופית יותר מ- 10 ס"מ.
באזורים מרוצפים, מדרכות ושבילי הולכי רגל תותאם הבריכה לגובה פני הריצוף.

35.8 ניקוז מי גשם

- 35.8.1 אין לנקז את מי הגשמים ע"ג מדרכות המשמשות להולכי רגל. יש לנקז את מי הגשמים והניקוז התת-קרקעי אל ה"כביש" הקרוב או אל קולטן מערכת תעול באישור מחלקת התשתיות ברשות המקומית. אין לנקז מי גשמים מגגונים, אלא בצנורות מי גשם ("מרזבים") סמויים בלבד.

35.8.2 רק במקרים מיוחדים שיצוינו בתכנית הנוף והפיתוח וייקבלו אישור מיוחד של הועדה המקומית, יותר ניקוז עילי של מי הנגר לכביש או לשצ"פ.

35.8.3 כל תוכנית, פיתוח בשטח תכלול פתרונות ניקוז מי גשם. התוכנית תועבר להתייחסות הרשות המוסמכת.

35.9 שמירת עצים קיימים

35.9.1 בתכנית ההגשה יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית תוך סיווג לפי גודל וסוג ותצוין כוונת התכנית לגביהם. יעשה ניסיון לשלב את כל העצים הקיימים המשמעותיים בתכנון המפורט.

35.9.2 כל העצים ישמרו, יועברו או יכרתו על פי התכנית הנופית, לפי הנחיות מהנדס הרשות המקומית ועל חשבון המבקש.

35.10 חובת ביצוע ותעודת גמר

תנאי לקבלת תעודת גמר, הוא סיום עבודות הפיתוח במגרש, כולל שתילה ונטיעה של העצים, ביצוע מערכת השקיה, בניית חניות כולל "אוזני" הגיגון כנדרש, הסרת מבנים זמניים, פינוי פסולת עודפי בניה, ושיקום נופי כולל חיפוי באדמה ושתילה של מדרונות שפכים ושל חציבות בגבולות המגרשים ובצידי הכבישים והדרכים.

36. עיצוב נופי

פיתוח המגרשים וטיפוח הסובב יהיו בהתייחס לנספח הנופי (הלא מחייב) ועל פי ההוראות הבאות:

36.1 לכל מגרש תצורף לבקשת היתר בניה תוכנית נטיעות או תכנית שימור עצים קיימים, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. דרישות לנטיעות ו/או שימור בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

36.2 בחזית הקדמית בתחומו של כל מגרש ובמיוחד במגרשים הממוקמים על דרך ראשית יש לטעת שדרת עצים במקביל לדרך ולכל אורכה לפי הנחיות מהנדס העיר. ההתחייבות לנטיעת העצים לפי רשימה שתאושר ע"י מהנדס העיר, תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.

36.3 לכל מגרש תצורף תוכנית גדרות כחלק בלתי נפרד מן הבקשה להיתר בניה.

37. בטיחות טיסה

37.1 על תחום התוכנית תלות הגבלות בניה לגובה בגין בטיחות הטיסה הנובעת מקיומו של שדה תעופה חיפה. הגובה המירבי הוא +51 מ' מעל פני הים.

37.2 התרי בניה למבנים בתחום אזור מסחר ומשרדים יינתנו רק לאחר קבלת הנחיות מינהל התעופה האזרחית להתקנת סימונים לבטיחות הטיסה ולהקמת עגורנים.

