

7781

מחוז הצפון

מישרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 7781 אישור תכנית מס.
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 26.10.65 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית סמנכ"ל לתכנון

מרחב תכנון מקומי נצרת עלית

נפה: יזרעאל

7781 הודעה על אישור תכנית מס.
 מודשמה בילקוט הפרסומים מס. _____
 מהווה מיום _____

תכנית מפורטת מס': ג / 7781
 מהווה שינוי: לתכנית מתאר מס': ג / 3075 (בתוקף)
 לתכנית מפורטת מס': ג / 3399 (בתוקף)

תבל-תשדורת בינלאומית לישראל בע"מ
 רח' החרוץ 8, תל אביב - 67060.
 ח.פ. : 511292419
 טל : 03-6382444, פקס : 03-6382383

יוזם והמגיש:

מנהל מקרקעי ישראל - קירית הממשלה נצרת עלית.
 טל : 06-6558211, פקס : 06-6560521

בעל הקרקע:

מישרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 7781 הפקדת תכנית מס.
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 25.10.65 להפקיד את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

אדריכל אדולפו דודלוק
 רח' ציפורן 6/1, נצרת עלית.
 טל : 06-6574388, 051-515417
 פקס : 06-6020521

עורך התכנית:

תאריך עדכון : 14-11-00.

7781 הודעה על הפקדת תכנית מס.
 מודשמה בילקוט הפרסומים מס. _____
 מיום _____

1. שם וחלות התכנית:

התכנית זו תקרא: "תכנית מפורטת מס' ג/ 7781 ומהווה שינוי לתכנית מתאר מס': ג/ 3075 (בתוקף), ולתכנית מפורטת ג/ 3399 (בתוקף).
תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול בתשריט בקני"מ 1 : 500 , 1/2500 , המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. המקום:

רח' נרקיסים, שכי הכרמים.
נצרת עלית

3. הקרקעות הכלולות בתכנית:

גושים	חלקי חלקות
17736	64, 63, 6
17738	52, 51

4. מסמכי התכנית:

התכנית תכלול 8 דפי הוראות מילוליות, תשריט צבעוני בקני"מ: 1/500, 1/2500.
ניספח בינוי הכולל תכנית קומות, חתכים וחזיתות ארכיטקטוניות בקני"מ 1:100 ו- 1:250 מנחה,
ניספח חנייה בקני"מ 1:250 הכולל הסדרי תנועה וחניות מחייב,
מפה מדידה ותשריט חלוקת מגרשים בקני"מ: 1/500, 1/2500 על ידי מודד מוסמך, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית המפורטת.

5. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס': ג/ 3075 (בתוקף), ולתכנית מפורטת מס' ג/ 3399 (בתוקף), עם אשור תכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הנכלל בה.

6. שטח התכנית:

11.99 דונם

7. מטרת התכנית:

- 7.1 - שינוי יעוד הקרקע משטח ציבורי פתוח ומבני ציבור ל:
א. מבנה מתקני הנדסי-תחנת שידור קליטה ושרותי לטלויזיה בכבלים, מגדלי האנטנות, שדה אנטנות לקליטה מלוינים ובריכות מים
ב. דרך מוצעת או הרחבת דרך ומגרש חנייה ציבורית.
7.2 - מתן הוראות וזכויות בניה למבנים בתחום התכנית.

8. ביאור ציוני התשריט:**הסימון בתשריט:**

קו כחול מקווקו עם מספר מעלו
 קו כחול
 שטח צבוע ירוק
 שטח צבוע חום מותחם חום כהה.
 רשת אלכסונית שחור על רקע סגול.
 שטח צבוע חום.
 שטח צבוע אדום.
 ספרה ברבע עליון של העיגול
 ספרה ברבע צדדי של העיגול
 ספרה ברבע התחתון של העיגול
 קו נימשך עם משולשים
 קו וספרה בעיגול בצבע ירוק
 קו וספרה בצבע שחור
 קו בצבע אדום מקווקו
 שטח מותחם מנוקד

הביאור:

גבול ומספר תכנית מאושרת.
 גבול תכנית.
 שטח ציבורי פתוח.
 שטח לבנייני ציבור.
 מתקניי הנדסיים.
 דרך קיימת או מאושרת.
 דרך מוצעת או הרחבת דרך וחניון.
 מספר הדרך.
 קו בניין.
 רוחב הדרך.
 גבול גוש.
 גבול ומספר חלקה רשומה.
 גבול ומספר מגרש מוצע.
 קו בניין.
 מבנה קיים.

