

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מכ/766

יעוד מגרש לתעסוקה באזור התעשייה, נשר

מחוז: חיפה
 מרחב תכנון מקומי: מורדות הכרמל
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' מכ/766 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 30.11.11 לאשר את התכנית. יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ועדה מקומית לתכנון ולבניה מורדות הכרמל תכנית א.ב.א. מס' מכ/766 גדרתה בישיבה מס' 900.900.900 בתאריך 29.09.11 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם המלצה להפקדה. מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה</p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס' _____ פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ ביום _____</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' מכ/766 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6250 ביום 14.6.11</p>

דברי הסבר לתוכנית

עפ"י תכנית מכ/182 החלה באזור, יעודי הקרקע הם תעשייה ומלאכה בלבד. בפועל נבנו בניינים רבים המאכלסים בתוכם שימושים נוספים כמו מסעדות, משרדים, אולמי ארועים ומסחר. גם בבניין נשוא התכנית קיימים שימושים של מסעדה בקומת הקרקע, אולם ארועים בקומה עליונה ומשרדים שונים וזאת בנוסף לשימושים למלאכה, הקיימת גם כן. מטרת התכנית היא לשנות את יעוד הקרקע מ"תעשייה ומלאכה" ל"תעסוקה" הכוללים שימושים מעורבים עפ"י הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	יעוד מגרש לתעסוקה באזור התעשייה נשר
1.1	מספר התוכנית	מכ/766
1.2	שטח התוכנית	5.238 דונם
1.3	מהדורות	מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	26.12.11
1.4	סיווג התוכנית	תוכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מורדות כרמל
		קואורדינטה X	203.675
		קואורדינטה Y	743.025
1.5.2	תיאור מקום	באזור התעשייה תל חנן, ממזרח למתחם "אלוני".	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עיריית נשר
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	חיפה
		יישוב	נשר
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	שכונה	אזור תעשייה תל חנן
		רחוב	המסילה
		מספר בית	18

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11219	מוסדר	חלק מהגוש	53	61

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ך	לי"ך

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מכ/182	5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ך

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
29.8.85	3242	שינוי רשימת התכליות מ"תעשייה, מלאכה ומכון רישוי" ל"תעסוקה".	שינוי	מכ/182
11.2.90	3741		כפיפות.	מכ/166
14.3.91	3857		כפיפות	מכ/229
16.8.07	5704	התכנית ממוקמת בתחום שטח המוגדר כאזור רגישות ב- פגיעות מי תהום בינונית ובאזור רגיש להחדרת מי נגר עילי.	כפיפות	תמ"א 34 / ב / 4
27.12.05	5474	בתחום "מרקס עירוני"	כפיפות	תמ"א 35

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		יעקב מאור	26.12.11	לי"ר	17	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		יעקב מאור	26.12.11	1	לי"ר	1 : 500	מחייב	תשריט התוכנית
		צבי נווה	26.12.11	1	לי"ר	1 : 250	מחייב	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		9862089	054-8168687	8213439	נשר 18, המסילה	512576612	גני הגליל בע"מ	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	9862089	054-8168687	8213439	נשר 18, המסילה	512576612	גני הגליל בע"מ	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים (חלי) (53)
	9862089	054-8168687	8213439	נשר 18, המסילה	512576612	רשות הפיתוח בחכירה לגני הגליל בע"מ (גני הגליל בע"מ)	לי"ר	לי"ר	לי"ר	
	8299250		8299208	דרך השלום 20, נשר	לי"ר	עיריית נשר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בעלים (חלי) (61)

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
taba@taba.co.il	8753462	052-4285648	8753836	קדיש לוז 6 ק. מוצקין	לי"ר	לי"ר	05698832	יעקב מאור	מתכנן ערים	עורך ראשי
	8222234	052-8730202	8222234	הגיבורים 76, חיפה	לי"ר	לי"ר	710	עמי עטר	מודד מוסמך	מודד
	8725002	052-2259328	8725001	ההסתדרות 117, מפרץ חיפה	לי"ר	לי"ר	052866050	צבי נוח	מתנדס אזרחי	יועץ תנועה

