

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0112904

תוספת שימושים באזור התעשייה נשר



תכנון זמין
מונה לדפסה 20

הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
02-03-2014
נתקבל
תיק מס'

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה לדפסה 20

מתן תוקף

הפקדה

הועדה המקומית לתכנון ובניה - מורדות כרמל
תכנית ב.ע. מס' 355-0112904
הומלצה להפקדה
בישיבה הועדה 2010012
ביום 30/12/2013
יו"ר ועדה
מהנדס ועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 355-0112904
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6633
ביום 24.7.13

חותמת הועדה הנקובות

חותמת הועדה הנקובות

שם ותפקיד החותם

שם ותפקיד החותם

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 355-0112904
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 4.12.13 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 355-0112904
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6778
ביום 1.4.14

חותמת הועדה המחוזית

חותמת הועדה המחוזית

שם ותפקיד החותם

שם ותפקיד החותם



תכנון זמין
מונה לדפסה 20

דברי הסבר לתכנית

עיריית נשר מבקשת לאפשר תוספת שימושים למסחר, משרדים ותעשייה עתירת ידע במתחם הרחובות המסילה והבונים באזור התעשייה הקיים בנשר וזאת תוך הוספת זכויות בניה לחניונים (עיליים ו/או תת-קרקעיים בלבד), ביחס לתכניות המאושרות החלות על השטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

תוספת שימושים באזור התעשייה נשר

355-0112904

26.359 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מפורטת

שם התכנית

מספר התכנית

שלב

סוג התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

203743 קואורדינאטה X

742991 קואורדינאטה Y



תכנון זמין
מזכה בדפוסה 20

1.5.2 תיאור מקום תכנית זו חלה על שטח הנמצא באזור התעשייה של נשר מצפון לדרך בר יהודה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נשר - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נשר	הבוניים		
נשר	המסילה		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מזכה בדפוסה 20

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11219	מוסדר	חלק	49-51, 53-57, 59-61	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מזכה בדפוסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מסי עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
580 / ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את	1934	2065	19/07/1973

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/ 580 ממשיכות לחול.			
מכ/ 182	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מכ/ 182 ממשיכות לחול.	3242	3264	29/08/1985
מכ/ 659	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מכ/ 659 ממשיכות לחול.	5409	3120	23/06/2005
מכ/ 766	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/766. הוראות תכנית מכ/766 תחולנה על תכנית זו.	6390	3063	13/03/2012



תכנית זמין
מונה הדפסה 20



תכנית זמין
מונה הדפסה 20



תכנית זמין
מונה הדפסה 20

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יצחק פרוינד				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יצחק פרוינד			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	23/12/2013	יצחק פרוינד		29/12/2013		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	23/12/2013	פרוינד יצחק		29/12/2013		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית		עיריית נשר	נשר	דרך השלום	20	04-8299208	04-8299250	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		עיריית נשר	נשר	דרך השלום	20	04-8299208	04-8299250	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			ממ"י	חיפה	שד הפליים	15	04-8630860	04-8630970	
בעלים			עיריית נשר	נשר	דרך השלום	20	04-8299208	04-8299250	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	יצחק פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145	04-8514999	04-8514455	itzhak@ifreund.co.il
מודד מוסמך	מודד	מאיר ברמן	517	ב. מ. ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	דרך העצמאות (1)	61	04-8523602	04-8529411	bermanb@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 1885.



מנהל תכנון
ועדה הדפוס



מנהל תכנון
ועדה הדפוס

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

תוספת שימושים למסחר, משרדים ותעשייה עתירת ידע ואולמות שמחות באזור התעשייה נשר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעודי קרקע.

ב. תוספת שימושים מותרים.

ג. קביעת תנאים לבניה ולפיתוח השטח.

ד. קביעת זכויות והוראות בניה, הוראות בניוי ועיצוב, תנאים להיתר ולפיתוח.



משרד התכנון והבניה
מ.ת. 741



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

26.359

שטח התכנית בדונם



ת.ד. 20
דפוסה

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
השטח המוצע חושב לפי 65% משטח יעוד הקרקע (תואם לתכנית מאחר ששטחי המסחר הוגבלו לקומת הקרקע בלבד).	14,200		+14,200		מ"ר	מסחר (מ"ר)
במצב המאושר השטח יועד לתעשייה. השטח המוצע חושב לפי 85% משטח יעוד הקרקע.	18,568		-14,795	33,363	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.



