

201246

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי "מורדות כרמל"

מועצה מקומית נשר

תכנית מתאר מקומית מס' מכ/370 המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית ג/580

1. שם ותחולה: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מכ/370 המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית ג/580 ותחול על שטח מותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
2. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית ג/580 אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 1934 עמ' 2065 מיום 19.7.73 ות.ב.ע. מכ/259 "המשביר המרכזי" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 3961 מיום 9.1.92. בכל מקרה של סתירה, הוראות תכנית זו עדיפות.
3. המקום: נפה - חיפה
מחוז - חיפה
מועצה המקומית נשר
4. הקרקע הכלולה בתכנית: גוש 11219 ח' 33, 32, 31, 30, 29, 26, 25, 24, 44; 45 ח"ח 47; גוש 11218 ח"ח 33
5. שטח התכנית: כ- 23.0 ד' מדוד גרפית
6. בעל הקרקע: מ.מ.ר. ואחרים
7. יוזם ומגיש התכנית: מועצה מקומית נשר
8. מטרת התכנית:
 - 8.1 מתן הוראות להוצאת התר בניה להקמת מבנים בשטח שמיועד לתעשייה
 - 8.2 הסדרת בינוי בחלקות בנורות תוך כדי הריסת חלק מהמבנים
 - 8.3 כל האמור בסעיף 8.1 ו- 8.2 בא לאפשר סלילת דרך בר יהודה ברוחבה המתוכנן
9. באור סימני התשריט:

9.1 גבול התכנית	קו כחול
9.2 אזור תעשייה	שטח צבוע סגול
9.3 דרך קיימת ו/או מאושרת	שטח צבוע חום
9.4 גבול ומס' חלקה רשומה	קו ומספר בתוך עגול ירוק
9.5 גבול ומס' חלקה רשומה לביטול	קו ומספר בתוך עגול ירוק מקווקו
9.6 בנין להריסה	שטח מנוקד בצבע תשריט מוקף צהוב
9.7 מס' הדרך	מס' ברבע עליון של עגול מסומן בשטח הדרך

- 9.8 קו בנין מס' ברבע אמצעי של עגול המסומן בשטח הדרך
- 9.9 רוחב הדרך מס' ברבע התחתון של עגול המסומן בשטח הדרך
- 9.10 גבול ומספר מגרש מוצע קו ומספר בעגול שחור
- 9.11 קו בנין קו אדום מרוסק
- 9.12 קו חשמל קו שלוש נקודות קו בצבע אדום
10. שמוש בקרקע ובבניינים:
לא תשמש כל קרקע או בנין בתחום תכנית אלא לתכלית המפורטת בתשריט וכאמור בתנאי התכנית.
11. הוראות למתן התר
11.1 עמודי חשמל
עמודי חשמל שימצאו בתחום הדרך עקב מימוש התכנית יועתקו על חשבון מבצעי או יוזמי התכנית.
- 11.2 מגרש מוצע I, IV
אחוזי בניה מותרים - 50% בכל קומה
מספר קומות מותר - 3 קומות, גובה מבנה 15 מ' למעט מתקני תעשירי
קו בנין קדמי לתוספת - 5.0 מ' או כפי שקיים
קו בנין אחורי וצדדי - 3.0 מ'
מתן התר בניה במגרש IV מותנה בביצוע הריסה של המבנה החורג
- 11.3 מגרש מוצע II
כל ההוראות בהתאם להוראות לבניה במגרש מוצע I.
בנוסף תינתן לגליזציה למבנה השומר הקיים במגרש
- 11.4 מגרש מוצע III, V
הבנוי במגרשים המוצעים יקבל לגליזציה למעט חלקי המבנים הנמצאים מעבר לגבול המגרש המוצע אשר יהרסו לפני הוצאת התר בניה לתוספת או למתן לגליזציה.
הוראות לבנית תוספות או מבנה חדש:
אחוזי בניה מותרים - 50% לקומה
מס' קומות המותר - 3.0, גובה מבנה 15 מ' למעט מתקני תעשירי
קו בנין קדמי לעבר דרך בר יהודה לבניה חדשה (בניינים חדשים או תוספות בניה) - 5 מ'; למבנים קיימים על פי הקיים (אפס)
קו בנין אחורי וצדדי - 3.0 מ'

11.5 מגרש מוצע VI

הבנוי במגרש המוצע יקבל לגליוציה.