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

א. הסדרה והתאמה של יעוד הקרקע והשימושים במבנים למצב הקיים בפועל.
 ב. הגדרת שטחי שרות.
 ג. הקטנת קווי בנין צידיים מ- 3.0 מ' ל- 2.7 מ'.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שינוי יעוד מ"תעשייה" ליעוד של "תעסוקה".
 ב. קביעת הוראות בניה.
 ג. קביעת השימושים המותרים ביעוד תעסוקה.
 ד. הסדרת תניה.
 ה. קביעת הנחיות סביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 5.238 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		7,102.5	ללא שינוי	7,102.5	מ"ר	תעסוקה

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
	לי"ר		100	תעסוקה
	לי"ר		200	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	
90.3	4,735	90.4	4,735	תעשייה
9.7	503	9.6	503	דרך מאושרת

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעסוקה
4.1.1	שימושים
א.	תעשייה, מלאכה, מכוני רישוי, משרדים, מסעדות ומזנונים, אולמות ארועים ומסחר כגון חנויות מפעל למפעלים הנמצאים בבניין, מכון העתקות וצילומי תכניות, חנויות סיטונאיות לצרכי בית.
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	לא יותרו שימושים שיש בהם משום מטרד לסביבה.
ב.	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
ג.	<p>המבנה יעמוד בהוראות כל דין, לרבות דיני איכות הסביבה והנחיותיו. הועדה המקומית תדון בבקשה להיתר בניה רק לאחר שיוגש לה מידע בדבר השפכים, הפסולת, הרעש, חומרים מסוכנים וזיהום אויר וריחות, העלולים לנבוע מהפעילות המבוקשת ולאחר קבלת חו"ד איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה על אותו המידע.</p> <p>איגוד ערים לאיכות הסביבה רשאי, לאחר שבדק המידע המפורט לעיל, לדרוש הכנת דו"ח סביבתי בהתאם להנחיותיו, לצורך מתן חוות דעתו על הבקשה להיתר בניה.</p> <p>הועדה המקומית, בהתייעצות עם איגוד ערים לאיכות הסביבה רשאית, לאחר שבדקה המידע המפורט לעיל, לדרוש הכנת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>הועדה המקומית רשאית, בהתייעצות עם איגוד ערים לאיכות הסביבה רשאית, לדרוש בקשה להיתר בניה בהתאם לדו"ח הסביבתי שהוגש, אם תגיע למסקנה כי הפעילות המבוקשת תגרום למטרד סביבתי בלתי סביר. בקשה להיתר בניה תכלול את המידע והפתרונות המוצעים לנושאים הבאים:</p> <p>שפכים: לרבות דרך הטיפול בשפכים, ובהם מתקני קדם בתחום המפעל, אם יש בהם צורך. לכל יחידה עסקית בבניין יוכן תא ביקורת נפרד לבדיקת השפכים. צנרת הביוב תותקן באופן שיאפשר הוספת מפריד שמן או תוספות כיוצא באלה.</p> <p>פסולת: לרבות דרכי הטיפול בפסולת, לרבות איחסונה וסילוקה. יש לסמן בתכניות להיתר בניה מיקום נקודת איסוף הפסולת המוצקה, תוך הפרדה בין אריזות קרטון ליתר הפסולת, עפ"י הנחיות מח' התברואה. טיפול אקוסטי: אמצעים להפחתת הרעש כך שלא יחרגו ממפלסי הרעש המותרים עפ"י החוק.</p> <p>חומרים מסוכנים: ייאסר שימוש בחומרים מסוכנים.</p> <p>זיהום אויר וריח: תאסר כניסת מפעלים הנזקקים לארובות לצורך פינוי מזהמי אויר. אם יבוקש שימוש הדורש פינוי מזהמי אויר, הפתרון שימצא יהיה כזה שלא יגרום למטרד לסביבתו ויאפשר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.</p> <p>צנרת המערכות: תהייה הפרדה בין מערכת הביוב והניקוז. צנרת של מערכות אלקטרומכניות, כולל צנרת הביוב, תוסתר בתוך פירים.</p> <p>בבניין תותקן מערכת מרכזית לאיורור ומיזוג, עם מפסק נפרד לכל יחידה.</p> <p>פריקה וטעינה: בתכנית יסומן שטח מתאים לפריקה וטעינה בגודל התואם למספר היחידות המתוכננות בבניין.</p> <p>שימושים מעורבים: יותרו שימושים מעורבים בבניין. יש לנקוט בכל האמצעים הדרושים למניעת הפרעות בין השימושים השונים של מסחר מלאכה ותעשייה, לרבות:</p>