ת.ד. 20
דפוסה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
201,200	דרך מאושרת
300	חניון
107 - 100	מסחר ותעסוקה

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעסוקה	107,103,100

3.2 טבלת שטחים



ת.ד. 20
דפוסה

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,116.87	15.62
תעשייה	22,242.54	84.38
סה"כ	26,359.41	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,116.87	15.62
חניון	397.13	1.51
מסחר ותעסוקה	21,845.42	82.88
סה"כ	26,359.41	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
4.1.2	שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ולמעבר תשתיות תת קרקעיות, לרבות תשתיות מים.
4.2	חניון
4.2.1	שימושים
4.2.2	שטח המיועד לחניון ציבורי ולמעבר תשתיות תת קרקעיות, לרבות תשתיות מים.
א	הוראות פיתוח החלקה לא תוצמד לאף מגרש והרשות המקומית תישא באחריות הטיפול במגרש.
4.3	מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
4.3.2	מיועד לשימושי תעשייה, בתי מלאכה ושטחי מלאכה שאינם גורמים זיהום או מטרדים, תעשיית ידע, משרדים, אולמות שמחות ומסחר. מסחר יותר בקומת הקרקע בלבד.
א	תנאים למתן היתרי בניה 1. קבלת חו"ד מהנדס העיר. 2. תנאי להיתר הריסה של מבנה קיים ו/או בנית מבנה חדש יהיה הגשת סקר היסטורי שיוכן בהתאם להנחיות המופיעות באתר האינטרנט של המשרד להגנת הסביבה ואישורו על ידי המשרד. במידה וימצאו אזורים החשודים כמוזוהמים יבוצעו השלבים הבאים: א. ביצוע סקר גז קרקע/קרקעו מי תהום בהתאם לתכנית דיגום המאושרת על ידי המשרד להגנת הסביבה. ב. בהתאם לממצאי סקר גז קרקע/קרקעמי תהום יבוצע טיפול בקרקע על פי תכנית המאושרת על ידי המשרד להגנת הסביבה ו/או ייקבעו ההגנות הדרושות למבנה ואשר ייכללו בהיתר הבניה. ג. במידה ונקבע כי יש צורך בטיפול בקרקע מזוהמת, אישור המשרד להגנת הסביבה על סיוע ביצוע הטיפול בקרקע יהווה תנאי להיתר בניה. 3. עמידה בכל התנאים הסביבתיים שיקבעו ע"י הרשויות המוסמכות ועל פי כל דין. 4. יש לסמן בבקשה להיתר שטח המיועד לאיסוף פסולת מוצקה, תוך הפרדה בין אריזות קרטון ליתר הפסולת ובהתאמה לסטנדרטים של מחלקת התברואה. 5. לכל יחידה עסקית בבנין יוכן תא בקורת נפרד לבדיקת השפכים וצנרת הביוב תותקן באופן שיאפשר הוספת מפריד שמן או תוספות כיוצא בזה, במידה שידרשו בעתיד על פי סוג העסק שיפעל במקום.



תוספת מס' 20
מונה תדפיס מס' 20



תוספת מס' 20
מונה תדפיס מס' 20



תוספת מס' 20
מונה תדפיס מס' 20

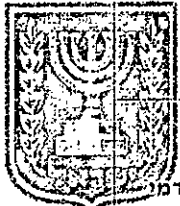
מסחר ותעסוקה	4.3
<p>6. במידה ומפעל מייצר שפכים שאינם באיכות שפכים סניטאריים, יותקן בתוך שטח המפעל מתקן לקדם טיפול בשפכים. לא תותר כניסה/שימוש ולא יינתן רישיון עסק למפעל/ עסק המייצר שפכים שאינם באיכות של שפכים סניטאריים במידה ולא ניתן יהיה להקים מתקן טיפול קדם לשפכים אלה בתחום המגרש. התניה זו תצוין בהיתר הבניה.</p> <p>7. בבנין יתוכנן פיר מרכזי בנפח מתאים להעברת ארובות לפינוי מזהמים, במידה שידרשו כאלו, לפי סוג העסקים שיפעלו בבנין. בבנין שבו לא יותקן פיר כנייל, או באגף בנין שלא יהיה צמוד לפיר כנייל, לא תינתן אפשרות להפעיל עסקים שלהם נדרשת ארובה, והגבלה זו תצויין בהיתר הבניה.</p> <p>8. יש להקפיד על הפרדה בין מערכת הביוב וניקוז.</p> <p>9. בתכנית יסומן שטח מתאים לפריקה וטעינה, בגודל התואם למס' היחידות המתוכננות בבנין.</p> <p>10. בבנין תותקן מערכת מרכזית לאוורור ומיזוג, עם מפסק נפרד לכל יחידה.</p> <p>11. הועדה המקומית תדון בבקשה להיתר בניה לאחר שתוגש לה פרשה טכנית בהתאם לסוג השימוש ולאחר קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה (בנחש חומרים מסוכנים) על אותו המידע. איגוד ערים רשאי, לאחר שבדק את המידע המפורט בפרשה הטכנית, לדרוש הכנת דו"ח סביבתי בהתאם להנחיותיו, לצורך מתן חוות דעת על הבקשה להיתר.</p>	



משרד המרחב
יזומה הדפסה 20



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



מס' תכנית
תע"מ 355/0112904

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד					
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									
							שרות	עיקרי				שרות				
קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקובעת	15	65	550	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	107 - 100	מסחר ותעסוקה
5 (6)	5	3	3	4	4 (5)				120150 (4)	300 (3)	100 (2)	150%	(1)			

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כפי שקיים עייף תאי השטח המסומנים בתשריט.
- (2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מתוכם 65% לקומת חניה עילית בלבד.
- (3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: לחניונים תת-קרקעיים בלבד.
- (4) המצוין בטבלה הם כלל זכויות הבניה בתכנית.
- (5) מתוכם קומה אחת לחניה עילית.
- (6) 5 מ' או 4 מ' עייף המסומן בתשריט. קווי הבנין לחניון תת קרקעי בלבד יהיו 0 מ' לכל הצדדים.
במגרש פינתי יקבע קו בנין קדמי לאחד הרחובות בלבד, במסגרת היתר הבניה.



מס' תכנית
תע"מ 355/0112904

6. הוראות נוספות

6.1 אדריכלות

א. כללי

היתר הבניה יכלול פירוט אופן הסתרת מערכות תשתית כגון: מערכות מיזוג אויר, דודי שמש בלוני גז וכו'.

ב. חומרי גמר -

חיפוי המבנים יהיה מחומר קשיח בלבד.
בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם.
על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר ורחיצים.
לא יותרו חיפויי קרמיקה על חזיתות המבנים, למעט מבנים קיימים.

ג. צנרת

לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אויר.
כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים יעודיים או בחללי גגות הרעפים.

ד. מיכלי גז ודלק

יותרו מיכלי גז ודלק בתנאי שיעמדו בכל הוראה סביבתית על פי כל דין.
מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.

6.2 תכנית בינוי

טרם הוצאת היתר בניה תוכן תכנית בינוי שתהווה חלק בלתי נפרד מהיתר בניה ותאושר ע"י מהנדס העיר והועדה המקומית, כתנאי להוצאת היתר הבניה.
התכנית תערך בקנה מידה 1:100 ותכלול: העמדת המבנים והמתקנים, מפלסי הקרקע הקיימים והמתוכננים, גובה הבניינים והמתקנים, פריסת גדרות, שטחי גינון, דרכי הגישה, חניה וסדרי התנועה, עיצוב המבנים וחומרי הגמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון, סידורי פינוי אשפה בתחומי המגרש והנחיות לפיתוח השטח.
תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.

6.3 חניה

תנאי למתן היתר בניה ולכל שינוי בשימוש יהיה עמידה בתקן החניה בתחום המגרש בלבד ובהתאם לחוק ולתקנות התקפות באותה עת.

6.4 הפקעות ורישום

השטחים המיועדים על פי התכנית לצרכי ציבור, יופקעו בהתאם לסעיפים 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה ויירשמו על שם הרשות המקומית.

6.5 ניהול מי נגר

א. יש לערוך סקר היסטורי על פעולות בעלות פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום בתחום התוכנית וסביבתה הקרובה, כתנאי למתן היתר בניה.
ב. בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי, ובמידה ויידרש, עריכת סקר קרקע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה כתנאי למתן היתר בניה.






תוכן זמין
מונה הדפסה 20






תוכן זמין
מונה הדפסה 20



תוכן זמין
מונה הדפסה 20

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
<p>ג. בהתאם לממצאי הסקרים הקודמים, ובמידת הצורך, הכנת סקר מי תהום על פי הנחיות רשות המים כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ד. בהתאם לממצאי סקר מי תהום, ובמידה ויידרש, נקיטת פעולות לטיפול במוקד זיהום הקרקע ומי התהום, בהנחיית רשות המים כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>ה. בהתאם לממצאי הסקרים שפורטו לעיל, יתואם עם רשות המים בנוגע לבנייה משמרת מים בתחום התכנית.</p> <p>ו. במידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>ז. מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז המקומית.</p>	 <p>מ.ד.ת. 2014/02/10</p>
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.6</p>
<p>היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	 <p>מ.ד.ת. 2014/02/10</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.7</p>
<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שהציינתם ב-20 שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <ul style="list-style-type: none"> - לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. - תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה - בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	 <p>מ.ד.ת. 2014/02/10</p>
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.8</p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות</p>	

