

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי - "גורדות הכרמל"

תוכנית מפורטת מכ/6 שינוי לתוכנית ג/881

ותוכנית מתאר ג/580

הנקראת: מרכז נשר תל - חנן

מגיש ויוזם התוכנית: מועצה מקומית נשר
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
מחבר התוכנית: עוזי גורדון - דינה אמר
אדריכלים.

1983 ספטמבר

1985 פברואר תוכנית להפקדה:

1986 ינואר המלצה למתן תוקף:

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי - "מורדות הכרמל"

תוכנית מס' מכ/6 הנקראת:

"מרכז נשר תל-חנן"

שינוי לתוכנית מפורטת ג/881 ולתוכנית מתאר ג/580

שם ותחולה .1

תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' מכ/6 - מרכז נשר תל-חנן, שינוי לתוכנית ג/881.

התוכנית תחול על השטח המוחתם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתוכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. התשריט המצורף ערוך בק.מ. 1:1250.

יחס לתוכניות אחרות .2

על תוכנית זו תחולנה כל הוראות תוכנית מתאר נשר מס' ג/580 ותוכנית ג/881 - "שיקום תל-חנן". בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכניות אלו ותוכנית זו, תהרונה הוראות תוכנית זו עדיפות. התוכנית מפרטת את יעודי השטחים והוראות הבניה לשטח מרכז נשר, כפי שהופיעו בתוכנית ג/881.

המקום .3

מחוז: חיפה

נפה: חיפה

מועצה מקומית: נשר

גושים וחלקות: גוש 11235: בשלמות; 16, 75, 150, 154. ח"ח
61, 83, 146, 148, 156, 158, 160, 238, 182, 176, 170, 168, 166, 164, 162

גוש 11232: בשלמות; 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 14, 63, 69, 84, 82, 70. ח"ח
58, 67, 76

גוש 11233: בשלמות; 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 17, 78, 109, 102, 93, 91. ח"ח
15, 16, 18, 19, 20, 24, 49, 88, 101, 113, 105

גוש 11228: ח"ח 7, 12, 14, 16, 33, 34

4. שטח התוכנית

שטח התוכנית 37.3 דונם בערך (נמדד באופן גרפי).

5. גבולות התוכנית

צפון מזרח - כביש בין עירוני חיפה - נצרת, כביש מס' 1 דרך בר-יהודה.

צפון מערב - לאורך כביש י.ל. פרץ (גבול ת.ב.ע. ג/881).

דרום מזרח - גבול השטח הירוק ומעבר ציבורי בתוכנית ג/881.

דרום מערב - רח' ברק.

6. יוזם ומגיש התוכנית

מועצה מקומית נשר.

7. בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל.

8. מחבר התוכנית

עוזי גורדון - דינה אמר, אדריכלים.

9. מטרות התוכנית

9.1 קביעת קוי בנין והוראות בניה מפורטות לאורך דרך בר-יהודה.

9.2 הקצאת שטח למבנה ציבורי של אולם מופעים/קולנוע לישוב.

9.3 קביעת שטחים לחניה צמודה לשטח המרכז.

9.4 שינוי הקצאת שטח לבית כנסת, בנק, הקמת חנויות מעל המקלט.

9.5 קביעת הוראות לתכנון המפורט של השטח, ולעיצובו הארכיטקטוני.

10. ביאור סימני התשריט

ביאור

סימון

גבול התוכנית

קו כחול עבה.

גבול תוכנית מפורטת/מאושרת/
מופקדת

קווים מקוטעים בצבעים שונים.

גבול גוש

קו עם משולשים עיליים/תחתיים.

גבול חלקה לביטול

קו דק מקוטע בצבע התשריט.

מספר חלקה לביטול

ספרה בעיגול מקוטע בצבע התשריט.

קו חשמל מתח גבוה קיים

קו בצבע אדום, מרוסק ומנוקד בשלוש
נקודות לסירוגין.

קו חשמל מתח נמוך קיים

קו בצבע התשריט מרוסק ומנוקד בשתי
נקודות.

