

ל
29.7.06

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הפקדת תכנית מס' 15942
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 5.4.06 להפקיד את התכנית
הדצ'ל גדז'
יו"ר הועדה המחוזית

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "נצרת עילית"

תחום שפוט מוניציפלי: נצרת עילית
שם ישוב: נצרת עילית.

הודעה על הפקדת תכנית מח' 15942
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5588
מיום 16.10.06

פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית מפורטת מס' ג/15942 למתחם משרדים ושירותי משרדים
ברחוב שדרות מעלה יצחק, נצרת עילית

מהווה שינוי לתכניות מפורטות: ג/3885 מאושרת, ג/6084 לפני מתן תוקף ולתכנית ג/4671 מופקדת.

תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו הכחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 מקום התכנית

המבנה נמצא בחלק המערבי של נצרת עילית, בדרום אזור תעשייה, בסמוך לכיכר מד"א מדרום לשכונת נוף יזרעאל ומצפון לשכונת פנחס ספיר וממערב לשכונת זאב. ממערב לצומת הכבישים שדרות מעלה יצחק ורחוב דרך הגליל.

נ.צ. מרכזי: מזרח 734200, צפון 230450		
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17742	40, 28, 27, 10-12	4, 3
16652		44

1.3 שטח התכנית

20.35 דונם - מדוד במחשב.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15942
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 20/11/06 לאשר את התכנית
הדצ'ל גדז'
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 15942
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5586
מיום 28.6.06

1.4 בעלי עניין

בעלי הקרקע : שם
 כתובת
 טלפון
 פקס

מנהל מקרקעי ישראל נצרת
 רחוב חרמון 2 ת.ד. 580 נצרת עילית
 04 - 6558812
 04 - 6453273

יזם התכנית : שם
 כתובת
 טלפון
 פקס

חברת הר יונה נ.ע. (2005) בע"מ
 רחוב ירושלים 61 עפולה 18251
 04 - 6522433
 04 - 6403331

מגיש התכנית : שם
 כתובת
 טל
 פקס

חברת הר יונה נ.ע. (2005) בע"מ
 רחוב ירושלים 61 עפולה 18251
 רחוב ירושלים 61 עפולה 18251
 04 - 6403331

עורך התכנית : שם
 מסי רשיון
 כתובת
 טל
 פקס

אדריכל מיכאל מנספלד BA
 20077
 הרצל 69, טירת כרמל ת.ד. 2070, 39120
 04- 8571115
 04- 8571114

1.5 יחס לתכניות אחרות

תמ"א 35 – התכנית תואמת את התמ"א. יעוד קיים – מרקם עירוני.
 תמ"א 18 – התכנית תואמת את התמ"א לגבי הגבלות שימושי קרקע בקרבה לתחנת תדלוק.
 תמ"מ 2/9 – התכנית תואמת את התמ"מ. יעוד קיים – ישוב עירוני.

תכנית מפורטת מקומית
 התכנית מהווה שנוי לתכנית מס ג/ 3885 מאושרת .
 התכנית מהווה שנוי לתכנית מס ג/ 6084 לפני מתן תוקף.
 התכנית מהווה שנוי לתכנית מס ג/ 4671 מופקדת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה .

1.6 מסמכי התכנית

- א. תקנון בן 11 עמודים מסמך מחייב.
- ב. תשריט בק.מ. 1:500 מסמך מחייב.
- ג. נספח תנועה וחניה מסמך מחייב.
- ד. נספח בינוי מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התכנית

תאריך	הכנה
10.07.05	
18.09.05	עדכון 1
13.11.05	עדכון 2
22.01.06	עדכון 3
29.01.06	עדכון 4
26.04.06	עדכון 5
30.05.06	עדכון 6
16.06.06	עדכון 7
02.07.06	עדכון 8
13.07.06	עדכון 9
02.08.06	עדכון 10

1.8 הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיו כמשמעותם בחוק התכנון ובניה .

