

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0080515

אזור תעסוקה בסיס הדלק בנשר

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
06-02-2717
נתקל

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
4.11.13
לאשר את התכנית
תאריך: 4/11/13
י"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ובניה - מורדות כרמל
תכנית ב.ג. מס' 355-0080515
הומלצה להפקדה
בישיבה הועדה 2011013
ביום 15/11/2011
מהנדסת ועדה - ל.בנימין
יו"ר ועדה - מ.עמרור

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



דברי הסבר לתכנית

עיריית נשר יוזמת התכנית לקראת פינוי בסיס הדלק הקיים בתחום אזור התעשייה של העיר ועל מנת לאפשר השלמת התכנון של אזור התעשייה בסטנדרטים המקובלים כיום בו.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית אזור תעסוקה בסיס הדלק בנשר

מספר התכנית 355-0080515

1.2 שטח התכנית 52.430 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מורדות הכרמל
	קואורדינאטה X	203664
	קואורדינאטה Y	742715



1.5.2 תיאור מקום: תכנית זו חלה על שטח בסיס הדלק הקיים באזור התעשייה בנשר, בצמוד ומדרום לדרך בר יהודה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נשר - חלק מתחום הרשות: נשר

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		דרך בר יהודה	נשר

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11218	מוסדר	חלק	2-3	42, 46, 49-50
12608	מוסדר	חלק		17, 19-20

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	אזור רגישות א-1	5704	3916	16/08/2007
580 ג/	שינוי	ככל שתהיה סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית המאושרת, יגברו הוראות תכנית זו.	1934	2065	19/07/1973
מכ/ 295	שינוי	ככל שתהיה סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית המאושרת, יגברו הוראות תכנית זו.	3898	2995	04/07/1991



1.7 מסמכי התכנית

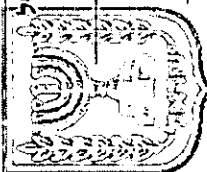
נמל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בחוראות התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע		יצחק פרוינד		1	1:1250	מחייב	הוראות התכנית
לא		09/11/2015	פרנצל רלי	29/10/2015	78		מנחה	סקר איכות קרקעות
לא		31/05/2013	קלר ישראל	06/07/2012	7		מנחה	סקר גיאולוגי
לא	טבלת עצים	31/05/2013	לנר משה	18/04/2013	5		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		09/11/2015	הראל ערן	05/11/2015	24		מנחה	תשתיות
לא		09/11/2015	ערן הראל	02/11/2015	1	1:500	מנחה	מים
לא		09/11/2015	הראל ערן	02/11/2015	1	1:500	מנחה	ניקוז
לא	חתיכים טיפוסיים	18/12/2016	לנר משה	01/11/2015	1	1:100	מנחה	סביבה ונוף
לא		18/12/2016	לנר משה	01/11/2015	1	1:500	מנחה	סביבה ונוף
לא		09/11/2015	פרוינד יצחק	27/10/2015	1	1:500	רקע	עיצוב אדריכלי
לא	תשריט	09/11/2015	לנר משה	01/11/2015	1	1:500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		25/01/2017	אשד יהודה	22/01/2017	1	1:500	מנחה	תנועה
לא		28/09/2016	פרוינד יצחק	02/06/2015	1	1:1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבשים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבשים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבשים

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

1.8.1 מגיש התכנית

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

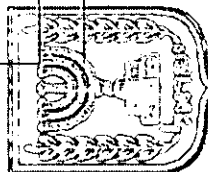


1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל			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 הפל"ים	15	04-8630860	04-8630970	



הערה מלית לבעלי עניין בקרקע: חלקה 41 בגוש 12608 הינה חלקה בבעלות פרטית, המועדת לדרך יזם תכנית מאושרת קודמת