הוראות לבנית תוספות:

אחוזי בניה מותרים - 50% בכל קומה

מס' קומות המותר - 3.0, גובה מבנה 15 מ' למעט מתקני תעשייה

קו בנין קדמי - 5.0 מ'

קו בנין אחורי וצדדי לפי המבנה הקיים.

"הערה: בכל מקרה של סתירה בין קו בנין קדמי בהתאם לתקנון ובהתאם לתשריט

יקבע האמור בתקנון.

11.5 עיצוב ארכיטקטוני

חזיתות הבנינים כלפי דרך בר יהודה יעוצבו עיצוב ארכיטקטוני באישור מהנדס המועצה. הקמת גדרות בנויות לכיוון דרך בר יהודה לפי פרט מאושר ע"י מהנדס המועצה יהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להתר.

11.6 כניסות למגרשים המוצעים

תאושר כניסה אחת בלבד לכל מגרש מכביש שרות או לפי החלטת מהנדס המועצה.

12. רישום שטחים לצרכי ציבור (הפקעה)

מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי צבור כמפורט בסעיפים 188 - 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, מיועדים להפקעה ויררשמו על שם המועצה המקומית נשר ללא תמורה.

13. שמירת איכות הסביבה וטיפול בשפכים

13.1 שימושים מותרים

13.1.1 בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

13.1.2 מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים) או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או עלולים להוות מתרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כ-"מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל-ידי המשרד לאיכות הסביבה.

13.2 תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות

מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

13.3 הוראות מינוחדות

13.3.1 שפכים

1. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית, ובמתקן הטיפול האזורי.
2. איכות השפכים המותרים לחבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
3. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
4. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מר תהום.

13.3.2 אנרגיה:

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית.
לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט.

13.3.3 אמצעים טכנולוגיים:

יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

13.4 חומרים מסוכנים:

יאסר שימוש לצרכי יצור, עיבוד, אחסנה או מכירה ב- "חומר מסוכן" מכל סוג שהוא, המוגדר כחומר נפץ, לקיח, מחמצן, מאכל, קורוזיבי או רעיל, שהוא בעל מספר או"ם, בכל מצב צבירה.
אי שימוש בחומר מסוכן כנ"ל, לרבות יצירת פסולת או פליטות של חומרים כנ"ל.

13.5 הוראות להיתר בניה

13.5.1 לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

1. מידע ונתונים - כללי

(1) יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה: שטחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל. אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח, אזור פריקה ומעינה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומינהלה.

(2) חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, מוצרי בניה וגמור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב הגינון.

(3) שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.

2. מידע סביבתי - אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלהלן:

(1) ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עליים ותחתיים.

(2) שפכים: דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם-טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית.

(3) פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי היצור והשרותים הנלווים, לרבות אצירתה בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.

(4) זיהום אויר: אמצעים למניעת זיהום אויר מפעילות המפעל, ממקורות כגון: תהליכי היצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי-רכב.

(5) חומרים רעילים ומסוכנים: דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי איחסונם, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.

(6) רעש: פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי יצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים, פריקה ומעינה ותנועת כלי-רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי-סביר לסביבתו.

(7) בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.

(8) איחסון: מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית.

(9) פיתוח השטח: מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי איחסון פתוח. גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית.

כל מסמך בנושאים המתוארים לעיל יתייחס גם למצבי תקלה במערכות השונות ולפתרונות זמניים.

13.5.2 לא ינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות היחידה המקומית לאיכות הסביבה ולאחר בדיקתה את המידע בהתאם לנושאים המפורטים לעיל.

13.5.3 לא יינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות המשרד לאיכות הסביבה באם נדרש היזם להכין מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות בהתאם לסעיף 2 להוראות בנושא איכות הסביבה.

13.5.4 הוראות מיוחדות למבנה תעשייה רב תכליתי

היתר בניה למבנה רב תכליתי יכלול בנוסף תנאים ומגבלות למפעלים ושימושים שיתאכלסו בו, שיחולו על המבנה כולו או על חלקים ממנו ויתייחסו לנושאים הבאים:

- (1) שפכים: בתכנון התשתית, יוקצו שטחים להקמת מתקני קדם טיפול בחצר המבנה, טרם החיבור למערכת המרכזית.
- (2) זיהום אוויר: תתוכנן למבנה מערכת אוורור וסילוק מזהמי אוויר מהמבנה כולו ומכל אחד מחלקיו. יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים לפליטת מזהמים לכל חלקי המבנה.
- (3) רעש: יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש למבנה וחלקיו.
- (4) פסולת: יתוכנן חדר אשפה בגודל מספיק להכלת כמויות אשפה צפויות מכל אחד משימושי המבנה, הידועים או העתידיים, תוך חישוב נפחי אצירה גבוהים, לסוגים שונים של חומרים, כולל מיכלים יעודיים לחומרים ברי מיחזור.
- (5) בדיקת התאמה: תכנון הקמת מפעל במבנה רב תכליתי תותנה בבדיקה באשר להתאמת קיומו בסמור לשימושים ידועים אחרים באותו מבנה והשלחותיהם ההדדיות.

