

1. הגם והתחולה:

תכנית זו תקרא "תכנית מס' 580/ג - תכנית מתאר נשר" ולהלן "תכנית זו", ותחול על חתום שפוטה המוניציפלי של המועצה המקומית נשר, כפי שפורסם בקובץ התקנות 1973, מיום ~~22.12.1966~~ 26.8.1971.

2. התשריט:

התשריט בקנה מידה 5000:1 יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל - העניינים הכלולים בתכנית ובתשריט.

3. ה מ ר ו:

מחוז חיפה, נפת חיפה, מועצה מקומית נשר, מרחב תכנון מקומי מחוזי, מחוז חיפה, גושים: 11165-11171, 11204, 11206-11208, ~~11210~~, 11217-11220, 11227-11237, 11239-11241, 11666, 11885, 11894-11896, חלקי גושים: 11862, 11892, 11203, 11205, 11209, 11221, 11210.

4. שטח התכנית:

שטח התכנית הוא 12,250 דונם.

5. בעלי הקרקעות:

מדינת ישראל, רשות הפתוחה, קק"ל ואחרים.

6. עורך התכנית:

המועצה המקומית נשר באמצעות אדריכל א. קשטן.

7. מטרת התכנית:

**השפוט**  
הכנת תכנית מתאר בהחאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, תכנון שטח של המועצה, החוייית דרכים ראשיות ויעוד שטחים לאזורי מגורים, מסחר, תעשייה, מלאכה ומוסדות, כמו כן לקבוע הוראות להכנת תכניות מפורטות הכוללות בניה לקבוע אתרים למחצבות וחובה להגשת תכניות מפורטות לאתרים אלה בהם יקבעו בין היתר חנאים להפעלתן ולשמור ולשקום הגוף.

8. יחס לתכניות אחרות:

8.1 כל התכניות שאושרו כחוק לפני אשור תכנית זו בתחום תכנית זו לפי הפרוט בסעיף 8.2 חשארנה בתקפן. בכל מקרה של סחירה בין הוראות - תכנית זו ובין הוראות בתכניות שצוינו להלן יהיה יחס העדיפות ביניהן כדלהלן:

א. עדיפות להוראות תכנית המתאר      ב. עדיפות להוראות ת.ב.ע. מאושרות

- |               |                                   |
|---------------|-----------------------------------|
| 1. צפיפות     | 1. אתרים לבניני צבוד              |
| 2. רוחב דרכים | 2. אתרים לבניני מסחר וחזית חנויות |
|               | 3. שטחים פרטיים פתוחים            |
|               | 4. שטחים צבודיים פתוחים           |
|               | 5. שבילים להולכי רגל              |
|               | 6. תואי דרכים (למעט רחבון)        |
|               | 7. חנייה                          |
|               | 8. חלוקה למגרשי בניה.             |

8.2 רשימת התכניות המאושרות:

מס' 143	שכון פועלי נשר, בלד-א-טיך בחוקף י'פ 43	מיום 2.11.49
מס' 328	הרחבת שכונת גבעת נשר	" 19.7.62
מס' 353	תיקון מדרון גבעת נשר	" "
מס' 402	שינויים בגבעת נשר	" "
מס' 431	מרכז מסחרי משנה, נשר	" "
מס' 472	שינויים בשכונות מדרון נשר	21.12.61
מס' 478	השלמת גבעת נשר (1960)	18.5.61
מס' 537	שנוי לתכנית 431	20.10.66
מס' 545	אזור תעשייה בתל-חנן	25.5.67
מס' 562	בנוי במורד-נשר	20.1.66
מס' 566	"פארק הכרמל" כולל שנויים לתכנית מס' 478	16.10.69
מס' 613	מרכז תל-חנן	20.11.69

1.1.69	מיים	בלוק	2/10/1	מס'
21.2.66	מיום	בתוקף	2/10/2	מס'
23.2.66	"	"	2/10/3	מס'
21.8.68	"	"	2/10/4	מס'
11.9.68	"	"	2/10/5	מס'
19.12.68	"	"	2/10/6	מס'

תכניות ממלכתיות:

מס' 2/10/03/01 + תי/ח/1/2  
מס' 2/10/01/01

8.3 תכניות מפורטות שחוגשנה בעתיד בשטח תכנית זו תהיינה כפופות להוראותיה של תוכנית זו.

8.4 תכנית זו מבטלה את התכניות: 363/ג, 1007/ה, 1007/ה, 225/ג, 545/ג, 305/ג.

שמושים מוגדרים וסמלונים בתשריט:

9.1 באורים וסימונים בתשריט:

הבאור	הסימן והצבע
גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול פארק הכרמל	קו ירוק מרוסק
אזור מגורים (ב)	שטח צבוע חכלה
מייוחד (א)	" " כחום, מותח כחום כהה
מייוחד (ב)	" " כחום, מותח חום כהה
מייוחד (ג)	" " צהוב, מותח כחום
" מרכז מסחרי ואזורי ומגורים	" " אפור
" מרכז מסחרי לתכנון מחדש	" " אפור מותח סגול
" מסחר, מלאכה ותעשייה זעירה	" " בפסים אפורים בהיר וכהה
" מטילח ברזל	" " בסרוגין, מותח כחום כהה
" תעשייה	" " סגול כהה
" תעשייה לתכנון מחדש	" " סגול כהה עם פסים צהובים אלכסוניים
" שדותים טכניים צבוריים	" " סגול, מותח שחור, ומטויט בקוים שחורים
" שדותים הנדסיים	" " סגול, מותח שחור
" מחצבות	" " סגול, מותח חום
" יעור	" " ירוק כהה, מטויט בקוים ירוקים
" <del>פארק הכרמל</del>	" " ירוק כהה, מטויט בקוים ירוקים
" צבורי פתוח	שחי וערב
" מזבלה או מזבלה תעשייתית	" " ירוק
דרך קיימת או מאושרת	" " ירוק, משובץ באדום
דרך מוצעת או הרחבת דרך	" " חום
דרך לביטול	" " אדום
מספר הדרך	" " מטויט בקוים אדומים אלכסוניים
רוחב הדרך	ספרה ברבע עליון של עגול הדרך
מספר אזור, מיועד לתכנון מפורט	ספרה ברבע תחתון של עגול הדרך
גבול אזור, מיועד לתכנון מפורט	ספרה בעגול בצבע התשריט
גבול גוש, מספר גוש	קו מקוטע בצבע התשריט
אזור בית קברות, מאושר או קיים	קו דק עם דגלים קטנים בצבע התשריט
אזור תקלאי	ומספר בעל המש ספרות
אזור לתכנון <del>חדש</del> בעתיד	" " שטח צבוע צהוב משובץ קוים ירוקים
קו חשמל קיים - מתח עליון	" " שטח מטויט בקוים ירוקים
קו חשמל קיים - מתח גבוה	" " שטח מטויט בקוים צהובים
	קו-שלוש נקודות-לסרוגין בצבע התשריט
	קו-שתי נקודות-לסרוגין בצבע התשריט

9.2 אזורים ותכליות

9.2.1 תכליות שלא הוזכרו ברשימה

א. מקום שקיימת או מוצעת תכלית שלא נזכרה ברשימת התכליות יוחלט לגביה: באמצעות תכנית מפורטת או על פי גזירה שוה בהמלצת הוועדה - המקומית ובאשרור הוועדה המחוזית.

ב. מקום שמשתמשים בקרקע או בבנין לחכלית שאיננה תואמת את הוראות חכנית זו, יוסיפו להשתמש בקרקע או בבנין לאותה החכלית עד שיתחול שנוי בהחזקה או בעלות של אותו קרקע או בנין או עד שיאושר היתר לשנוי פיסוי במבנה או בקרקע או עד שיאושר היתר כסוג השמוש אם - יבקשו הבעלים שנוי כאמור. הוראות סעיף זה תלות - במדה ולא אושרה חכנית מפורטת המתיחסת לקרקע או לבנין כאמור והקובעת מועד משוער להפסקת השימושים החורגים, לפי סעיף ד' להלן.