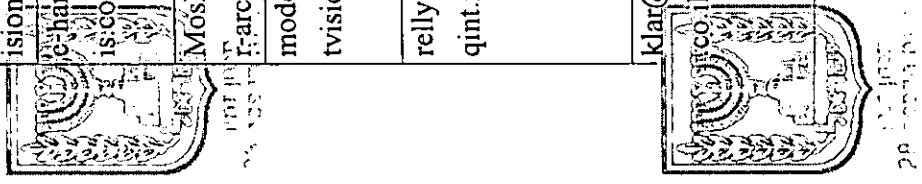
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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 בני"מ	חיפה	דרך יפו	145	04-8514999	04-8514455	itzhak@ifreu nd.co.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
eshedy@netvision.net.il	04-8341607	04-8251149	28	הולנד	חיפה	אינג' יהודה אשד בע"מ	8379	יהודה אשד	יועץ תחבורה	מהנדס
ic-harel@bj-is.com	04-8603601	04-8603613	31	דרך העצמאות	חיפה	בלשה-ילון מערכות תשתית בע"מ	05592	ערן הראל	מהנדס	מהנדס
Moshe@lane-farch.co.il	04-8577441	04-8577439	2	יוזמה	טירת כרמל	משה לנר אדריכלי נוף	00080669	משה לנר	יועץ נופי	אדריכל
modeday@netvision.net.il	04-9931277	04-9835292		(1)	קרית טבעון	מודדי טבעון בע"מ מדידות ותכנון הנדסי	640	משה מרין	מודד	מודד מוסמך
reilly04@bezeqint.net	09-7464540	09-7464540	44	חנקין	רענה	רלי פרנגלר ייעוץ, תכנון וקידום פרויקטים סביבתיים		רלי פרנגלר	יועץ סביבתי	מתכנת
klar@actcom.co.il	04-8401398	04-8401397	23	בצרי יוסף (2)	קרית אתא	ישראל קלר - יעוץ לביסוס ושרותים הנדסיים בע"מ	8682	ישראל קלר	מהנדס	יועץ גיאומטרי

(1) כתובת: ת.ד. 1215.

(2) כתובת: ת.ד. 800.



1.9 הגדרות בתכנית

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



מונח	הגדרת מונח
מבנה תעשייה רב תכליתי	מבנה המשמש לתעשייה מסוגים שונים ולמסחר.

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

תכנון שטח למסחר, תעסוקה, משרדים ותעשייה עתירת ידע באזור התעשייה נשר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



- א. שינוי יעוד מתעשייה למסחר ותעסוקה.
- ב. שינוי יעוד מתעשייה לדרך.
- ג. שינוי יעוד מתעשייה לחניון.
- ד. שינוי יעוד מתעשייה לתעסוקה.
- ה. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לתעסוקה.
- ו. ביטול קטע דרך מאושרת.
- ז. חלוקה למגרשים.
- ח. קביעת קווי בנין למגרשים.
- ט. קביעת דרכי גישה בתחום התכנית.
- י. שינוי הסדרי גישה מדרך מס' 756 (דרך בר-יהודה).
- יא. קביעת הסדרי תנועה וחניה.
- יב. קביעת הוראות ע"פ תמ"א 4/ב/34.
- יג. קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
- יד. קביעת תנאים לבניה ולפיתוח השטח.
- טו. קביעת זכויות והוראות בניה, הוראות בינוי ועיצוב, תנאים להיתר ולפיתוח.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	52.43
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	8,226		+8,226		מ"ר	מסחר (מ"ר)
	63,514		+13,432	50,082	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.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	300
דרך מוצעת	303 - 301
חניון	200
מסחר ותעסוקה	103 - 100
תעסוקה	113 - 111

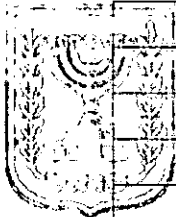
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה	112, 111
מבנה להריסה	דרך מוצעת	303, 301
מבנה להריסה	חניון	200
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	103 - 100
מבנה להריסה	תעסוקה	113 - 111
קו שבר גאולוגי	דרך מאושרת	300
קו שבר גאולוגי	דרך מוצעת	303, 301
קו שבר גאולוגי	מסחר ותעסוקה	103 - 100

3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	9,127.2	17.41
מלאכה ותעשייה קלה	33,388.11	63.68
שטח ציבורי פתוח	717.31	1.37
תעשייה	9,197.89	17.54
סה"כ	52,430.51	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.66	7,164.36	דרך מאושרת
15.51	8,131.5	דרך מוצעת
2.41	1,264.65	חניון
39.22	20,565.34	מסחר ותעסוקה
29.19	15,304.67	תעסוקה
100	52,430.51	סה"כ



3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
1,653.81	דרך / מסילה לביטול
3,674.41	מבנה להריסה



