

46.06

46.06

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי נצרת עלית

נפה: יזרעאל

תכנית מפורטת מס': ג/ 14784 (אזור תעשייה ב').

מהווה שינוי לתכניות מפורטות מס': ג / 8146 (בתוקף)
ג / 6084 (מופקדת)
ג / במ / 4 (בתוקף)
ג / במ / 40 (בתוקף)

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 4784/ג
הוצעה למחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 8.5.06
לאשר את התכנית
הרצל גדזי
יו"ר הועדה המחוזית
סמ"ר לתכנון

ארבל ניסים
רח' דוכיפת 43 - חוד השרון
ת.ז.: 30442768
טל: 09-7444655, פקס: 09-7444677
נייד: 054-334521

יחם והמגיש:

זרבל ויקטור
רח' הגפן 20א, נצרת עילית 17000
ת.ז.: 42277186
טל: 04-6572197, פקס: 04-6565862

מנהל מקרקעי ישראל - קירית הממשלה נצרת עילית.
טל: - 04-6558211, פקס: - 04-6560521.

בעל הקרקע:

הודעה על אישור תכנית מס' 4784/ג
פורסמה בכתב הנרשום מס' 5567
מיום 20.8.06

אדריכל אדולפו דודלוק
רח' ציפורן 6/1, נצרת עלית.
טל/פקס: 04-6461323, נייד: 050-7515417

עורך התכנית:

תאריך עדכון: 30-08-05

1. שם וחלות התכנית:

התכנית זו תקרא: "תכנית מפורטת מס' ג/ 14784 ומהווה שינוי לתכנית מפורטת מס': ג/ 8146 (בתוקף), ג/ 6084 (מופקדת), ג/ 4 (בתוקף), ג/במ/ 40 (בתוקף). תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול בתשריט בקני"מ 1: 500, 1: 2500, המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. המקום:

אזור תעשייה "ב"
נצרת עלית

3. הקרקעות הכלולות בתכנית:

גוש:	17742	16548
ח"ח:	5, 6, 23, 44, 45	2, 39, 71, 72, 73

מגרש: 100

4. מסמכי התכנית:

- התכנית תכלול 6 דפי הוראות מילוליות.
- תשריט צבעוני בקני"מ 1: 500, 1: 2500.
- נספח חניה וביטוי בקני"מ 1: 250, 1: 125, 1: 100, הכולל הסדרי תנועה וחניות מחייב, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית המפורטת.

5. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס': ג/ 8146 (בתוקף), ג/ 6084 (מופקדת), ג/ 4 (בתוקף), ג/במ/ 40 (בתוקף) עם אשור תכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הנכלל בה.

6. שטח התכנית:

7.612 דונם

7. מטרת התכנית:

- שינוי יעוד הקרקע משטח ציבורי פתוח ושטח מבנה תעשייה לשטח מסחרי, משרדים ומלאכה זעירה ולדרך.
- שינוי קוי בינון.

8. ביאור ציוני התשריט:

הסימון בתשריט:

קו כחול מקווקו עם מספר מעלו.

קו כחול.

שטח צבוע בפסים אפורים ופסים סגולים לסירוגים.

שטח צבוע חום.

שטח צבוע אדום.

ספרה ברבע עליון של העיגול.

ספרה ברבע צדדי של העיגול.

ספרה ברבע התחתון של העיגול.

קו ירוק רציף עם משולשים ירוקים.

קו וספרה בעיגול בצבע ירוק.

קו וספרה בצבע תשריט.

קו וספרה בצבע שחור.

הביאור:

גבול ומספר תכנית מאושרת.

גבול תכנית.

שטח למסחר, משרדים ומלאכה זעירה.

דרך קיימת או מאושרת.

הרחבה מוצעת של דרך.

מספר הדרך.

קו בניין.

רוחב הדרך.

גבול גוש.

גבול ומספר חלקה רשומה.

גבול ומספר מגרש רשום.

גבול ומספר מגרש מוצע.

9. שימוש קרקע:

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

10. רשימת תכליות:

10-1. אזור מסחרי ומלאכה זעירה וחלוקת שטחיהם במבנה:

באזור זה תותר בנית מבנה ששימושו העיקריים תואמים ל:

א - מסחר:

א.1: חנויות, עסק לשיווק מוצרי מזון, כל בו, מרכול ומחסני מכר.

ב - משרדים

א.1: משרדים מכל הסוגים.

א.2: מרפאת רפואה ושיניים (פרטית או ציבורית), מכוני בריאות וכושר, ספא.

ג - מלאכה זעירה:

א.1: כל סוגי מפעלי היי-טק למיניהם.

א.2: מעבדה לייצור ותיקונים מחשבים ומוצרי אלקטרוניקה.

א.3: מלאכה לעבודה העדינה וקלה.

א.2: הכנת מאכלים ומשקאות לשם הגשה מחוץ למקום

שיש לו מטבח.

שטחי אחסון של יחידות מלאכות זעירות יהיו כולם בתוך המבנה עצמו בלבד.