38. טבלת זכויות והגבלות בניה

גובה מירבי מ-1-מ' 0.00-מ	מספר קומות מירבי (1)	אחוז בניה מירבי				קוי בנין (מ')			גודל מגרש מזערי (דונם)	% משטח התכנית	שטח האזור (דונם)	צבע האזור	שם האזור
		סה"כ	תכסית לקומה מירבית	שטחי שרות (1) (5)	מעל ומתחת למפלס כניסה שימושים עיקריים	קדמי	אחורי	צדדי					
12	3	150%	50%	10%	140%	4	5	5	(7)	0.9%	1.98	סגול מותחם סגול כהה	שטח לתעשיה קלה
						--	--	--	--	7.3	16.97	ירוק	שצ"פ
20 (4)	5 (4)	155%	35% (9)	15% (9)	140%	5	5	5	15 (8)	41.2	92.76	סגול מותחם אפור	פארק עסקים
46 (6)	14 (6)	190%	60%	40%	150%	5 (2)	5	5 (2)	3 (10)	15.1	34.10	אפור	מסחר ומשרדים
										32.5	73.31	אדום/חום בהיר	דרכים ותחילה ציבורית
-3 או +10	1	20%	20%	10%	10%	--	--	--	1	--	(3)	קווים ירוקים בשטח הדרך	מעבר להולכי רגל
15	3	130%	50%	30%	100%	5	5	5	3	2.2	4.93	חום מותחם חום כהה	מבני ציבור
זכויות והגבלות בניה כמפורט בתוכנית מכ/129										0.8	1.95	אפור	אחסנה ומסחר
										100%	225.6	סה"כ	

- הערות:
- (1) שטחי וקומות החניה - אינם נכללים. (ניתן לבנות מרתפים לצרכי חניה ומתקנים הנדסיים).
 - (2) קו בניין לשצ"פ וכלפי מגרש מס' 107 - אפס מטר.
 - (3) כלול בשטח הדרכים.
 - (4) מספר קומות מירבי - 5 קומות, (20 מ') למעט מבנים מספר בכל מגרש אשר גובהם המירבי יהיה 8 קומות (27 מ'). כמצויין בתשרים ובתוכנית הבינוי.
 - (5) שטחי השירות כוללים מחסנים, מיקלוט ומתקנים הנדסיים למעט בשטחי תעשייה ופארק עסקים בהם המחסנים כוללים בשטח העיקרי.
 - (6) עבור שטחי המסחר מספר הקומות המירבי - 2 וגובה מירבי 9 מ'. בכל מקרה אין לעבור גובה מירבי של 51 מ' מפני הים (ראה המפורט בסעיף 33.1).
 - (7) לפי תכנית ג/545.
 - (8) גודל מגרש מזערי לפארק עסקים במגרשים 104, 105 יהיה 2.2 דונם.
 - (9) במגרש מס' 104: תכסית מרבית - 55%. שטחי שרות - 25%.
 - (10) למעט מגרש מס' 107 אשר שטחו המזערי יהיה 2 דונם.

38. חתימות

א וייסברג מ ביזנסקי

אדריכלים

רח' מגידו 5, תל אביב
טל. 04-85716

תאריך _____

עורך התכנית

תאריך _____

עיריית נשר

אין לנו התנגדות עקרונית להצבת בתבואי שזו תהיה מתואמת עם
לשירות התכנון המוסמכות.

ותימתנו הינה לצרכי תכנון קלסטר אקן בה כדי להקנות כל זכות לידום
התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא יעקצה השטח
ותחתם עמנו הסכם מתאים בניה, ואין תימתנו זו באה במקום
הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון, ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל
החזק ועפ"י כל דין.

בעל הקרקע ויזם התכנית

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
בין השטח הכלול בתכנית, אין במתימתנו על התכנית הכרה או ודאות
בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י
מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהו בשטח, ו/או על כל זכות
אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן תתימתנו
ניתנת אך ורק במקרה של תכנית.

מנהל מדינת ישראל
מחוז חיפה

2/6/05

ויקטור פיקרסקי
אדריכל, מח' תכנון
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 מורדות הכרמל
 תכנית (ת.כ.ט) מס' 472/נ
 נדונה בישיבה מס' 208 בתאריך 11.2.64
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה לממן חוקן.
 מהנדסת הוועדה יושב ראש הוועדה
 18/10/64

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 מורדות הכרמל
 תכנית (ת.כ.ט) מס' 472/נ
 נדונה בישיבה מס' 159 בתאריך 16.2.64
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה להפקדה.
 מהנדסת הוועדה יושב ראש הוועדה
 18/10/64

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 472/נ
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 7.12.64 אשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדה תוכנית מס' 472/נ
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4912
 מיום 21.8.66

הודעה על אישור תכנית מס' 472/נ
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5442
 מיום 29.9.65