תנ"ן 28
מנהל תכנון



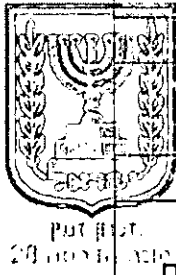
תנ"ן 28
מנהל תכנון

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	מיועד לשימושי תעשייה ומלאכה שאיננה גורמת לזיהום או מטרדים, משרדים ותעשייה עתירת ידע, שרותי בידור, שטחי אחסנה, מרכזים לוגיסטיים, שירותים עסקיים פיננסיים, מחקר ופיתוח טכנולוגי ומדעי, מרכזי שיווק, אולמות תצוגה לרכב לרבות עמדות שרות למכוניות. לא יותרו שטחי מסחר.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי טרם הוצאת היתר בניה תוכן תכנית בניוי כמפורט בסעיף 6.1 בתכנית זו.
ב	חניה בחניונים התת קרקעיים יתוכננו מערכות בהתאם להנחיות פיקוד העורף לצורך הפיכתם למקלטים בחרום לציבור הרחב.



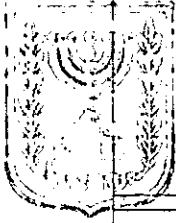
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לרבות מתקנים ומעברי תשתיות תת קרקעיות בלבד, פיתוח גנני כולל ריהוט רחוב ונטיעות.
4.2.2	הוראות
א	דרכים וחניות א. שטחי הדרך המשמשים לתנועה, חניית כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים, יפותחו בהתאם לנספח התנועה המצורף לתכנית זו, באישור מהנדס העיר והועדה המקומית. ב. מתקני תשתיות, ריהוט רחוב ופיתוח גנני, יבוצעו בהתאם לנספח פיתוח שיוגש ויאושר ע"י מהנדס העיר והועדה המקומית, כתנאי להוצאת היתר בניה. ג. הנגישות למגרש 103 תהיה מדרך השרות המתוכננת בחזית דרך בר יהודה ומשטח הדרך/החניון הגובל (תא שטח מס' 303).



4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לרבות מתקנים ומעברי תשתיות, פיתוח גנני כולל ריהוט רחוב ונטיעות.
4.3.2	הוראות
א	דרכים וחניות א. שטחי הדרך המשמשים לתנועה, חניית כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים, יפותחו בהתאם לנספח התנועה המצורף לתכנית זו, באישור מהנדס העיר והועדה המקומית. ב. מתקני תשתיות, ריהוט רחוב ופיתוח גנני, יבוצעו בהתאם לנספח פיתוח שיוגש ויאושר ע"י מהנדס העיר והועדה המקומית, כתנאי להוצאת היתר בניה.



4.3	דרך מוצעת
	<p>ג. מדרך השרות המתוכננת בחזית דרך בר יהודה לא תינתן גישה למגרשים הגובלים מס' 102-100 למעט כניסה ויציאת חרום, ככל שתדרש עיי שרותי כבאות. הגישה למגרשים אלו תהיה מדרך מס' 2.</p>
4.4	חניון
4.4.1	שימושים
	<p>מיועד לחניון ציבורי מגוון במשטח חניה פתוחה בלבד.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח החניון בתא שטח 200 יפותח במקביל לשטחי התעסוקה ויהווה חלק מתכנית הבינוי.</p>
4.5	מסחר ותעסוקה
4.5.1	שימושים
	<p>מיועד לשימושי תעשייה ומלאכה שאיננה גורמת לזיהום או מטרדים, מסחר (בקומת הקרקע בלבד), משרדים ותעשייה עתירת ידע, שרותי בידור, כולל אולמות שמחות (בחזית רחוב בר יהודה בלבד), שטחי אחסנה, מרכזים לוגיסטיים, שירותים עסקיים פיננסיים, מחקר ופיתוח טכנולוגי ומדעי, מרכזי שיווק, אולמות תצוגה לרכב לרבות עמדות שרות למכוניות.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי טרם הוצאת היתר בניה תוכן תכנית בינוי כמפורט בסעיף 6.1 בתכנית זו.</p>
ב	<p>חניה בחניונים התת קרקעיים יתוכננו מערכות בהתאם להנחיות פיקוד העורף לצורך הפיכתם למקלטים בחרום לציבור הרחב.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בניה (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	תכנית (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מותא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	אחורי	ציד-ימני					ציד-שמאלי	שטחי בניה סה"כ	הקובעת				מתחת לכוניסה	מעל הכניסה הקובעת	
														שטחי בניה	שרות
8	5	5	4	(4) 16	60	535	110024 מ"ר	(3) 300	(2) 35	(1) 200	3500	103 - 100	מסחר ותעסוקה		
5	5	5	4	(4) 16	60	535	81879 מ"ר	(3) 300	(2) 35	200	4500	113 - 111	תעסוקה		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה של 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