<p>- תהיה אפשרות להתקנת מערכת מיזוג אויר נפרדת לכל עסק. - רשיון עסק למפעל הגורם רעש יותנה בנקיטת אמצעים להפחתת הרעש לרמה המותרת בחוק. תנאי זה יהיה חלק מהיתר הבניה. <u>היתר איכלוס</u> – היתר איכלוס ינתן רק לאחר שהמבנה יעמוד בכל הדרישות המפורטות לעיל.</p>		
---	--	--

שם ייעוד: דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות הנדסיות.	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.2.2
	א.
	ב.
	ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה באחוזים				גודל מורש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
			ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני		מתחת לקומות	מעל לקומות						מתחת לקומות	מתחת לקומות	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה עיקרי				שטחי בניה שדות	שטחי בניה עיקרי
5	2.7	2.7	5	3	12	80	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	50	150	4700	100	תעסוקה

6. הוראות נוספות**6.1 שרותים עירוניים**

אספקת מים: אספקת המים תהייה מרשת המים העירונית של נשר ובאישור מהנדס העיר.
ביוב: לא יותר שימוש בבניין לפני חיבורו לרשת הביוב המרכזית ובאישור מהנדס העיר. ניתן יהיה להעביר קווי ביוב במגרשי בניה, עפ"י הצורך ובתנאי השבת המצב לקדמותו.. על בעלי הזכויות במגרשים לאפשר ביצוע הקווים ותחזוקתם בכל עת.
כיבוי אש (הידרנטים): על מגישי הבקשות להיתרי בניה להתקין במגרשם ברזים לכיבוי אש (הידרנטים), לפי דרישות רשות כיבוי אש ותנאיהם.
תאורת רחובות: מערכת תאורת הרחובות תהיה באמצעות כבלים תת קרקעיים.

6.2 ניקוז מי נגר עילי

מי הנגר יועברו למערכת הניקוז העירונית, עפ"י הנחיות מהנדס העיר ובאישורו.

6.3 תנאי להוצאת היתר בניה

תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

6.4 הוראות בענייני חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקוי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה.

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

ג. איסור בניה בקירבת מתקני חשמל

לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון: מסחר, תעשייה ומלאכה, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

סוג הקו/המתקן	מהתייל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו
א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף	3 מ'	-----
ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2 מ'	-----
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל חשוף או מצופה	5 מ'	-----
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אורי מבודד (כא"מ)	2 מ'	-----
ה. קו חשמל מתח עליון 110 – 160 ק"ו	-----	20 מ'
ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	-----	35 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	-----
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	-----
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חב' החשמל	-----
י. ארון רשת	1 מ'	-----
יא. שנאי על עמוד	3 מ'	-----

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.
 לפני תחילת ביצוע עבודות החפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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, בתחום תכנית מתאר מקומית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קוי מתח על ועל עליון, יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.5 הפקעה ורישום

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

6.6 חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה ע"י מודד מוסמך וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- ב. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה – התשכ"ה, 1965.
- ג. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

6.7 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י החוק.

6.8 חניה

החניה תהיה בחלקה בתחום המגרש ובחלקה בתחום דרכים ציבוריות גובלות.

