

3002407

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - "מורדות הכרמל"

מועצה מקומית נשר

תוכנית מס' מב' 396 הנקראת:
"תל חנן - מרכז מלאכה ואחסנה"
שינוי לתוכנית מתאר ג/580
ולתוכנית מפורטת ג/545-א'

יוזם התוכנית: חברת קרור והספקה בע"מ
מחבר התוכנית: דינה אמר - אברהם קוריאל, אדריכלים

- מהדורה 1: אפריל 1993
מהדורה 2: יולי 1993 - המלצה להפקדה
ועדה מס' 109 1.6.93
מהדורה 3: אוגוסט 1994 - החלטה להפקדה
ישיבה מס' 4 7.6.94
מהדורה 4: מאי 1995 - עדכון הנחיות
רשות שדות התעופה.
מתן תוקף

תוכנית מס' מב' 396 הנקראת:

"תל חנן - מרכז מלאכה ואחסנה"

שינוי לתוכנית מתאר ג/580

ולתוכנית מפורטת ג/545-א'

1. שם ותחולה

תוכנית זו תקרא שינוי תוכנית מתאר מס' מב' 396 "תל-חנן - מרכז מלאכה ואחסנה" שנוי לתוכנית מתאר נשר ג/580 ולתוכנית מפורטת ג/545-א' (להלן התוכנית).

התוכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט בק.מ. 1:1250 המצורף לתוכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה (להלן התשריט).
לתוכנית מצורף נספח תחבורה בק.מ. 1:1250.

2. יחס לתוכניות אחרות

א. תוכנית מב' 396 מהווה שינוי לתוכנית ג/580 המגדירה את השטח ל"אזור תעשייה", שפורסמה למתן תוקף ב-19.7.73 י.פ. 1934.

ב. תוכנית מב' 396 מחווה שינוי בחלק מתחום דרך 29 לתוכנית ג/545-א', שפורסמה למתן תוקף ב-25.5.67 י.פ. 1362.

ג. תוכנית זו מאמצת את הוראות תוכנית מתאר נשר החדשה מב' 195 אשר הומלצה להפקדה.

ד. התוכנית משתלבת במערכת הדרכים כפי שפורטה בתוכנית מב' 129-א' מרכז נשר-תל-חנן", שהומלצה להפקדה.

3. המקום

מחוז : חיפה

מועצה מקומית : נשר

גושים וחלקות : גוש 11229 - 1 (חלק), 3, 4, 5, 7, 8, 10, 13 (חלק),

14, 15 (חלק), 17 (חלק), 36 (חלק),

39 (חלק), 40, 41, 42, 43, 44 (חלק),

45, 47 (חלק), 48, 49.

4. שטח התוכנית

שטח התוכנית כ-50.168 דונם (מדידה גרפית).

5. גבולות התכנון

צפון מזרח - רצועת הרכבת ודרך ארצית מס' 75.
דרום מערב - בסיס צבא (חיל הנדסה).
צפון מערב - מחסני חרום משרד התעשיה.
דרום מזרח - אזור לשיקום ותוכנית האצטדיון מכ"מ/361.

6. יוזם התוכנית

חברה לקרור והספקה בע"מ.
באימוץ הועדה המקומית מורדות הכרמל.

7. בעל הקרקע

חברה לקרור והספקה (41,050 מ"ר)
מנהל מקרקעי ישראל (10,050 מ"ר)

8. מחבר התוכנית

דינה אמר - אברהם קוריאל, אדריכלים.

9. שימוש בקרקע

לא תשמש קרקע או בנין בתחום התוכנית, אלא לתכלית המפורטת בתשריט
וכאמור בתנאי תוכנית זו.

10. מטרות התוכנית

שנוי יעוד חלק מאזור התעשיה לדרכים וש.צ.פ. לשימוש אזור התעשיה.
קביעת הוראות בניה, תנאים להיתר בניה ומבנים להריסת.