9. שימוש קרקע:

לא יינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

10. רשימת תכליות:**10-1. אזור למתקניי הנדסיים:**

מגרש א': באזור זה תותר בניית מבנה לשירותי טלויזיה בכבלים:
 מבנה משרדים, מחסנים, מתקנים ומגדלי אנטנות לקליטה מלווינים.
 מגרש ב': בריכות מים.

10-2. אזור מבנה ציבור:

מגרשים ג', ד': באזור זה תותר בניית מבני ציבור: בית כנסת, מקלט ציבורי.

10-3. דרכים וחנייה ציבורית:

ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל, לחניית ציבורית מיועד גם לתושבי שכונת מגורים, לא תותר כל בניה פרט לעבודות פיתוח וגינון לכבישים, למדרכות, למעברים, מתקני ניקוז, בריאות ותאורה - הכל באישור הועדה המקומית וכפוף לתקני משרד התחבורה. אין להניח כל מערכות תקשורת, חשמל, ביוב ומים וכולי, אלא באישור מפורש של הרשות המקומית.

11. חניה:

לכל מבנה שיוגש במסגרת תכנית זו תחול התקנת לחניה בהתאם לתקנות התכנון ובניה בדבר מקומות תשמ"ג 1983, בתחום המגרש. מקומן של חניות ייקבע לפי המסומן בנספח חניה. החניון הוא חניון ציבורי המיועד גם לתושבי השכונה.

12. טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
שטח ב - %	שטח בדונם	שטח ב - %	שטח בדונם	
9.93 %	1.19	40.70 %	4.88	שטח ציבורי פתוח
10.17 %	1.22	41.11 %	4.93	שטח לבניני ציבור
21.52 %	2.58	16.19 %	1.94	דרך קיימת או מאושרת
17.02 %	2.04			דרך מוצעת או הרחבת דרך וחנייה ציבורית.
		2.00 %	0.24	חנייה ציבורית
41.36 %	4.96			שטח למתקנייים הנדסיים
100.00 %	11.99	100.00 %	11.99	סה"כ שטח התכנית

13. טבלת זכויות והגבולות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב ב-1992.

מסי יחידות סה"כ	גובה בנין מקסימלי		אחוזי בניה						קו בנין			גודל המגרש (במ"ר)	שם האזור ושימושים
	מ' מי	מס' קומות	סה"כ	היטל הבניין לכיסוי קרקע	מעל למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	שטחי שרות	שימוש עיקרי	צדדי	אחורי	קדמי		
1 מבנים	9.00 + ***72.0	2	40.00	20.00	40.00	0	17.00	23.00	0	0	0	2300.00	מגרש מס' א' מתקנייים הנדסיים
2 מבנים	***9.00	1	42.30	42.30	42.30	0		42.30	0	0	0	2646.00	מגרש מס' ב' מתקנייים הנדסיים
1 מבנה	***9.00	2	31.00	21.00	31.00	0	0	31.00	כמסומן בתשריט			1034.00	מגרש מס' ג' מבנה ציבור
1 מבנה	***4.00	1	100.00	100.00	100.00	0	0	100.00	0	0	0	173.00	מגרש מס' ד' מבנה ציבור
כל בניה אסורה													דרכים וחנייה

* קו בנין קידמי - כמסומן בתשריט.

** גובה עבור מתקנייים טכניים כגון: אנטנות לקליטה מלווינים בקוטרים שונים 3 מ' - 12 מ' 72 מטר גובה התורן על פי אישור מינהל התעופה האזרחית

*** גובה מפני הקרקע מתוכנן.

14. הנחיות סביבתיות:

לא יותרו פעילות הגורמות או העלולות לגרום לפליטת זהום כלשהו לסביבה, אלא אם יצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה. לא יינתן היתר בניה למבנה ולהפעלת התחנת והמתקני טכני ללא הנחיות ואישורי משרד לאיכות הסביבה והמכון לחקר בריאות הסביבה (מח' בטיחות קרינה ורדיואיזוטופים).

15. תנאי למתן היתר:

לא יינתן היתר בניה להפעלת המתקני טכני ללא קיום הנחיות מפורטות של מינהל התעופה:

1 - אשור מינהל התעופה האזרחית להקמת התורן המבוקש ינתן לאחר בדיקת התאמתו להגבלות הבנייה לגובה בגין בטיחות הטיסה ובהתאם לנתונים המפורטים בזאת:

נ.צ. התורן: 234.848 N / 179.913 E
מפלס פני הקרקע: 492.02 מטר מעל פני הים.
גובה התורן: 72 מטר.
מפלס קצהו העליון של התורן: 564.0 מטר מעל פני הים.

2 - תורן האנטנה יצבע לכל גובהו ב- 7 קטעים שווים של צבעי כתום/לבן לסירוגין, כך שהקטע התחתון והקטע העליון יצבעו כתום. הצבע בכתום יהיה מסוג איתן 93 או סופר לק 63 של טמבור או דומה לו.

