

5

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי

מועצה מקומית נשר

תוכנית מס' מכ/295

הנקראת: "גן מלאכה ותעשייה קלה גוש 11218"

נערכה ע"י עוזי גורדון, דינה אמר - אדריכלים

הוגשה ע"י מנהל מקרקעי ישראל

אומצה ע"י מועצה מקומית נשר

מקטן מאזרח
3848 ש"ח 2995 7.91

- מהדורה I
- מהדורה II
- מהדורה III - המלצה להפקדה 25.4.88
- מהדורה IV - החלטה להפקדה 18.4.89
- מהדורה V - למתן תוקף 30.7.89

1. שם ותחולה:
תוכנית זו תקרא: "תוכנית מסי מכ/295 הנקראת "גן מלאכה ותעשייה קלה גוש 11218" והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו והמסומן בשם הנייל (להלן "התשריטי"). התשריט הוא בק.מ. 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

2. יחס לתוכניות אחרות:
א. תוכנית זו מאמצת באופן עקרוני את יעודי הקרקע שנקבע בתוכנית מתאר נשר, תוכנית מסי מכ/68 (ג/580) הנקראת "תוכנית מתאר נשר" מספר י"פ 1934 (תאריך פרסום 19.7.73). בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין תוכנית המתאר, יקבע האמור בתוכנית זו.

ב. התוכנית מהווה שינוי לתוכניות הבאות רק ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

1. תוכנית מסי מכ-62 ג/763 אזור תעשייה מערבי בנשר גוש 11219 י"פ בתאריך 25.7.74

2. תוכנית מסי מכ-82 ג/545 א' אזור תעשייה ומלאכה תל-חנן נשר י"פ.

3. תוכנית מסי מכ-168 (ג/1087) מכון גל לרישוי רכב אישור מתן חוקף 14.5.85.

3. המקום:
הקרקע הכלולה בתוכנית זו במצאת באזור המישורי של מועצת נשר, לאורך דרך בר-יהודה ודרומית ממחצבת 1/2 4. התכנית מהווה חלק מאזור התעשייה נשר.

4. שטח התוכנית:
א. שטח התוכנית הוא 115.5 דונם (מדידה גרפית).
ב. חלוקת השטח (ציבורי פתוח, תעשייה, דרכים ושטח להכנון בעתיד וכו') תהיה בהתאם לטבלא המוסמנת בתשריט.

5. הקרקע הכלולה בתוכנית זו:
רשימת גושים וחלקות.
גוש 11209: חלקות 2-7, 11.
גוש 11217: ח"ח 140.
גוש 11218: חלקות 5-17, 19-32, 36-38.
ח"ח 33, 35, 4.

6. גבולות התוכנית:
גבולות התוכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עייג התשריט.

7. יוזם התוכנית: מנהל מקרקעי ישראל.
8. מחברי התוכנית: עוזי גורדון - דינה אמר, אדריכלים.
9. מטרת התוכנית:
1. חלוקת אזור תעשייה למגרשים.
 2. הסדרת דרכי גישה למגרשים.
 3. קביעת תנאים והוראות לבניה בשטח התוכנית.
10. ביאור סימני התוכנית:
- | | |
|-------------------------------------|--|
| גבול תוכנית | - קו כחול עבה |
| גבול גוש | - קו שחור עם משולשים עיליים ותחתיים |
| גבול חלקה רשומה לביטול | - קו מרוסק בצבע צהוב |
| מספר חלקה רשומה לביטול | - מספר מוקף במשושה בצבע צהוב |
| גבול מגרש מוצע | - קו בצבע ירוק |
| מספר מגרש מוצע תעשייה | - מספר מוקף בעיגול בצבע ירוק |
| מספר מגרש מוצע שאינו לתעשייה | - אות מוקפת בעיגול בצבע התשריט |
| גבול חלקה רשומה | - קו בצבע התשריט |
| מספר חלקה רשומה | - מספר מוקף בעיגול ובמשושה בצבע התשריט |
| דרך קיימת ו/או מאושרת וחניה ציבורית | שטח צבוע חום בהיר |
| דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך | - שטח צבוע אדום |
| מספר דרך | - ספרה ברבע עליון של העיגול |
| מרווח קדמי מדרך | - ספרה ברבעים הצידיים של העיגול |
| בנין קיים | - שטח תחום בצבע התשריט |
| בנין להריסה | - קו מטויט בצבע צהוב |
| שטח מלאכה ותעשייה קלה | - שטח צבוע סגול |
| שטח לשירותים עירוניים | - שטח צבוע אפור מותחם אפור |
| שטח ציבורי פתוח | - שטח צבוע ירוק |
| קו בנין | - קו מטויט דק בגוון אדום |
| מס' קומות ו/או גובה בניה | - מספר רומי ו/או ציון גובה מטרי |
| קו חשמל מ.ג. קיים | - קו נקודה בגוון אדום |
| גבול מחנה צבאי | - קו וצלב בצבע שחור |
| גבול ת.ב.ע מאושרת | - קו נקודה בגוון כחול |
11. שימוש בקרקע: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תוכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

