

מאסף

675
2

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי - מורדות הכרמל

עיריית נשר

שני תכנית מתאר מקומית מכ/ 361 א'

הנקראת "הגדלת שטחי אזור ספורט עירוני וחממת מחקר"

המהווה שינוי לתכניות מתאר נשר ג/ 580 ולתוכניות ספורטות

מכ/ 361, מכ/ 129 א'

עורך התכנית: עיריית נשר

תוכנית להפקדה

ספטמבר 1997

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי-מורדות הכרמל
עיריית נשר

שנוי תכנית מתאר מקומית מכ/ 361 א'
הנקראת "הגדלת שטחי אזור ספורט עירוני וחממת מחקר"
המהווה שינוי לתוכנית מתאר נשר ג/580
ולתכניות מפורטות מכ/ 361, מכ/ 129 א'

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא "תוכנית מתאר מקומית מכ/ 361 א' "הגדלת שטחי אזור ספורט עירוני וחממת מחקר" המהווה שינוי לתוכנית מתאר ג/ 580 ולתוכניות מפורטות מכ/ 361 ומכ/ 129 א'.

2. תחולת התכנית

תכנית זאת תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף בזה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

התוכנית כוללת תשריט בק.מ. 1:1250 והוראות תוכנית (תקנון) עם 8 עמודים.

3. שטח התכנית

40.8 דונם (מדוד גרפית במחשב)

4. המקום

גוש 11168 - חח' 1

גוש 11229 - חח' 1

גוש 11170 - חח' 2

5. גבולות התכנית

דרום מערב - דרך בר-יהודה

דרום מזרח - ביח"ר למלט נשר

צפון מזרח - "חממת מחקר"

6. יחס ועורך התוכנית

עיריית נשר

7. בעלי הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל, מפעלי נשר ועיריית נשר.

8. מטרת התכנית

- א. תוספת שטחים למטרות "אזור ספורט עירוני" ו"חממת מחקר".
- ב. מתן הוראות בניה.
- ג. הסדרת דרכי גישה.

9. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות:
- תכנית מכ/ 361 - אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4220 בתאריך 9.6.94 .
- תכנית מכ/ 129 א' - אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1934 בתאריך 19.7.73 .
- תכנית מתאר נשר ג/ 580 - אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1934 בתאריך 19.7.73 .

עם אישור תוכנית זו ובמקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין תוכניות אחרות, עדיפות הוראות תוכנית זו.

10. באור ציוני התשריט

- | | | |
|------------------------------------|---|----------------------------|
| קו כחול עבה. | - | גבול תוכנית |
| קו כחול מקוטע. | - | גבול תוכנית מאושרת |
| קו שחור עם משולשים עיליים ותחתיים. | - | גבול גוש |
| משושה בצבע ירוק עם ספרה. | - | מספר חלקה |
| קו דק בצבע ירוק. | - | קו חלקה |
| משושה בקו מקוטע בצבע ירוק עם ספרה. | - | מספר חלקה לביטול |
| קו דק מקוטע בצבע ירוק. | - | קו חלקה לביטול |
| עגול עם ספרה בצבע שחור. | - | מספר מגרש |
| קו דק בצבע שחור. | - | קו מגרש |
| קו מקוטע בצבע אדום. | - | קו בנין |
| קו נקודה בצבע אדום. | - | קו חשמל |
| מרובע בצבע צהוב. | - | בנין להריסה |
| מרובע מטויט בצבע שחור. | - | בנין קיים |
| שטח צבוע בצבע אדום. | - | דרך, חניה מוצעת/ הרחבת דרך |
| שטח צבוע בצבע חום בהיר. | - | דרך, חניה קיימת/ מאושרת |
| קווים אלכסוניים בצבע אדום. | - | דרך לביטול |
| שטח צבוע ירוק מותחם חום כהה. | - | אזור ספורט עירוני |
| שטח צבוע אפור מטויט ומוקף חום כהה. | - | שטח למחקר ופיתוח |
| שטח צבוע ירוק. | - | שטח ציבורי פתוח |
| ספרה ברביע עילי בעיגול. | - | מספר דרך |
| ספרה ברביע צידי בעיגול. | - | מרווח קדמי מדרך |
| ספרה ברביע תחתון בעיגול. | - | רוחב דרך |

11. השימוש בקרקע ובמבנים
לא ישמשו בין או קרקע הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות להלן.

12. רשימת התכליות
אזור ספורט עירוני: כולל אצטדיון עירוני עם מגרש כדורגל ומושבים ל - 2500 צופים, מתקני ספורט ושרותים נלווים, מגרש כדורגל נוסף לאימונים, שטחי חניה ככל שיזרש בנוסף לחניה הציבורית הנפרדת ושטחי מסחר משולבים בשימוש העיקרי (ספורט). (מגרש 10).

מחקר ופיתוח: שטח לחממת מחקר ולייזום בתחום תעשיות עתידות יזע. בתחום האתר יותר שילוב משרדים ושרותי מסחר הקשורים למחקר ופיתוח ומזנונים לשימוש העובדים. (מגרש 11).

חניה ציבורית: לשימוש אזור הספורט חממת המחקר ושטח המסחרי הגובל. לא תותר יציאה ממנה ישירות לדרך בר-יהודה (מגרש 12).

דרך: שטח למסעה ומדרכה (מגרש 13).

ש.צ.פ.: שטח ריצוף וירק להפרדה בין חניה ציבורית ודרך בר-יהודה.

הפקעה ורישום: כל השטחים המוצעים לדרכים ושטח ציבורי פתוח נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק התנ"ב התשכ"ה וירשמו ע"ש עיריית נשר.
כל המבנים או חלקי המבנים המסומנים בתשריט כמיועדים להריסה יפונו כחוק ויובטחו זכויות הדיירים עפ"י חוק.

13. איחוד וחלוקה
השטח הכלול בתכנית זו יאוחד בהתאם למסומן בתשריט והחלוקה הישנה תבוטל.
החלוקה החדשה תהיה בהתאם לתשריט החלוקה הנספח לתכנית זו.

14. היטל השבחה
היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

15. תנאים להוצאת היתר בניה

15.1 איכות הסביבה
היתר בניה באזור 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 לביוכ חיפה ואגוד ערים לאיכות הסביבה בחיפה. במקום בו נדרש טיפול קדם בשפכי סלפני ההתחברות למערכת העירונית ימוקם מתקן טיפול בתחום המגרש.**
 2. **פסולת - דרכי הטיפול בפסולת בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה וסילוקה מהמתקנים לטיפול בפסולת בתחום המגרש.**
 3. **טיפול אקוסטי - במקום שהפעילות המתוכננת עלולה לגרום רעש בלתי סביר לסביבה יציגו האמצעים האקוסטיים להפחתת הרעש. בכל מקרה לא יחרגו מפלטי הרעש מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר 1990) במידת הצורך יוגש דו"ח אקוסטי בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה.**
 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, מחמתן, מעכל או קורחיבי שהוא בעל מספר או"ם בכל מצב צבירה. חומרים רעילים - יפורטו דרכי הטיפול בהם בהתאם לסוגים והכמויות בתחום המפעל, תנאי אחסונם, נוהלי פינויים והאמצעים למניעת זיהום או סכנה.**
 6. **ניקוז - תוכנית ניקוז המגרש וחיבורה למערכת העירונית וכן אמצעים למניעת זיהום מי תהום ומים עיליים.**
 7. **קרינה - מקורות פליטת קרינה מהמפעל וסוגיהן והמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר על פי התקנון.**
 8. **דו"ח הממצאים הסביבתיים יכלול בנוסף את כל הנושאים העלולים להתעורר מעת לעת ובהתאם לשינויים טכנולוגיים שיתרחשו עם הזמן.**
 9. **חלה חובה 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.**
- 15.2 **שירותים**
אספקת מים, ביוב, ניקוז מי גשם, והרחקת אשפה יבוצעו בהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי מהנדס העיר.
 - 15.3 **מערכות כבוי אש**
יותקנו ע"ח מגיש הבקשה לפי דרישות רשות הכבאות.
 - 15.4 **מקלטים ומרחבים מוגנים**
יותקנו לפי דרישות הג"א.
 - 15.5 **תוכנית פיתוח**
כל הוצאת היתר בניה מותנית באישור תכנית הפיתוח של המגרש על ידי מהנדס העיר.

15.6 גמר חזיתות מבנים

חזיתות המבנים יצופו בחמרים קשיחים לפי הנחית ואישור מהנדס העיר.

15.7 חנייה

א. מספר מקומות החניה הדרוש לשימושי השונים יקבע לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף.

ב. במגרש מס' 11 - שטח למחקר ופיתוח - תהיה החניה בתחום המגרש.

ג. במגרש מס' 10 - אזור ספורט עירוני - תהיה החניה בתחום המגרש ובתחום מגרש 12 (מגרש לחניה).

16. הוראות בניה

16.1 אזור מחקר לפיתוח

א. הבניה תבוצע בתחום המבנים הקיימים ובהרחבה ע"פ המסומן בתשריט.

ב. שטח עקרי - 100% משטח המגרש.

ג. קומת קרקע עד 40% משטח המגרש.

ד. שטח שרות

ממ"ד - בהתאם להוראות הג"א התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. חדרי מכוונות (מיזוג אויר, מעליות, קיטור, גנרטור וכ"ו, כל הנדרש להפעלה טכנית של המבנה) - 10% משטח המבנה.

קומות עמודים ומבואות מקורות

באזור כניסה למבנים - 5% משטח המגרש.

חניה מקורה - 20% משטח המגרש.

ה. גובה בנין

גובה המבנה המירבי יהיה 12.0 מ' ממפלס הקרקע. מעל גובה זה יותרו חדרי מכוונות, מעלית, יציאה לגג מחדר מדרגות, מתקנים הנדסיים הדרושים לתהליך הייצור, מתקני מיזוג אויר, ומעקות. יותר מרתף לחניה תת קרקעית.

ו. קו בנין

הבניה תבוצע בתחום המבנים הקיימים וע"פ קו הבנין המסומן בתשריט.

יותר להרוס מבנה קיים ולבנות בתחומו מבנה חדש.

16.2 אזור הספורט-העירוני

א. התכנון במלואו יאושר על ידי רשות הספורט ומהנדס העיר.

ב. למניעת מטרזים אקוסטיים יותנה היתר הבניה לטריבונות באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. במידת הצורך יוגש דוח אקוסטי בהתאם להנחית איגוד ערים לאיכות הסביבה.

ג. החניות עבור האצטדיון ישמשו גם חניות עבור שימושים אחרים כאמור ברשימת התכליות.

ד. היתרי בניה יוצאו בהתאם לתכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית.

17. בניה בקרבת קוי חשמל וחיבור בנינים לרשת

א. לא ינתן היתר לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים בקרבתם ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן, בין הקו האנכי המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

- בקו מתח נמוך 2 מטרים
- בקו מתח גבוה עד 33 קו"ש 5 מטרים
- בקו מתח עליון עד 160 קו"ש 11 מטרים
- בקו מתח עליון עד 400 קו"ש 21 מטר

הערה:

במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת- קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו. מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ד. באזור הספורט העירוני לא יותר חיבור חשמל למבנים אלא רק על ידי כבל תת קרקעי.

18. טבלת יעוד שטחים

יעוד	תוכנית מוצעת		תוכנית מאושרת	
	שטח מ"ר	%	שטח מ"ר	%
דרך מוצעת/קיימת	4.467	10.9	15.014	36.8
אזור מחקר ופיתוח	8,385	20.5	4.556	11.1
אזור ספורט-עירוני	27,774	68.0	20,683	50.7
ש.צ.פ:	165	0.6	538	1.4
סה"כ	40,791	100.0	40,791	100.0

19. טבלת שימושים ומגבלות

מס' מגרש	יעוד	שטח בדונם	מס'קומות מירב'י	גובה מירב'י מטרים	שטח באחוזים בניה מהשטח		קו בנינים מטרים		
					עיקרי	שרות	ק	א	צ
0	אזור ספורט עירוני	27.77	בהתאם לתפעוליות	לדרישות	10	5	3	3	3
11	מחקר ופיתוח	8.38	3	12.0	100	35	דאה	חש"ט	

הערה: גובה מבני הספורט יקבע באישור רשות הספורט.

עיריית נשר

דוד ה. רוזר. אדריכל
מהנדס העיר

חתימות 20

29/9/97

תאריך

יחוס ועורך התכנית 20.1

20.2 בעלי הקרקע:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר ב"טח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עוננו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו או נאה במקום הסכמת כותבינו בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.

מנהל מקרקעי ישראל:

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

ויקטובין לרשמי
אדריכל, מנהל מקרקעי ישראל
מינהל מקרקעי ישראל
פח"מ

17.12.96 תאריך

עיריית נשר:

יהודה יזרעאלי
מנהל
נשר חניפה

20.9.97 תאריך

מפעל נשר:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 מורדות הפרמל
 ת.ד. 208
 מס' 361 א
 21.5.95
 בפני
 נדונה בישיבה מס' 136 בתאריך
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה למתן תוקף.
 מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 מורדות הפרמל
 ת.ד. 208
 מס' 361 א
 21.5.95
 בפני
 נדונה בישיבה מס' 136 בתאריך
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה לתפקידה.
 מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 361 א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 17.12.96 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 361 א
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4343
 מיום 26.10.95

הודעה על אישור תכנית מס' 361 א
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4635
 מיום 5.4.98 - מס' 3125