3 - סימון לילה

- א. תותקן תאורה במפלס העליון של התורן ובגובה 45 מטר מעל פני הקרקע.
- ב. בכל מפלס תותקנה 3 נקודות תאורה (בפינות התורן).
- ג. במפלס העליון תותקנה 3 נקודות תאורה, בכל אחת מנורה אדומה מהבהבת לפי תקן ~~810~~ ⁸⁶⁴ L של ה-FAA.
- ד. במפלס בגובה 45 מטר מעל פני הקרקע תותקנה 3 נקודות תאורה ובכל אחת מנורה אדומה קבועה לפי תקן L-810 של ה-FAA.
- ה. התאורה תופעל ע"י תא פוטואלקטרי המכוון לצפון. התאורה תופעל כאשר עצמת ההארה הטבעית לא נמוכה מ- 35 FOOTLANDLES (LUX 376.7).
- התאורה תופסק כאשר עצמת ההארה הטבעית אינה עולה על 60 FOOTLANDLES.
- 5 - אין אשור זה בא במקום כל אישור אחר המתחייב לפי חוק.
- 6 - יש להודיע למינהל התעופה האזרחית 48 שעות טרם הקמת התורן.

16. עיצוב ארכיטקטוני:

הבניה בשטח תעוצב עיצוב ארכיטקטוני מגובש, לשביעות רצונו של מהנדס הרשות, תוך התייחסות והתחשבות במיקומו אסטרטגי של האתר במרקם העירוני. לא תהיינה מערכות חיצוניות גלויות לא מעוצבות על הקירות החיצוניים, ימוקמו מזגנים על הקירות החיצוניים באופן מקראי 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 או ע"ג אלמנטים חופשיים, מתוכננים כחלק מן המכלול ומעוצבים בהסכמה הרשות.

17. הפקעות ורשום לצורכי ציבור:

השטחים המיועדים ע"פ תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיפים : 188 ב', לחוק תכנון ובניה בתשכ"ח 1965 וירשמו על שם עיריית נצרת עלית.

18. תקנה כלליות:**18-1. מים:**

אספקת מים מרשת המים של מקורות בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

18-2. ביוב:

היתר בניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

18-3. ניקוז:

הבטחת ניקוז השטח יאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ואישור רשות הניקוז.

19. מקלט או מרחב בנין:

לא יצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אולם את המקלט הוצע על פי כל התקנים ובהנחיות הג"א.

20. אישורים ופתוח:

לא תינתן תעודת הגמר, עד אשר לא יבוצע פתוח השטח של כל המגרש כמסומן בתכנית, בשלמותו לשביעת רצונו של מהנדס העיר, או בא כוחו המורשה לכך.

21. אסוף אשפה:

חובה על כל בנין להסדיר מיכל קבוע לאסוף אשפה לפי דרישות מח' תברוא מקומית.

22. איסור בניה מתחת ובקרבת לקוי חשמל:

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת לקוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך: - 2 מר' מר'

בקו מתח גבוה 22 ק"ו: - 5 מר' מר'

בקו מתח גבוה 110 ק"ו: - 8 מר' מר'

בקו מתח גבוה 150 ק"ו: - 10 מר' מר'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ואל במרחק הקטן מ- 2 מר' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. גובה פני הכביש מתיל חשמל לא יקטן מ- 7 מר' בטמפרטורה של 60 מעלות.

23. השבחה:

היטל השבחה יוטל וישולם כחוק.

24. חתימת היוזם והמגיש:

חבל-מישקורת בינלאומית
לישראל בע"מ

25. חתימת עורך הבקשה:

חדלום אדלמן
אדריכל
רשיון 32932
מסמך 152841

26. חתימת בעל קרקע:

התנגדות עקרונית להכנת בתנאי שזו חתמה מתואמת
התנגדות להכנת המוסמכות.
התנגדות התבטאה ביום 11.11.00 בלשכת
התכנון והתבטאה על ידי שירות
התכנון והתבטאה על ידי שירות
התכנון והתבטאה על ידי שירות
התכנון והתבטאה על ידי שירות

מיוזם מקרקעי
פנתח הצפון
23.11.2000

27. חתימת ועדה מקומית:

הו"ד התכנון והבניה השיב - 1965
התנגדות להכנת ולבניה נצרת
ע"י הו"ד תכנון ומס' 152841/2
הועברה
לד"ר משה ורדי ונענה ונענה עם
המלצה לכותן הסעדה

מ"ר ט"ר אריאל
מנהלס המנהל
א"ר המנהל

28. חתימת משרד הפנים:

14.11.00

29. תאריך: