


131
68.01

מחוז-הצפון נפה - יזרעאל
מרחב תכנון מקומי - נצרת עילית
תכנית מס' ג/6317 אזור תעשייה מורדות הר יונה המהווה שינוי
לתכניות מפורטות ג/4250, ג/4541, ג/8340 שבתוקף ו- ג/4647 שבהפקדה

חלקי גושים: 17533, 17532, 17530 שטח התכנית: 278.390 דונם תאריך: 22.07.01

גורם	תאריך	חתימה
יזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה נצרת עילית רח' גלבוע 16 נצרת עילית טל. 04-6478829	30/7/01	חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה נצרת עילית
מגיש התכנית: משרד הת.מ.ס ע"י מקיף פתוח ותשתית (1993) בע"מ רחוב בית עובד 8, תל-אביב 67211 טל. 03-5372251		
עורך התכנית: יורם רז אדריכל מ.ר. 07116 רח' בני דן 56, ת"א 62263 טל. 03-5443337	20.7.01	 יורם רז אדריכל סלי-טל: 05463337 רח' בני דן 56 תל אביב 62263 פקס: 05050311 בית, בורסא 8 ת"א טל: 03-5443337
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון קרית הממשלה נצרת עילית טל. 04-6558211		

אישורי רשויות

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס. א. 1317
 זהו אישור לתכנון ובנייה החליטה
 מיום 30.7.01 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. א. 1317
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5020
 מיום 30.9.01

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא: תכנית מס' ג/6317 אזור תעשייה מורדות הר יונה המהווה שינוי לתכניות מפורטות: ג/4250, ג/4541, ג/8340 שבתוקף ו- ג/4647 שבהפקדה, להלן: "התכנית". תוכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מפורטות: ג/4250, ג/4541, ג/8340 שבתוקף ו- ג/4647 שבהפקדה. עם אישור תכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת שחלה על השטח.

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת:
11 דפי הוראות בכתב, להלן: "הוראות התכנית".
גליון תשריט בק.מ. 1:1250, להלן: "התשריט".
מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית ומחייבים.

4. תחולת התכנית

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף הכולל את החלקות וחלקי החלקות להלן:

גוש	חלקות	חלקי חלקות
17532	1, 2, 4, 6, 10-12, 15-20, 28	3, 5, 7, 9, 13, 14, 24, 29, 32, 35, 36, 43, 49
17533		18-14, 26, 30
17530		54

ובשטח כולל של: 278.390 דונם, מבוסס על מדידה גרפית ממוחשבת ממפת מדידה פוטוגרמטרית ממוחשבת.

5. גבולות התכנית

בצדו המערבי של הכביש מנצרת עילית לעין מהל ולהר יונה.
בין קוי רוחב 735600 ל-736400.
בין קוי אורך 231200 ל-232100.

6. מטרות התכנית

שנוי מחדש לאזור תעשייה:

- א. ביטול דרכים וחניות והתווית דרכים חדשות.
- ב. חלוקה חדשה של השטח המיועד לתעשייה.
- ג. מתן הוראות לזכויות ומגבלות בניה למבנים בתחום התכנית.

7. באור סימני התשריט

- 7.1 גבול תכנית - קו כחול רצוף.
- 7.2 גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקוטע.
- 7.3 אזור תעשייה - סגול.
- 7.4 מגרש מיוחד - צהוב עם קווים אלכסוניים כתומים.
- 7.5 שטח פרטי פתוח - ירוק מותחם ירוק כהה.
- 7.6 שטח ציבורי פתוח - ירוק.
- 7.7 דרך קיימת - חום.
- 7.8 דרך מבוטלת - קווקו אלכסוני באדום.
- 7.9 דרך מוצעת - אדום.
- 7.10 מספרים בארבעה רבעי עגול - הנחיות לגבי נתוני דרך ומרווחי בניה.
- 7.11 גבול גוש ומספרו - קו סגול משונן במשולשים עיליים ותחתיים. מספר הגוש בקו ירוק עבה.
- 7.12 גבול חלקה רשומה ומספרה - קו ירוק ומספר ירוק.
- 7.13 גבול חלקה לביטול - קו ירוק מקוטע.
- 7.14 גבול מגרש מוצע ומספרו - קו שחור ומספר בתוך מעגל.
- 7.15 מבנה קיים - שטח מנוקד בתוך מצולע - בשחור.

8. פירוט מונחים

פירוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפירושים הנתונים בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 על תקנותיו ותיקוניו.

9. טבלת שטחים

מצב קיים ומצב מוצע בתחום התכנית:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד
%	שטח (מ"ר)	%	שטח (מ"ר)	
46.22	128,678	40.62	113,094	תעשייה
2.85	7,931	3.98	11,072	מגרש מיוחד
30.78	85,685	33.42	93,034	שטח ציבורי פתוח
20.15	56,060	21.98	61,190	דרך
100.00%	278,390	100.00%	278,390	סה"כ

10. רשימת תכליות ושימושים

10.1 שימוש בקרקע

לא יינתן היתר בניה אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות והשימושים, סימונם והוראות התכנית בהם ובהתאם למסומן בתשריט.

10.2 רשימת התכליות

- 10.2.1 אזור תעשייה - ישמש למבני תעשייה ומלאכה ולמתקני שרות כגון: מוסכים ומבנים לאחסנה. ובתנאי שלא יפגעו באיכות הסביבה של אזורי המגורים הסמוכים.
- 10.2.2 מגרש מיוחד - לתכנון בעתיד בהתאם לתכנית מפורטת באישור הועדה המחוזית.
- 10.2.3 שטח פרטי פתוח - המהווה חלק בלתי נפרד ממגרש למבני תעשייה, ישמש לגינון וחניה.
- 10.2.4 שטח ציבורי פתוח - ישמש לגינון ונוי, חניה, נופש, ספורט, תיעול, ביוב, תקשורת ושבילים ציבוריים.
- 10.2.5 דרך - ישמש לכבישים, מדרכות ומעברים, חניות, רמפות לפריקה, נטיעות, תעלות ניקוז ומעברים תת-קרקעיים או עיליים לתשתית, כגון: חשמל ותקשורת.

10. טבלת זכויות והגבלות בניה
 לפי תקנות התכנון והבניה והחשובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תש"ל 1992.

שם האזור	מגרש	מנימלי (מ"ר)	קני בניה (מ')		מגרש	מגרש מנימלי (מ"ר)	אחוזי בניה (%)		אחוזי בניה (%)					
			קדמי	צדדי			אחורי	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה	עיקרי	שטחי	כיסוי קרקע	סד"כ	מס' קומות
תעשייה	2/1, 1/1, 4/1, 3/1, 5/1		כמסומן בתשריט	6 (במגרש 8-1/1 מ')	6 (במגרש 8-1/1 מ')	2400	140%	60%	80%	120%	60%	200%	2	(2) 11
תעשייה	2/2, 1/2, 4/2, 3/2, 5/2		כמסומן בתשריט	6 (במגרש 8-1/2 מ')	6 (במגרש 8-1/2 מ')	2400	140%	60%	80%	120%	60%	200%	3	(2) 17
תעשייה	6-9		כמסומן בתשריט (3)	מזרחי 14 מערבי 0	כמסומן בתשריט	3000	120%	60%	80%	100%	60%	180%	2	(2) 11
תעשייה	10-14		כמסומן בתשריט	6	כמסומן בתשריט	3000	120%	60%	80%	100%	60%	180%	2	(2) 11
מגרש מיוחד	19	3000	כמסומן בתשריט	8	כמסומן בתשריט									
פרטי			כמסומן בתשריט											
פתוח														
ציבורי														
פתוח														
דרכים														

- הערות:
- מתחת למפלס הכניסה לשטחי שדות ולתניה בלבד.
 - הועדה המקומית רשאית לאשר חריגה בגובה למתקני תפעול תעשייתיים בתנאי אישור מנהל התעופה.
 - תותר חנייה מקורה בלבד בקו בניה 0 לכביש מס' 5.

11. חלוקה ורישום

- 11.1 חלוקת השטח תעשה על פי המסומן בתשריט. תותר חלוקת המגרשים לפי הצורך באישור הועדה המקומית עפ"י תשריט חלוקה וכל הוראות התכנית יחולו עליו.
- 11.2 במקרה ומפעל אחד ייבנה על שני מגרשים יבוטלו קווי הבנין הפנימיים ותתאפשר בניה על הגבולות הפנימיים בין המגרשים כאשר אחוזי הבניה יחושבו עפ"י סה"כ שטח המגרשים, וזאת באישור הועדה המקומית.

12. הפקעת שטחים

- כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' כמפורט בסעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 וירשמו על שם עיריית נצרת עילית.

13. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה על פי החוק.

14. עתיקות

- בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור רשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.

15. הנחיות המשרד לאיכות הסביבה**15.1 הנחיות סביבתיות לאזור תעשייה**

- א. לא יותרו תעשיות הגורמות או העלולות לגרום לפליטת זהום כלשהו לסביבה, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. עודפי עפר ופסילת בנין יפונו אך ורק לאתרים מאושרים, לא יושארו בשטח, בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.
- ג. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.
- ד. איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא לרשויות 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 לטפל בשפכים על פי דרישת המשרדים.
- ה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הוצרות 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.

ו. פסולת רעילה תוסלק 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.

ז. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

ח. 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.

15.2 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, גינון, 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 תצוין בהיתר הבניה.
- ג. יש לרשום בהיתר הבניה כי יש להתקין 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 שידרשו כאן לפי סוג העסקים שיפעלו בבנין.
- בבנין שבו לא יותקן פיר כני"ל, או באגף בנין שלא יהיה צמוד לפיר כני"ל, לא תינתן אפשרות להפעיל עסקים שלהם נדרשת ארובה, והגבלה זו תצוין 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 שיוקנו, ירוכזו בצד אחר 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 (קני"מ 250:1).

15.3 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 מסמך סביבתי בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. המפעל יגיש המסמך לגופים הנ"ל. הסכמתם לאכלוס ותנאי האכלוס ינתנו לאחר בדיקת המסמך הסביבתי ואישורו ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת.

16. בקשה להיתר

16.1 לא יוצאו היתרי בניה בטרם אישרה הועדה המקומית את תוכניות הפיתוח, קוי המים והביוב.

16.2 תכניות פיתוח לשטחים פרטיים פתוחים: תחול על בעלי המגרשים החובה להכין תכנון עבורם, לבצעו ולתחזק בהם גינון, חניה ושבילים. לא תותר בהם בניה כלשהי.

16.3 עיצוב ארכיטקטוני

הבניה בשטח תעוצב עיצוב ארכיטקטוני מגובש, לשביעות רצונו של מהנדס הרשות, תוך התייחסות והתחשבות במיקומו האסטרטגי של האתר במרקם העירוני, (סמיכות לבנייני 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 ייזכו למיקום מוצנע ואחיד על החזית או על הגג.

כל לוחות הפרסום ולוחות המודעות של העסקים ייזכו במיקום ברור, אחיד, מחייב ומעוצב מראש, בחזית המבנה ו/או ע"ג אלמנטים חפשיים, מתוכננים, כחלק מן המכלול ומעוצבים בהסכמת הרשות.

16.4 מיקלוט 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 המיקלוט תהיה ע"פ החוק המתאים באישור הג"א.

16.5 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.

כפוף לתקנות התכנון והבניה בדבר מקומות חניה תשמ"ג 1983.

ג. מקומן של דרכים ורוחבן ייקבע לפי המסומן בתשריט.

16.6 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 גבוה מ-120 ס"מ מעל פני הקרקע בצידה הגבוה. כמו כן תותר גדר דקורטיבית גבוהה מחומר מתכתי, כולל פנסי תאורה ושילוט.

16.7 איסור בניה מתחת ובקרת קוי החשמל

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

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 לחפור מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבתם, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת מחברת חשמל.

ג. תחנות טרנספורמציה:

בשטח התוכנית תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה באיזור תעשייה ומלאכה. בשטחים ציבוריים פתוחים וכן בשטחים פרטיים פתוחים וכן בתחום מגרש מיוחד בתוך המבנים ו/או במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים. על היוזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.

בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטראנספורמציה.

על מגישי בקשת הבניה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון. בקשר לתכנון תחנת טראנספורמציה הדרושה בבנין או במגרש, לא תתקבל תכנית בניה אשר אינה כוללת חדר לתחנת טראנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

16.8 שירותים

- א. מים - מקור למי שתייה יהיה חיבור לרשת המים של הרשות המקומית. המים יחולקו למבנים באמצעות צינורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם לבתים בהתאם לדרישת משרד הבריאות.
- ב. ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות וגורמים המוסמכים לכך.
- 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 המחייבות 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 קרקעיות ובצנורות תת קרקעיים בהתאם לדרישות הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- ה. הידרטים - 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.