ג. לא יוצאו היתרי בניה בשטח חכנית זו לאחר שתאושר למתן חוקף אלא רק בהתאם לחכנית מפורטת מאושרת שהוראותיה מתאימות להוראות חכנית זו, ושתקבע לפרטיהן את התכליות השונות במסגרת רשימת התכליות בפרק זה. כל עוד לא תאושרנה חכניות מפורטות לאזורי המגורים השלמים המיועדים לתכנון מפורט והמסומנים בספרות מוקפות במעגל בצבע החשויט בתכנית - זו לא תאושרנה חכניות תלקיחה לאותם השטחים.

ד. חכניות בנין ערים מפורטות תסמנה כל מבנה או שמוש קיים שאיננו מתאים ליעוד שנקבע לאזור בתכנית המהאר והפרטנה את המועד המשוער לפנוי - המבנים והשמושים החורגים כנ"ל ולהריסתם כציון הגורם שיהיה אחראי לבצוע הדבר והחנאים לפתוח, על פי היעוד שנקבע בתכנית המהאר בהתיחס להמצאת של המבנים או השמושים האמורים.

### חנאי הבניה

9.2.2

גובה הבנינים, מרווחי הבניה וצפיפות:  
גובה הבנינים עפ"י חכניות ב.ע. מפורטות.  
מרווחים עפ"י ח.ב.ע. מפורטות.  
הצפיפות:

#### הצפיפות

לא חותר כל בניה חדשה למעט שפורים סניטריים ושפוצים במבנים הקיימים.

5 יחידות לדונם ברוטו  
" " " 8

#### האזור

אזור מגורים א מיוחד  
{ אזור מגורים ב  
" " ב מיוחד  
אזור מגורים ג מיוחד

### אזור מחצבות וכריה

9.2.3

לא תודשה כל חציבה וכריה בחתום החכנית אלא בהתאם לחכנית מפורטת - מאושרת שתפרט את החנאים בהם יבצעו פעולות אלה ושחלול הוראות לבטיחות הצבור ולשקום הנוף.

### אזורי תעשיה

9.2.4

יותרו בניני תעשיה מכל הסוגים למעט תעשיה מזיקה.

### שטח פארק הכרמל

9.2.5

שטח זה כפוף להוראות חכנית המהאר פארק הכרמל ג/566.

### שטח יעור

9.2.6

אזורים אלה מהוים שטחים צבוריים פתוחים ויותר בהם השמוש ליעור ולמתקנים הקשורים בכך בלבד.

### דרכים

9.2.7

לא תורשה כל בניה על קרקע המיועדת לדרך, פרט למתקנים טכניים הקשורים בדרך במישורין.

### חניה פרטית

9.2.8

בכל חכנית מפורטת שתוגש לדיון כמוסדות התכנון יסומנו הפתרונוח - ההנדסיים ביחס לחניה הקשורה בתכנית לרבות הגישווח לחניה כזאת וכן שלבי הבצוע של החניה והגישווח כאמור. מקום שבחכנית יוצע מקום חניה מרוכז לשמושים מסוגים שונים שהפעלחם היא בשעות שונות, אפשר יהיה לקבוע את שטחו על פי תקן משולב ללא צורך בכפילות מקום.

9.3 רשימת החכליות:

9.3.1 אזורי מגורים (ב) ו-(ג) מיוחד

בתי מגורים  
כניני צבור שכונתיים  
בניני מסחר  
שרותים של בעלי מקצועות חופשיים  
מוסדות בריאות פרטיים או צבוריים.  
מוסדות חנוך ומוסדות של ארגונים, פרטיים וצבוריים  
מוסכים לחניית רכב של דיירי הכתים במגרשיהם  
בניני עזר בתחום הבניינים  
מקלטים צבוריים. ~~במסגרת ניהול הכליחונים - ע"י חכניה מפורשת.~~

9.3.2 אזור מגורים א' מיוחד

בתי המגורים הקיימים באזור כפי שמצויין בחשריט והמשמשים למגורי עובדים במפעלי התעשייה.  
מגרש לבנין צבורי - בית הספר היסודי הקיים בגוש 11168.

