

למ

15.1.97

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הנדעה על אישור תכנית מס' 8757/4
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 13.3.96 לנטר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הנדעה על אישור תוכנית מס' _____
 ביום _____
 פורסמה בעיתון _____ ביום _____
 בעיתון _____ ביום _____
 ובציתון מקומי _____ ביום _____

מ ח ר ז ה צ פ ד נ

הנדעה על אישור תכנית מס' 8757/4
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4507
 מיום 27.3.96

נ צ ר ת ע ל י ת

תכנית מפורטת מס' ג/ 8757 "אזור תעשייה"

המפורטת את תכנית מתאר נצרת עלית ג\3057 בתוקף ולתרש"צ ל/02/1

גוש 17737 ח.ח. 41

דיון בוועדה המקומית ינואר 95
 מתוקן לפי הערות הו. המחוזית מיום 8.2.95
 עותק למתן תוקף 8.5.96

קובץ: (נצרתעלית)1027תבנ - D:\QTX55\FILES

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הודעה במקומית לתכנון ולבניה נצרת
 עילית תכנית מס' 8757/4 הועברה
 לוועדה מחוזית לתכנון ולבניה עם
 החלטה למתן הפקדה

בניית מס' 9605
 6/12/95
 מנהל הועדה

מחוז הצפון / מרחב תכנון מקומי "נצרת עילית"
תכנית מפורטת מס' ג/8757 "איזור תעשייה"
המפרטת תכנית מתאר ג/3057 בתוקף ולת"ש"צ ל/02/1

פרק א

1. שם התכנית וחלות.....תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת" מס' ג/8757 - "איזור תעשייה" לשנת 1995 מהווה פירוט לתכנית מתאר מס' ג/3057 (בתוקף). התכנית תחול על השטח הכלול בגבולות התכנית, כמסומן בתשריט המצורף ואשר יקרא להלן "תשריט"
2. המקום .. נצרת עילית, שכ' דרומית, בצומת הרחובות דרך החטיבות רח' יזרעאל.
3. התשריט.....יהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית.
4. שטח התכנית.....סה"כ כ- 4 דונם.
5. גושים.....17737
6. חלקות.....חלק מחלקה 41
7. בעל הקרקע.....מנהל מקרקעי ישראל.
8. יוזם התכנית.....עיריית נצרת עילית.
9. עורכת התכנית.....צביה גולד- אדריכלית, אלונים 22 נ.ע. טל: 06-571418
10. יחס לתכניות אחרות...תכנית זו מהווה פירוט לתכנית מתאר מס' ג/3057 שבתוקף. במקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות תכנית זו לתכנית אחרת, המחייבת במקום ומתייחסת לשטחים הכלולים בתחום תכנית זאת, ושתאושר תכנית זו תהא עדיפה.
11. מטרת התכנית.....לפרט הנחיות והוראות בנייה במסגרת גבולות התכנית, להקמת מבנה לבית מלאכה ותעשייה זעירה.

באור סימני התשריט.

- קו כחול עבה.....גבול תכנית
- סגול תחום סגול כהה.....אזור מלאכה ותעשייה זעירה.
- חום.....כביש/דרך קיימת
- מקוקו אדום.....קו בנין מותר
- ארבעה מספרים בתוך עגול.....הנחיות לגבי מרווח בנייה ונתוני דרך
- קו דק, ומס' ולאות.....גבול מגרש ומספרו
- קו דק ומס' בעיגול.....גבול חלקה ומספרה
- קו משונן ומס' גדול.....גבול גוש ומס'
- מקוקו כחול כהה.....גבול תכנית מאושרת.

פ ר ק ב' פ י ר ו ט מ ו נ ח י מ .

פירוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפירושים הנתונים ב"חוק" אלא אם הוגדרו מפורשות אחרת בתכנית זו.

1. החוק.....חוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965, על תקנותיו ותיקוניו, לרבות התקנות בדבר הכנת התשריט.
2. התכנית.....תכנית בנין ערים מפורטת מס' ג.8757. לשנת 95, המהווה פירוט לתכניות מתאר ג\3057 בגבולות המתוחמים בקו הכחול.
3. אזור/מתחם/מגרש.....שטח קרקע מסומן במס' מזהה + בצבע + תחום בקו מפריד משטח קרקע סמוך - כדי לציין ולאפיין אופן השימוש באותו אזור.
4. מונחים נוספים.....המונחים הבאים הם כפי שהוגדרו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, כולל התקנות תש"ל 1970 ותקנות חישוב שטחים ו-% בניה בתכניות ובחתיכים תשנ"ב 1992.
המונחים הם: בנין, בעל דרך, דירה, ועדה מקומית, ועדה מחוזית, קו בנין, קו רחוב, קומה, קומת מסד, קומת עמודים מפולשת, מרתף, מבנה משק, מבנה עזר, מקלט, מרחב מוגן, מהנדס, מדרכה, תכנית, ת. מתאר, מפורטת, ת. פרצלציה.

