

30140

מהדורה 8  
28 באוקטובר 1993

תכנית : מכ/361  
אזור ספורט עירוני - ושר.

מחוז: חיפה מרחב תכנון מקומי: מרדות הכרמל

המהווה שינוי לתכנית מתאר מכ' 68 (ג'/580).

היוזם: מועצה מקומית ושר.

בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ומפעלי מלט ושר

מגיש התכנית: מועצה מקומית ושר

מחבר התכנית: קנפו כלימור אדריכלים

אישורים:

ד. קנפו א. כלימור אדריכלים  
רחוב יצחק רבין 17, חיפה  
טלפון 04-243147

אדריכל עמיחי שדה  
מהגוס המועצה המקומית  
נשר  
30.11.93

אין לנו התנגדות עקרונית להצעת התכנון המוסמכת.  
התוכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח  
ונחתם ימנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום  
הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל  
הזא ועפ"י כל דין.  
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו השכם  
בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתימתנו על התכנית הכרה או הוראה  
בקיום-הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו עיי  
מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת  
העוסדת לנו מכל הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן חתימתנו ניתנת  
אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז חיפה

תאריך 7/12/93

## 1. הקדמה

- 1.1 **שם התכנית:** 1.1  
תכנית זו תקרא תכנית מכ/361, המהווה שינוי לתכנית מתאר מכ' 68  
(ג'/580)
- 1.2 **מסמכי התוכנית:** 1.2  
א) התוכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון").  
ב) גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250, המהווה חלק בלתי נפרד  
מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
- 1.3 **גבולות התכנית:** 1.3  
גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
- 1.4 **שטח התכנית:** 1.4  
48.2 דונם
- 1.5 **תחולת התכנית:** 1.5  
תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.  
המקום ממערב בית-החרושת נשר לאורך רח' בר-יהודה.
- 1.6 **גושים וחלקות:** 1.6  
גוש 11168, חלקה 1, גוש 11229, חלקה 1.
- 1.7 **היזום:** 1.7  
המועצה המקומית נשר.
- 1.8 **בעלי הקרקע:** 1.8  
מינהל מקרקעי ישראל ומפעלי מלט נשר.
- 1.9 **מגיש התכנית:** 1.9  
מועצה מקומית נשר.
- 1.10 **מחבר התכנית:** 1.10  
קנפו כלימור אדריכלים,  
רח' הירקון 17, חיפה 04-243147 04-255466.

1.11 מטרת התכנית:

- תכנית זו באה לפרט/לשנות תכנית מתאר מקומית נשר כדלקמן:
- א. קביעת שטח למרכז ספורט במקום אזור תעשייה ומגורים א' מיוחד.
  - ב. התווית איזור חניות ציבוריות במקום אזור מגורים א' מיוחד.
  - ג. קביעת איזור למחקר ופיתוח במקום אזור מגורים א' מיוחד.
  - ד. מתן הוראות בניה באזורים השונים.

2. האזורים והוראות הבניה:2.1 אזור ספורט - ואיצטדיון עירוני - תכליות ושימושים

- א. איצטדיון עירוני הכולל מגרש כדורגל המיועד ל-2000 צופים בלבד ומתקני ספורט.
- ב. מבני שרותים הקשורים לאיצטדיון.
- ג. טריבוונות לצופים.
- ד. מתקני ספורט נלוים לאצטדיון.

2.2 אזור תעשייה ומלאכה - תכליות ושימושים:

- באזור תעשייה ומלאכה מותרים השימושים הבאים:
- א. שטחים לתעשייה ומלאכה.
  - ב. בניני משרדים ושרותים מסחריים הקשורים במישרין בתעשייה ומלאכה.
  - ג. מזנונים פנימיים הבאים לשרת את העובדים במקום.
  - ד. מכונים ומעבדות לשרות התעשייה והמלאכה.
  - ה. התרי הבניה לשימושים אלה, יעשו בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

### 2.3 אזור מחקר ופיתוח (חממה) - תכליות ושימושים:

- באזור מחקר ופיתוח מותרים השימושים הבאים:
- שטחים למלאכה ותעשייה עתירת ידע.
  - בניני משרדים ושרותים מסחריים הקשורים במישרין למחקר ופיתוח.
  - מזנונים פנימיים הבאים לשרת את העובדים במקום.
  - מכונים ומעבדות לשרות המחקר ופיתוח.
  - היתרי הבניה לשימושים אלה, יעשו בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

