

2-4144

202-4/12

מרחב תכנון מקומי : נצרת עלית

מחוז : הצפון

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
10349 אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 15.5.2002 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מפורטת הנקראת

תכנית מפורטת מס. ג/ 10349

אזור תעשייה צפונית תיקון נקודתי

10349 הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____

מהווה הרחבה לתכנית מפורטת ג/ 8902

היוזם : ועדה מחוזית צפון. קרית הממשלה ת.ד. 595 נצרת עלית.

פקס : 06-6508564

טלי : 06-6508508

ועיריית נצרת עלית חרמון 1 נצרת עלית

טלי : 06-6571888

פקס : 06-6577531

בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
מחוז הצפון ק.הממשלה ת.ד. 580 נצרת עלית
טל : 06-6468695

מגיש התכנית : משרד התעשייה והמסחר-המנהל לאזורי פיתוח באמצעות ח.פ.ת -
חברה לפתוח תשתיות בע"מ רח' יגאל אלון 55 תל אביב
טלי : 03-6366422 פקס : 03-6366420

מתכנן : גרטנר, גבור, קומט - אדריכלים בע"מ, תפוצות ישראל 6, גבעתיים
טלי : 03-5714619, 03-5714620

תאריך : מאי 1999

אישורים :

1. כללי

- 1.1 שם התכנית וחלות : תכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס. ג/ 10349 – אזור תעשייה ציפורית, תיקון נקודתי, המהווה הרחבה לתוכנית ג/ 8902 שבתוקף. תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו הכחול בתשריט המצורף אליה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 1.2 מסמכי התכנית : המסמכים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
- תקנות הכוללות 8 דפים כתובים
- תשריט בקני"מ 2500 : 1.
- 1.3 גבולות התכנית : גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
- 1.4 שטח התכנית : 132.42 דונם מדוד גרפית לפי פרוט שטחים בטבלת שמושי קרקע .
- 1.5 גושים וחלקות : גוש : 17466 חלקי חלקות : 10, 11, 25
גוש : 17463 חלקי חלקות : 3.
- 1.6 היוזם : עיריית נצרת עלית.
רח' חרמון 1 נצרת עלית
טל : 06-6571888
- 1.7 בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
מחוז הצפון ק.הממשלה ת.ד. 580 נצרת עלית
טל : 06-6468695
- 1.8 מגיש התכנית : משרד התעשייה והמסחר-המנהל לאזורי פתוח באמצעות ח.פ.ת.
- חברה לפתוח תשתיות בע"מ רח' יגאל אלון 55 תל אביב
טל' : 03-6366422 פקס : 03-6366420
- 1.9 מתכנן : גרטנר, גבור, קומט - אדריכלים בע"מ.
תפוצות ישראל 6 גבעתיים טל : 03-5714620
פקס : 03-5714619
- 1.10 "רשות מוסמכת"
(מבחינה סביבתית) : המשרד לאיכות הסביבה או יחידה סביבתית מקומית שהוסמכה ע"י המשרד.
- 1.11 מטרות התכנית :
א. קביעת יעוד, לאזורי תעשייה, לשטחים ציבוריים ודרכים.
ב. התווית דרכים חדשות.
ג. ביטול דרכים קיימות/מאושרות.
ד. קביעת הוראות בניה.

1.12 יחס לתכנית אחרות:

- א. תכנית זו מהווה הרחבה לתכנית מפורטת ג/ 8902.
- ב. בכל נושא שאיננו מפורט בתכנית זו, יחולו על השטח הוראות תכנית מפורטת ג / 8902.
- ג. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.

1.13 הפקעות ורשום: השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי צבור יופקעו בהתאם לפרק ח' וסעיפים 188, 189, לחוק התכנון הבניה התשכ"ה - 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית, נצרת עלית.

