

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מב/784

שם תוכנית: שינוי יעוד מאזור לתכנון בעתיד לתעשייה במפעל נשר

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מרחז חיפה
 14. 08. 2013
 נתקבל
 תיק מס' _____

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

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

נ. שרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' מב/784
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 13.2.13 לאשר את התכנית.
906
 יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ובניה - מורדות כרמל
 תכנית ב.נ. מס' מב/784
 הומלץ להפקדה
 בישיבה הועדה 201011 ביום 28.11.2010
 יושב ראש ועדה _____
 מהנדס הועדה _____

הודעה על אישור תכנית מס' _____
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 ביום _____

הודעה על הפקדת תכנית מס' מב/784
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6499
 ביום 19.11.12

דברי הסבר לתוכנית

מפעל נשר מבקש לשנות יעוד לרצועת שטח (כ-36 דונם) העוברת בתחום המפעל ומוגדרת בתכנית כתאי שטח מס' 001A, 001B (שאר שטח התכנית ללא שינוי).
 יעוד רצועת השטח מוגדר "מסילת רכבת לביטול/ שטח לתכנון עתידי", לפי תת"ל 13/6,2.
 מפעל נשר מבקש לשנות את ייעוד הקרקע ברצועה הנ"ל לתעשייה, ע"מ שניתן יהיה לאחד שטח זה בחלקו עם תא שטח מס' 002 ובחלקו עם תא שטח מס' 003 (מגרשים מס' 3,4 בהתאמה לפי חלוקת מגרשים מתכנית מאושרת מכ/258) ולהגדיר עבורו זכויות בניה באופן יחסי לגודל השטח לפי הזכויות שהוגדרו בתכנית מאושרת מכ/258.
 שטח זה יחליף בחלקו את השטח שתכנית התת"ל 13/6,2 הפקיעה ממפעל נשר עבור קו הרכבת (שטח ההפקעה כ- 43 דונם).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי יעוד מאזור לתכנון בעתיד לתעשייה במפעל
נשר

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

מכ/784

מספר התוכנית

171,625 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

2.5.2013 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

205/900	קואורדינטה X
741/100	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום נמצא בתחום מפעל נשר

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית נשר בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב נשר

ל"ר	שכונה
ל"ר	רחוב
ל"ר	מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11166	מוסדר	חלק מהגוש	4	5
11167	מוסדר	חלק מהגוש	-	3, 2, 1
11168	מוסדר	חלק מהגוש	2	1
11169	מוסדר	חלק מהגוש	2	4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מכ/258	1, 2, 3, 4, 5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מועצה אזורית זבולון

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	כפיפות	תכנית זו תהא כפופה לתמ"א 35	5474	27/12/05
תמ"א 16	כפיפות	תכנית זו תהא כפופה לתמ"א 16		02/03/89
תמ"א 23	כפיפות	תכנית זו תהא כפופה לתמ"א 23		15/06/86
תמ"א 4/ב/34	כפיפות	תכנית זו תהא כפופה לתמ"א 4/ב/34		06/12/06
תמ"א 3/ב/34	כפיפות	תכנית זו תהא כפופה לתמ"א 3/ב/34		12/07/07
תמ"מ 6	כפיפות	תכנית זו תהא כפופה לתמ"מ 6		
תמ"מ 6/6	כפיפות	תכנית זו תהא כפופה לתמ"מ 6/6		
תת"ל 13/6,2	כפיפות	תכנית זו תהא כפופה לתכנית תת"ל 13/6,2		09/07/2006
מכ/ 258	שינוי	תכנית זו מהווה שינוי לעניין איחוד וחלוקת מגרשים והתאמת זכויות בנייה לזכויות הבנייה המאושרות בתכנית מכ/258 באופן יחסי בהתאם לגודל תאי השטח. כל יתר ההוראות המפורטות בתכנית המאושרת חלות על תכנית זו.	4942	10/12/2000
ג' 1062	כפיפות	תכנית זו תהא כפופה לתכנית ג' 1062	2939	30/06/1983
מכ/ 369	כפיפות	תכנית זו תהא כפופה לתכנית מכ/369	4291	16/03/95
מכ/369 א'	כפיפות	תכנית זו תהא כפופה לתכנית מכ/369 א'	4427	14/07/96
ג/ 969	כפיפות	תכנית זו תהא כפופה לתכנית מכ/369 א'	2004	28/04/1974