קו חשמל מתח נמוך תת קרקעי קיים

קו בצבע ירוק מרוסק ומנוקד בנקודה
אחת לסירוגין.

קו בצבע החשיריט.	גבול מגרש מוצע
אות עברית מותחמת בעיגול.	מס' מגרש מוצע
שטח צבוע חום בהיר.	דרך קיימת ו/או מאושרת
שטח צבוע אדום.	דרך מוצעת הרחבה וחניה
ספרה ברבע העליון של העיגול.	מספר הדרך
ספרה ברבע הימני/שמאלי של העיגול.	מרווח קדמי
ספרה ברבע התחתון של העיגול.	רוחב הדרך
שטח מטויט באלכסון ירוק/אדום.	מעבר ציבורי להולכי רגל
שטח צבוע אדום עם קו טיוט ירוק.	מעבר לרכב שירות
שטח צבוע בצבע החשיריט מותחם בקו עבה.	בנין קיים
שטח מותחם בקו דק.	בנין מוצע
שטח מותחם בקו מקוטע בצבע צהוב.	בנין להריסה
ספרה רומית.	מספר קומות
שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה.	שטח לבניני ציבור
שטח צבוע אפור מותחם בקו אפור כהה.	שטח למבני מסחר
שטח מטויט באלכסון אפור/כתום לסירוגין.	שטח למגורים/מסחר
שטח צבוע בצבע ירוק.	שטח ציבורי פתוח
קו בצבע סגול.	קו חזית חנויות
שטח מטויט ירוק/אפור לסירוגין.	סטווין/ככר ציבורית
טיוט בקו ירוק דק.	תחום מעבר לציבור
קו מקוטע בצבע ירוק.	קו טלפון חת קרקעי

11. טבלת השטחים

חלוקת השטחים למגורים, מסחר, מבני ציבור, שטח ציבורי פתוח, פיתוח, דרכים, שבילים, מרווחים, מספר מקומות חניה. הטבלה מצורפת לחשיריט.

12. שימוש בקרקע ובבנינים

- 12.1 לא חשמש קרקע או בנין בתחום התוכנית, אלא לחכלית המפורטת בחשיריט וכאמור בתנאי תוכנית זו.
- 12.2 במגרשים שיש בהם שימוש וגישה לכלל הציבור, תנתן זכות מעבר לצמיחות לציבור במדרכות ורחבות הגובלים במבנה.

13. היתרי בניה

- 13.1 ינתנו היתרי בניה בשטח המרכז האזרחי בהתאם לתנאי תוכנית זו. התוכניות המוגשות להיתרי בניה תפרטנה את כל המבנה המתוכנן להקמה על המגרש בק.מ. 1:100 כולל פירוט חומרי גמר, פיתוח נופי של המגרש והשבילים הציבוריים.
- 13.2 שטח לחישוב שטחי בניה מותרים יכלול את כל שטחי הבניה כולל מחסנים, שירותים, מדרגות וקירות למעט: שטח מקלט, שטחי חדרי מכוונות, מרפסת לשהיית קהל באנדיטוריום, מעבר לציבור - סטווין.

14. עיצוב ארכיטקטוני של בנינים

- 14.1 תותר תוספת למבנים קיימים בהתאם להוראות התוכנית ובצורה שלא תפגע באופי הארכיטקטוני של הסביבה.
- 14.2 תותר הקמת מבני עזר כגון: חדרי אשפה, ריכוז מיכלי גז או מחסנים. שימושים אלו יכללו בתכנון המבנים ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר הבניה.
- 14.3 התקנת שלטים ומתקני פרסום תותר על המבנים המשמשים למסחר בלבד במקומות שיקבעו לכך בתוכניות רישוי. התקנת מתקני פרסום שלא על חזיתות הבנינים, תהיה חייבת בקבלת היתר בניה.