הערה ברמת הטבלה:
 קווי הבנין מעל פני הקרקע יהיו כמוגדר בסעיף זה וכמסומן בתשריט.
 שטח חניונים תת קרקעיים לא יעלה על 80% משטח המגרש ותותר בנייתם עד קו בנין 0 מ'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:
 (1) 20% משטח הבנייה ייועד למסחר וימוקמו בקומת הקרקע.
 (2) כולל שטחי שרות כמוגדר בתקנות התכנון והבניה לרבות מאצרות וחדי אשפה, חדרים טכניים למערכות הסקה, מעליות, חדרי יציאה לגג ששטח כל אחד לא יעלה על 9 מ"ר, וכי.
 (3) לחניון תת קרקעי, חדרים טכניים, שטחי מיגון ואחסנה. תותר הבלטת קומת המרתף עד 1 מ' מעל פני הקרקע הסופית בתחום קווי הבנין המותרים.
 (4) לא כולל חדר יציאה לגג.

6. הוראות נוספות

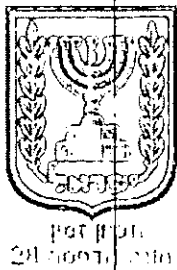
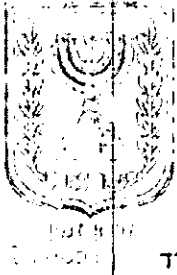
<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>טרם הוצאת היתר בניה תוכן תכנית בינוי שתהווה חלק בלתי נפרד מהיתר בניה ותאושר ע"י מהנדס העיר והועדה המקומית, כתנאי להוצאת היתר הבניה.</p> <p>התכנית תערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: העמדת המבנים והמתקנים, מפלטי הקרקע הקיימים והמתוכננים, גובה הבניינים והמתקנים, פריסת גדרות, שטחי גינון, דרכי הגישה, חניה וסדרת התנועה, עיצוב המבנים וחומרי הגמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון, סידורי פינוי אשפה בתחומי המגרש והנחיות לפיתוח השטח.</p> <p>תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 אדריכלות</p> <p>א. כללי</p> <p>היתר הבניה יכלול פירוט אופן הסתרת מערכות תשתית כגון: מערכות מיזוג אויר, דודי שמש, בלוני גז וכו'.</p> <p>ב. חומרי גמר</p> <p>חיפוי המבנים יהיה מחומר קשיח בלבד.</p> <p>בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם.</p> <p>על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר ורחיצים.</p> <p>לא יותרו חיפויי קרמיקה על חזיתות המבנים, למעט מבנים קיימים.</p> <p>ג. חזית חמישית</p> <p>במסגרת היתר הבניה יפורטו המתקנים על הגג והפתרונות העיצוביים שלהם, לרבות הסתרתם באלמנטים בנויים ו/או באמצעות צמחיה.</p> <p>גמר גגות שטוחים יהיה בחיפוי חצץ/טוף וגגות קלים בגמר חיפוי אלומיניום.</p> <p>ד. צנרת</p> <p>לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אויר.</p> <p>כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים יעודיים או בחללי גגות הרעפים.</p> <p>ה. מיכלי גז ודלק</p> <p>יותרו מיכלי גז ודלק בתנאי שיעמדו בכל הוראה סביבתית על פי כל דין.</p> <p>מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 סביבה ונוף</p> <p>א. במקומות שונים בתחום התכנית כגון איי תנועה, צמתים וכיכרות, שטחים ירוקים בשוליים דרכים, לאורך גבולות המגרשים וכו', ישולבו שטחים לגינון בהם ישתלו וינטעו צמחים נמוכים לכיסוי קרקע, שיחים בגבהים שונים ועצים. שטחים אלו יושקו באמצעות מערכת השקיה ממוחשבת וקבועה, שקוויה יוטמנו בקרקע.</p> <p>ב. 10% לפחות משטחי המגרשים ישמשו לגינון.</p>	<p>6.3</p>