<p>פסולת בניין</p>	<p>6.8</p>
<p>התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה ! 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבית היתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמונה או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. 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 חיבורה לנתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעוצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>א. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	 <p>תק"ן זמין מונה תזכרה 20</p>  <p>תק"ן זמין מונה תזכרה 20</p>
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.9</p>
<p>לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום קרקע, מי תהום ומים עיליים, אלא אם כן הם יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתמונע כניסת גשמים לתוכן.</p>	
<p>תנועה</p>	<p>6.10</p>
<p>בתחום התכנית תנתן עדיפות לפיתוח מערכת תחבורה ציבורית התואמת את צרכי האזור.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.11</p>
<p>תשתיות חשמל, מים, ביוב ותקשורת בשטח תכנית זו, יהיו תת קרקעיות.</p> <p>א. ביוב</p> <p>תנאי לחיבור מבנה למערכת הביוב הציבורית יהיה עמידה בהוראות חוק העזר לשפכי תעשייה וקבלת אישור הרשויות הסביבתיות המוסמכות.</p> <p>איכות השפכים המסולקים למערכת הטיפול בשפכים תעמוד בכללי שפכי מפעלים 2011.</p> <p>במידה ואיכות השפכים לא תעמוד בדרישות, יש להציג נספח סניטרי ופרשה טכנית שיהוו חלק</p>	 <p>תק"ן זמין מונה תזכרה 20</p>

6.11	תשתיות
	<p>בלתי נפרד מהיתר הבניה, ובו פירוט טיפול הקדם ומיקומו.</p> <p>ב. מים אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של עיריית נשר או כל מקור אחר שיאושר על ידי משרד הבריאות.</p> <p>ג. ניקוז 1. הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי מהנדס הועדה המקומית ולפני הוראות סעיף 6.5 שלהלן, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. 2. מפלסי הפיתוח לבניה חדשה יהיו גבוהים מ-4.5+ מ' מעל פני הים. 3. קומות וחניות תת קרקעיות יאטמו לחדירת מים, ויצוידו האמצעים אקטיביים לפינוי הצטברות מים. 4. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים. מי נגר עילי החשודים כמזוהמים יעברו טיפול קדם בהתאם לצורך, לפני סילוקם למערכת הניקוז.</p> <p>ד. הידרנטים קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ה. תקשורת מערכת קוי התיקשורת בתחום התכנית תהיה תת קרקעית ובהתאם לדרישות חברות התקשורת.</p> <p>ו. מקלטים כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>ז. חשמל 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. 2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה. מהתיל הקיצוני מציר הקו מהכבל/מהמתקן 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 5.00 מ'</p>



משרד הסביבה והמשאבים



משרד הסביבה והמשאבים



משרד הסביבה והמשאבים

6.11	תשתיות
	<p>- תיל חשוף או מצופה</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 2 מ'</p> <p>- כבל אוירי מבודד (כא"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>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>ח. אנרגיה חלופית</p> <p>על גגות המבנים בתחום התכנית תותר התקנת מתקנים לייצור חשמל מאנרגיה חלופית. תנאי לקבלת היתר בניה להקמת מתקנים כנ"ל יהיה הגשת תכנית עיצוב חזיתות (לרבות חזית חמישית), שתאושר ע"י מהנדס העיר ותציג אופן הסתרת המתקנים ושילובם במבנה.</p> <p>ט. פינוי אשפה</p> <p>הצגת פתרון לפינוי האשפה בתחומי המגרש יהווה תנאי למתן היתר הבניה.</p>
6.12	מבנים קיימים
	מבנים הקיימים בשטח תכנית זו גם אם הינם חורגים מקווי הבנין המותרים בתכנית זו, רשאית



6.12	מבנים קיימים
	הועדה המקומית לאשר חריגה זו בלבד.

6.13	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



מנהל תכנון ומבנה
מזכה הדפסה 20

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
-----	-------------------

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



מנהל תכנון ומבנה
מזכה הדפסה 20



מנהל תכנון ומבנה
מזכה הדפסה 20

8. חתימות

	שם ומספר תאגיד: עיריית נשר 500225008	סוג: רשות מקומית	תאריך: 17.02.14 אינג' לאון גורדצקי מהנדס העיר עיריית - נשר חתימה:	מגיש התכנית
	שם:			שם ומספר תאגיד: עיריית נשר 500225008
	שם ומספר תאגיד: עיריית נשר 500225008	סוג: בעלים	תאריך: 17.02.14 אינג' לאון גורדצקי מהנדס העיר עיריית - נשר חתימה:	יזם
	שם:			שם ומספר תאגיד: עיריית נשר 500225008
	שם ומספר תאגיד: ממיי 5012222	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם:			חתימה:
	שם ומספר תאגיד: עיריית נשר 500225008	סוג: בעלים	תאריך: 17.02.14 אינג' לאון גורדצקי מהנדס העיר עיריית - נשר חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם:			שם ומספר תאגיד: עיריית נשר 500225008
	שם ומספר תאגיד: פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ 512414947	סוג: עורך ראשי	תאריך: 16.2.14 חתימה:	עורך התכנית
	שם:			יצחק פרוינד