6.9 תשתיות ומבני עזר

מבנים ומיכלים ישולבו במבנה או בעיצוב השטח.
גז: מיכלי גז ייקברו באדמה, תוך הסתרתם באלמנטים דקורטיביים בהתאם לאופי הבינוי וחומרי הגמר של המבנה לפי תקן תקף ובאישור חברת הגז.
מבני אשפה: מבני האשפה ימוקמו בתחום המגרש ויהיו מאופי ובגמר הזהים לחומרי הגמר של המבנה או של קירות הפיתוח בחזית הרחוב. תהיה במבנה נקודת שטיפה, כולל ברז מים ונקודת ניקוז המחוברת למערכת הניקוז התת קרקעית.
חשמל ותקשורת: מבנים, ארונות וקופסאות חשמל ותקשורת ימוקמו בתחום המגרש. הצנרת תהיה סמויה מאחורי קיר או טמונה בקרקע. בכל מקרה לא ימוקמו מבנים, ארונות או קופסאות לחשמל ותקשורת כאלמנט עצמאי על המדרכות או בשטחים ציבוריים פתוחים, אלא ישולבו בקירות החזית.
ביוב: בריכות הביוב לא תבלוטנה מעל פני קרקע סופיים יותר מ-10 ס"מ. באזורים מרוצפים, מדרכות ושבילי הולכי רגל תותאם הבריכה לגובה פני הריצוף.
ניקוז: 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 התיעול באישור מח' תשתיות ברשות המקומית. אין לנקז מי גשמים מגגונים אלא במרזבים סמויים בלבד.

6.10 חובת ביצוע ותעודת גמר.

תנאי לקבלת תעודת גמר הוא סיום עבודות פיתוח המגרש, כולל שתילה ונטיעת עצים, ביצוע מערכת השקיה, ביצוע חניות, הסרת מבנים זמניים, פינוי פסולת עודפי בניה ושיקום נופי, בגבולות המגרש ובצידי הדרכים.

6.11 בטיחות טיסה

על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה בגין בטיחות הטיסה הנובעות מקיומו של שדה תעופה חיפה. הגובה המירבי המותר לבניה הוא 51 + מעל פני הים. היתרי בניה למבנים יינתנו רק לאחר קבלת הנחיות מינהל התעופה האזרחית להתקנת סימונים לבטיחות הטיסה ולהקמת עגורנים.

6.12 הוראות תכנון בנושא רעידות אדמה

א. תכנון המבנה יעשה ע"י מהנדס קונסטרוקציה בעל נסיון של 5 שנים לפחות.
 ב. יזכר 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 נסיון לעומק מינימלי 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, הכל לשיקול דעתו של 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 שמצויינים בת"י 413.
 ו. קידוחי הנסיון הנ"ל, בדיקת החוזק באתר ובדיקות המעבדה, מהווים השלמת מידע למגרש מסוים, עבור מתן המלצות הביסוס על ידי יועץ הקרקע.
 ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.13 מקלות

לא יוצא היתר בניה אלא עפ"י אישור פיקוד העורף.

6.14 הרחקת אשפה

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

6.15 מניעת זיהום מי תהום

בתכנון המפורט להיתר בניה יוצג פתרון מלא לניקוז השטח תוך מניעת זיהום מי התהום. תכנית הניקוז שתוגש תאושר ע"י מהנדס העיר, רשות הניקוז האזורית והמשרד להגנת הסביבה. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר אישור פתרון הניקוז, כאמור.

6.16 עתיקות
 כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978.

6.17 שמירה על עצים בוגרים
 1. עץ הפיקוס בחזית הבניין ישמר.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	


7.2 מימוש התוכנית

ל"ר

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
שם רשות מקומית: גני הגליל בע"מ	גני הגליל בע"מ טל: 04-9862191 ע.מ. מס' 12576612	תאריך: מספר תאגיד: 512576612	

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: גני הגליל בע"מ	גני הגליל בע"מ טל: 04-9862191 ע.מ. מס' 12576612	תאריך: מספר תאגיד: 512576612	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: עיריית נשר		מספר תאגיד:	

שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
יעקב מאור		1.1.12	

איונג' לאון גורודצקי
מהנדס העיר
עיריית - נשר
08/01/12