<p>6.3 סביבה ונוף</p>	<p>6.3</p>
<p>ג. הגינון יעשה בהתאם לתכניות והנחיות שתילה והשקיה שיוכנו ע"י אדריכל נוף. ד. יש להקפיד על שימוש בצמחיה מקומית וחסכונית במים.</p>	
<p>6.4 עתיקות</p> <p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. ב. במידה ויידרש על ידי 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 על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינן אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חניה</p> <p>א. החניה תהיה בתחום המגרש, על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. ב. החניות תהיינה במפלס הקרקע ובחניון תת-קרקעי, על פי הצורך. ג. באזורי החניות (בתחום מגרשי הבניה ובתחום החניונים הציבוריים) ינטעו עצים במפרדה שבין שורות החניה, במרחק מינימלי של 4 חניות בין העצים (כל 10 מ' לפחות).</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 בניה ירוקה</p> <p>א. תנאי להיתר בניה להקמת בניין בתחום התכנית יהיה הגשת נספח בניה ירוקה, שיוכן על יועץ סביבתי, לאישור מהנדס הועדה המקומית. ב. היתר הבניה יעמוד בתקנים ל"בניינים ירוקים" שיהיו תקפים בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 איכות הסביבה</p> <p>1. תנאים למתן היתר בניה לעבודות עפר או מבנים א. הריסת כל המבנים והמתקנים בתחום התכנית. ב. יש לבצע את המלצות ממצאי הסקר, יש להודיע למרכז שפכי תעשייה וקרקעות מזוהמות במשרד להגנת הסביבה, מחוז חיפה, כ-10 ימים מראש על מועד ביצוע המלצות הסקר.</p>	<p>6.7</p>



6.7	איכות הסביבה
	<p>2. תנאי המשרד להגנת הסביבה בהקמת והפעלת האתר</p> <p>א. זיהום אוויר : תהיה עמידה בדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה למגבלות על פליטת מזהמים מארובות וממקורות פליטה אחרים.</p> <p>ב. ריח : לא יותרו מטרדי ריח לסביבה.</p> <p>ג. שפכים : איכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות, ובכל מקרה יעמדו בחוק עזר לדוגמא - שפכי תעשייה.</p> <p>ד. חומרים מסוכנים : ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993, אלא אם יוכח עפ"י דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחום העסק.</p> <p>ה. ניקוז : תהיה הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב.</p> <p>ו. אחסנה פתוחה : לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום זיהום מי תהום ומים עיליים, אלא בתוך מאצרה וכנדרש עפ"י תקנות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. הוראות כלליות למתן היתר בניה למבנה תעסוקה, מלאכה, תעשייה או מתקן נלווה להם</p> <p>א. עמידה בהוראות כל דין : לא תאושר הקמת מבנה/מפעל/מתקן נלווה אלא אם יינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע עומד בהוראות דיני איכות הסביבה.</p> <p>ב. הועדה המקומית תדון בבקשה להיתר בניה לאחר שיוגש לה המידע המפורט בסעיף 4 או בסעיף 5 להלן, בהתאם לסוג השימוש, ולאחר קבלת חו"ד איגוד ערים לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה (בנושא חומרים מסוכנים) על אותו המידע.</p> <p>איגוד ערים ראשי, לאחר שבדק את המידע שלהלן, לדרוש הכנת דו"ח סביבתי בהתאם להנחיותיו, לצורך מתן חו"ד על הבקשה להיתר.</p> <p>4. הוראות להגשת בקשה להיתר בניה למבנה תעסוקה</p> <p>הבקשה להיתר בניה למבנה תעסוקה תלווה בפרשה טכנית המפרטת את שימוש המבוקש, תוך ציון אופן העמידה בכל אחת מהמגבלות הסביבתיות המפורטות להלן :</p> <p>א. איכות אוויר : לא תהיה פליטה של מזהמים לאוויר.</p> <p>ב. שפכים : השפכים הנוצרים באזור זה יהיו שפכים סניטריים בלבד.</p> <p>ג. ריח : לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.</p> <p>ד. רעש : מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) משנת 1990 לגבי מבנה ב' (אזור מגורים).</p> <p>ה. מקור אנרגיה : יותר שימוש בחשמל ובאנרגיה סולרית בלבד. שימוש בסולר או בגז יותר להסקה בלבד.</p> <p>ו. פסולת : תותר רק פסולת נייר, קרטון ופסולת ביתית.</p> <p>ז. חומרים מסוכנים : ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993, אלא אם יוכח עפ"י דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחום העסק.</p> <p>ח. אחסנה פתוחה : לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום מי תהום ומים עיליים.</p>
6.8	איכות הסביבה
5.	הוראות להגשת בקשה להיתר בניה למבנה מלאכה, תעשייה או מתקן נלווה להם