12. רשימת תכליות:

- 12.1 שטח מלאכה, תעשייה קלה, מסחר ביחידות גדולות ומשרדים - (שטח צבוע סגול). השימושים המותרים בשטח הנייל יכללו מלאכה זעירה ותעשייה עתירת ידע, תעשייה קלה, מבנה אחסנה - כל זאת בתנאי שלא יהיו מטרד לסביבה ע"י רעש, זיהום וריח. בשטחים הנייל יותר שילוב אולמות תצוגה ומכירה של תוצרת המפעל/בית מלאכה ומשרדים הנלווים אליהם. עבור מגרש למסחר ביחידות גדולות שטח המגרש המינימלי 10.0 דונם. במגרש שיבנה בו מבנה לבתי מלאכה משולבים, יהיה שטח בית המלאכה/מפעל מינימלי - 500 מ"ר בניה.
- 12.2 שטח לשירותים עירוניים (שטח צבוע אפור מותחם אפור) - הקמת מבנים עבור שירותים עירוניים כגון תחנות שאיבה, חשמל וכד' - לפי קביעת הועדה המקומית. (מגרש אי)
- 12.3 שטח ציבורי פתוח - שטח צבוע ירוק. שטח מיועד לגינון ונטיעות. יותר העברת קו תשתית ומתקנים הכרוכים בהם. יותר הקמת מקלט ציבורי.
- 12.4 דרכים וחניה ציבורית - שטח צבוע אדום או חום בהיר. דרך ציבורית כוללת מדרכות שוליים ורחבות סביב למכוניות וחניות ושטח לחניה ציבורית עבור מכוניות פרטיות ומשאיות.

13. טבלת שטחים

י ע ו ד	סימון בתשרית	סה"כ שטח מגרש במ"ר	סה"כ שטח מגרש ב-%
מלאכה ותעשייה קלה	סגול	73,872	63.96
שירותים עירוניים	אפור	320	0.28
ציבורי פתוח	ירוק	17,606	15.24
דרכים	אדום/חום	23,702	20.52
	סה"כ	115,500	100 %

14.1 הגשת היתר בניה

- 14.1.1 במגרשים 3-20 ניתן להגיש היתר בניה ע"פ ההנחיות שיפורטו לעיל.
- 14.1.2 מגרש 31 ניתן להגיש היתר בניה כאשר יפונה המחנה הצבאי ע"פ ההנחיות שיפורטו לעיל.
- 14.1.3 מגרש מסי 32 - כאשר יפונה המחנה הצבאי ולא תדרש חלוקה של המגרש, ניתן יהיה להגיש היתר בניה. היתר בניה יוצא ע"פ תוכנית בינוי לכל המגרש, שתאושר ע"י הועדה המקומית. ניתן יהיה לחלק המגרש חלוקת משנה בתנאי שתהיה תואמת להוראות התוכנית בדבר גודל מגרש מינימלי, גישה מדרך וכו'. אם חלוקת המגרש האמור תהיה כרוכה בהתווית דרכים חדשות, תדרש הכנת תוכנית מפורטת.
- 14.1.4 בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית תלווה בתוכנית בינוי אשר תכלול: העמדת מבנים, הסדרי תנועה, סידורי חניה, נטיעות, גינון, גדרות, מפלסי פתוח, פתרון הנדסי לפינוי אשפה, ביוב, מים, אספקת גז, ניקוז וכל חשתיית נוספת אשר תדרש מתנאי השטח.
- 14.1.5 צריפים, סככות רעועות, גרוטאות הנמצאים בשטח המגרש יש לפנות כתנאי לקבלת היתר הבניה.
- 14.1.6 מלאכות ותעשיות ידרשו להגיש דו"ח "בדיקה סביבתית" כתנאי להיתר בניה. הבדיקה הסביבתית תתייחס לפליטות אוויר, רעש, בוצות ופסולת מוצקה.
- 14.1.7 לא יוצאו היתר בניה בתחום התוכנית בטרם יבוצעו דרכי גישה.

14.2 שטח בניה

- 14.2.1 אחוזי הבניה המותרים הם 150% משטח המגרש.
- 14.2.2 בכל קומה יותר לבנות מקסימום עד 55% משטח המגרש, כאשר הסיכום הכללי לא יעלה על 150%.
- 14.2.3 שטח הבניה לרישוי יכלול את כל השטחים הבנויים למעט מקלט תקני.
- 14.2.4 בקומת הקרקע תותר חניה מקורה בשיעור 24 מ"ר שלא תכלול בשטח הבניה לרישוי. פתרון החניה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- 14.2.5 שטח מרתף ע"פ ההגדרה שפורט לעיל לא יכלול בשטח הרישוי לבניה.

גובה בנינים 14.3

- 14.3.1 מספר קומות מכסימלי - 3 קומות ומרתף. מרתף יחשב חלל בגובה מכסימלי של 2.5 מ' שלפחות 2.0 מ' מגובה כל קירותיו נמצאים מתחת לקרקע טבעית.
- 14.3.2 גובה בנין מכסימלי מעל פני קרקע טבעית 15.0 מ'. הגובה ימדד מנקודה במרכז המגרש ועד לקצה תקרה אחרונה.
- 14.3.3 מעל תקרה אחרונה יותר לבנות: חדר מדרגות המוביל לגג, פיר מעלית, חדר מכונות מעלית, יחידות מיזוג אוויר וקיר מסתיר להן, אנטנות וארובות בהתאם לנדרש.
גובה נוסף מעל ה- 15.0 מ' שנקבעו, הדרושים למתקן הנדסי המשמש לתהליך היצור - יאושר כבקשה מיוחדת ע"י הועדה המקומית.

קוי בנין 14.4

- 14.4.1 קוי בנין בשטח התוכנית קדמי ואחורי 5.0 מ', צדדיים 3.0 מ' מכל צד.
- 14.4.2 יותר קו בנין 0 בין 2 מגרשים כאשר שני חוכרי מגרשים יגישו את תוכנית היתר הבניה במשותף, ובהסכמה הדדית ביניהם. על כל תוכנית תדרש חתימת שני חוכרי המגרשים.
כאשר המרווח הצדדי יהיה 0, המרווח הצדדי השני יהיה 5.0 מ'.

מבנה עזר במרווחים 14.5

לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבנינים בצורת מבנה או סככה למעט: מסחורי אשפה, מבנה שוער - מבני העזר יכללו בבקשה להיתר בניה ויהיו כפופים לדרישות מהנדס המועצה.

היתר בניה במגרשים עם בניה חריגה 14.6

במגרשים 3, 16 ו-17 קיימים מבנים שאינם עומדים בהוראות הבניה של תוכנית זו. המבנים לא להריסה אולם כל תוספת בניה חדשה תדרש להתאים עצמה לתקנות התוכנית.

15. גישה לרכב וחניה

- 15.1 גישה לרכב תהיה מדרך מס' 292, 291, 29, 12. לא תותר כל גישה לרכב מדרך בר-ההודא כביש מ.ע.צ מס' 752.
- 15.2 שיעורי החניה לכל מגרש יחושבו לפי התקן המפורט ב"חוק התכנון והבניה".
- 15.3 סידורי החניה יהוו חלק בלתי נפרד מבקשה להיתר בניה וכפופים לאישורה מהנדס המועצה. החניה תהיה בתוך שטח המגרש.

16. גדרות

16.1 המגרשים לאורך דרך בר יהודה (כביש מ.ע.צ) 752 יחייבו להקים לאורך דרך גדר אבן בגובה 40 ס"מ ומעליה גדר שקופה (ממוטות מתכת או רשת קרפ). מאחוריה, בתוך המגרש, תשתל גדר חיה - עצים או שיחים בהתאם לנתוני השטח. פרט הגדר יהיה אחיד לכל בעלי המגרשים ויאושר ע"י מהנדס המועצה. התכנון ישתלב בתכנון השדרה שחפותח לאורך דרך בר-יהודה.

16.2 בחזיתות הצד ולאורך דרך 29 יחייבו היזמים להקים גדר, באישור מהדנס המועצה.

16.3 כל המגרשים שגובלים בחזית האחורית בש.צ.פ יחייבו בהקמת גדר לאורך גבול זה. הגדר תהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

17. פיתוח מגרש

17.1 על בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשיהם כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה, תכנון החצר, חניות, סככות, אחסון.

17.2 תוכנית פיתוח תהיה נספח מחייב לתוכנית היתר בניה.

17.3 תוכנית הפיתוח תכלול תוכנית נטיעות או שימור עצים קיימים. קיימת חובת נטיעות בשטח המגרש. בכל מגרש יהיו או ישתלו עצים בוגרים (שתיל מחבית) בשיעור של עץ לכל 200 מ"ר בניה, בהתאם לתוכנית שתילה, המתיחסת לתשתיות ולקווי חשמל.

18. איחוד וחלוקה

18.1 איחוד וחלוקת מגרשים לא יהווה שינוי לתוכנית זו.

18.2 יותר לאחד שני מגרשים או יותר למגרש אחד. כל הוראות התוכנית יחולו על המגרש המאוחד כאילו היה מגרש אחד בעת הכנת התוכנית.

18.3 ניתן יהיה לחלק למגרש לשני מגרשים או יותר בתנאי:

א. כל מגרש שיחקבל מחלוקת המגרש המקורי לא יקטן מ-1000 מ"ר.

ב. לא תותר גישה מדרך בר-יהודה. יוסדר שביל גישה מדרך פנימית ברוחב 4:0 מ' שביל הגישה לרכב יהיה כ"שרוול" וחלק מהמגרש האחורי.

ג. כל הוראות התוכנית שנקבעו, יחולו על כל מגרש בנפרד.

19. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

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

ברשת מתח נמוך 2 מטרים

בקו מתח גבוה 22 ק"ו: 5 מטרים

בקו מתח עליון 110-150 9.5 מטרים

19.2 במידת הצורך תבוצע העתקת עמודי חשמל. העבודה תבוצע בתיאום מוקדם עם חברת חשמל. ההוצאות יחולו על מגישי הבקשה להיתר למגרשים הסמוכים.

20. מקלטים

לא יוצא רשיון בניה בשטח התוכנית, אלא אם כלולה בו תוכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעת רצונו של יועץ הג'יא.

21. שירותים עירוניים

א. ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכנית מאושרת ע"י מהנדס המועצה.

ב. אספקת מים

1. אספקת המים לבנינים בשטח תוכנית זו, תעשה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית נשר.