2. אזורים וייעודים:

2.1 טבלת אזורים וסימונם בתשריט ובאור סימונים בתשריט (ראה מקרא בתשריט)

האזור	סימן בתשריט
שטח פרטי פתוח	ירוק בהיר מותחם ירוק כהה
שטח צבורי פתוח	ירוק בהיר
שטח חקלאי	פסים אלכסוניים ירוק ולבן לסרוגין
דרכים קיימות/מאושרות	חום בהיר
דרכים מוצעות	אדום
תעשיה א'	סגול
בטול דרך	קווים אדומים מסומנים לרוחב הדרך.
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוקו
מספר מגרש	מספר בתוך אליפסה.
רוחב דרך, מספר דרך, וקווי בנין	בתוך ריזטה.
גבול גוש	קו שחור עם בליטות משולשות
גבול תכנית	קו כחול עבה.
גבול חלקה רשומה ומספרה	קו ירוק דק ומעליו מספר בתוך עגול
גבול חלקה לביטול ומספרה	קו ירוק מקוקו ומס' בתוך עגול מקוקו

2.2 זכויות ומגבלות הבניה : ע"פ תקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית, היתרים תשנ"ב (1992):

האזור	רשימת מגרשים	גודל מגרש מינימלי (במטרים)	מסי קומות וגובה	% בניה					קו			בנין	
				מתחת למפלס כניסה		מעל למפלס כניסה		סה"כ % בניה	תכנית %	ק	צ		א
				עקרי	שרות	עקרי	שרות						
תעשיה א'	2000	1000	20 מ' 2 קומות	-	60%	86%	24%	170%	60%	כפי תשריט	4	6	
				כל בניה אסורה, פרט למתקנים בסעיף 2.5.2									
צבורי פתוח	2101												
	2201												
	סה"כ												
דרך קיימת/ מאושרת	2400												
	2300												
	סה"כ												
דרך מוצעת	2500												

2.3 השימושים האסורים בתחומי התכנית :

תעשייה ומלאכה שאינם עומדים בהוראות ובדינים לשמירה על איכות הסביבה, בהתאם לסעיף 3 להלן.
בהתאם לחוק הליכי תכנון : תחנות כח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיות דשנים ואחסנה הכרוכה בה, יצור אריזה ואחסנה של חומר הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכת וציפוי מתכת, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

2.4 אזור תעשיה א' : (מגרש 2000)

2.4.1 המטרה :

- ליעד שטחים לתעשייה ולשימושים הקשורים בה ובלבד שיעמדו בהוראות ובדינים לשמירה על איכות הסביבה ולמניעת מפגעים סביבתיים בהתאם לסעיף 3 להלן, ובהתאם להגדרת "תעשייה" בחוק הליכי התכנון.
- לקבוע את השימושים המותרים באזור התעשייה.
- לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבנים ומתקנים באזור התעשייה.
- לקבוע שטחים לצרכי ציבור.

2.4.2 התכלית והשימושים : באזורי תעשיה א' מותרים השימושים הבאים :

- בתי חרושת ושטחי חרושת.
- בתי קרור.
- שטחי ומבני אחסנה באשור מיוחד של הועדה המקומית.
- בנייני משרדים (עד 10% משטח המגרש) ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום.
- מזנונים הבאים לשרת את העובדים במקום. שטח כל יחידה עד 60 מ"ר.
- מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, גז ופסולת.
- מכוונים ומעבדות לשרות התעשייה.
- מוסכים לרכב.
- שטחי ומתקני חניה.
- בתי מלאכה.
- ניתן יהיה לרכז במגרש יחיד, שטחים למרכז שירותים לתעשייה, כגון משרדים (עד 10% משטח המגרש), מסחר ושירותים אחרים.

2.5 אזור לשטח ציבורי פתוח: (מגרשים 2201, 2101)

2.5.1 המטרה

- א. ליעד שטחים לשטח ציבורי פתוח.
- ב. לקבוע תנאים ומגבלות לפתוח אזור זה.

2.5.2 תכליות ושימושים

- א. נופש ונוי.
- ב. גנים, חורשות, שדרות.
- ג. מגרשי ספורט ומשחקים לרבות ככרות, רחבות ושבילים להולכי רגל.
- ד. רצועות ירק מפרידות בין שימושי קרקע סותרים.
- ה. מעבר מערכות תשתית ומתקנים הקשורים למערכות התשתית.
- ו. תותר גישה למגרש התעשייה דרך השצ"פ. מיקום הגישה ייקבע בבקשה להיתר בניה.