איכות הסביבה

6.8

א. מידע כללי

הבקשה להיתר בניה למבנה מלאכה, תעשייה או מתקן נלווה להם תכלול בין היתר, מידע בנושאים הבאים:

- א.1. יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע במתחם, בכלל זה: שטחי עבודה ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ופסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים הפתוחים בתחום חצר המפעל, אחסון סגור ואחסון פתוח, אזור טעינה ופריקה, שטחי חניה/שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שירותים ומנהלה.
- א.2. שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.
- א.3. בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים.
- א.4. עיצוב הגדר בהתאם להנחיות מהנדס העיר ומהנדס הועדה המקומית.

ב. מידע סביבתי

ב.1. זיהום אויר: אמצעים להפחתת פליטה לאוויר של מזהמים ועמידה בדרישות בהתאם לסעיף 6.6.3 א שלעיל. כמו כן אמצעים להפחתת ריחות.

ב.2. שפכים: יפורטו דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל (סניטריים ותשטיפים), לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל וחיבורים למערכת הביוב העירונית. מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום המפעל כמו גם מיכל איסוף תשטיפים.

ב.3. חומרים מסוכנים: פירוט מיקומם, אחסונם וסילוקם והאמצעים המתוכננים למניעת זיהום או סיכון.

ב.4. רעש: אמצעים למניעת מטרדי רעש מהמפעל ומהפעילות הנלווית לו, במידה וצפויים מטרדי רעש.

ב.5. פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשירותים הנלווים לרבות אחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.

ב.6. ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז של כל מתחם המפעל. הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ומי תהום ולמניעת יציאת שפכים תעשייתיים/תשטיפים מתחום המפעל.

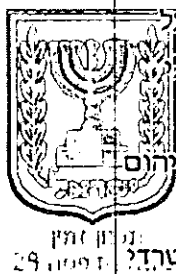
6. תנאים למתן היתר בניה לבנין תעשייה רב תכליתי

א. יש לסמן בתכנית שטח המיועד לאיסוף פסולת מוצקה, תוך הפרדה בין אריזות קרטון ליתר הפסולת ובהתאמה לסטנדרטים של מחלקת התברואה.

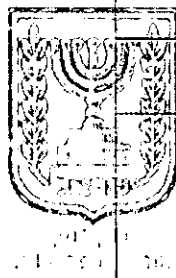
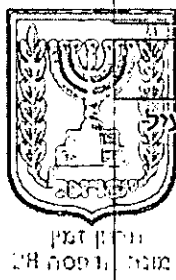
ב. לכל יחידה עסקית בבנין יוכן תא בקורת נפרד לבדיקת השפכים וצנרת הביוב תותקן באופן שיאפשר הוספת מפריד שמן או תוספות כיוצא בזה, במידה שידרשו בעתיד על פי סוג העסק שיפעל במקום.

ג. בתוך שטח המפעל יותקן מתקן לקדם טיפול בשפכים. במידה שהמבנה יוקם ללא המתקנים הנ"ל, לא ינתן רישיון עסק למפעלים אשר לטיפול בשפכים הנוצרים בהם נדרשים מתקנים אלה התניה זו תצויין בהיתר הבניה.

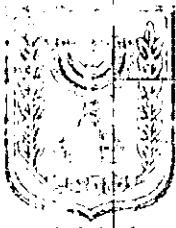
ד. בבנין יתוכנן פיר מרכזי בנפח מתאים להעברת ארובות לפינוי מזהמים, במידה שידרשו כאלו, לפי סוג העסקים שיפעלו בבנין. בבנין שבו לא יותקן פיר כנ"ל, או באגף בנין שלא יהיה צמוד לפיר כנ"ל, לא תינתן אפשרות להפעיל עסקים שלהם נדרשת ארובה, והגבלה זו תצויין בהיתר



<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.8</p>
<p>הבניה. ה. יש להקפיד על הפרדה בין מערכת הביוב וניקוז. ו. בתכנית יסומן שטח מתאים לפריקה וטעינה, בגודל התואם למסי היחידות המתוכננות בבנין. ז. בבנין תותקן מערכת מרכזית לאורור ומיזוג, עם מפסק נפרד לכל יחידה. 7. סקר סיכונים סיסמיים יש לבצע בדיקה מקומית לאיתור מיקומו של העתק יגור בתחום התכנית ועם קבלת ממצאי הבדיקה יקבעו תנאים נוספים בתכנית, ככל שידרשו.</p>	
<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.9</p>
<p>א. לאחר אישור התכנית תותר חלוקה שונה, או חלוקת משנה בתחום המגרשים, בתנאי שמידות המגרשים יתאימו לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו ותובטח לכל מגרש גישה מדרך ציבורית. כמו כן יותר איחוד מגרשים בתנאי שהוצאת היתר הבניה בתחום המגרש המאוחד תהיה על פי תכנית בניוי לכל שטח המגרש. ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תשריט לאיחוד וחלוקה בכפוף להוראות סעיף 5 בתכנית זו.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.10</p>
<p>1. בהתאם לממצאי סקר הגז והקרקע שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, לפי סעיף 6.7 לעיל ובמידת הצורך יוכן סקר מי תהום עפ"י הנחיות רשות המים. 2. בהתאם לממצאי סקר מי התהום במידה ויידרש, יונחו היזם והרשות המקומית לנקוט פעולות לטיפול במוקד זיהום הקרקע ובמי התהום, על ידי רשות המים והמשרד להגנות הסביבה. 3. בהתאם לממצאי הסקרים שפורטו לעיל, תקבע עמדת רשות המים בנוגע לבניה משמרת מים בתחום התכנית. 4. בהתאם לממצאי הסקרים שפורטו לעיל, יקבעו תנאים למתן היתרי בניה בתחום התכנית. 5. כל פעולות החפירה באתר אשר מתוכננות להגיע למפלס מי תהום, כולל ביצוע יסודות וכלונסאות, יעשו רק לאחר קבלת אישור רשות המים. 6. שאיבת מי תהום לצורך הנמכת מפלס במהלך עבודות הבניה תותנה בקבלת רישיון נפרד מאת רשות המים. 7. פיתרון החדרת הנגר לתת הקרקע מותנה בקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.11</p>
<p>א. עצים בוגרים הקיימים בתחום התכנית ישמרו / יכרתו / יועתקו וישולבו בפיתוח השטח בהתאם לנספח העצים המצורף לתכנית זו. ב. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' מגזע העץ. ג. יש להקפיד בשלב התכנון המפורט לביצוע על שמירת העצים בתכנית ע"פ הנספח המצורף לתכנית זו. ד. יש לשלב העצים לשימור בשטחי גינון ובמדרכות עם אלמנטים נופיים והנדסיים אחרים. ה. העתקות עצים יבוצעו בליווי אגרונום מומחה בתחום. ו. מועד העתקה לעצים רחבי עלים בין חודשים 01-03 ולעצי דקל בין 05-07.</p>	



<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.11</p>
<p>ז. לפני כריתת העצים המיועדים לכריתה יחוייב הזים בנטיעת עצים חלופיים בתחום עירית נשר. ח. ביצוע העבודות כריתה / העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורשיונות כריתה כדין.</p>	
<p>סקר סייסמי</p>	<p>6.12</p>
<p>א. הבינוי בתחום התכנית יהיה בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, עמידות לכוחות סייסמיים ולשינויים לו מעת לעת. ב. תנאי למתן היתר בניה או מתן הרשאה לביצוע העבודה בהתאם לסעיפים 145 או 261 (ד) (ה) לחוק התכנון והבניה, באזור רגיש ססמית, הוא הבטחת ביצוע הנחיות למניעת סיכונים כתוצאה מרעידות אדמה, בהתאם לחוות דעת הנדסית של מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת קרקע וביסוס ובכפוף לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת. ג. תנאי למתן היתר בניה לתשתית הנדסית, לרבות צנרת ומיכלים לאגירת חומרי דלק, חומרים מסוכנים וחומרים אחרים, יהיה כאמור בסעיף א' שלעיל ובאישור המשרד להגנת הסביבה ואיגוד ערים לשירותי כבאות.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.13</p>
<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן: 1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבנין ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 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. ב. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. ג. חציבה ומילוי 1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. 2. בהעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. ד. עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן</p>	



<p>פסולת בניין</p>	<p>6.13</p>
<p>טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.14</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי, כמפורט בסעיף 6.1 שלעיל, המציגה את מיצוי כל זכויות הבניה במגרש, הנגישות ופתרון החניה הכולל.</p> <p>ב. לא יינתן היתר בניה ולא תתבצע כל עבודת תשתית בשטח התכנית, ללא אישור המשרד להגנת הסביבה, לסיום הטיפול ושיקום הקרקע המזוהמת בכל שטח התכנית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת כל המבנים והמתקנים בתחום התכנית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת ביצוע הניקוז כמפורט בסעיף 6.16 ג'.</p>	
<p>תנועה</p>	<p>6.15</p>
<p>א. תינתן זכות מעבר למגרשים דרך מגרשי חניה ציבוריים, בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.16</p>
<p>תשתיות חשמל, מים, ביוב ותקשורת בשטח תכנית זו, יהיו תת קרקעיות.</p> <p>א. ביוב תנאי לחיבור מבנה למערכת הביוב הציבורית יהיה עמידה בהוראות חוק העזר לשפכי תעשייה וקבלת אישור הרשויות הסביבתיות המוסמכות. במידה ואיכות השפכים לא תעמוד בדרישות יש להציג נספח סניטרי ופרשה טכנית שיהוו חלק 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 ולפי הוראות סעיף 6.10 שלעיל, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה שידרוג המובל המנקז את נחל בן דור עד מוצאו לתעלת קיימת אילין. תחילת פיתוח תשתיות הניקוז ופריצת הדרכים, יהיה מותנה באישור רשות ניקוז ונחלים קישור לתכנית המפורטת לביצוע לרבות תכנית מובל נחל בן דור הנתמך בסקר הידרולוגי המערך כמותית את ספיקות התכן ובמפלסי פני מים בספיקות התכן ובספיקות המתאימות ל-1% במובל המתוכנן. 3. גובה רצפות למבנים חדשים יהיה 0.50 מ' לפחות, מעל מפלס מיסעות ברחוב בר יהודה בחתך המקביל. ד. הידרנטים קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות</p>	



שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ה. תקשורת

מערכת קוי התיקשורת בתחום התכנית תהיה תת קרקעית ובהתאם לדרישות חברות התקשורת.

ו. מקלטים

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

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/או הקרוב ביותר של המבנה.

מהתיל 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- תיל חשוף - 5 מ' או מצופה

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל - 2 מ' אוירי מבודד (כא"מ)

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ'

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון, בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת - 1 מ'

יא. שנאי על עמוד - 3 מ'

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.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

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



6.16	<p>תשתיות</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. 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 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 הצגת פתרון לפינוי האשפה בתחומי המגרש יהווה תנאי למתן היתר הבניה.</p> <p>י. תאורה טרם הוצאת היתר בניה יוגש נספח תאורה שיאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>יא. שילוט טרם הוצאת היתר בניה יוגש נספח שילוט שיאושר ע"י מהנדס העיר. הנספח יכלול הנחיות להסדרת מראה שילוט אסטטי ואחיד, המשתלב בעיצוב חזית הרחוב.</p>
------	---



מנהל תכנון
מחוז הנגב

6.17	<p>היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>
------	--

6.18	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>השטחים המיועדים על פי התכנית לצרכי ציבור (דרך וחניון), יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה ויירשמו על שם הרשות המקומית.</p>
------	---



מנהל תכנון
מחוז הנגב

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	טיפול ושיקום הקרקע המזוהמת בכל שטח התכנית	לפני תחילת הבניה בתחום התכנית.
2	הריסת כל המבנים הקיימים במגרש בו	לפני תחילת הבניה במגרש.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	מבוקשת הבניה	
3	במסגרת עבודות הסלילה יש לעדכן את פרוגרמה של הרמזורים בצומת דרך בר יהודה/ הפלדה	לפני איכלוס מגרש הראשון.
4	פיתוח מתחם חדש	מיצוי הזכויות במתחם הפעיל

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-5 שנים.



משרד התכנון
מנהל תדפיסה 3



משרד התכנון
מנהל תדפיסה 3

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית נשר 500225008		רשות מקומית
זים	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית נשר 500225008		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ממ"י 5012222		בעלים
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ 512414947		עורך ראשי