פ ר ק ג' : ר ש י מ ת ת כ ל י ר ת

1. איזור מלאכה ותעשייה זעירה - סגול תחום סגול כהה.

באיזור זה תותר בנית מבנה ששימושו העיקריים תואמים מלאכות ויצירה זעירים, לא מפריעים ברעש, בזיהום, בפסולת ובחומרים דעילים את הסביבה הקרובה. כמו כן יותר שימוש בשטחי המבנה למשרדים ולתעשייה מתקדמת.

בשטח זה לא תותר הקמת מחסנים סיטונאיים ולאן מפעלי יצור רעשניים ופולטי זיהום סביבתי. לא תותר הקמת נגריות, מסגדיות ולא בתי ייצור למוצרי פלדה, פח, בטון ודומיהם, לבנין ולתעשיות.

2. דרך קיימת - חום.

לא תותר כל בניה פרט לעבודות פיתוח וגינון לכבישים, למדרכות, למעבדים להולכי רגל ולעגלות, מתקני ניקוז, בריאות ותאורה - הכל באישור הועדה המקומית וכפוף לתקני משרד התחבורה.

אין להניח כל מערכות תקשורת, חשמל, ביוב וכיו"ב, אלא באישור מפורש של הרשות המקומית.

טבלת שטחים ואחוזי בניה

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קו י ב נ י ן			א ח ו ז י ב נ י ה ו ש ט ח ב נ י ה מ כ ס'					גובה בניה מכס'		צפיפות נטו/ מס' יחיד סה"כ
		קדמי	אחורי	צדדי	מעל למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	שימושים עיקריים	שטחי שירות	לכיסוי קרקע	סה"כ	מס' קומות	
אזור מלאכה תעשייה זעירה ושיירותים.	3400	5 מ'	5 מ'	5 מ'	120%	40%	120%	40%	40%	160%	9 מעל + כביש 26	1 מבנה מדורג
				3 מ'	4080 מ"ר	1360 מ"ר	1360 מ"ר	5440 מ"ר	1 מרתף	1 מרתף	14 מעל + כביש 2	מדורג
דרכים	א ס ו ר ה	ה ב נ י ה	א ס ו ר ה	ה ב נ י ה	א ס ו ר ה	ה ב נ י ה	א ס ו ר ה	ה ב נ י ה	ה ב נ י ה	א ס ו ר ה	ה ב נ י ה	

* ראה תשריט בנין גליון 2 (1:250)

פרק ד' - הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

1. הנחיות סביבתיות לאזור מלאכה ותעשייה.

- א. לא יותרו תעשיות הגורמות או העלולות לגרום לפליטת זהום כלשהו לסביבה, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.
- ג. איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא לדשיות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) תשמ"ב 1981 ו/או בהתאם לתקנים ולהנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.
כאשר אין טיפול מרכזי בביוב על פי דרישות המשרד לאיכות הסביבה ו/או משרד הבריאות, יהיה על המפעל למפל בשפכים על פי דרישת המשרדים.
- ד. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. באחריות הרשות המקומית.
תוכן תכנית לטיפול בפסולת לסוגיה, כולל אפשרות להתקנת סידורי הפרדה במקור.
- ה. פסולת רעילה תסולק באחריות בעל המפעל לאתר מאושר כדין.
אחסנה, הובלה וכל טיפול בחומרים רעילים ומסוכנים יעשו בהתאם לכל דין ו/או בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/או הוראה של רשות מוסמכת אחרת.
- ו. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.
- ז. יאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גפרית סולפטים עולה על אחוז אחד (1%), על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת שיבטיחו פעילות ללא חריגה בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

2. תנאים למתן היתר בניה.

א. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית לפיתוח המגרש ולכל בנין כדלקמן :
לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס הועדה ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה.
תכנית פיתוח תכלול את הנושאים הבאים: שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים, גיבון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית.
לא תנתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכניות המאושרות הנ"ל.

- ב. 1. לכל יחידה עיסקית בבנין יוכן תא ביקורת נפרד לבדיקת שפכים. צנרת הביוב תותקן באופן שיאפשר הוספת מפריד שמן, או תוספות כיוצא בזה, במידה ויידרשו בעתיד על פי סוג העסק שיפעל במקום.
2. יש לסמן בתכנית מתקן קדם לטיפול בשפכים. במידה שהמבנה יוקם ללא המתקן הנ"ל לא ינתן רשיון עסק למפעלים אשר לטיפול בשפכים הנוצרים בהם נדרשים מתקנים אלה. התניה זו תצויין בהיתר הבניה.

ג. יש לרשום בהיתר הבניה כי יש להתקיין צנרת ביוב עמידה לחמרים תוקפניים בין כל יחידה במבנה למערך קדם טיפול.

ד. יש לסמן בתכנית שטח המיועד לאיסוף פסולת מוצקה. גודל השטח יותאם להפרדה בין פסולת ביתית לפסולת גושית.

ה. בבנין יתוכנן פיר מרכזי בנפח מתאים להעברת ארובות לפינוי מזהמים, במידה שיידרשו כאלו לפי סוג העסקים שיפעלו בבנין.
בבנין שבו לא יותקן פיר כנ"ל, או באגף בנין שלא יהיה צמוד לפיר כנ"ל, לא תינתן אפשרות להפעיל עסקים שלהם נדרשת ארובה, והגבלה זו תצויין בהיתר הבניה.

ו. יש להקפיד על הפרדה בין מערכת הביוב והניקוז.

ז. בתכנית יסומן שטח מתאים לפריקה ולטעינה, בגודל התואם למס' היחידות המתוכננות בבנין.

ח. מנופי מטען ("וינצ'ים") במידה שיותקנו, ירוכזו בצד אחד של הבנין ובאופן שתהיה מהם גישה ישירה לשטח פריקה וטעינה הנ"ל.

ט. בבנין תותקן מערכת מרכזית לאוורור ולמיזוג, עם מפסק נפרד לכל יחידה.

י. היתר הבניה ינתן בתנאי הגשת תכנית חניה ופיתוח לשטח כולו, כולל התייחסות לסביבה הקרובה ולשביעות רצונה המלא של הרשות המקומית. מתן פתרון מלא לדרכי הגישה, למקומות החניה שבתחום המגרש, להתחברות לכביש ולדרכי ניקוז הנכס (קב"מ 1:250).

3. כללי.

- א. כל מפעל המבקש להכנס למבנה יגיש לרשות המוסמכת מבחינה סביבתית ולועדה המקומית שאלון לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל.
- ב. כל אחד משני גופים אלה יוכל לדרוש, על פי ממצאי השאלון, הכנת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה, או מסמך סביבתי.
- ג. המפעל יגיש התסקיר או הסקר לגופים הנ"ל. הסכמתם לאכלוס ותנאי האכלוס ינתנו לאחר בדיקת התסקיר או המסמך הסביבתי ואישורו ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת.

פרק ה' - הערות מיוחדות.

1. סעיף הפקעות.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה בהתאם לחוק התכנון והבניה סעיף 188 ב', תשכ"ח 1965. כל הדרכים והשטחים הציבוריים ירשמו ע"ש הרשות המקומית נצרת עילית ויהיו באחריותה.

2. חלוקה ורישום.

השטח הכלול בתכנית יחולק בהתאם לתשריט ע"פ חוק תכנון ובניה..

3. עיצוב ארכיטקטוני.

הבניה בשטח תעוצב עיצוב ארכיטקטוני מגובש, לשביעות רצונו של מהנדס הרשות, תוך התייחסות והתחשבות במיקומו האסטטגי של האתר במרקם העירוני. (סמיכות לבניני מגורים, מיקום לאורך דרך פנימית ראשית, קירבה לבתי ספר וכיו"ב).
המעטפת החיצונית של המבנה תצופה באריחים טבעיים או מלאכותיים בשטח של 70% לפחות, לא תהיינה מערכות חיצוניות גלויות לא מעוצבות על הקירות החיצוניים, לא ימוקמו מזגנים על הקירות החיצוניים באופן אקראי ולא מתוכנן - אלא יזכו למיקום מוצנע ואחיד על החזית או על הגג.
כל לוחות הפרסום ולוחות המודעות של העסקים יזכו במיקום ברור, אחיד, מחייב ומעוצב מראש, בחזית המבנה ולא ע"ג אלמנטים חפשיים, מתוכננים, כחלק מן המכלול ומעוצבים בהסכמת הרשות.
הבניה תותר לפי תשריט, לגובה מירבי של 9 - 14 מ' מעל דרך סמוכה, + קומת מרתף לשימושים משניים (אחסון, חניה, חדר מכונות) מדודג לפי חתך בנוי. הגובה המירבי ייחשב למעט הגבהה לח' מכונות עבור מעלית, ויציאות לגג.

4. דרכים וחניה.

- א. לא ינתן היתר בניה ו/או פיתוח בתחום התכנית אלא לאחר תכנון מקומות חניה לפי תקן משרד התחבורה, בתוך גבולות המגרשים.
- ב. לא ינתן אישור ע"י הועדה המקומית לחיבור חשמל אלא לאחר שהחניה לפי תנאי ההיתר בוצעה בפועל.
- ג. כפוף לתקנות התכנון והבניה בדבר מקומות חניה תשמ"ג 1983. מקומן של דרכים ורוחבן ייקבע לפי המסומן בתשריט.

5. גדרות.

גידור האתר ייעשה ע"י המבצע תוך המנעות מפגיעה אפשרית בשכנים עתידיים, בכל הקשור בנושאי חזות, ניקוז וסחף קרקע. תותר בנית גדרות אבן לקט או אבן שונה התואמת את המבנה, לגובה משתנה לפי צרכי הטופוגרפיה, אך בשום מקרה לא יותר גבוהה מ-120 ס"מ מעל פני הקרקע בצידה הגבוה. כמו כן תותר גדר דקורטיבית גבוהה מחומר מתכתי, כולל פנסי תאורה ושילוט.

6. איסור בניה מתחת לקוי חשמל ובקרבתם.

א. אסורה הבניה מתחת לקווי חשמל עיליים ובקרבתם. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מדודים מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין ההיטל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

2 מ	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
5 מ	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11 מ	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ)

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים, ולא במרחק הקטן מ-
3 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.
1 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו.
5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 מ'.

ג. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבתם, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ד. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התכנית, בתוך הבנינים או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים. על היוזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש, חדר, שטח קרקע, או לפי הנדרש - עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו ע"י חב' החשמל. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבנין או במגרש. לא ינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

7. מיקלוח ומיגון.

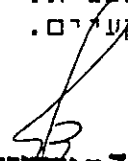
לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית מיגון בהתאם לתקנות הג"א.
לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם נבנה המיגון לשביעות רצונו של יועץ הג"א. מכסת שטח המיקלוח תהיה ע"פ החוק המתאים באישור הג"א.

8. שירותים.

- א. מים** - מקור למי שתייה יהיה חיבור לדשת המים של הרשות המקומית. המים יחולקו למבנים באמצעות צינורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם לבתים בהתאם לדרישת משרד הבריאות.
- ב. ביוב** - כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צינורות וכלים סניטריים. בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קווי ביוב בשטח התכנית וחיבורם למערכת הביוב.
- ג. מתקנים להוצאת אשפה** - סידורי הוצאת האשפה מן האתר יסוכמו עם הרשות המקומית; מיקום איסוף האשפה יאוחר ע"י תכנית ההיתר ויסוכמו צורות איסוף האשפה לפי התקנות המתחייבות בעיר. כל הנ"ל כפוף לתקני משרד הבריאות.
- ד. ניקוז מי גשם** - יהיה ע"י חלחול, ע"י ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתעלות על קרקעות ובצנורות תת קרקעיים בהתאם לדרישות הועדה המקומית.
- ה. הידרנטים** - מגיש התכנית יתקין הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי האש ולשביעות רצונם.
- ו. אספקת גז** - אספקת הגז לבנינים תעשה בהתאם לתקנות הבטיחות ובאישור הרשות המקומית. לא תותר התקנת מכלי גז גלויים בכל שטח התכנית.
- ז. טלפונים** - כל חיבורי הטלפונים יהיו תת קרקעיים.

9. השבחה.

מס השבחה יגבה כחוק.


צביה גולד - אח"כ
רח' אלונים 22 נצרת עילית
מיקוד 17100 טל. 065-71418
8.5.96

ח ת י מ ו ת :