15. רשימת תכליות

- 15.1 שטח מסחרי א' - מכיל מבנה חנויות קיים ומקלט המשולב במפלס המעבר הציבורי והגן העליון. תותר תוספת להרחבת השימושים המסחריים מעל שטח המקלט הקיים ובסביבתו. התוספת לפי קווי הבנין המסומנים. ישמר גובה קומת העמודים הקיימת במבנה המסחרי כלפי הרחוב והמעבר האחורי. ישמר גובה הכרכוב העליון של המבנה. היתר הבניה יכלול את כל פרטי המבנה הקיים וצורת השילוב איתו.
- 15.2 שטח מסחרי ב' - תותר הרחבת בנק לכוון החזית כמבנה חד/דו קומתי. המשך מעבר מקורה כדוגמת מעבר מקורה של חנויות קיימות במגרש א'. קומה א' תשמש לשימושי מסחר/משרדים.
- 15.3 שטח מסחרי ג' - משמש כיום לבית מרקחת. תותר הרחבת המבנה הקיים לכוון החזית לפי קווי הבנין המסומנים כהמשך אינטגרלי של מבנה חנויות ד'.
- 15.4 שטח מסחרי ד' - תותר הקמת מבנה חד קומתי לחנויות. קווי בנין לפי הסימון בתשריט. גג המבנה יפותח כחלק מהגן הציבורי.
- 15.5 מבנה מסחר ומשרדים ה' - תותר הקמת מבנה מסחר/משרדים חד/דו קומתי. שטחים לבניה ע"פ המפורט בטבלא. קווי בנין ומעברים מקורים ע"פ הסימון בתשריט.
- 15.6 מבנה מסחר ומגורים ו' - מבנה קיים. לא תותר תוספת לבנין לא לשטחי המגורים ולא לשטחי המסחר.
- 15.7 מבנה מועצה ז' - מבנה קיים, לא תותר תוספת בניה.

15.8 מבנה קופת חולים - ח' - מבנה קיים.

למבנה שביל גישה לרכב שירות מדרך ציבורית בהתאם למאוסר בתוכנית ג/881. (ראה הוראות התוכנית סעיף 15.11 - שם הגדרת שביל ציבורי).

15.9 מבנה בית כנסת - י'

תותר הרחבת שטח המבנה בהתאם לטבלת השטחים והתשריט, תוספת הבניה תהיה בתואי התכנות הקיימת - כלומר הגדלת השטח לא תגרום להגדלת התכנית.

15.10 מבנה ציבורי למופעים - ט'

תותר הקמת מבנה ציבור שיכלול אולם מופעים/קולנוע עם 550-850 מקומות ישיבה, חדרי חוגים, ספרייה ושטחים לפעילות קהילתית. הקמת המבנה בהתאם לשטחים המפורטים בטבלא וקרי הבנין המפורטים בתשריט.

16. חניה ציבורית ופרטית

חניה ציבורית תהיה בתקן שנקבע בתוכנית מתאר חיפה לתקני חניה לשימושים הכלולים בשטח התוכנית. פירוט בטבלא המצורפת לתשריט.

17. רישום שטחים לצרכי ציבור (הפקעה)

מקרקעין שנועדו בתוכנית זו לצרכי ציבור כמפורט בסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, מיועדים להפקעה. הפקעתם תעשה בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה והם ירשמו ע"ש המועצה המקומית נשר.

18. חלוקה חדשה - רישום

תוכנית לצרכי רישום וחלוקה מחדש של הקרקע הכלולה בתחום התוכנית תוגש לאישור הועדה המחוזית בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה.

פיתוח המגרש

.19

- 19.1 מגישי תוכניות רשיון עיריה לבניינים השונים יבצעו את כל פעולות הפיתוח בשטח, ינטעו וישתלו עצים וצמחים במרווחים שבין הבניינים ובשטחים הפנויים שבין הבניינים שבסמוך להשלמת פעולות הבניה ולשביעת רצון המועצה המקומית נשר.
- 19.2 יבוצעו המדרכות והרחבות הגובלות במבנה בהתאם לתוכניות שיפורטו בתוכניות להיתר הבניה. השלמת העבודות עם גמר המבנה.
- 19.3 במדרכות וברחבות שבשטח המגרש שהן ברשות הציבור, תמוקם תאורת חוץ לשביעות רצון המועצה המקומית.

הריסה

.20

המבנים המסומנים להריסה על גבי החשריט מיועדים להריסה. לא תותר החחלת בניה במגרש לפני סיום הריסת המבנים המיועדים להריסה באותו מגרש.

מקלטים

.21

לא יוצר כל רשיון בניה בשטח התוכנית אלא אם הבנין כולל מקלט בהתאם להוראות הג"א. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המקלט בוצע ע"פ דרישות הג"א.

אישור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

.22

22.1 לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל העיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משיק אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך - 2 מטרים

ברשת מתח גבוה - 5 מטרים

בקו מתח עליון - 9.5 מטרים

110 - 150 קו"ש

22.2 אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ש י ר ו ת י ם .23

- 23.1 אספקת מים - תהיה מרשת אספקת המים של המועצה המקומית נשר.
- 23.2 ב י ו ב - כל הבניינים יחוברו לרשת הביוב המרכזית שתבוצע ע"י מגיש התוכנית בהתאם לתוכנית שתאושר ע"י המועצה המקומית.
- 23.3 הידרנטים - מגישי תוכניות רשיון עירייה לבניינים, יתקינו הידרנטים לכיבוי אש לפי מפרט מכבי אש.
- 23.4 הרחקת אשפה - מחקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום, במספר ובצורה שתתאים לפרטים שיאושרו ע"י המועצה המקומית.
- 23.5 ט ל פ ו ן - אספקת טלפון לבניינים בשטח תוכנית זו תהיה ע"י מוליכים תת-קרקעיים ואין לבצע חיבורים עיליים. אין לעבוד בכלים מכניים מעל קוי טלפון. יש להודיע מראש למשרד התקשורת על כל התחלת עבודה כדי להבטיח השגחה. יש לבקש סימון הקווים בשטח ממשרד התקשורת לפני ביצוע החפירה בשטח.
- 23.6 קווי חשמל - אספקת החשמל לבניינים בשטח התוכנית תהיה ע"י מוליכים תת קרקעיים. אין לבצע חיבורים עיליים למעט קווי חשמל מ.ג./מ.ע. קיימים.
- לא יוצבו טרנספורמטורים על עמודים.
- לשם תיאום נושא כבלים תת קרקעיים ותחנות טרנספורמציה, יש לפנות לחברת חשמל לפני התחלת ביצוע.
- במידת הצורך תבוצע העתקת עמודי חשמל.
- העבודה תבוצע בתיאום מוקדם עם חברת החשמל. ההוצאות יחולו על מגישי תוכניות רשיון עירייה לבניינים השונים.
- 23.7 תאורת רחובות - תאורת השטחים הציבוריים והרחובות תתוכנן ע"י המועצה המקומית.
- אספקת החשמל תהיה ע"י כבלים תת-קרקעיים.

עוזי גורדון - דינה אביר
אדריכלים ומתכנני ערים
ח'פה, רח' האסי' 14-20, 82679

מחבר התוכנית תאריך 21.4.86

מגיש התוכנית תאריך 6.05.86
המחלקה הטכנית

לחברות בתוכני עיר תהיה ממומנת עם

בעל הקרקע

בגין ישיבת הוועדה המחוזית...
מס' 23/1/86
מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מורדות הכרמל

תכנית מס' 6/כ"א
נדונה בישיבה מס' 27 בתאריך 14/10/85
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה למתן תוקף.
מהנדסת הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מורדות הכרמל

תכנית מס' 6/כ"א
נדונה בישיבה מס' 1 בתאריך 11/9/83
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה להפקדה.
יושב ראש הועדה

תכנית מס' 6/כ"א פורסמה להפקדה יילקוט
הפרסומים מס' 3230 מיום 25.7.85. עמוד 2973
3 אב 1985

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי
תכנית מס' 6/כ"א
הועדה המחוזית בישיבתה ה-37, 43
מיום 23.1.86, 2.9.86 החליטה לתת תוקף
לתכנית הנזכרת לעיל.
סגן מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' 6/כ"א פורסמה למתן תוקף בילקוט
הפרסומים מס' 3417 מיום 15.1.87. עמוד 483