13.6 השפעה מצטברת

לועדה מקומית, בהמלצת אגוד ערים לאיכות הסביבה הזכות לסרב או להגביל בניית עסקים לאזור התעשייה או למבנה בודד בתוכו, אם הצטרפותם תגרום לכך שסך הפעילות בצורך התעשייה או במבנה בודד בתוכו, תחרוג מין ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה. התנאים והמגבלות לפי סעיף זה יקבעו טרם מתן היתר בניה, על סמך בדיקה סביבתית ובתאום עם היחידה המקומית לאיכות הסביבה.

13.7 שימושים חורגים

כל בקשה לשימוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות בנושא איכות הסביבה.

13.8 שימושים מעורבים

בקשה להיתר בניה הכוללת שימושי קרקע מעורבים תלווה במסמכים הבאים:

- (1) סיווג העסקים שיוותרו להפעלה במבנה.
- (2) פירוט התשתיות המתאימות למניעת מפגעים מפעילות אחת על פעילות אחרת במקום והאמצעים להפרדה חזותית ופונקציונלית ביניהן.
- (3) פירוט מקומות ושטחי חניה בהתאם לתקנים הנדרשים על פי חוק עבור כל שימוש קרקע ספציפי.
- (4) אישור היחידה המקומית לאיכות הסביבה לעירוב השימושים המתוכנן.

14. שירותים

14.1 - הספקת מים - תהיה מרשת הספקת מים של מועצה המקומית נשר.

14.2 - ביוב - הבניינים יחוברו לרשת הביוב המרכזית.

14.3 - הרחקת אשפה - מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום ויהוו חלק בלתי

נפרד מההתר.

15. אישור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.

1. - לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עלווים. בקרבת קווי חשמל עלווים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מן אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלל הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך 2.00 מ'

בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5.00 מ'

בקו מתח עליון 100-150 ק"ו 9.50 מ'

2. - אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת-קרקעים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעים אלא רק לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

16. חניה

בתחום המגרש יותקנו מקומות חניה כנדרש לפי התקן בזמן הוצאת היתר הבניה.

17. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

18. חתירות

אדריכל עמית שדה
מהנדס המועצה המקומית
נשר

14.2.95

מגיש וירוזם התכנית

בעל הקרקע

לפי לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. התיאור חיסר לצד תכנון בלבד, אין בה כדי לחקוק כל זכות ליזום חתירות או לכל בעל ענין אחר בשטח התעורר כל עוד לא תוקמה חסימה ונתתם עמנו חסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו כאח במקום חסימת כל בעל זכות בשטח חנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל צדק ועפ"י כל דין. ~~לפי חסר טעם מאחר בהתאם נעשה או ייעשה על ידי הדין חסימה בגין חסימה הכלול בתכנית, אין חתימתנו על התכנית חכרה או תרומה בקיום חסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו סבל חסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מאקדת מבט תכנונית.~~

מינהל מקרקעי ישראל
מתוז חיפה

9.2.95 תאריך

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

תכנית מס' 370/מ
נדונה בישיבה מס' 91 בתאריך 15.12.94

הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה למחן חוקי

יוש"ר אש הועדה
מהנדסת הועדה

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

תכנית מס' 370/מ
נדונה בישיבה מס' 91 בתאריך 15.12.94

הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה להפקדה

יוש"ר אש הועדה
מהנדסת הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 370/מ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 27.4.94 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 370/מ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4152
מיום 21.10.93

הודעה על אישור תכנית מס' 370/מ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4297
מיום 10.4.95

הודעה על הפקדת תכנית מס' 370/מ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4152
מיום 21.10.93

הודעה על אישור תכנית מס' 370/מ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4297
מיום 10.4.95

הודעה על הפקדת תכנית מס' 370/מ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4152
מיום 21.10.93