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אבירם אדרכלים	2.5.2013	ל"ר	17	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אבירם אדרכלים	2.5.2013	1	ל"ר	1:1,250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	לביא נטוף מהנדסים	04.2011- 03.2011 תרשים	1	6	1:15,000	מנחה (מחייב לעניין מוצאי הניקוז וקוטרם בלבד)	דו"ח ניקוז
	ועדה מחוזית	אמפיביו איכות סביבה ומשאבי מים	08.2011	ל"ר	26	ל"ר	מנחה (מחייב לעניין המלצות המסמך בלבד)	מסמך הידרולוגי סביבתי
	ועדה מחוזית	אבירם אדרכלים	02.05.2013	1	ל"ר	1:1250	מחייב	נספח עצים בוגרים בתכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים על 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 רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	mblumenfeld@neshher.co.il	073-2911106		073-2911629	רח' החוץ 2, א.ת. אי רמלה, ת.ד. 72101, רמלה 166	510720626	נשר-מפעלי מלט ישראלים בע"מ	לי"ר	לי"ר	לי"ר	

1.8.2 זום בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
mblumenfeld@neshher.co.il	073-2911106		073-2911629	רח' החוץ 2, א.ת. אי רמלה, ת.ד. 72101, רמלה 166	510720626	נשר-מפעלי מלט ישראלים 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
mblumenfeld@neshher.co.il	073-2911106		073-2911629	רח' החוץ 2, א.ת. אי רמלה, ת.ד. 72101, רמלה 166	510720626	נשר-מפעלי מלט ישראלים בע"מ	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בעלים
	04-8645537		04-8630855	פל-ים 15, בנין א', ת.ד. 548, חיפה 33095		מ.מ.ג.	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
office@aviram-arc.com	04-8522156	054-4249552	04-8522049	לוחמי הנטאות 8 חיפה 35024	לי"ר	לי"ר	31683	052410388	מודי אבירם	אדריכל
armi@armig.co.il	03-5750127	052-4067444	03-5751755	הבונים 2, ר"ג	לי"ר	לי"ר	392	026856203	ארמי גרינשטיין	מודד
haifa@lavinatif.co.il	04-827101		04-8325647	ציון 14 חיפה	לי"ר	לי"ר		924040	גדי יוס טוב	מהנדס
office@amphibio.co.il	03-7252774	050-5770577	03-7369972	היסמין 1 רמת אפעל, ר"ג					יועץ עמית טל	יועץ סביבתי

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
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית חיפה
ועדה מקומית	ועדה מקומית מורדות הכרמל
מגרש 3	לפי תכנית מכ/258 המגדירה מגרשים 1-5
מגרש 4	לפי תכנית מכ/258 המגדירה מגרשים 1-5
עומדות איקליפטוס	מקבץ עצים סמוכים היוצרים רצועה ירוקה רציפה
הנחיות מיוחדות	תחום המסומן בתשריט בצמדי קווים אלכסוניים עליו חלה תוספת הוראות מחייבות המפורטות בתכנית בסעיף 4.1.2. ו - "תעשייה עם הנחיות מיוחדות"

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**

שינוי יעוד קרקע ממסילת רכבת לביטול ואיזור לתכנון מחדש לתעשייה, קביעת זכויות בנייה לתאי שטח מס' 001A ו-001B, וקביעת הנחיות לאיחוד בעתיד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1	הנחיות לגבי איחוד בעתיד של תא שטח מס' 001A עם תא שטח 002 (המקביל למגרש מס' 4 מתכנית מאושרת מכ/258 לאחר הפקעת הרכבת) ותא שטח 001B עם תא שטח 003 (המקביל למגרש 3 מתכנית מאושרת מכ/258 לאחר הפקעת הרכבת).
2	קביעת זכויות ומגבלות בנייה לתאי שטח מס' 001A ו-001B באופן יחסי לגודל השטח לפי הזכויות שהוגדרו למגרש 2 בתכנית מכ/258 החלה במקום.
3	קביעת הנחיות סביבתיות כדוגמת ניקוז משמר נגר, פינוי פסולת בנייה וכו'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	171.625
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	39,872		+11,181	28,691	מ"ר	תעסוקה