### 2.4 סבלת האזורים והוראות בניה:

האזור	הסימון כתשריט בצבע	שטח בתכנית ביוזם	% משטח התכנית	שטח בניה בקומה ב- %	מספר קומות	סה"כ שטח בניה ב- %		קווי בניין
						עיקרי	שרות	
אזור ספורט	ירוק עם פסי חום	21.3	44.2%	5	2	10	5	3
תעשייה ומלאכה	סגול	12.7	26.4%	40	2	80	20	4
מחקר ופיתוח	חום ואפור	4.5	9.3%	40	2	80	20	3*
חניה ציבורית	אדום עם משבצות	8.1	16.8%					
דרך קיימת	חום	1.6	3.3%					
סה"כ		48.2	100%					

הערות: 1. המרחק בין 2 מבנים על אותה חלקה יהיה לא פחות מ- 6 מטרים (\* הוראה זו לא חלה על בנינים קיימים).

2. קו הבנין הזמני המסומן בתשריט ישאר בתוקף עד לקבלת הקלה מקו הבנין הקבוע לדרך בר - יהודה.

### 3. הוראות כלליות

#### 3.1 היתרי בניה:

א. הבקשה להיתר בניה תכלול תנאים ומגבלות לשימושים שיאכלסו את המבנה ואת יתרת השטח הבלתי מבונה בנושאים הבאים :

1. יוגשו לוועדה מקומית חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגיוון.

2. תכניות הפיתוח יוגשו לוועדה מקומית ויכללו את שטחי החניה הציבורית הצמודים. שטח הגיוון באיזור החניה לא יפחת מ 5% מסה"כ שטח החניה.

#### ב. הוראות בדבר איכות סביבה:

היתרי בניה באזור תעשייה ומלאכה ואזור מחקר ופיתוח ילווה בדו"ח ממצאים סביבתיים שיבדק ע"י איגוד ערים לאיכות סביבה חיפה, הדו"ח יפרט את הנושאים הבאים ויכלול הוראות או תנאים למניעת מטרדים:

1. שפכים - דרכי הטיפול בשפכים בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל. לאזור תוכל להכנס פעילות שאיכות השפכים ממנה לאחר טיפול קצר מאפשרת התחברות למפעל הטהור האזורי בהתאם לדרישות אגוד ערים לביוב חיפה ואגוד ערים לאיכות הסביבה בחיפה.

במקום בו נדרש טיפול קדם בשפכים לפני ההתחברות למערכת העירונית ימוקם מתקן הקדם טיפול בתחום המגרש.

2. פסולת - דרכי הטיפול בפסולת בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפוייה וסילוקה מהמתקנים לטיפול בפסולת בתחום המגרש.

3. טיפול אקוסטי - במקום שהפעילות המתוכננת עלולה לגרום רעש בלתי סביר לסביבה יצוינו האמצעים האקוסטיים להפחתת הרעש. בכל מקרה לא יחרגו מפלסי הרעש מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר 1990). מפלסי הרעש לכוון המגורים הסמוכים מצפון וממערב לא יחרגו מהתקנות למבנה ב'.

4. זיהום אויר - במקום שהפעילות המתוכננת עלולה לגרום לזיהום אויר יפורטו האמצעים למניעתם.

5. חומרים מסוכנים - בשטח התוכנית לא יאושר שימוש בחומרים מסוכנים לצרכי יצור, עיבוד, אחסנה או מכירה של חומרים המוגדרים כחומר נפיץ, לקיח, מחמצן, מאכל או קורוזיבי שהוא בעל מספר או"ם בכל מצב צבירה.
- ✓ חומרים רעילים - יפורטו דרכי הטיפול בהם בהתאם לסוגים והכמויות בתחום המפעל, תנאי אחסונם, וזהלי פינויים והאמצעים למניעת זיהום או סכנה.
6. ניקוז - תוכנית ניקוז המגרש וחיבורה למערכת העירונית זכן אמצעים למניעת זיהום מי תהום ומים עיליים.
7. קרינה - מקורות פליטת קרינה מהמפעל וסוגיהן והאמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר על פי התקנות.
8. דו"ח הממצאים הסביבתיים יכלול גם את כל הנושאים העלולים להתעורר מעת לעת ובהתאם לשינויים טכנולוגיים שיתרחשו עם הזמן.