10-2. שטחי דרכים וחניה:

ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל, לחניות כלי רכב.

לא תותר כל בניה פרט לעבודות פיתוח וגינון לכבישים, למדרכות, למעברים, מתקני ניקוז ומעבר לתשתיות.

10-3. תנאי למתן היתר בניה:

תנאי למתן היתר בניה ביצוע מעגל תנועה ע"י היזם.

11. חניה:

לכל מבנה שיוגש במסגרת תכנית זו תחול התקנת לחניה עפ"י הצעה לתקן חדש, תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשנ"ד-1994, בתחום המגרש והתכנית. מקומן של חניות ייקבע לפי המסומן בנספח חניה.

12. טבלת שטחים:

יעד		מצב קיים		מצב מוצע	
		שטח בדונם	שטח ב - %	שטח בדונם	שטח ב - %
		1.924	25.28	4.257	55.92
אזור מסחרי, משרדים ומלאכה ועירה		0.326	4.28		
אזור תעשייה		2.634	34.60		
שטח ציבורי פתוח		2.728	35.84	2.728	35.84
דרך קיימת או מאושרת				0.627	8.24
הרחבת מוצעת של דרך		7.612	100.00	7.612	100.00
סה"כ שטח התכנית					

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

מספר מבנים	מגרש מגרש מינימלי (במ"ר)	יעדיים	אחוזי בניה							קו בגין		גובה בגין מקסימלי	
			מפלס הכניסה *	מתחת למפלס הכניסה *	שמושים עקריים	שטחי שדות	סה"כ	חיתול הבניה לכסוי קרקע	קדמי	צדדי		מס' קומות	מ' מ'
										צמון	מערב		
1 מבנה	100	מסחרי משרדים	26.55	26.55	23.49	3.06	26.55		0/5	0	0	4	16 + * 3 סה"כ 19 ***
			59.08		53.91	5.17	59.08	30.54					
			26.55		23.03	3.52	26.55						
			68.55	68.55			68.55	39.82	*****				5.60 ****
1 מבנה		חניה מקורה										2	
כל בניה אסורה										דרכים			

* מפלס הכניסה = +/-0.00

** גובה עבור מתקנים טכניים כגון: מדרגות, מעלית, מיזוג אוויר.

*** סה"כ גובה של כל המבנה מהמפלס -4.10 עד למפלס 14.90 + = 19.00 מ'.

**** גובה של כל המבנה מתחת למפלס הכניסה.

***** מותר קו בגין "0" עבור רמפה עליה לחניה בלבד עפ"י אישור תכנית בינוי וחניה.

תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

14. טבלת נתונים כמותיים:

שטח ב-מ"ר			יעד
סה"כ	שטח שירות	שטח עיקרי	
1130.00	130.00	1000.00	מסחר
2515.00	220.00	2295.00	משרדים
1130.00	150.00	980.00	מלאכה ועירה
4775.00	500.00	4275.00	סה"כ שטח המבנה

15. 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.

16. הנחיות סביבתיות:

תנאי למתן היתר בניה, קבלת אישור ממשד איכות הסביבה או ממחלקת התברואה של העיריית נצרת עילית לשימושים שיעמדו בתקנים והוראות דיני איכות הסביבה בכל הנוגע למניעת מפגעים סביבתיים (רעש, זיהום, אוויר ומתרחים).

לא יותרו מלאכות זעירות הנורמות או העוללות לגרום לפליטת זיהום כלשהו לסביבה.

מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.

איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמה לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביו) 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 המלאכה זעירה לטפל בשפכים על פי דרישת המשרדים.

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות 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.

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.

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהסדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי

ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

ייאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גופרית וסלטים עולה על אחוז אחד (1%),

על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת

שיבטחו פעילות ללא חריגה בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

17. הפקעות ורשום לצורכי ציבור:

השטחים המיועדים ע"י תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיפים: 188 ב',

לחוק תכנון ובניה בתשכ"ח 1965 וירשמו על שם עיריית נצרת עלית.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף

188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנוכח לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון

והבניה. הרשות המקומית רשאית להפקיע את זכות השימוש והחזקה במקרקעי ישראל המיועדים

לצרכים בלבד, עפ"י תכנית זו לתקופה קצובה.

18. תקנה כללית:

18-1. מים:

אספקת מים מרשת עירונית 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 בניה:

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 בנן כתנאי להיתר בנייה להסדיר מיכל קבוע לאסוף אשפה לפי דרישות מח' תברוא מקומית.

22. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

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

- * ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.00 מטר.
- * ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מטר.
- * ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מטר.
- * בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20 מטר **מציר הקו**.
- * בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 25 מטר.

הערה:

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

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

- * מ- 3 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
- * מ- 1 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
- * מ- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

23. השבחה:

היטל השבחה יוטל וישולם כחוק.

24. חתימת היוזם והמגיש:**25. חתימת עורך הבקשה:****26. חתימת בעל קרקע:****27. ועדה מקומית:****28. ועדה מחוזית:**