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תעשייה עם הנחיות מיוחדות		תאי שטח	יעוד
	תעשייה עם הנחיות מיוחדות	מיוחדות		
	001A, 002		001A, 001B, 002, 003, 004	תעשייה
			005	מסילת ברזל
			006	דרך מאושרת
			007	נחל (תעלת יגור 10)

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

אחוזים	מצב מוצע		מ"ר	מצב מאושר	
	מ"ר	יעוד		אחוזים	יעוד
56.17	96,446	תעשייה	35841	מסילת ברזל או דרך לביטול/איזור לתכנון בעתיד	
25	43,031	מסילת ברזל מאושרת	60,605	תעשייה	
18.70	31,922	דרך מאושרת	43,031	מסילת ברזל	
0.13	226	נחל (תעלת יגור 10)	31,922	דרך מאושרת	
100	171625	סה"כ	226	נחל (תעלת יגור 10)	
			171625	סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעשייה
4.1.1	שימושים
א.	שטחים, מבנים ומתקנים המיועדים לתעשיית המלט, לתעשיות נלוות ו/או תומכות. למשרדים, חנויות מפעל, שרותי רווחה לעובדים, בתי מלאכה (כגון: חשמליה, מסגריה), אחסנת חמרי גלם ואחרים, מוצרים מוגמרים, אחזקת חרום, מתקנים הנדסיים, ניקוזים וכו' הדרושים ו/או יידרשו לצורך תהליכי הייצור במפעל בהתאם לטכנולוגיה שתהיה בזמן הביצוע.
4.1.2	הוראות
א.	<p>1. לא יינתן היתר בניה ולא ישמש כל קרקע או בניין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.</p> <p>2. בנוסף לכל האמור לעיל יהיה השימוש בקרקע ובבנינים כפוף לתכנית מאושרת מכ/258</p>
ב.	<p>1. יוזמי התכנית יפעלו בהתאם להנחיות הנובעות מתסקיר ההשפעה על איכות הסביבה במקרים הבאים:</p> <p>א. בכל מקרה בו יהיה שינוי בטכנולוגיית הייצור. כל שינוי בהליך הייצור כאמור יחייב אישור הרשויות המוסמכות וחוות דעת המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. בכל מקרה בו יהיה שימוש נוסף בחומרי שריפה שאינם סולר או חשמל.</p> <p>ג. לא יוצא היתר בניה למתקנים הקשורים בהליך הייצור, אלא בהתאם להנחיות הנובעות מתסקיר ההשפעה הנ"ל כפי שאמור בפרק ג'- איכות הסביבה בתכנית מאושרת מכ/258.</p> <p>2. פרוט זכויות ומגבלות בנייה לפי טבלת זכויות והוראות בנייה- מצב מוצע בפרק 5 בתכנית זו.</p>
ג.	<p>1. שטח מקלט תקני מינימלי</p> <p>2. שטח מרתף המשמש לחניה ו/או קומה טכנית למכונות מזוג אויר ולהעברת צנרת.</p> <p>3. חדר מכונות על הגג</p> <p>4. חדרי מדרגות, מעליות, משטחי שרות למתקנים הנדסיים, פירים להורדת/ העלאת ציוד.</p> <p>5. סה"כ אחוז השטח לשרות, 25% המשטח</p>
ד.	<p>1. ביצוע הדרכים בשטח התכנית יכלול מדרכות, תאורה, ניקוז מי גשם, תמרור, שילוט מרכזי, נטיעות וגינון ע"פי תכנית, אשר תערך ותאושר בתאום עם מהנדס העירייה.</p> <p>2. קוי בנייה יהיו ע"פ המפורט בטבלת זכויות והוראות בניה- מצב מוצע בפרק 5 בתכנית זו.</p> <p>3. החנייה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן שיחול בעת הוצאת היתרי הבניה.</p>
ה.	<p>1. הגשה ואישור הועדה המקומית לתשריט איחוד של תא שטח מס' 001A עם תא שטח מס' 002 (מגרש מס' 4 מתכנית מאושרת מכ/258)</p> <p>2. הגשה ואישור הועדה המקומית לתשריט איחוד של תא שטח מס' 001B עם תא שטח מס' 003 (מגרש מס' 3 מתכנית מאושרת מכ/258)</p> <p>3. מתן היתרי הבנייה למבנים או פעילויות בעלות השפעה סביבתית, יותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה.</p>