9.3.3 אזור מגורים ב' מיוחד באזור זה יובטחו אחרים למוסדות כלהלן:

מוסדות בריאות נופש ומרגוע  
מוסדות חנוך, מחקר חרכות וחברה  
מוסדות של ארגונים פרטיים או צבוריים  
מוסדות ומרכזי ספורט  
מגורים ושרותים הקשורים למוסדות הנ"ל  
כל החכליות המפורטות ב- 9.3.1.

9.3.4 אזור מרכזי מסחרי ואזורי מגורים ע"י חכניה בנין ערים  
מפורשת שהיקפה יקבע ע"י הועדה המחוזית עוד בשלב של החלטה על הכנתה עפ"י סעיף 77 לחוק התכנון והבניה.

בניני מינהל  
בניני שרותים עירוניים ותחנת אוטובוסים מרכזית  
חנויות למסחר סטונאי וקמעוני, חנויות כל בו וסופרמרקטים  
משרדים, עסקים וסוכנויות עסקיות  
בתי שעשועים  
בתי מלון  
מוסדות תרבות ודת  
מוסדות בריאות  
מוסדות של ארגונים פרטיים וצבוריים  
בתי מלאכה זעירה כתנאי שלא יגרמו מטריד לסביבה ע"י רעש, עשן,  
ריח וזיהום אויר  
בתי מגורים  
מגרשים ובניינים לחניה מסחרית.

9.3.5 אזור מסחר, אחסנה מלאכה ותעשייה זעירה

חנויות למסחר סטונאי וקמעוני  
משרדים עסקיים וסוכנויות עסקיות  
בתי שעשועים  
בתי מלאכה, תעשיות זעירות  
אחסנה למעט המרים דליקים.

9.3.6 אזור מטילת ברזל

מסילות ברזל  
כל המתקנים הדרושים להפעלת הרכבת.

9.3.7 אזורי תעשייה

בניני אחסון מכל הסוגים, תחנות דלק  
בניני תעשייה מכל הסוגים, למעט תעשייה מזיקה.

9.3.8 אזור שרותים טכניים צבוריים

תחנת טרנספורמציה של חברת החשמל  
כל המתקנים הדרושים לה.  
שמושים הנדסיים אחרים.

שטחים לחצוב וכריה  
מקני העשיה הקשורים למחצבות.

9.3.10

יעור  
שטחי יעור  
מחקנים הקשורים ביעור באישור הועדה המחוזית.

9.3.11

פארק הכרמל  
כפוף להוראות תכנית ג/566, תכנית המתאר לפארק הכרמל.

9.3.12

שטח צבורי פחות  
גנים צבוריים  
מגרשי משחק לנוער ופעוטים  
מעבר להולכי רגל  
מגרשי ספורט  
שמושים דומים אחרים  
לא תורשה בניה למעט אנדרטה, מקלט, בית שמוש צבורי, ביתני שרות  
לאחזקתם ומבנים אחרים הקשורים בנותח הצבור באשור הועדה המחוזית.

9.3.13

מזבלה  
המזבלה תפעל בהתאם לתנאי משרד הבריאות והוראותיו.

9.3.14

דרכים  
אין להקים על כל קרקע שהיא מקום של דרך כל בנין ולעשות עליה כל  
עבודה חוץ מהעבודה הקשורה עם סלילת הדרך, החזקתה ותיקונה, באשור  
הועדה המקומית.

9.3.15

בתי עלמין  
בית קברות לצרכי המקום בלבד  
השרותים הקשורים לנ"ל.

9.3.16

אזור חקלאי  
בשטח זה יותר למפעלי מלט נשר לכרות חרסית. כפוף להחלטת הועדה לשמירה  
על קרקע חקלאית מיום 1.11.71.

