

30.11.05

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי נצרת עילית

תכנית מפורטת מס' ג/ 14275 -

שינוי יעוד מגרש מס' 13 מתעשייה למסחר

באזור תעשייה הר – יונה, נצרת עילית

המהווה שינוי לתכנית ג/ 6317 - בתוקף - אזור תעשייה מורדות הר יונה

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965
אישור תכנית מס' 11/25
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 12/9/05... לאשר את התכנית
ח'ל ג'ג'י
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

7 פברואר 2005

הודעה על אישור תכנית מס' 11/25
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5475
מיום 29.12.05

1. שם התכנית ותחולה:

תכנית זו תקרא "תכנית מס' ג/ 14275 – שינוי יעוד מגרש מס' 13 למסחר באזור התעשייה הר יונה, (להלן: "תכנית זו") והיא מהווה שינוי לתכנית מס' ג/6317- אזור התעשייה מורדות הר יונה.
תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחל בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מסמכי התכנית:

1. הוראות התכנית
2. תשריט בקני"מ 1:1250
3. נספח חניה בקני"מ 1:250 - מחייב

3. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו בתחומי תחולתה, מהווה שינוי לתכנית בתוקף מס' ג/ 6317 - אזור התעשייה מורדות הר יונה.
בכל מקום שיש סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכנית בתוקף ג/ 6317, הוראות תכנית זו תהיינה עדיפות.
בכל מקום שקיימת הוראה של תכנית בתוקף ג/6317 ולא קיימת בתכנית זו הוראה סותרת, ההוראה בתכנית ג/6317 תהייה עדיפה.

4. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש 17532 ח"ח 4,5.
מגרש מס' 13 בתכנית ג/ 6317.

5. המקום:

רח' המעיין מס' 2 באזור תעשייה הר יונה בנצרת עילית.

6. שטח התכנית:

כ- 25.6 דונם,

7. בעל הזכויות בקרקע:

וילאר נכסים (1985) בע"מ, רח' טשרניחובסקי 25 חיפה, טל' 04 8312650, פקס 04 8335651

8. יוזם ומגיש התכנית:

וילאר נכסים (1985) בע"מ, רח' טשרניחובסקי 25 חיפה, טל' 04 8312650, פקס 04 8335651

9. עורך התכנית:

יעקב מאור, מתכנן ערים, רח' אינטרנציונל 18 חיפה, טל' 04-8327076, פקס: 04-8231191

10. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד מגרש מס' 13 מ "תעשייה" ל "מסחר".
- ב. קביעת הוראות וזכויות בניה למבנים בתחום התכנית.
- ג. קביעת הוראות בדבר עיצוב ארכיטקטוני למבנים.

11. ביאור ציונים בתשריט:

קו כחול רציף	גבול התכנית
קו כחול מקווקו	גבול תכנית בתוקף ג/ 6317
שטח צבוע סגול (במצב קיים)	אזור תעשייה
שטח צבוע אפור (במצב מוצע)	מסחר
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת

שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק בהיר
מגרש מיוחד	שטח צבוע צהוב מטויט קוים חומים
גבול חלקה רשומה	קו ירוק רציף
מס' חלקה רשומה	מספר מוקף בעיגול ירוק רציף
גבול חלקה רשומה לביטול	קו ירוק מקווקו
מס' חלקה רשומה לביטול	מספר מוקף בעיגול ירוק מקווקו
מס' מגרש	מס' בצבע שחור מוקף בעיגול
גבול גוש	קו שחור משונן בכיוונים מנוגדים
קו חשמל מתח גבוה	קו אדום רציף
מס' הדרך	מס' בחלק העליון של עיגול בדרך
קו בניין	מס' בחלק צידי של עיגול בדרך
רוחב הדרך	מס' בחלק התחתון של עיגול בדרך

12. טבלת שטחים:

טבלת שטחים				
מצב מוצע		מצב מאושר		האזור
באחוזים	שטח בדונם	באחוזים	שטח בדונם	
-	-	86.7	22.2	תעשייה
86.7	22.2	-	-	מסחר
13.3	3.4	13.3	3.4	דרך מאושרת
100	25.6	100	25.6	סה"כ

13. תכליות:

מסחר לסוגיו, לרבות חנויות מכר בגדלים שונים, משרדים ואולמות אירועים.

14. זכויות והגבלות בניה:

14.1 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה

בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992):

קו בנין			זכויות בניה										יעוד השטח
א	צ	ק	מס' מבנים	סה"כ שטח	שטח בניה	שטח מעל	שטח בניה	שטח בניה	גובה מרבי	מס' קומות	כיסוי קרקע	גודל מגרש	
(ראה הערה 3)			מרבי במגרש	בניה (עיקרי + שרות)	מתחת למפלס הכניסה	מפלס הכניסה	לשטחי שירות	לשימושים עיקריים	במטרים (ראה הערה 1)				
-	4	5	2	6570 מ"ר	-----	6570 מ"ר	1450 מ"ר	5120 מ"ר	10 מ'	2	45%	22,200	מסחר

14.2 הערות כלליות לטבלה:

- א. יותרו מתקני ארובה או אחסון מיוחדים בגובה שיידרש, מעבר לגובה המצוין בטבלה, בתנאי שיאושר ע"י הועדה המקומית.
- ב. אופן מדידת גובה מקסימלי של המבנה : מפני הקרקע הטבעית או התפרוה הנמוך מבין השתיים.
- ג. במגרשים "פינתיים" קוו הבניין יהיו קדמיים וצדדיים בלבד.

15. הוראות לעיצוב ארכיטקטוני של המבנים:

- א. חומרי גמר: מעטפת המבנים תצופה בחומרי גמר עמידים ותקינים, בכפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. מתקני גג, מזגנים וצנרת:
- יש לראות את הגגות כחזית חמישית לבניין, כל המתקנים כגון אנטנות, מנורות, מאוררים, גנרטורים, מערכות סולריות ארובות וכו' יתוכננו בצורה אסתטית ויהיו חלק אינטגרלי מהמבנה.
 - לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית הגגות עם המתקנים וחומרי כיסוי הגגות.
 - מזגני חלון וצנרת בנין, כגון: ביוב, חשמל וכו' יפתרו בצורה נאותה כך שחזית הגג תהווה יחידת תכנון מושלמת ומתואמת.

16. חנייה

החנייה תהייה בתחום המגרש בהתאם לנספח חניה מחייב המצורף לתכנית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות התקפות באותה עת.

17. תשתיות:

17.1 מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

17.2 ניקוז:

תנאי קבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

17.3 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

17.4 סילוק אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ועודפי העפר.

18. הגבלות בנייה על יד קווי חשמל ותקשורת:

א. הגבלת בניה לאורך קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מדודים מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

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

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ג. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן:

מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוהה עד 33 ק"ו
מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
עבודות חפירה, חציבה, או כרייה מעל ובקרבת כבלי חשמל עיליים או תת קרקעיים, בין הטעונה היתר או לא, תותר רק לפי אישור והסכמה מחברת החשמל.
המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני הכביש הסופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

19. הפקעה:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

וילאך נכסים (1985) בע"מ
ת.ד. 3146 מאזק מעשיה
קיסריה 38900

חתימות:

ת.ב.ע. תכנון ופיקוח ערים
יעקב מאיר
מתכנן ערים