4. בנוסף לאמור לעיל תנאים למתן היתר בנייה לפי תכנית מאושרת מכ/258		
1. בתכנון המפעל ו/או שינויים תכנוניים שיבוצעו במהלך השנים יש לשאוף למינימום בינוי בשטח המסומן תעשייה עם הנחיות מיוחדות ע"מ שתאפשר שמירה של עומדי האקליפטוס הקיימים.	תעשייה עם הנחיות מיוחדות	ו.
2. תכנית הבינוי המתוכננת למפעל תלווה בחו"ד פקיד היערות בכל הנוגע לבינוי ופיתוח בשטח המסומן תעשייה עם הנחיות מיוחדות.		
3. תנאי למתן היתר בניה בשטח המסומן תעשייה עם הנחיות מיוחדות הוא אישור פקיד היערות לתכנית פיתוח השטח.		
4. בשלושת עומדי האקליפטוס המסומנים בתשריט ובנספח העצים הבוגרים לא תותר כל פגיעה/ כריתה/ העתקה של עצים.		
בהתאם לתמ"א 23, בתחום קו הבניין לכיוון הרכבת לא תותר כל בניה.	בניה בתחום קוי בניין לכיוון הרכבת	ז.
בנוסף לכל האמור לעיל כל ההוראות המפורטות בתכנית מכ/258 המאושרת חלות על תכנית זו.		ח.

4.2 שם ייעוד: נחל (תעלת יגור 10)	
4.2.1 שימושים	
יותר, בתחום העורק, פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של העורק בלבד, ובכלל זה ביצוע עבודות ייצוב העורק והגדות ופיתוח נופי. יותרו עיבודים חקלאיים, הקמת מעברים וגשרים מעל ומתחת העורק, הנחת קווי תשתית, דרכים ומסילות ותוואי להולכי רגל, ובכפוף לאמור בסעיף 14.3 בתמ"א 3/ב/34- גם כרייה וחציבה. כל הפעולות והשימושים המותרים לפי סעיף זה, יותנו בכך שלא יפגעו בתפקודו התקין של עורק הניקוז. כל האמור לעיל בכפוף לתמ"א 3/ב/34.	
4.2.2 הוראות	
כל פעולה בתחום הנחל בתאום ובאישור רשות ניקוז ובכפוף לתמ"א 3/ב/34.	

4.3 שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.3.1 שימושים	
ישמש למעבר כלי רכב וכמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת ולמעט מסילות ברזל).	
בכפוף לתמ"א 3 ותכניות מתאר מקומיות 369, 369 א'	
4.3.2 הוראות	
כל האמור לעיל בכפוף לתמ"א 3 ותכניות מתאר מקומיות 369, 369 א'	

4.4 שם ייעוד: מסילת ברזל	
4.4.1 שימושים	
מסילת ברזל, לרבות מבני דרך ומתקני דרך, מתקני תיעול וניקוז, עבודות חפירה וחציבה, מילוי והרחבות, סוללות, קירות תומכים, דרכי שירות, מבני שירות ומחפורות וכל הדרוש לסלילת מסילת ברזל ולהפעלתה.	
כל האמור לעיל בכפוף לתמ"א 23 ותת"ל 13/6,2	
4.4.2 הוראות	
בכפוף לתמ"א 23 ותת"ל 13/6,2	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא השטח (%)	צפיפות לדונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ (מ"ר)	שטחי בניה				מס' תא שטח	גודל מגרש	יעוד	
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	קדמי	מתחת מתחת הקובעת								מתחת לבניסה הקובעת		מעל מפלס לבניסה הקובעת					
												שירות	עיקרי	שירות	עיקרי				
0	0	3	0	0	לי"ר	* 15	40%	לי"ר	לי"ר	39.1	8,812	0	0	0	1,762	7,050	22,515	001A	תעשייה
0	3	0	0	0	לי"ר	* 12	40%	לי"ר	לי"ר	38.7	5,163	0	0	0	1,032	4,131	13,326	001B	תעשייה
0	20	5	0	0	לי"ר	** 15	45%	לי"ר	לי"ר	43.7	15,864	0	0	0	25%	35%	36,261	*** 002	תעשייה
10	8	8	0	0	לי"ר	** 12	75%	לי"ר	לי"ר	75	13,428	0	0	0	15%	60%	17,904	*** 003	תעשייה
לפי תשריט	3	3	5	0	לי"ר	** 12	40%	לי"ר	לי"ר	38.7	2,495	0	0	0	25%	31%	6,440	*** 004	תעשייה