9.3.17

בעתיד  
חכנון ~~מחדש~~ ~~אזור~~ ~~חכנון~~ (20) ~~עברו~~ ~~חכנון~~ ~~מפורטת~~. שטח מיועד לתכנון בעתיד

הפקעות  
10

הפקעת שטחי צבור

לוועדה המקומית יהיה מותר, בכל עת שתראה לנכון, להפקיע על פי  
חוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965 את המקרקעין שנועדו בתכנית  
לצרכי צבור בהתאם לסעיפים 188 (א) ו-(ב) לחוק.

שרותים

11.1 בניה בקרבת קוי חשמל

(א) לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מהחח לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי  
חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל  
הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל ובין החלק הבולט ו/או  
הקרוב ביותר של המבנה:

2 מטרים	-	ברשת מתח נמוך
5 "	-	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8 "	-	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
10 "	-	בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

(ב) אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל חה-קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מטרים  
מכבלים אלו.

11.2

נקודת מיל גשם  
חכניות ניקוז יבוצעו בהתאם לאשור רשות הנקוז.

11.3

אספקת מים  
אספקת מים הכללית תהיה מרשת המים של הרשות המקומית.

11.4

סלילת דרכים  
סלילת כל הדרכים הכלולות בחכנית זו לרבות כבישים, מדרכות, שטחי תניה,  
שבילים להולכי רגל, איי תנועה, קירות חומכים, מעבירי מים, תעלות נקוז  
ותשתילה הכלולה בשטח הדרכים יבוצעו עפ"י תכניות הנדסיות שתאושרנה ע"י  
הועדה המקומית ושתהיינה תואמות חכנית בנין ערים המאושרת בשטח והוראות  
חכנית זו.

11.5

כירוב

כל הבניינים בחחום התכנית ייחברו לרשת הכירוב המרכזית, לפי חכנית שתאושר ע"י המוסדות המוסמכים כחוק.

11.6

מעבר למי גשמים, נקוד, העול וביוב

כל בעל קרקע יהיה חייב לתת זכות מעבר למי גשמים, לקוי נקוד ולקוי ביוב מקרקעות גובלות, מקרקעות הנמצאות מעל לקרקע הגובלת וכן מדוכים גובלות, בהתאם לחכנית שתאושר על ידי מהנדס הרשות המקומית.

11.7

מקלטים

כל תקנות הג"א בדבר התקנת מקלטים תחולנה על הבניה בגבולות חכנית זו.

11.8

מתקנים לסלוק אשפה

מתקנים לסלוק אשפה, יקבעו במקום, במספר ובצורה שיהיו בהתאם לתקנות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

11.9

גנון ונטיעות

הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר לבניה בבצוע נטיעות וגנון - בחחום המגרש שבו מבקשים לקבל ההיתר.

ה.

סמכויות מיוחדות

מניעה מטרד 12.1

הועדה המקומית חתיה מוסמכת לכלול בכל היתר בניה או - בהיתר שמוש בקרקע או בנין תנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת כל מטרד שמקורו בשאון, רעידה, אורור, לקוי, תאורה פגומה, עשן, ריחות, פסולח, מלאכה או חרושת או כל מטרד אחר העלול להגרם - לסביבה בגלל ארחה בניה או איתו שמוש.

אגודת קישטון, אדריכל  
קישטון גבעת חיים 38 935  
של הדרת 22713

109-60

מחכנן החכנית: אדריכל אלכס קשטון  
גבעת חיים - (אחוד)

הועדה המקומית נטר

יוזמי החוכנית: המועצה המקומית נטר

מס' תכנית	580/4
מס' תוכנית	1707
תאריך	11-3-71
מס' תיק	1302

משרד הפנים	
חוק התכנות והבניה תשכ"ה-1965	
מחוז	מ"א
מרחב תכנון מקומי	מ"א
תכנית	מ"א 580/4
הועדה המחיתת בישיבתה	62, 57, 43, 31
מיום	8-5-73, 13-2-73, 27-6-72, 7-12-71
לחכנית, המפרית לעיל.	
סגן ממל כלל לתכנון	
יושב ראש הועדה	