

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מחוזי

מועצה מקומית נשר

שגול תכנית מתאר מקומית מס' ג/923-א

הנקראת: מתנ"ס תל-חנן

המהווה שינוי לת.ב.ע. ג/580 ולב.ע.מ. א/545

מחבר התכנית : עוזי גורדון - דינה אמר, אדריכלים

מגיש התכנית : מועצה מקומית נשר

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

יוני 1978

פברואר 1979

אוקטובר 1979

סרץ 1980

אפ"ל 81 - לסוף תוקף

מרחב תכנון מקומי מחוזי - מחוז חיפה

מועצה מקומית נשר

שנוי ת.ב.ע. ג/580 ו.ב.ע.מ. א/545

תכנית מס' ג/923 הנקראת מתנ"ס תל-חנן

1. שם ותחולה

תכנית זו תקרא שינוי לת.ב.ע. ג/580 ולב.ע.מ. א/545 - תכנית מס' ג/923-א, "מתנ"ס - תל-חנן" (מרכז תרבות נוער וספורט, תל-חנן).
התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
התשריט המצורף ערוך בק.מ. 1250 : 1.

2. יחס לתכניות אחרות

א. על תכנית זו תחולנה כל הוראות ת.ב.ע. ג/580. בכל מקרה של סתירה בין תכנית ג/580 ותכנית זו, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

<u>מהות השינוי</u>	<u>שם ומספר התכנית</u>
שינוי יעוד שטח משטח מסחרי לשטח מבנה צבור.	ת.ב.ע. ג/580
שינוי יעוד שטח מתעשייה קלה לשטח למבנה צבור.	ב.ע.מ. א/545

3. ה מקום

מחוז : חיפה
נפה : חיפה
מועצה מקומית : נשר

גושים: 11227 חלקי חלקות 30, 17, 14, 18, 13, 11, 15, 10, 9, 8, 7, 1, 2, 3, 4, 5,
6
11228 חלקות 1, 2, 3, חלקי חלקות 4, 8, 9, 10, 12, 28, 29, 32, 34, 99,
11220 חלקי חלקות 20, 21, 22, 23.

4. שטח התכנית

שטח התכנית : 33.75 דונם (במדד באופן גרפי).

5. גבולות התכנית

צפון מזרח : כביש עוקף נשר
דרום מערב : דרך בר-יהודה גבול ת.ב.ע. ג/881
צפון מערב : המשך רחוב י.ל. פרץ

6. יזם ומגיש

מועצה מקומית נשר (בשיתוף עם קרן החינוך).

7. בעל הקרקע
מנהל מקרקעי ישראל.
8. מחבר התכנית
עוזי גורדון - דינה אמר, אדריכלים.
9. מטרת התכנית
- 9.1 יעוד השטח להקמת מרכז תרבות נוער וספורט (מתנ"ס) לישוב נשר. המרכז אותר ברצועת השטח המישורי של הישוב ועל מערכת הדרכים הראשית כך שישרת את הישוב הקיים ואת השכונות המתוכננות.
- 9.2 הקצאת דרכי גישה וחניות לבנין.
- 9.3 קביעת הוראות לתכנון מפורט של הבנין.
- 9.4 הקצאת תואי לדרך עוקפת לשטח המתנ"ס והמרכז הקיים של נשר. הכביש (מס' 5) נועד למנוע תנועה עוברת דרך השטח הנ"ל.
10. באור סמני התשריט
- 10.1 גבול התכנית קו כחול עבה
- 10.2 גבול תכנית מופקדת/מאושרת. קו כחול מקוטע
- 10.3 גבול גוש קו עם משולשים עיליים ותחתיים בצבע התשריט.
- 10.4 גבול חלקה לביטול קו מקוטע בצבע התשריט
- 10.5 מספר חלקה לביטול ספרה מותחמת בעיגול מקוטע
- 10.6 גבול חלקה מוצעת קו בצבע התשריט.
- 10.7 סמון חלקה מוצעת שאינה למגורים אות עברית מותחמת בעיגול.
- 10.8 דרך קיימת ו/או מאושרת. שטח צבוע חום בהיר.
- 10.9 דרך מוצעת הרחבה וחניה. שטח צבוע אדום.
- 10.10 מספר דרך ספרה ברבע העליון של עיגול.
- 10.11 מרווח דרך ספרה ברבע הימני/השמאלי של עיגול.
- 10.12 רוחב דרך ספרה ברבע התחתון של עיגול.
- 10.13 שטח למכנה ציבור. שטח צבוע חום מותחם בחום כהה.
- 10.14 קו בנין קו בצבע התשריט עם סימון ק.ב.
- 10.15 קו חשמל מ.ג. קו מקוטע צבוע אדום.
- 10.16 קו טלפון תת-קרקעי קו מקוטע צבוע ירוק
- 10.17 שטח ציבורי פתוח שטח צבוע ירוק.

11. שמוש בקרקע ובבנין

לא תשמש קרקע או בנין בתחום התכנית אלא רק לתכלית המפורטת בתשריט וכאמור בתנאי תכנית זו.