1.9 באור סימני התשריט

- גבול התכנית חדשה _____ קו כחול עבה
- מגורים מיוחדים משולבים עם משרדים ומסחר _____ שטח צבוע כתום ואפור לסירוגין
- אזור מסחרי _____ שטח צבוע אפור
- שטח ציבורי פתוח _____ שטח צבוע ירוק
- שטח פרטי פתוח _____ שטח צבוע ירוק עם מסגרת ירוקה כהה
- דרך קיימת או מאושרת _____ חום בהיר
- דרך לביטול _____ קוים אלכסוניים אדומים
- שביל הולכי רגל _____ קוים אופקיים ירוקים על רק ירוק בהיר
- מבנה קיים _____ שטח מנוקד
- מבנה להריסה _____ שטח מנוקד עם קו תוחם צהוב מקווקו
- גבול גוש _____ קו שחור עם משולשים
- מספר גוש _____ מספר שחור בן 5 ספרות
- גבול החלקה רשומה _____ קו ירוק קהה רציף
- מספר חלקה רשומה _____ מספר בעיגול בצבע ירוק כהה
- גבול החלקה לביטול _____ קו ירוק כהה מקווקו
- מספר חלקה לביטול _____ מספר בעיגול מקווקו בצבע ירוק כהה
- מספר מגרש חדש _____ מספר שחור בן ארבע ספרות בעיגול
- מספר דרך _____ רבוע עליון בעגול
- רוחב הדרך _____ רבוע תחתון בעגול
- רדיוס מגן מתחנת דלק _____ עיגול עם סימון רדיוס במטרים

1.10 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		יועד
אחוזים	שטח	אחוזים	שטח	
0%	0.00	25.16%	5.12	אזור תעשייה
15.92%	3.24	0%	0.00	מגורים מיוחדים משולב עם מסחר ומשרדים
5.06%	1.03	0%	0.00	אזור מסחרי
10.66%	2.17	10.66%	2.17	דרך קיימת
0%	0.00	15.04%	3.06	דרך פרטית קיימת
9.98%	2.03	20.74%	4.22	שטח ציבורי פתוח
57.64%	11.73	28.40%	5.78	שטח פרטי פתוח
0.74%	0.15	0%	0.00	שביל הולכי רגל
100%	20.35	100%	20.35	סה"כ

פרק 2 - מטרות התכנית

2.1 מטרות התכנית

- א. שנוי יעוד של אזור תעשייה למגורים מיוחדים, אזור משרדים, שירותי משרדים ומסחר.
- ב. קביעת גובה קומות במבנה.
- ג. קביעת יעוד השטחים הפתוחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שנוי יעוד קרקע מתעשייה למגורים מיוחדים, משרדים ופונקציות נלוות.
- קביעת תכליות מותרות.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת גובה בנינים.
- קביעת הנחיות בנוי ועצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים

שטחים מוצעים (מ"ר)

שטח	יעוד
	שטח עיקרי
	מגורים מיוחדים משולב עם מסחר ומשרדים, סה"כ מזה :
6,200 מ"ר	- מגורים מיוחדים
2800 מ"ר	- משרדים ושירותי משרדים
2780 מ"ר	- מסחר
620 מ"ר	
	שטח שירות
	מגורים מיוחדים משולב עם מסחר ומשרדים, סה"כ מזה :
2,600 מ"ר	- מגורים מיוחדים
1180 מ"ר	- משרדים ושירותי משרדים
1160 מ"ר	- מסחר
260 מ"ר	

פרק 3 הוראות התכנית

3.1 רשימת תכליות ושימושים

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור בו נמצא הקרקע או הבניין.

תכליות ושימושים:

מגורים מיוחדים משולב עם מסחר ומשרדים – השטח ישמש למגורים מיוחדים (בתי אבות, מכל סוג שהוא), למשרדים מכל סוג ושירותי משרדים ומסחר קמעונאי וזאת תוך כדי הגנה על מגורים מיוחדים מפני רעש ומזהמים אפשריים.

שימושים אלו יהיו עפ"י הגבלות תמ"א 18 ברדיוס אי (40 מ') ייאסרו שימושים לצרכי מגורים, וברדיוס בי (80 מ') ייאסרו שימושים לצרכי מוסד שהוא בית חולים, מעון לקשישים, מוסד חינוך או נוער, וכיוצא באלה.

לא יותרו שימושים המפריעים הדדית.

במידה ויהיו מגורים מיוחדים, הם יופרדו מאגף המשרדים לאגף נפרד או לקומות נפרדות עם כניסות נפרדות.

אזור מסחרי - ישמש למסעדות, בתי קפה וחניות לפרט.

שטח ציבורי פתוח - שטח ציבורי פתוח ישמש לגינון, נטיעת עצים וישמש את הציבור המגיע אליו באופן חופשי.

שטח פרטי פתוח - שטח פרטי פתוח ישמש לשטח לדרכים, חניות וגינון.