* למעט מבנים הקיימים בשטח ומפורטים להלן (גובה מדוד ממפלס הקרקע באזור כ- 6.5 מ' מעל פני הים):

מבנה מס' 45 בגובה 22.90 מ'

מבנה מס' 58 בגובה 45.70 מ'

מבנה מס' 59 בגובה 39.80 מ'

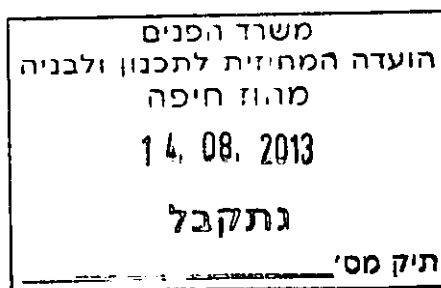
** גובה מדוד מפני קרקע טבעית (לפי תכנית מאושרת מכ/258

*** בהתאם לתמ"א 23, בתחום קו הבניין לכיוון הרכבת לא תותר כל בניה.

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה מודי אבירם, מספר זהות 052410388, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מכ/784 ששמה שינוי יעוד מאזור לתכנון בעתיד לתעשייה במפעל נשר (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 31683.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. ארמי גרינשטיין – מודד מוסמך - תכנית מדידה הכוללת מדידת עצים בוגרים
ב. גדי יומטוב (לביא נטיף מהנדסים) – מהנדס אזרחי – דו"ח ניקוז
ג. עמית טל – יועץ סביבתי- מסמך הידרולוגי סביבתי
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



02.05.2013

תאריך

חתימת המצהיר

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית



עורך התוכנית: מודי אבירם תאריך: 02.05.2013 חתימה:

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: דו"ח ניקוז, מסמך הידרולוגי סביבתי ונספח עצים בוגרים		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
		מספר התוכנית	✓	
	התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	✓
		מחוז	✓	
1.4		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
1.5		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
1.8		פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
8.2		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

משרד הפנים
הועדה המחייבת לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
14.08.2013
נתקבל
תיק מס'

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "התחיות לעריכת תשריט התוכנית.
⁽²⁾ יש לחתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		✓
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	✓	
		אם כן, פרט: מועצה אזורית זבולון		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט: מינהל מקרקעי ישראל	✓	
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
	• בתי קברות	✓		
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓		
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		✓
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	✓	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
חיזוק מבנים בפני רעידות ⁽⁷⁾		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	✓	
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?	✓	
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	✓	
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	✓	

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "תנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים בוגרים

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : מכ/784

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 06.02.2011 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

ארמי גרינשטיין
הנדסח גיאומטרי - לע"מ
רח' הבונים 2186
טלפון: 05-5751755

20.02.2011
תאריך

חתימה

0392
מספר רשיון

ארמי גרינשטיין
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ועודכנה ביום: 13.08.2012 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

ארמי גרינשטיין
הנדסח גיאומטרי - לע"מ
רח' הבונים 2186
טלפון: 05-5751755

15.8.2012
תאריך

חתימה

0392
מספר רשיון

ארמי גרינשטיין
שם המודד

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מהוז חיפה
14.08.2013
נתקבל
תיק מס' _____

