

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

מועצה מקומית נשר

שינוי תכנית מתאר מקומית "מכ/259 א' - שמי בר - מרכז תעסוקה מסחר ושירותים בתל-חנן, המהווה שינוי לתכנית מכ/259 ולתכנית מכ/370.

1. שם, חלות ותחום

תכנית זו נקראת שינוי תכנית מתאר מקומית "מכ/259 א' - שמי בר - מרכז תעסוקה מסחר ושירותים בתל-חנן", [להלן: "התכנית"] והיא חלה על השטח המותחם בקו כחול בתשריט בקנ"מ 1:1250 המצורף לתכנית והמסומן באותו השם.

2. מסמכי התכנית

- א. 9 דפי הוראות בכתב [להלן: "הוראות התכנית"].
- ב. גליון אחד של תשריט בקנ"מ 1:1250 המסומן בשם התוכנית [להלן: "התשריט"]
- ג. תכנית המפרטת את השטח המיועד לתחנת תדלוק.
- ד. נספח חניה ותחבורה.
- ה. "התכנית" בשלמותה כוללת את המסמכים המפורטים בסעיפי משנה א-ד דלעיל.

3. יחס לתכניות אחרות

א. "התכנית" מהווה שינוי לתכניות הבאות:

<u>מס' התכנית</u>	<u>מקום הפרסום למתן תוקף</u>	<u>תאריך הפרסום</u>
מכ/259	י"פ 3961	9.1.92
מכ/370	י"פ 4152 - להפקדה	21.10.93

ב. בכל מקרה של סתירה בין הוראות "התכנית" לבין הוראות התכניות האחרות - יקבע האמור ב"תכנית".

4. מקום ושטח "התכנית"

"התכנית" חלה על קרקע בשטח 103.904 דונם, בנושאים 11218, 11219, 11220 הנמצאים בנשר, מצפון ובסמוך לדרך בר-יהודה המהווה דרך ראשית בין נשר לחיפה, כמתואר בתרשים הסביבה שבתשריט.

5. בעלי הקרקע הכלולה בתכנית

<u>מס' גוש</u>	<u>מס' חלקה</u>	<u>חלק של חלקה</u>	<u>בעלות</u>
11219	46,35,34,17-8		שמי בר (המשביר המרכזי)
11219		7	שמי בר (המשביר המרכזי ושות')
11219	29		י. סולן - נרכש ע"י המשביר המרכזי (שמי בר)
11219		44,32,31,30	מ"מ נשר
11219		33	מ"מ נשר
11219		26	מ"מ נשר
11219		25	מ"מ נשר
11219		24	מ"מ נשר
11219		45	מ"מ נשר
11219	47		מ"מ נשר
11218		33	מ"מ נשר
11220		2,1	מ.מ.י

6. יוזם התכנית

יוזם התכנית הינו "חב' שמי-בר (ת.ח.) 1993 בע"מ", באימוץ הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מורדות כרמל.

7. עורך התכנית

עורך התכנית הינו "גולן אדריכלים בע"מ".

8. מטרת התכנית

יצירת מרכז לתעסוקה, מסחר ושרותים, במתחם מאוחד, בנהול מרכזי, המתאים את ארגונו הפנימי עפ"י צרכים משתנים.

9. באור סימוני התשריט

גבול תכנית	קו כחול
אזור תעשייה מלאכה ואחסנה	שטח צבוע אפור וסגול לסרוגין
אזור תעסוקה מסחר ושרותים	שטח צבוע אפור סגול וצהוב לסרוגין
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת או הרחבת דרך	שטח צבוע ורוד
בנין קיים	שטח מנוקד מותחם בקו בצבע התשריט
בנין להריסה	שטח מוקף בקו צהוב
תחום מסילת רכבת	שטח צבוע אפור מותחם בקו חום
אזור תחנת תדלוק	שטח צבוע אפור
גבול גוש דישום	קו בצבע התשריט משונן בכווניס נוגדים
קו רחוב	קו אדום
קו בנין	קו אדום מרוסק
תחום בניה גבוהה	קו עבה מרוסק בצבע התשריט
גבול חלקה רשומה	קו ירוק
מספר חלקה רשומה	ספרה ירוקה מוקפת עגול ירוק
גבול חלקה רשומה לבטול	קו ירוק מרוסק
מספר חלקה רשומה לבטול	ספרה ירוקה מוקפת עגול ירוק מרוסק
קו חשמל	קו אדום מרוסק ומנוקד
מספר חלקה חדשה	ספרה בעיגול
מספר הדרך	ספרה שחורה ברביע העליון של עיגול הדרך
רוחב הדרך	ספרה אדומה ברביע התחתון של עיגול הדרך
מרווח קדמי מינימלי	ספרה אדומה ברביע צדדי של עיגול הדרך

10. שמוש בקרקעות ובבניינים

כל היתר בניה, או היתר שמוש בקרקע או בבנין, בתחומי התכנית, ינתנו אך ורק לתכליות שנקבעו לכך ברשימת התכליות שבתכנית.

11. רשימת התכליות

א. אזור תעסוקה מסחר ושרותים - מיועד למכנים ושמושי קרקע בתחומים הבאים:

- מלאכה ותעשייה קלה, כמפורט בס"ק 12 ב) להלן,
- מכונים טכניים ומעבדות לסוגיהן,
- מוסכים, חניונים ושרותי רכב ודרך,
- שטחי ומתקני חניה,
- שטחי ומבני אחסנה לסוגיהם,
- מסחר סיטונאי וקמעונאי,
- סוכנויות מסחריות ואולמות תערוכה ותצוגה,
- משרדים,
- שרותי פיננסיים [כגון בנקים] ותקשורת [כגון דואר],
- מזנונים ומסעדות,
- אולמי שמחות וארועים,
- מתקנים הנדסיים הקשורים בהפעלת האתר.

ב. אזור תחנת תדלוק - מיועד לתחנת תדלוק מדרגה ב' כאמור בתמ"א 18 על כל שרותיה הנלווים, ובכפוף לסייגים, להגבלות ולחיובים הכלולים בתמ"א 18.

ג. דרכים צבוריות - כפי שמוגדר בתכנית ג/580.

ד. תחום מסילת רכבת - מיועד למסילת רכבת וכל המתקנים הדרושים להפעלתה.

12. אופן הבניה:

(א) זכויות הבניה הינן כדלקמן:

שטח הבניה העיקרי המותר, בכל המבנים בכל הקומות, הינו עד 150% מהשטח המיועד לאזור תעסוקה מסחר ושרותים, ולאזור תחנת תדלוק, דהיינו: 136225 מ"ר, כולל הבניה הקיימת. שטחי השרות המותרים הינם עד 15% משטח הבניה העיקרי, לכל היעודים למעט חניה, ועד 50% נוספים משטח הבניה העיקרי, לחניה בלבד - במבנים. שטח הבניה המותר יחושב עפ"י תקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים) התשנ"ב 1992. השרותים הנלווים לתחנת התדלוק כגון משרד, מחסן, מזנון ושרותים, יוכלו להתקיים גם בתחום אזור תעסוקה מסחר ושרותים.

(ב) מגבלות הבניה הינן כדלקמן:

- שמושי המלאכה והתעשייה הקלה, וכן המכונים, המעבדות והמוסכים, לא יגרמו מטרדי רעש, ריח, זהום אוויר, זהום מי תהום, פסולת מטרידה, ומראה בלתי אסתטי, להנחת דעתו של מהנדס הרשות המקומית ובכפוף לתנאי הוצאת היתר שלהלן.

- גובה: - עד 15 מ' מעל פני הפיתוח, לכל היעודים, - עד 53 מ' מעל פני הים, למשרדים בתחום בניה גבוהה בלבד.

הגובה 15 מ' אינו כולל מעקים, חדרי מדרגות וחדרי מכונות ומתקנים טכניים.

הגובה 53 מ' הינו סופי ומוחלט לחלוטין.

קדמי	אחורי	צדדי	בין 2 בנינים ללא פתחים	בין 2 בנינים עם פתחים
------	-------	------	------------------------------	-----------------------------

- מרוחים
מינימליים:
(מ')

5	5	3/5*	4	8
---	---	------	---	---

* מרווח צדדי של 3 מ' יותר במקביל למרווח הצדדי של חלקות 7, 29, 33, 45 בגוש 11219 ושל חלקה 1 בגוש 11218.

על אף האמור לעיל = גגון תחנת תדלוק יותר עד גבולות החלקה.

13. תנאים להוצאת ההיתר

א. תכנית בנוי:

כל היתר בניה יוצא בהתאם לתכנית בנוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

ב. תחנת תדלוק ושרותי דרך:

הוצאת היתר בניה תותנה, באמצעים למניעת זיהום מי תהום ומטרדים סביבתיים בהתאם לתנאי מסגרת לדשיון עסק לתחנות תדלוק חדשות 1994 באשור המשרד לאיכות הסביבה.

ג. אמצעי מיגון:

כל היתר בניה טעון אישור הג"א, בנוגע לאמצעי המיגון הנדרשים עפ"י החוק והתקנות.

ד. סלילת דרכים:

הוצאות הסלילה של הדרכים הכלולות בתכנית חלות על יוזם התכנית, כתנאי להוצאת היתר בניה.

ה. חניה:

הוצאת היתר בניה תותנה בהקצאת מקומות חניה עפ"י תקנות התכנון והבניה [התקנת מקומות חניה] ובהתאם לשמוש וליעוד בקרקע. מקומות החניה יוקצו ע"פ הקרקע ובתחומי המבנים (מרתפים, קומות ביניים וגגות ככל שידרש).

ו. גידוד ופתוח:

הוצאת היתר בניה תותנה בפתרונות גידוד או תיחום, קירות תמך, ניקוז, ביוב, טפול בפסולת, אנרגיה, תקשורת, תאורה, דרכים פנימיות וגניון, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית.

ז. תשתיות:

- כל היתר בניה טעון אישור מהנדס הרשות המקומית ביחס ל:
- 1) אספקת מים מרשת אספקת המים העירונית,
 - 2) מתקני ביוב שיחוברו לרשת הביוב העירונית,
 - 3) מי גשם שינוקזו לרשת הניקוז העירונית.

תנאי לשימוש במבנה יהיה קבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה בהתאם לדו"ח ממצאים סביבתיים שיבדק ע"י איגוד ערים לאיכות סביבת חיפה, שיכלול הודאות או תנאים (בנוסף לאלה המפורטים בתקנה 16 לתקנות התכנון והבניה - מתן היתר בניה ותנאיו התש"ל-1970) בנושאים הבאים, בכל שמושי המלאכה והתעשייה הקלה, המכונים, המוסכים והמעבדות, ובשרותיהם הנלווים (להלן לשם הקיצור "מפעל"):

1) שפכים - דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב המובילה למכון לטיפול בשפכים חיפה. מתקני הקדם ימוקמו בתחום המפעל. יש לקבוע אפשרות דגימה במוצא הביוב של כל מפעל.

לשטח הכלול בתחום התוכנית יוכל להכנס מפעל שאיכות השפכים שלו לאחר טיפול הקדם, מאפשרת התחברותו למכון הטיפול בשפכים חיפה. בהצאם לדרישות איגוד ערים לביוב חיפה ואיגוד ערים לאיכות הסביבה בחיפה.

2) פסולת - דרכי הטיפול בפסולת בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה במפעל, לרבות אחסונה וסילוקה, והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.

3) טיפול אקוסטי - אמצעים להפחתת רעש ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום רעש בלתי סביר לסביבתו, כך שבשום מקרה לא יחרגו מפלסי הרעש מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר 1990), "מבנה ב".

4) זיהום אוויר - מקורות האנרגיה בהם יותר שימוש בתכנית הם חשמל או גז בלבד, למעט גנרטורים, בהם יותר שמוש בדלק נוזלי (דיזל). הבקשה להיתר תפרט את האמצעים למניעת זיהום אוויר מהמפעל שהפעילות בו עלולה לגרום לזיהום אוויר. בכלל זה הטיפול בסוגים ורמות שונות של מזהמי אוויר שמקורם בתהליכי המפעל.

5) חומרים רעילים ומסוכנים - מפעל המשתמש בחומרים רעילים ומסוכנים יערוך סקר סיכונים בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות מעת לעת, ויפרט את האמצעים שינקטו למניעת זיהום או סכנה. הסיכון שיגרם מכל חומר מסוכן (עפ"י מספר או"ם) לתחום התכנית (חומר גלם, מוצר ו/או פסולת), לא יחרוג מתחומי המפעל עפ"י סקר הסיכונים שיוכן לכל חומר. סילוק חומרים מסוכנים משטח התכנית יעשה בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות מעת לעת.

6) דו"ח הממצאים הסביבתיים יכלול גם את כל הנושאים העלולים להתעורר מעת לעת ובהתאם לשינויים טכנולוגיים שיתרחשו עד לזמן הגשת היתר הבניה.

7) ריח - הבקשה להיתר ושימוש תפרט את האמצעים למניעת מטרדי

7) ריח - הבקשה להיתר ושימוש תפרט את האמצעים למניעות מטרדי ריח.

ט. בטיחות טיסה:

על תחום התכנית חלות הנבלות בניה לגובה, הנובעות מקיומו של שדה תעופה חיפה.

לא ינתן היתר בניה למבנה, אלא באישור מינהל התעופה האזרחית.

14. עצוב אדריכלי וחומרי גמר

א. לא יותרו צנרות ותעלות ע"פ קירות החוץ של המבנים ולא יותרו קווי אספקה גלויים, פרט לאלה המשתלבים עם העצוב האדריכלי.

ב. המבנים יחופו בחומרים קשיחים. לא יותר חפוי חיצוני בטיח.

15. חלוקה מחדש

א. הגבולות של חלקות הקרקע שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים כפי שהם מסומנים בתשריט - בטלים.

ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות חדשות, על שטחים בעלי סווג אחיד ורצוף, כפי שהם מוצגים בתשריט, כשהם מותחמים ע"י גבולות חלקות וקווי רחובות.

ג. על יוזם התכנית להגיש תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה, ולדשמה בלשכת רשם המקרקעי.

16. הפקעה ורישום

א. כל השטחים המיועדים עפ"י התכנית לדרכים - יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, וירשמו ע"ש הרשות המקומית נשר.

17. קווי חשמל ותחנות טרנספורמציה

א. אין לבנות מתחת לקווי חשמל עיליים ובקרבתם, אלא מעבר למרווחים המינימליים המפורטים להלן, במדידה אופקית מן התייל הקרוב ביותר:

מרווח מינימלי	סוג קו החשמל
2 מ'	רשת מתח נמוך
5 מ'	קו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8 מ'	קו מתח גבוה עד 110 ק"ו
10 מ'	קו מתח עליון עד 150 ק"ו

ב. אין לבנות מעל לקווי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא מעבר ל-2 מ' במדידה אופקית. אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים, ללא אישור חברת החשמל.

ג. תחנות טרנספורמציה בתחום התכנית, יותקנו עפ"י תאום מוקדם, ובאישור חברת החשמל ומהנדס הרשות המקומית.

ד. חבור כל המבנים בשטח התכנית לרשת החשמל יהיה תת-קרקעי.

18. היטל השבחה

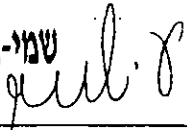
היטל השבחה יגבה כחוק.

19. טבלת סיכום לשמושים, זכויות ומגבלות בניה:

המיקום במיתחם	השמוש המותר	% הבניה המירבי	גובה הבניה המירבי (מ')	מרווחים מגבולות המיתחם (מ')			
				קדמי	צדדי	אחורי	
בכל המיתחם	כל שמושי איזור תעסוקה מסחר ושרותים ואזור תחנת תדלוק	150	15	5	3/5*	5	
			מעל פני הפיתוח, למעט מעקים, ח' מדרגות, ח' מכוונות ומתקנים טכניים				
			53	5	5	5	
בתחום בניה גבוהה	- עד גובה 15 מ' - כל שמושי איזור תעסוקה, מסחר ושרותים ואזור תחנת תדלוק	150	53	5	5	5	
			מעל פני הים, ללא כל בליטה נוספת				
	- מעל 15 מ' - משרדים בלבד			5	5	5	

* מרווח צדדי של 3 מ' יותר במקביל למרווח הצדדי של חלקות 7, 29, 33, 45 בגוש 11219 ושל חלקה 1 בגוש 11218.
 - על אף האמור לעיל - גגון תחנת תדלוק יותר עד גבולות החלקה.

שמי-בר (ת.ח.) 1993 בע"מ

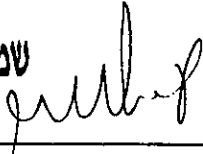


חב' שמי-בר (ת.ח.) 1993 בע"מ

התשלום המורכב
המספק בע"מ

בעל הקרקע:

שמי-בר (ת.ח.) 1993 בע"מ



חב' שמי-בר (ת.ח.) 1993 בע"מ

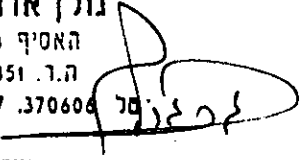
יזום התכנית:

גולן אדריכלים בע"מ

האסיף 30 חיפה 34637

ה.ר. 3351 חיפה 3303

טל. 370606, 370127 פקס. 387428



עורך התכנית:

גולן אדריכלים בע"מ

מודד:

ש. זניד ובניו בע"מ, הנדסה ומדידות

אדריכל עמיחי
מהנדס המועצה המקומית
נשר

14-9-95

מועצה מקומית נשר:

מהנדס המועצה המקומית

ועדה מקומית:

ועדה מקומית לתכנון ולבניה מורדות הכרמל

ועדה מחוזית:

ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 מורדות הכרמל
 תכנית מס. 259/מ
 נדונה בישיבה מס' 120 בתאריך 2.3.94
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה למחן תוקף
 מהנדסת הועדה יערי ראש הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 מורדות הכרמל
 תכנית מס. 259/מ
 נדונה בישיבה מס' 120 בתאריך 2.3.94
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה להפקדה
 מהנדסת הועדה יערי ראש הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 259/מ
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 25.3.96 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודיעה על הקדת תכנית מס. 259/מ
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4357
 מיום 30.11.95

הודעה על אישור תכנית מס. 259/מ
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4413
 מיום 28.5.96