שביל הולכי רגל – ישמש למעבר ציבור מכיוון שדרות מעלה יצחק לשטח ציבורי פתוח.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות נבחרים) תשנ"ב (1992)

מצב קיים (ג/3885)

שם האזור	אחוזי בניה		שטח בניה מקסימלי		סך"כ שטח בניה מקסימלי		שטח בניה שטח בניה גובה בניה מקסימלי		שם האזור
	בשטח החצר	בקומה	בשטח החצר	בשטח החצר	בשטח החצר	בשטח החצר	בשטח החצר	בשטח החצר	
מגורים לתעשייה	30%	65%	4600	750	9200	750	2	0	0
	2	14	14	0	2	2	0	2	0
קדמי	אחורי	צדדי	אחורי	צדדי	קדמי	אחורי	צדדי	קדמי	אחורי

2106
2x
2421
כף

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות נבחרים) תשנ"ב (1992)

מצב מוצע

שם היעד	שם האזור	גודל מניימלי (במ"ר)	שטח בניה מקסימלי					גובה בניה מקסימלי	קווי בניה			
			מפלס הכניסה A	מותרת למפלס הכניסה B	שטחים עיקריים C	שטחי שרותי D	לכסוי תקרקע (תכסית)					
מגורים מיוחדים מיוחדים עם משורזים ומסחר	מגורים מיוחדים משורזים מסחר	3240	3980	0	2800	1180	3980	18	0			
			3940	0	2780	1160	3940	4	0			
			880	0	620	260	880					
סה"כ		3240	8,800	0	6,200	2,600	100%	100%	800	4	1	800
	אזור מסחרי	1030	800	0	700	100	100%	200				

3.3 הוראות נוספות

א. הוראות והנחיות נוספות

3.3.1 הוראות ארכיטקטוניות ועצוב אדריכלי

כל המתקנים על גגות המבנה יקבלו הסתרות כלפי הכביש .

3.3.2 גדרות

- א. בגדרות המגרש תשולב צמחיה שתראה מחוץ למגרש .
- ב. הגדרות יבוצעו מפרופילי פלדה .

3.3.3 גינון ונטיעות

בשטח ישולבו נטיעות בכמות של 5 עצים לכל דונם . ישמר האופי הירוק המגוון של המגרש .

ב. תשתיות

1. מים

במסגרת תוספת בניה ובמידת הצורך, אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית . החבור לרשת יהיה בתאום ובאשור משרד הבריאות ובאשור מהנדס הועדה המקומית .

2. נקוז

במסגרת תוספת בניה ובמידת הצורך, תנאי לקבלת היתר בניה הוא הבטחת נקוז כל השטח בתחום התכנית באשור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כולל המאושרת ע"י רשות הנקוז האזורית .

3. ביוב

במסגרת תוספת בניה ובמידת הצורך, תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

4.1. לא ניתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים . בקרבת קוי חשמל עיליים ניתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל בלין 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 מ' .
- בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ' .
- בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ' .

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 .

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

- מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 16 ק"ו .
- מ-1 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט .

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

4.3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל .

5 . אשפה

במסגרת תוספת בניה ובמידת הצורך, סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית . לא יינתן אישור עסק בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה .

ג. הוראות כלליות

1. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .

2. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. החניה יכולה להגיע לקו אפס צידי. הניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.

3. מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית תועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים להריסה

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.
במקרים מסוימים יקבע ביצוע ההריסה כתנאי למתן היתרי בניה ו/או מימוש התוכנית.

5. הוראות הג"א

לא יוצא היתר לתוספת בניה למבנה הקיים, אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות אזרחית.

6. כבוי אש

תנאי להוצאת היתר בניה לתוספת מוצעת מעל הקיים הוא קבלת התחיבות ממבקשי ההיתר לבצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעת רצונם.

7. סדורים לנכים

רשיון עסק מעבר לשימושים הקיימים במבנה הנוכחי, ינתן לאחר הבטחת סידורים לנכים שביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

8. תנאי למתן היתר בניה

היתר בניה יינתן על פי התאמת השימושים למגבלות בניין של תחנת הדלק הסמוכה.
תנאי לקבלת היתר בניה ו/או מתן היתר לשימוש מכוח תכנית זו, הוא קבלת חוות דעת של המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות בדבר שילוב השימושים על סמך חוות דעת מקצועית שתוגש לבדיקת המשרדים.
לא יינתנו היתרי בניה ללא תוכנית בינוי כוללת הסדרי תנועה, שבה תובטח נגישות חופשית לשטחים המסומנים בתכנית כשטחים ציבוריים פתוחים, התקנת מקומות חניה הנדרשים בהתאם לתקן חניה ועל פי השימוש ומבוקש, וזאת באישור משרד התחבורה.

פרק 5 חתימות

הר-יונה (נ.ע.) בע"מ
מס' חברה 513658906

בעל הקרקע

הר-יונה (נ.ע.) בע"מ
מס' חברה 513658906

יזם התכנית

מגיש התכנית

אוריכלים
מוספלד-קהתניה

אוריכלים
מוספלד-קהת

עורך התכנית

s : T-7-937/תקנונים