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

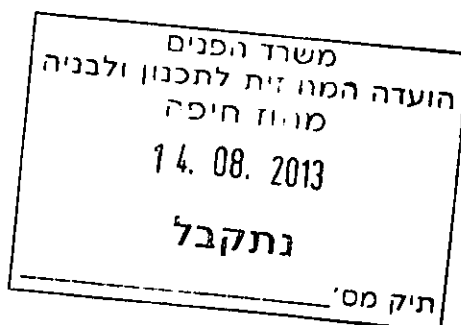
אני החתום מטה עדי יוק טאב (שם), מספר זהות 9240409
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 784 / 1 ששמה _____
(להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____
או לחילופין (מחק את המיותר): _____
3. אני מומחה בתחום שק"ל שלא חלה לגביו חובת רישוי.
4. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים שק"ל בתוכנית.
אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים
המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי
המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן
תצהירי זה אמת.

לביא - נטיף
מהנדסים-יועצים בע"מ

132
חתימת המצהיר

29.8.12
תאריך



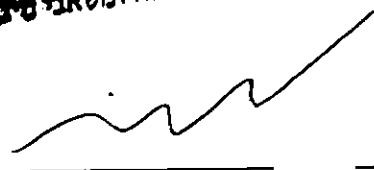
תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אליהו סג (שם), מספר זהות 057877219,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי מכ 784 ששמה ש"נ יעוז שיצוב לתכשן (להלן – ה"תוכנית").
גלניו זלעשיה בנפסס (סר
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____
או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום איג"ר הסג"ג שלא חלה לגבינו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים מסמך הידרולוגי-סטיבתי בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אמפיו
רוח סביבה ומשאבי מים


חתימת המצהיר

30/8/12
תאריך

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מרוז חיפה
14.08.2013
נתקבל
תיק מס' _____

6. הוראות נוספות**6.1 איכות הסביבה**

- יש לדאוג למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ומי תהום בהתאם להמלצות (מחייבות) המפורטות במסמך ההידרולוגי- סביבתי המובאות להלן:
1. מלגוזות
 - א. תחזוקה וטיפול במלגוזות במפעל יתבצעו במתחם מוסדר המתוחם באופן ששמנים ודלקים או מים לא יזרמו החוצה.
 - ב. פסולת שנוצרה במהלך טיפול תיאסף במיכלים ייעודיים ותפונה לאתר מאושר לסילוק פסולת.
 2. מכוונות שינוע
 - א. שמנים המשמשים את מכוונות השינוע יאגרו במיכלים ייעודיים.
 - ב. פסולת שמנים ואמולסיות תיאסף במיכלים ייעודיים ותפונה לאתר מאושר לסילוק פסולת.
 3. ניקוז משטחי עבודה
 - א. משטחי העבודה ינוקזו לבור שיקוע לפני חיבורם למערכת הניקוז.
 4. היתר בניה למבנה או מתקן שהקמתו או הפעלתו עלולים לגרום לזיהום קרקע או מי תהום, יכלול את האמצעים המתוכננים למניעת זיהום קרקע או מי תהום, באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.
 5. בנוסף לכל האמור לעיל ההוראות לעניין איכות הסביבה המפורטות בפרק ג בתכנית מאושרת מכ/258, חלות על תכנית זו.

6.2 הנחיות לאיכות אוויר

ראה תכנית מאושרת מכ/258

6.3 טיפול בנגר עילי

1. בהתאם לחו"ד מנהל רשות המים התכנית חלה בתחום אזור ב' בהתאם לתמ"א 4/ב/34, קרקע בעלת רגישות בינונית- הפעילות באתר תותאם לפעילות המותרת ברמת רגישות זו.
2. בהתאם לסעיף 30 בתמ"א 4/ב/34 יש ליישם את המלצות הדו"ח ההידרולוגי, המהווה חלק ממסמכי התכנית, כפי שמופיעות בדו"ח בפרק 6 (סיכום והמלצות) ומפורטות בתכנית זו בסעיף 6.1 (איכות הסביבה) לצורך מניעת זיהום קרקע ומי תהום.

6.4 פינוי פסולת בנייה

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה- 2005, וכמפורט להלן:
 - 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
 - 1.2 הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 - 1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
2. חובת גריסה – היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
3. חציבה ומילוי
 - 3.1 ההיתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
 - 3.2 בהעדר איזון-
 - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים.
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים.

- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
הועדה המקומית רשאית לפתור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.5 תשתיות

- א. תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ג. תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
- ד. בנוסף לכל האמור לעיל פתוח תשתיות, מערכות ביוב, ניקוז מי גשם, אספקת מים וכיבוי אש בהתאם לתכנית מאושרת מכ/258 פרק ד' סעיף 2

6.6 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 מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
8.50 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
13.00 מ'	9.50 מ'	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
20.00 מ'	-	
35.00 מ'	-	

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת

קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן 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.

6.7 תנועה ונגישות

- א. התכנית אינה משנה הסדרי תנועה קיימים ומאושרים מכביש 75.
- ב. כל שינוי בהסדרי ירידה ועלייה מכביש 75 יתואמו עם מע"צ ורכבת ישראל בהתאם לתת"ל 13/6,2

6.8 הוראות בנושא עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תותאם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.9 הריסת מבנים

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.10 שמירה על עצים בוגרים

- א. הנחיות מיוחדות לעניין שמירה על עצים בוגרים יחולו בתחום שלושת עומדות האיסקליפטוס (המסומנות בתשריט ובנספח העצים הבוגרים בסימון "תעשייה עם הנחיות מיוחדות") לפי המפורט בהוראות תכנית זו בסעיף 4.1.2 תת סעיף ו - "תעשייה עם הנחיות מיוחדות".
- ב. בשאר שטח תחום התכנית (למעט תאי שטח 005,006,007) יחולו הוראות בדבר שמירה על עצים בוגרים על פי כל דין וכמפורט בחוק.
- ג. לא תותר כל פגיעה/ כריתה/ העתקה של עץ בוגר ללא רישיון לפי פקודת היערות.
- ד. בתכנון המפעל יש לדאוג לשילוב העצים הבוגרים הקיימים בשטח ומסומנים ע"ג התשריט, כחלק מהתכנון הנופי הכולל.
- ה. תכנון במפעל המחייב שינוי במצבת העצים הבוגרים הקיימים בשטח ומסומנים ע"ג התשריט ייעשה בתאום עם פקיד היערות.

6.11. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

א. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל הוראות ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות עמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413, בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.12. היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק

6.13. חלוקה ורישום

-חלוקה ורישום יבוצעו ע"י מגישי ויזמי התכנית ועל חשבונם, לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1956.

-תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשתו ואישורו של תשריט איחוד וחלוקה בהתאם לחוק.

6.14. הפקעה לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור לפי חוק התכנון והבניה, כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

7.2. מימוש התוכנית

ל"ר

8. חתימות

תאריך: 02.05.2013	חתימה: נשר מפעלי מלט ישראלים בע"מ	שם: נשר-מפעלי מלט ישראלים בע"מ מירל בלומנפלד- מנהל נכסים	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 510720626	תאגיד/שם רשות מקומית: נשר-מפעלי מלט ישראלים בע"מ		
תאריך: 02.05.2013	חתימה: אבירם אדריכלים בע"מ	שם: מודי אבירם	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 514646421	תאגיד: אבירם אדריכלים בע"מ פ.ח. 514646421		
תאריך: 02.05.2013	חתימה: נשר מפעלי מלט ישראלים בע"מ	שם: נשר-מפעלי מלט ישראלים בע"מ מירל בלומנפלד- מנהל נכסים	יזם בפועל
מספר תאגיד: 510720626	תאגיד: נשר-מפעלי מלט ישראלים בע"מ		
תאריך: 02.05.2013	חתימה: נשר מפעלי מלט ישראלים בע"מ	שם: נשר-מפעלי מלט ישראלים בע"מ מירל בלומנפלד- מנהל נכסים	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 510720626	תאגיד: נשר-מפעלי מלט ישראלים בע"מ		
תאריך: 17/02/2010	חתימה:	שם: מינהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל- חיפה		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
בקטור מינהל מקרקעי ישראל
 אדריכל מינהל מקרקעי ישראל
 מינהל מקרקעי ישראל - חיפה
 14.2.10
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוץ חיפה

איון התנגדות
 23/08/10
 אינג' לאון גורודצקי
 מהנדס העיר
 עיריית נשר