ג. ביוב

כל הבנינים יחוברו לרשת הביוב המרכזית שתבוצע על ידי מגיש הבקשה להיתר בניה ובהתאם לתוכנית שתאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית, כפוף לתוכנית הביוב העירונית. תעשיות ומלאכות, שיש להן ביוב תעשייתי, חייבים במתקן קדם לטיפול בביוב בתוך המגרש. הטיפול יהיה ברמה הנדרשת ע"י מכון הטיהור של איגוד ערים לביוב.

ד. הידרנטים

על מגישי בקשות להיתר בניה להתקין על אדמתם הידרנטים לכיבוי אש ולפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

ה. הרחקת אשפה

מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במגרש במספר ובאופן שיתאים לפרטים שיאושרו, ע"י מהנדס המועצה עם מתן היתר הבניה.

ו. טלפון

אספקת טלפון לבנינים בשטח תוכנית זו יתבצע ע"י מוליכים תת קרקעיים. אין לבצע חיבורים עיליים. אין לעבוד בכלים מיכניים כבדים מעל קווי טלפון קיימים. יש להודיע מראש לחברת בזק על כל התחלת עבודה כדי להבטיח השגחה. יש לבקש סימון הקווים בשטח מחברת בזק לפני ביצוע החפירה בשטח.

22. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לרכיבים ושטח ציבורי פתוח נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

23. חלוקה חדשה

23.1 גבולות החלקות שאינם מזדהים עם גבולות המגרשים והדרכים הקבועים בתוכנית זו - בטלים.

23.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קו רחובות וגבולות המגרשים המוצעים - זאת כמתואר בתשריט.

24. מס השבחה

מס השבחה ישולם כחוק.

25. חת"מ

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהתאם לתקנות המוסכמות.
 התימתנו הינה לצרכי תוכן בלבד, אין בה כדי להשפיע על התכנית או לכל בעל ענין. עד בואה התכנית לתקופת המבחן והתחם עבר הסכם מהותי הכולל ואין לנו התנגדות כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל זכות נגדו. חזרה רעפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או נעשה על ידינו כל פעולה בניגוד להסכם זה, או בהתימתנו על התכנית הנ"ל, או כל פעולה בניגוד להסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו, או כל פעולה בניגוד להסכם כאמור על פני זכויות כלשהן בשטח הנ"ל, או כל פעולה בניגוד להסכם כאמור רעפ"י כל דין. ישנו התימתנו בידינו אך חלק מנקודת מבט התכנית.
 מנהל מטרקעי ישראל
 מהח היפה

יודם התוכנית

בעל הקרקע

עוזי גרדון-דינה אמן
 אדריכלים ומתכנני ערים
 חיפה, רח' הירוקה 6, מל. 348574

18.11.90

מחבר התוכנית

אילנה ש. דייצ'ר
 מהנדס המועצה
 התקוממת נשר

13.03.91

רשות מקומית

- מהדורה 1 ינואר 88
- מהדורה 2 פבר. 88
- מהדורה 3 יוני 88
- מהדורה 4 אוקט 89 - החלטה להפקדה הועדה המחוזית בישיבתה מס' 90 מ-89.
- מהדורה 5 אוג. 90 למתן תוקף
- מהדורה 6 אוקט. 90 מתן תוקף לארז התנגדות

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ועדה מקצועית לתכנון ולבניה
מורדות המרכז

תכנית מס' 8.2.5
מס' 0957
2.4.90

הועדה המקצועית לתכנון ולבניה
עם תשלום ליו"ר הועדה
מנהלסד"ב הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ועדה מקצועית לתכנון ולבניה
מורדות המרכז

תכנית מס' ת.ק.ס. 52
מס' 0957
25.4.88

הועדה המקצועית לתכנון ולבניה
עם תשלום לחשבונית
מנהלסד"ב הועדה

הודעה על היקדת תכנית מס. 3129
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 25.12.87
מיום

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

אישור תכנית מס. 13.9.90

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 13.9.90 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 2995
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4.7.91
מיום 2995

משרד הפנים
חיפה