11. ביאור סמני התשריט

גבול התוכנית	-	קו כחול עבה
גבול תוכנית מאושרת	-	קו נקודה בצבע כחול
גבול גוש	-	קו שחור עם משולשים עיליים ותחתיים
מספר חלקה רשומה	-	מספר מותחם בעגול ירוק
קו חלקה רשומה	-	קו בצבע ירוק
מספר חלקה לביטול	-	מספר מותחם בעגול בירוק מקוטע
קו חלקה לביטול	-	קו מקוטע בצבע ירוק
מס' מגרש מוצע	-	מספר מותחם במשושה בצבע התשריט
דרך מוצעת/הרחבת דרך	-	שטח בצבע אדום
דרך קיימת/מאושרת	-	שטח בצבע חום
דרך לביטול	-	קוים אלכסוניים בצבע אדום
שטח ציבורי פתוח	-	שטח צבוע ירוק
שטח לתעשייה/מלאכה/מסחר	-	שטח צבוע סגול
מספר דרך	-	ספרה ברביע עליון של עגול
רחב דרך	-	ספרה ברביע תחתון של עגול
מרווח קדמי	-	ספרה ברביע ימיני/שמאלי של עגול
קו בנין	-	קו נקודה בצבע אדום
גדר קיימת	-	קו עם אלכסונים בצבע שחור מודגש
גדר להריסה	-	קו בצבע צהוב עם אלכסונים בצבע שחור
קו חשמל	-	קו שתי נקודות בצבע אדום
בנין להריסה	-	קו בצבע צהוב

12. רשימת תכליות

שטח לתעשייה/מלאכה - שטח המיועד להקמת מבנה או מספר מבנים שימשו לבתי מלאכה לשרותי החסנה, ומסחר בשטח זה יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראת ובדיני איכות הסביבה. יותרו מסעדות, מקומות לעריכת ארועים וכן שטחי משרדים לא תותר הקמת בריכות ומערכות סילוק או שיקוע פתוחות. במרווחי הבניה תותר התקנת מיכלים תת-קרקעיים בלבד.

שטח ציבורי פתוח - ישמש לכל המטרות המפורטות להלן: נטיעות, פסי ירק, תחנות טרנספורמציה, שבילים ומעבר קוי תשתית.

דרכים - שטח מיועד למסעות, למדרכות, נטיעות, מעבר קוי תשתית, תחנות אוטובוס וחניה.

13. שטח הבניה המותר

א. שטח מגרש מינימלי - בחלוקת משנה - לצורך חישוב אחוזי בניה - 4.0 דונם.

ב. שטח הבניה העקרי המותר - 150% משטח המגרש.

ג. שטחי שירות

שטח מתחת לכניסה והקובעת לבנין (מרתף)	השטח מעל הכניסה הקובעת לבנין	יעוד
כניל	בהתאם להוראות הגי'א התקפות בעת מתן חיתר הבניה.	1.ג חדרי בטחון/ואו מקלטים
שטח המגרש ע"פ קוי בנין מותרים	25% משטח המגרש.	2.ג חניה מקורה (לא חובה)
3%	5% משטח המגרש.	3.ג מערכות טכניות ומתקני שירות
5%	10% משטח המגרש.	4.ג אחסנה
---	8% משטח המגרש.	5.ג מעברים מקורים (ארקדה/סטווין) ומבואות חדרי מדרגות
---	12% משטח המגרש.	6.ג מעבר ציבורי (מול)

14. גובה מבנים

א. גובה בנין מכסימלי מעל פני קרקע טבעית 12.0 מ'. הגובה ימדד מנקודה במרכז המבנה ועד לקצה תקרה אחרונה.

- ב. מעל תקרה אחרונה יותר לבנות: חדר מדרגות המוביל לגג, פיר מעלית, חדר מכונות מעלית, יחידות מיזוג אויר וקיר מסתיר לחן. הקמת אנטנות וארובות לגובה העולה על 9 מ' מעל פני הגג - תותר באישור מנהל התעופה האזרחית.
- ג. תותר קומת מרתף לחניה בנוסף לאמור בסעיף א'.

15. קו בנין

- א. קו בנין יחיה 5.0 מ' מכל קו מגרש.
- ב. קו הבנין לא יפחת מ-20.0 מ' מציר המסילה הגובלת בתוכנית מצפון מזרח.
- ג. מרתף חניה - יותר גו בנין 0 לדרכים גובלות.

16. טבלת הוראות בניה (סיכום)

קו בנין			גובה מבנה	שטח בניה שרות		שטח בניה עקרי
מרתף לדרך גובלת	כל קו בנין אחר	פסי רכבת		כנדרש	חדר בטחון	
0	5.0 מ'	20.0 מ'	חדר מדרגות מכוונות מעלית מתקן מ.א. + 12.0 מ'	25%	חדר בטחון	150%
				3%+5%	חניה מקורה	
				5%+10%	מערכות טכניות	
				8%	אחסנה	
				12%	מעבר מקורה	
					מול	

הערות:

- א. הוראות בניה לכל מגרש ע"פ חלוקת משנה. גודל מגרש מינימלי 4.0 ד'.
- ב. פרוט ההוראות סעיפים 13, 14, 15.
- ג. לא ינתן היתר בניה למבנה שגובהו מתקניו עולה על 30 מ' מעל פני היס, אלא לאחר קבלת אישור מנהל התעופה האזרחית.

17. היתר בניה

תותר חכנת תוכנית להיתר בניה בשטח התוכנית בשלמותה או בחלק ממנה כפוף לתנאים הבאים:

א. תוגש תוכנית בינוי לכל השטח בק.מ. 1:500 על רקע תוכנית טופוגרפית. התוכנית תכלול את הנושאים הבאים: מיקום בניינים, דרכי שירות, אזורי חניה. יסומנו קוי התשתית הראשיים: מים, ביוב, ניקוז ומיקום תחנות טרנספורמציה.

ב. תותר חלוקת משנה של המגרש. החלוקה לא תדרוש הכנת תוכנית מפורטת חדשה. החלוקה תוגש לאישור חוועדה המקומית. שטח כל מגרש בחלוקת משנה לא יקטן מ-4.0 דונם והוא יהיה סמוך לדרך. כל הוראת הבניה שיפורטו לעיל יחולו על כ"א מהמגרשים החדשים.

ג. המבנים יתוכננו בעיצוב ארכיטקטוני מגובש:

1.ג יכינו פירים למעבר צנרת. פירים שיקבעו על חזיתות הבנין יהיו חלק מהעיצוב הארכיטקטוני של מעטפת הבנין.

2.ג יותר שילוב צנרת אלקטרו מכנית בחזיתות החיצוניות של הבנין בתנאי שלא תהא חריגה מהתעלות או פירים שיועדו לכך.

3.ג הצגת פתרון לטיפול אקוסטי במתקנים שעל הגג.

4.ג הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי.

5.ג הצגת פתרון עיצובי לשילוט הכוונה בשטח התוכנית.

ד. בהיתר הבניה יפורטו חומרי הגמר של חזיתות המבנים. ידרש חומר עמיד לשביעות רצון מהנדס המועצה.

ה. תוכנית היתר הבניה תכלול תוכנית פיתוח בק.מ. 1:250 לאישור מהנדס המועצה.

תוכנית הפיתוח תכלול תכנון תשתיות: מים, ניקוז, ביוב, סילוק פסולת, אספקת אנרגיה ותקשורת.

התוכנית תכלול סימון גדרות, נטיעות ואו שימור עצים קיימים קיימת חובת נטיעות בשטח המגרש. בכל מגרש יהיו או ישתלו עצים בוגרים מחבית בשעור של עץ לכל 400 מ"ר בניה.

18. מבנים קיימים

א. כתנאי להוצאת היתר בניה יהרס אגף המבנה הקיים בתחום הדרך.

ב. שאר המבנים הקיימים בשטח המסומנים להריסה, ניתן לשמרם עד אשר יבנו במגרש - 60% משטחי הרצפה המותרים.

19. איכות הסביבה

תנאי לשימוש במבנה כולל מבנים לאחסנת חומרים מסוכנים, למעט מסחר ושירותים נלווים יהיה קבלת אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה בהתאם לדו"ח ממצאים סביבתיים שיבדק ע"י איגוד ערים לאיכות סביבת חיפה, ותכלול תוראות או תנאים (בנוסף לאלה המפורטים בתקנה 16 לתקנות התכנון והבניה - מתן היתר בניה ותנאיו התש"ל - 1970) בנושאים הבאים:

א. שפכים - דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל/מעבדה לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב האיזורית. מתקני הקדם ימוקמו בתחום המפעל. יש לקבוע אפשרות דגימה במוצא הביוב של כל מפעל.

לשטח הכלול בתחום התוכנית יוכל להכנס מפעל/מעבדה שאיכות השפכים שלהם לאחר טיפול הקדם מאפשרת התחברותם למפעל הטחור האיזורי, בהתאם לדרישות איגוד ערים לביוב חיפה ואיגוד ערים לאיכות הסביבה בחיפה.

ב. פסולת - דרכי הטיפול בפסולת בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך ייצור/מחקר או שירותים נלווים לרבות אחסונה וסילוקה.

- ג. טיפול אקוסטי - אמצעים להפחתת רעש ממפעל/מעבדה שהפעילות בהם עלולה לגרום רעש בלתי סביר לסביבתו, כך שבשום מקרה לא יחרגו מפלסי הרעש מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר 1990) "מבנה ב".
- ד. זיהום אוויר - לא תותר יצירת אנרגיה בתחום שטח התוכנית באמצעות מזוט ועץ.
הבקשה להיתר תפרט את האמצעים למניעת זיהום אוויר מהמפעל/מעבדה שהפעילות בו עלולה לגרום לזיהום אוויר. בכלל זה הטיפול בסוגים ורמות שונות של מזהמי אוויר שמקורם בתהליך המחקר או הייצור.
- ה. חומרים רעילים ומסוכנים - מפעל/מעבדה המשתמש בחומרים רעילים ומסוכנים יערוך סקר הן לגבי סיכונים והן לגבי נושא סילוק חומרים מסוכנים בהתאם לתנחיות של איגוד ערים לאיכות הסביבה ושל הרשויות המוסמכות מעת לעת, ויפרט את האמצעים שינקטו למניעת זיהום או סכנה.
סילוק חומרים מסוכנים משטח התוכנית יעשה בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות מעת לעת.
- ו. דו"ח הממצאים הסביבתיים יכלול גם את כל הנושאים העלולים להתעורר מעת לעת ובהתאם לשינויים טכנולוגיים שיתרחשו עד לזמן הגשת היתר הבניה.

20. חניה

- א. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן הכלול בחוק התכנון והבניה התקף בעת הגשת היתר הבניה.
החניות יתוכננו במגרשי חניה ו/או במבני חניה. ו/או במרתף חניה כל מקומות החניה יהיו בשטח המגרש.
- ב. יותר מספר גישות לאזורי חניה מהדרך הציבורית. הכניסות יתואמו עם מהנדס המועצה ומשרד התחבורה.

21. דרכים

- א. מגישי היתר בניה ישתתפו בהוצאת סלילת דרכים שבתוכנית זו בהתאם לחוק עזר עירוני.
- ב. ע"פ הסדרי התנועה תהיה הפניה הדרומית (ליד חלקה 49) מדרך השלום לדרך בר יהודה (דרך 752) ימנית בלבד.

תאורה .22

מגישי חיתר בניה חייבים להתקין על חשבונם בשטח המגרש תאורת דרכים כולל עמודים ופנסים וכן שילוט הכוונה חיצוני.

שירותים .23

א. ניקוז מי גשם - לא ינתן חיתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח בהתאם לתוכניות מאושרות של המועצה המקומית נשר.

ב. אספקת מים - אספקת מים לבניינים בשטח תוכנית זו תעשה ממערכת המים של המועצה המקומית נשר.

ג. ביוב - כל הבניינים יחוברו לרשת הביוב המרכזית של המועצה המוקמת נשר.

ד. הידרנטים - על מגישי חיתר הבניה להתקין במגרשים הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות מכבי אש ולשביעות רצונם.

ה. הרחקת אשפה - מתקנים להרחקת אשפה יותקנו בתוך מבנה במקום ובצורה שתאושר ע"י מהנדס המועצה.
מתקני אשפה יאושרו במסגרת הבקשה לחיתר בניה ובלבד שנקטו כל הצעדים הדרושים למניעת משיכת ציפורים למגרש.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל .24

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

מרחקים

2 מטרים

5 מטרים

9.5 מטרים

סוג קו החשמל

ברשת מתח נמוך

בקו מתח גבוה עד 2 ק"ו

בקו מתח עליון עד 110 ק"ו

ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. כל קוי החשמל בשטח התכנית יחיו תת-קרקעיים.

25. תחנות טרנספורמציה

על מגישי בקשות בניה לכלול בתוכניותיהם תחנות טרנספורמציה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל, ובתחום קוי הבנין.

26. מקלטים - חדרי בטחון

לא יוצא רשיון בניה בבנין בשטח התוכנית, אלא אם כלולה בו תוכנית למקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הגי'א.

27. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים לדרכים ושטח ציבורי פתוח, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 וירשמו ע"ש הרשות המקומית נשר.

28. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

29. איחוד וחלוקה

- א. גבולות החלקות שאינם מזדהים עם גבולות המגרשים והדרכים הקבועים בתוכנית זו - בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קוי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים - זאת כמתואר בתשריט.
- ג. תותר חלוקת משנת, כאשר גודל מגרש לא יקטן מ 4.0 דונם. יותר רישום המגרשים החדשים.

30. שיפוי

יזמת התוכנית - החברה לקירור והספקה בע"מ ו.או כל הבא בשמה ו/או במקומה - מתחייבת לשפות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מורדות הכרמל (להלן "הוועדה המקומית"), על כל תביעה במידה ותוגש, נגד הוועדה המקומית, ע"י מי שנפגע ע"י התוכנית ובהתאם לקביעה שהתובע זכאי

48

לפיצוי עפ"י הסעיפים 197 ו- 200 של חוק התכנון והבנייה, התשכ"ח-1965, כאשר ליוזמת התוכנית יתאפשר להתגונן בפני תביעה כאמור, ביחד עם הוועדה המקומית:

השיפוי יכלול גם כל הוצאותיה של הוועדה המקומית עקב התביעה, לרבות הוצאות משפטיות ושכ"ט עו"ד של הוועדה המקומית. היוזמת תשלם הפיצוי ואו תשפה הוועדה המקומית על כל תשלום שתחוייב ועל הוצאותיה כני"ל תוך 30 יום ממתן החלטה מסומכת לפי החוק.

חתימות 31

משרד הפנים מודון חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965	
אישור תכנית מס. 396/מ	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 9.11.95 לאשר את התכנית.	
סמ"כ"ל לתכנון	יו"ר הועדה המחוזית

חברת קוראית לקרור הפקדה בע"מ

יוזם התוכנית
ובעל הקרקע

תאריך 6.8.95

אדריכל עמית שדה
מהנדס הוועדה המקומית
נשר

ד"ר סקולס

הודעה על הפקדת תכנית מס. 396/מ	
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 396/מ	
מיום 25.12.94	

דינה אמר - קוריאל - נדרו
אדריכלים ומחכמים
חיפה רח' רמל 1
טל. 04-341611 פקס 04-341611

תאריך 30.7.95

כתב התכנית

חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965 ועדה מקומית לתכנון ולבניה מורדות הכרמל	
חכנית 396/מ מס.	
נדונה בישיבה מס. 109 בתאריך 16.9.95	
הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם המלצה להפקדה.	
מהנדסת הועדה	יושב ראש הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965 ועדה מקומית לתכנון ולבניה מורדות הכרמל	
חכנית 396/מ מס.	
נדונה בישיבה מס. 109 בתאריך 16.9.95	
הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם המלצה לאשר חוקי.	
מהנדסת הועדה	יושב ראש הועדה

ספטמבר 94

מאי 95

הודעה על אישור תכנית מס. 396/מ	
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4409	
מיום 16.5.96	