12. היתרי בניה

12.1 לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית, אלא לאחר שדורך חס' 2 תסלל

לחצולה נדרך סט' 6 תנותק ע"י השטח הציבוכי הפתוח, כחסומן בתלשיט

12.2 גמר פנוי מבנים מסומנים בשטח התכנית יבוצע עד למתן היתר בניה.

13. הוראות לתכנון מפורט

13.1 המבנה המתוכנן יכלול: אולם מופעים עבור כ-800 צופים, במה וחדרי ספח הדרושים להפעלת האולם. כמו-כן יכלול המבנה ספריה, מועדון, חדרי חוגים וחדרי מנהלה.

סה"כ שטח בניה 3,510 מ"ר. לא כולל מרתפים, חדרי מכונות ומקלט.

13.2 גובה בנין מכסימלי 15 מ'. הגובה נקבע בהתאם לגובה הדרוש לאולם המופעים והבמה. גובה המבנים הנספחים עד 3 קומות תותר הקמת מרתפים ו/או מקלט תת קרקעיים.

13.3 קו בנין מכסימלי יהיה בהתאם למסומן בתשריט המצורף.

13.4 לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגע בשלמות הצורה החיצונית של הבנינים.

לא יותקנו צנורות מים, כיוב, נקוז, חשמל, טלפון וגז על הקירות החיצוניים של הבנינים.

14. רשימת תכניות נוספות

דרכים חנייה ושבילים - ישמשו להולכי רגל למעבר וחנייה רכב. יסללו ברוחב המלא על-ידי מגישי התכנית ובמקביל לשלבי הביצוע של התכנית.

15. פיתוח המגרש

יוזמי התכנית יבצעו על חשבונם את כל פעולות הפיתוח בשטח, כולל בנית קירות מגן וגידור. במרווחים שליד הבנין וכשטחים הפנויים, יבטעו עצים וצמחים בסמוך להשלמת פעולות הבניה.

16. חנייה

חנייה תותקן בהתאם לנספח החניה הרצוף בזה (נספח מס' 1), אשר יהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

17. חלוקה חדשה - רישום

תכנית לצרכי רישום וחלוקה מחדש של הקרקע הכלולה בתחום התכנית, תוגש לאישור הועדה המחוזית בהתאם להוראות סעיף 138, לאחר גמר ביצוע בשטח של רשת הכבישים ופיתוח השטח (קירות תומכים, מדרגות, שבילים וכיו"ב) ולא לפני גמר היסודות לבנין שבגיננו תוכן תכנית חלוקה.

18. מקלטים

לא יוצא כל רישיון בניה בשטח התכנית, אלא אם הבנין כולל מקלט בהתאם להוראות הג"א.

לא הוצא הנודה שמוש בבנין אלא אם המהלט בוצע ע"פ דרישות הג"א.

19. אישור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

19.1 לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן 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 מטרים
ברשת מתח גבוה	-	5 מטרים
בקו מתח עליון		
150-110 קוטי"ש	-	9.5 מטרים

19.2 אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

20. הפקעה

מקרקעין שנועדו בתכנית 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.

21. שרונים

- 20.1 אספקת מים - תהיה מרשת אספקת המים של המועצה המקומית נשר.
- 20.2 ביוב - הבנין יחובר לרשת הביוב המרכזית שתבוצע ע"י מגיש התכנית בהתאם לתכנית שתאושר ע"י המועצה המקומית.
- 20.3 הידרנטים - מגישי תכנית היתר בניה לבנין, יתקינו הידרנטים לכיבוי-אש לפי מפרט שרותי מכבי-אש.
- 20.4 הרחקת אשפה - מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום, במספר ובצורה שתתאים לפרטים שיאושרו ע"י המועצה המקומית.
- 20.5 קוי חשמל - אספקת החשמל בשטח התכנית תהיה ע"י מוליכים תת-קרקעיים ואין לבצע חיבורים עיליים למעט קוי חשמל. מ.ג.מ/ע. קיימים. לא יוצבו טרבספורמטורים על עמודים.
- 20.6 תאורת רחובות - תאורת השטחים הציבוריים והרחובות תתוכנן ותבוצע ע"י המועצה המקומית, ואספקת החשמל תהיה תת-קרקעית.

21. חתומות

מחבר התכנית

מגיש התכנית

בעל הקרקע

רשות מקומית

עוזי גורדון - יזנה אמר

13.12.79

המועצה המקומית נשר
המחלקה הטכנית

המועצה המקומית נשר
מחלקת הטכנית

תכנית מס' ג. 1.923 / פרסמה להפקדה בילקוט
הפרסומים מס' 2628 מיום 25.5.80 עמוד 1666

י ס"א / ג

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי (מ"מ)
תכנית של מ"מ / ג. 1.923
הועדה המחוזית בישיבתה ה- 33
מיום 22.2.81 החליטה לתת תוקף
לתכנית המזכרת לע"פ.
סגן מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' ג. 1.923 / פרסמה לנתן תוקף בילקוט
הפרסומים מס' 2739 מיום 20/8/81 עמוד 2630

כ אל ש"א