### ג. היתר בניה לאזור האינדוסטריאלי:

- למניעת מטרדים אקוסטיים היתר הבניה לטריבונוות יועבר לבדיקת איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.

### 3.2 גדרות וחזות הרחוב

- א. חלה חובה להקים חומה מחומר קשיח בקו עליון אופקי בגובה מינימלי של 2.5 מ' נמדד מבחוץ לאורך גבולות המגרש. בכל מקרה לא תאושר גדר תיל.
- ב. לאורך הגבולות האחוריים של המגרשים ובמגרש החניה בתלקו הקדמי של המגרש יינטעו עצים בוגרים מסוג שיאזר על ידי הזועדה במרווחי נטיעה של 4 מ'. העצים יקבלו הגנה לפי פרט סטנדרטי שיאזר אף הוא על ידי הזועדה וכן סידורי השקיה נאותים.

### 3.3 חמרי בניה:

- א. חזיתות וגגות המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן כגון: אבן, בטון גלוי, גרנוליט, קרמיקה, לבני סליקט, לבני הימר וכו'. לא תותר בניה בחמרי גמר כגון פלטות אסבסט, פלסטיק, גבס וכו'.
- ב. כל המבנים ייבנו מחומר וציפוי זהה למבנה העיקרי וישתלבו בו מבחינה אדריכלית.

3.4 פיתוח סביבתי:

- א. תכנית הפיתוח הסביבתי תהיה ברמה של אדריכלות נוף, וישולבו בה ריהוט רחוב, תחנות אוטובוסים, סככות צל, מתקני אשפה זכו'.
- ב. בכיסוי שטח יותרו משטחי אספלט בשטחים המיועדים לתנועת רכב בלבד. מדרכות להולכי רגל יבוצעו ברמה של אריחים משתלבים לפחות.
- ג. חלה חובה חמורה לשמור על העצים הותיקים במקום. לא תותר כל עקירה או פגיעה בעצים הקיימים למעט אותם עצים הנופלים בתחום מגרשי הכדורגל וזאת באישור הועדה המקומית בלבד.
- ד. הדקלים הנמצאים בתחום מגרש הכדורגל יועתקו לאיזור אחר במגרש.

3.5 חניה:

- א. חניה לאצטדיון ולחממה בתחום החניה הצבורית.
- ב. החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983) והשינויים להם מעת לעת.

3.6 תכנית פיתוח:

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס המועצה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים:

שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, כמו כן תיאור גימור המבנים, גינון, ריהוט רחוב, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט.

התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית.

לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת התשמל עד גמר פיתוח המגרש על-פי התוכנית המאושרת הנ"ל.

#### 4. אספקת שרותים

- 4.1 אספקת מים: מהרשת העירונית.
- 4.2 סילוק שפכים: לרשת העירונית.
- 4.3 חשמל:
- א. לא ינתן אישור בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:
- |                           |            |
|---------------------------|------------|
| ברשת מתח נמוך             | 2.00 מטרים |
| בקו מתח גבוה עד 22 ק"ן    | 6.50 מטרים |
| בקו מתח עליון עד 110 ק"ן  | 8.00 מטרים |
| בקו מתח עליון 110-150 ק"ן | 9.50 מטרים |
- ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- 4.4 קוי סלפון: כל קוי הסלפון והחשמל ומתקניהם יהיו תת-קרקעיים.
- 4.5 זכות גישת הרשות לקוי תשתית ציבוריים: תשמר זכות אחזקת קוי מים, ביוב וכל קוי תשתית ציבורית.
- 4.6 השטח המיועד לחניה ציבורית יופקע לפי סעיפים 189,188 לחוק.

#### 5. ביצוע התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.



חוק ה כנון והבניה תשכ"ה - 1965  
ועדו מקומית לתכנון ולבניה  
מורדות הכרמל  
תכנית מס' 87/מ.8.91  
נדונה בישיבה מס' 87 בתאריך 11.8.91  
הועברה לוועדו המחוזית לתכנון ולבניה  
עם המלצה להסקדה.  
מהנדסת הועדד נילי ראש הועדה

הודעה על המקדת תכנית מס' 361/מ  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4092  
מיום 18.3.93

משרד התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 361/מ  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 10.6.93 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון  
נ"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 361/מ  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4220  
מיום 9.6.94