2.6 דרכים: (מגרשים 2300, 2400, 2500)

2.6.1 תכליות ושימושים

כבישים, מדרכות, חניות ציבוריות, גינון, תחנות לתחבורה ציבורית ותשתיות ציבוריות.

3. הוראות בנושא איכות הסביבה:

כל ההוראות בנושא איכות הסביבה מתכנית ג/ 8902 בתוקף לגבי תכנית זו.

4. תנאים והוראות למתן היתר בניה:

כל התנאים וההוראות למתן היתר בניה מתכנית ג / 8902 בתוקף לגבי תכנית זו, וכן ההוראות הכלליות.

5. היטל השבחה:

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה על פי החוק.

6. אחוד וחלוקה:

א. תותר חלוקת משנה של המגרש למגרשים נפרדים בגודל שלא יקטן מ1000 מ"ר. החלוקה תהיה באמצעות תשריט חלוקה שיאושר ע"י הוועדה המקומית.

ב. יהיה זה בסמכותה של הוועדה המקומית לאשר בתשריט כנייל חלוקת משנה של שטח המגרש למגרשים נפרדים, כולל הקצאת דרך גישה ציבורית אליהם. תנאי לאישור תשריט חלוקה זה יהיה הסכמת בעל הקרקע לחלוקה המוצעת והתחייבות מגיש התשריט לרשום הדרך הציבורית ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה.

7. הפקעות:

השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שמה ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

8. חניית מכוניות :
לכל מבנה שיוגש במסגרת תכנית זו תחול התקנה לחניה בהתאם לתקנות שיהיו תקפות בעת מתן היתר בניה, ובהתאם לתקנות תכנון ובניה בדבר מקומות חניה תשמ"ג 1983. החניה לרכב פרטי, רכב תפעולי ומשאיות, כולל אזורי תמרון, פריקה וטעינה תהיה בתחומי המגרש.

9. אספקת שירותים למפעלים :
9.1 אספקת מים : מהרשת העירונית.
9.2 סילוק שפכים : לרשת אסוף והולכת השפכים של אזור התעשייה.
9.3 חשמל : מרשת חברת החשמל.
9.4 קווי טלפון : כל קווי הטלפון והחשמל ומתקניהם יהיו תת קרקעיים.

10. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל :

10.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

-	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
-	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
-	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
-	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות 300 מטר)	11.0 מ'
-	בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות 500 מטר)	21.0 מ'

10.2 אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן :

-	מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
-	מ - 1.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 33 ק"ו.
-	מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור ובהסכמה מחברת חשמל.

11. בצוע עבודות עפר ותשתיות

11.1 מים וביוב : עבודות פיתוח מערכות המים והביוב ע"פ חוק הרשויות המקומיות תשכ"ז - 1977, לפי אישור מהנדס הרשות המקומית. היתר הבניה יהיה מותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

11.2 חשמל וטלפון : הקמת רשתות החשמל והטלפון תהיה לאחר מתן הודעה לוועדה המקומית ולרשות המקומית לפחות 15 יום לפני התחלת ביצוע העבודות.

11.3 ניקוז : הבטחת ניקוז השטח באישור רשות הניקוז ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

- 11.4 עבודות עפר: עודפי עפר ופסולת בניה יפוגו אך ורק לאתרים מאושרים בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית.
- 11.5 העברת קוי תשתית דרך מגרשים: יותר מעבר קוי תשתית, לרבות צנרת מים, ביוב, תעול ותקשורת בגבולות המגרשים ותותר העברתם ממגרש אחד דרך מגרש אחר.
- 11.6 שלבי ביצוע: לאחר פרסום הפקדת התכנית ניתן יהיה לאשר ולבצע עבודות עפר ושירותי תשתית בתחום התכנית.

תאריך:

חתימות:

יוזם התכנית

ועדה מחוזית צפון

עיריית נצרת עילית

מגיש התכנית

ח.פ.ת -- חבי לפיתוח תשתיות בע"מ

מתכנן

גרטנר גיבור קומט אדריכלים בע"מ

בעלי הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל