

מרחב תכנון מקומי - מורדות הכרמל

שנוי תכנית מתאר מקומית הנקרא תכנית מס' מכ/259 "המשביר המרכזי - חל חנן נשר", המהווה שנוי לתכנית ג/580, ג/545א' ו-מכ/182.

1. שם וחלות

- 1.1 תכנית זו תקרא: שינוי תכנית מתאר מקומית מס' מכ/259 "המשביר המרכזי - חל חנן נשר" (להלן "תכנית זו") ותחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל ("התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- 1.2 לתכנית זו מצורפים הנספחים הבאים המהוים חלק בלתי נפרד ממנה: נספח מס' 1 המתאר את הבינוי המוצע בגבולות התכנית (להלן "תכנית הבינוי") נספח מס' 2 המתאר את פתרון הגישה והיציאה לשטח התכנית, שלב סופי, כפי שאושר ע"י מע"צ ומשרד התחבורה.

2. יחס לתכניות אחרות

- 2.1 תכנית זו ביחס לשטח הקרקע הכלול בה מהווה שנוי לתכניות הבאות:
  - 2.1.1 תכנית מס' ג/580 "תכנית המתאר" שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 1934 מיום 19.7.73.
  - 2.1.2 תכנית מס' ג/545א "איזור תעשייה ומלאכה תל חנן נשר" שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 1352 מיום 25.5.67.
  - 2.1.3 תכנית מס' מכ/182 "איזור התעשייה המערבי של נשר" שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 3242 מיום 29.8.85.
- 2.2 בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו לבין התכניות המפורטות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בתל חנן נשר, צפונית לכביש חיפה - נשר בגושים 11218, 11219, 11220.

4. הקרקע הכלולה בתכנית

מס' גוש	מס' חלקה	חלק של חלקה	בעלות
11219	46, 8-17, 34, 35		המשביר המרכזי
11219	7		המשביר המרכזי ושוח'
11219	29		י. סולן - נרכש ע"י המשביר
11219	44, 32, 31, 30		רשות הפתוח
11219	33		רשות הפתוח חכור ע"י ביליה
11219	26		ש. ור. וינר
11219	25		מ. וי. אלטשולר
11219	24		מ. וי. אלטשולר חיל-תעשיות
11219	45		וינר - תעשיות רעפים
11219	47		עיריית חיפה
11218	33		מדינת ישראל
11220	2, 1		רשות הפתוח

5. יוזמי התכנית

יוזם התכנית הוא המשביר המרכזי אגודה שחופית לאספקה בע"מ (להלן "המשביר המרכזי").

6. עורך התכנית

עורך התכנית הוא כ. ברמן, מודד מוסמך.

7. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 103785 מ"ר.

8. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם כפי שמסומן בקו עבה בצבע כחול על גבי התשריט.

9. מטרות התכנית

9.1. לרכז במקום אחד את מחקני המשביר המתכזי הפזורים במרכזים צפופים באזור חיפה תחת קורת גג אחת כמרכז אספקה לאיזור חיפה והצפון.

9.2. ליעד שטחים לדרכי גישה.

9.3. לבטל את שלוחת מסילת הברזל העוברת בשטח והמסומנת בקווקו אדום ככוון ניצב.

10. ביאור סימני התשריט

גבול חכנית	קו כחול עבה
אזור העשיה	שטח צבוע סגול
אזור העשיה ומלאכה ואחסנה	שטח צבוע אפור וסגול לסרוגין
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת או הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
בנין קיים	שטח מנוקד בצבע העתק
מסילת ברזל	שטח צבוע אפור מתוית אפור ומוחחם בקו חום
מסילת ברזל לבטול	קו בצבע העתק מקווקו באדום ככוון ניצב
גבול גוש רישום	קו בצבע העתק משונן בכוונים הפוכים
קו רחוב	קו אדום
קו בנין	קו אדום מרוסק
גבול חלקה רשומה	קו ירוק
מספר חלקה רשומה	ספרה ירוקה מוקפת עגול ירוק
גבול חלקה רשומה לבטול	קו ירוק מרוסק
קו חשמל	קו אדום מרוסק ומנוקד
מספר חלקה חדשה	סיפרה בעיגול
מספר הדרך	סיפרה שחורה ברבע עליון של עיגול
רוחב הדרך	סיפרה אדומה ברבע תחתון של עיגול
מרווח קדמי מינימלי	סיפרה אדומה ברבעים צדדיים של עיגול
קו חשמל לביטול	קו מרוסק ומנוקד עם איקסים בצבע אדום
בנין להריסה	שטח מוקף בקו צהוב
מספר חלקה רשומה לביטול	ספרה ירוקה מוקפת עגול ירוק מרוסק

11. שמוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בחחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות.

12. רשימת התכליות

- 12.1. אזור העשיה מלאכה ואחסנה - ישמש כמרכז אספקה לאיזור חיפה והצפון כולל מערך שירות ושירותים נלווים.
- 12.2. דרכים צבוריות - כפי שמוגדר בתכנית ג/580.
- 12.3. מסילת ברזל - ישמש למסילת ברזל וכל המתקנים הדרושים להפעלת הרכבת.

13.1. שטח הבניה המותר:

13.1.1. שטח הבניה המותר בכל המבנים בכל הקומות יהיה עד 60% מהשטח המסומן (1), דהיינו 54480 מ"ר, כולל בניה קיימת בשטח של כ-25,000 מ"ר, כמסומן בשטח מנוקד בצבע העהק בתשריט.

13.2. כללי הבניה:

הכללים הבאים יחולו על הבניה בשטח המותר לבניה:  
 13.2.1. בניה קיימת - לפי מצב קיים.  
 13.2.2. בניה עתידית - (בשטחים פנויים, בחוספת לבניה קיימת או בשטח שיחהווה ממבנים שיהרסו).

<u>מספר קומות</u>	<u>גובה</u>	<u>מרווחים מינימליים</u>
3	12 מ'	קדמי - 5.0 צדדי - 3.0 אחורי - 5.0

\* למעט מבנה ממגורת אחסון היכול להגיע לגובה 20 מ'.

13.3. היחרי בניה

היחרי בניה ינתנו בהתאם לתכנית הבינוי וכל שינוי בה שיאושר ע"י הועדה המקומית.

14. גימור הבנינים

14.1. כל המבנים הקיימים המשופצים יטווחו כסיה אקרילי.  
 14.2. כל חומרי הגמר והציפויים של החזיתות במבנים המהוכננים יהיו טעונים אישור מהנדס הועדה.

15. ח נ י ה

כמתחייב מהתקן.

16. חלוקה חדשה

גבולות החלקות הנוכחיים יבוטלו והשטח יירשם מחדש כחלקה אחת, פרט לשטחים המיועדים לדרכים ולמסילת ברזל.

17. הפקעה ורישום

17.1. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטח ציבורי פתוח נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 189,188 לחוק החכנון והכנייה חשכ"ה - 1965 ויירשמו ע"ש המועצה המקומית נשר תל חנן.

17.2. השטח המיועד בהתאם לתכנית זו לרכבת ישראל נועד להפקעה וירשם ע"ש מדינת ישראל.

18. מבנים בשטחים המיועדים להעברה לרשות מקומית

היוזם מתחייב להרוס ולפנות מבנים בחלקי חלקות אשר בבעלותו המיועדים להעברה לרשות מקומית.

19. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם בהתאם לחוק.

הגדרות בשטח התכנית חבנינה לשכיעות רצון מהנדס הועדה המקומית - ראה פירוט בנספח מס' 1.

21. סלילת דרכים

יוזמי התכנית ישאו בהוצאות סלילת הדרכים הכלולות בתכנית.

22. צומח כניסה לאחר המשביר

הסדרת הצומח תבוצע ע"י יוזמי התכנית ועל חשבונם ותהיה תנאי להוצאת היחרי בנייה.

23. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל

23.1. הבניה תהיה כפופה להוראות ולמפרטי חברת החשמל לישראל בע"מ כדלקמן:

לא ינהן היחר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היחר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני ביותר של קוי החשמל ובין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- 1. ברשח מתח נמוך - 2 מטרים
- 2. בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מטרים
- 3. בקו מתח עליון עד 110-150 ק"ו - 9.5 מטרים

23.2. חל איסור לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל חת קרקעיים ולא כמרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלו.

23.3. כל קוי החשמל בשטח המגרש המסומנים באיקסים בצבע אדום מיועדים לביטול. ביטול קוי החשמל יהיה בתאום עם חברת החשמל ובהסכמתה.

24. מקלטים

לא יוצא היחר בניה למבנים חדשים בשטח התכנית אלא אם כן כלולה בו חכנית למקלט בהתאם לתקן ישראלי.

25. פיחות המגרש

לא יוצא היחר בניה בשטח התכנית אלא אם כן כלולה בו חכניות לפיתוח המגרש כולל גינון, ניקוז, קירות תומכים, שבילים וחאורה.

26. ש ר ו ח י מ

26.1. אספקת מים תהיה מרשת אספקת מים אזורית.

26.2. ניקוז מי גשם יהיה ע"י ניקוז טבעי ורשת תעלות וצינורות ניקוז שתחובר לרשת ניקוז איזורית.

26.3. מתקני ביוב יהיו לפי חכנית שתאושר ע"י מהנדס המועצה ויחוברו לרשת הביוב של נשר - תל - חנן.

**המשביר הצרכני**

יוזמי ומגישי התכנית **אגודה שיתופית לאספקה בע"מ** המשביר המרכזי אגודה שתופית לאספקה בע"מ

**המשביר הצרכני** בעלי הקרקע: **אגודה שיתופית לאספקה בע"מ** המשביר המרכזי אגודה שתופית לאספקה בע"מ

אדריכל:

א. רוזוב  
א. רחוב אילקל - טל. 387344  
ב. בלמן חשית 145 טל. 84652

עורך התכנית ומודד מוסמך:

**משרד אדריכלי מודד מוסמך**  
עצמאות 11, תיבת טל. 523602

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 ועדה מקצועית לתכנון ולבניה  
 מודיעות השרות

תכנית מס' 259/כ"א  
 ת.ד.כ. - מס' 54  
 25.7.88

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 ע"ש המלכה לאשר תוכנית  
 מנהלית הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 ועדה מקצועית לתכנון ולבניה  
 מודיעות השרות

תכנית מס' 259/כ"א  
 מ.ס. 31 בתאריך 26.2.86

הועדה לעדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 ע"ש המלכה להפקדה  
 מהנדס הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 259/כ"א  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3552  
 מיום 13.7.88

משרד המכירות מרחז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 259/כ"א  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 מיום 11.7.89 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר החטיבה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 259/כ"א  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3961  
 מיום 9.1.92