

25  
20.9.00

**מחוז הצפון**

**מרחב תכנון מקומי נצרת עלית**

**נפה:יזרעאל**

תכנית מפורטת מס' : ג / 11163 " אזור תעשייה ב' ".  
מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' : ג / 6812 (בתוקף)  
ג / 3057 (בתוקף)  
ג / 3885 (בתוקף)

**יוזם והמגיש:**

מבנה קל בע"מ  
אזור תעשייה "ב" - נצרת עלית.  
ח.פ. 2 - 106361 - 51  
טל: 06-6573353 - פקס: 06-6578487

הודעה על אישור תכנית מס' 11163  
פורטמה בילקום הפרטומים מס' 493  
מיום 23.11.00

**בעל הקרקע:**

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

משרד הסנים וינוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשל"ח 1975  
א"ק"ר תכנית מס' 11163  
מיום 23.11.00  
98.00

**עורך התכנית:**

אדריכל אדולפו דודלוק  
רח' ציפורן 6/1. נצרת עלית  
טל/פקס: 06-6574388 - 050-320524

תאריך עדכון: 7.12.99.

1. שם וחלות התכנית:

התכנית זו תקרא: "תכנית מפורטת מס' ג/11163" ומהווה שינוי לתכנית מפורטת מס': ג/6812 (בתוקף), ג/3057 (בתוקף), ג/3885 (בתוקף).  
תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול בתשריט בקני"מ 500 : 1, המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. המקום:

אזור תעשייה "ב"  
נצרת עלית

3. הקרקעות הכלולות בתכנית:

גוש : 17742

ח"ח : 41, 21, 3, 2.

4. מסמכי התכנית:

התכנית תכלול 7 דפי הוראות מילוליות, תשריט צבעוני בקני"מ 500 : 1, ניספח בינוי הכולל חתכים וחזיתות ארכיטקטוניות בקני"מ 1:100 ו-1:250 מנחה, ניספח חנייה בקני"מ 250 : 1 הכולל הסדרי תנועה וחניות מחייב, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית המפורטת.

5. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס': ג/6812 (בתוקף), ג/3885 (בתוקף) ולתכנית מתאר מקומית ג/3057 (בתוקף). עם אשור תכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הנכלל בה.

6. שטח התכנית:

3.22 דונם

**7. מטרת התכנית:**

- א. שינוי יעוד הקרקע משטח ציבורי פתוח ושטח פרטי פתוח למבנה תעשייה ומלאכה,  
 ב. תוספת אחוזי בנייה, תוספת קומה, איחוד וחלוקה למגרשים.

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

קו כחול מקווקו עם מספר מעלו  
 קו כחול  
 שטח צבוע ירוק  
 שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה  
 שטח צבוע סגול מותחם סגול כהה  
 שטח צבוע סגול  
 שטח צבוע אפור  
 שטח צבוע חום  
 שטח צבוע קווים אלכסוניים אדומים  
 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 תשריט  
 קו וספרה בצבע שחור  
 קו בצבע ירוק מקווקו  
 ספרה בעיגול ירוק מקווקו  
 קו בצבע אדום מקווקו  
 שטח מותחם מנוקד

**הביאור:**

גבול ומספר תכנית מאושרת.  
 גבול תכנית.  
 שטח ציבורי פתוח.  
 שטח פרטי פתוח.  
 אזור תעשייה ו מלאכה.  
 אזור תעשייה  
 שטח לאחסון חומרים.  
 דרך קיימת או מאושרת.  
 דרך לבטול.  
 מספר הדרך.  
 קו בניין.  
 רוחב הדרך.  
 גבול גוש.  
 גבול ומספר חלקה רשומה.  
 גבול ומספר מגרש רשום.  
 גבול ומספר מגרש מוצע.  
 גבול חלקה לבטול.  
 מספר חלקה לבטול  
 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 מלאכה, תעשייה זעירה ושירותים:

באזור זה תותר בנית מבנה ששימושו העיקריים תואמים מלאכות, יצירה זעירים ולמשרדים ולתעשייה מתקדמת.

בשטח זה לא תותר הקמת מפעלי יצור רעשניים ופולטי זיהום סביבתי.

לא תותר הקמת בתי ייעוד למוצרי פלדה, בטון ודומיהם, לבין ולתעשיות שטחי אחסון של יחידות תעשייה ומלאכה יחיו כולם בתחום קווי בנין.

לאורך המזרחה בחזית בנין על כביש מסי 4, יבנה בקומת קרקע מעבר להולכי רגל מקורה (ארקדה) אשר יהיה פתוח לשירות הציבור ללא אפשרות הסגירה.

**10-2. שטחי דרכים:**

ישמש לתנועת כלי רכב וחולכי רגל, לחניות כלי רכב. 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 תשמי"ג 1983, בתחום המגרש. מקומן של חניות ייקבע לפי המסומן בנספח חניה.

**12. טבלת שטחים:**

יעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח כדונם	שטח כ - %	שטח כדונם	שטח כ - %
שטח תעשייה ומלאכה	1.00	31.06%	2.90	90.06%
שטח פרטי פתוח	0.65	20.18%		
שטח ציבורי פתוח	0.47	14.60%		
דרך קיימת או מאושרת	0.92	28.57%	0.26	8.08%
שטח לאחסון חומרים	0.18	5.59%	0.06	1.86%
דרך מוצעת או הרחבת דרך				
סה"כ שטח התכנית	3.22	100%	3.22	100%

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

שם האזור ושימושים	גודל המגרש (במ"ר)	קו בנין			אחוזי בניה					מס' יחידות סה"כ	
		צדדי	אחורי	קדמי	שימוש עיקרי	שטחי שרות	מתחת למפלס בניסה	מעל למפלס בניסה	היטל הבניין לכיסוי קרקע		סה"כ
מלאכה ותעשייה זעירה	סח"כ מגרשים: 54+48 3220 מ"ר										
מגרש מס': 54	2880	על פי מסומן בתשריט		0	87.90	28.00	0	113.90	25.00	113.90	17 + 3.5
מגרש מס': 48	340	על פי מסומן בתשריט		0	35.30	19.70	0	55	55	55	6
דרכים											1
כל בניה אסורה											

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

**14. הנחיות סביבתיות:**

לא יותרו תעשיות הגורמות או העלולות לגרום לפליטת זיהום כלשהו לסביבה, אלא אם יצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה.

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 ביוב) תשמ"ב 1981 ו/או בהתאם לתקנים ולחנחיות 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.

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו חיצונית 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, חובלה וכל טיפול בחומרים רעילים ומסוכנים יעשו בהתאם לכל דין ו/או בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/או חוראה של רשות מוסמכת אחרת.

בכל מקרה שחפעילות 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.

**15. עיצוב ארכיטקטוני:**

הבניה בשטח תעוצב עיצוב ארכיטקטוני מגובש, לשביעות רצונו של מהנדס הרשות, תוך התייחסות וחתחשבות 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. 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.

**17. תקנה כלליות:****17-1. מים:**

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

**17-2. ביוב:**

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

**17-3. ניקוז:**

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

**18. מקלט או מרחב בנין:**

לא יצא חיתר 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 ובחנניות הג"א.

**19. 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.

**20. אסוף אשפה:**

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

**21. איסור בניה מתחת ובקרבת לקוי חשמל:**

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

ברשת מתח נמוך: - 2 מרי  
בקו מתח גבוה 22 ק"ו: - 5 מרי  
בקו מתח גבוה 110 ק"ו: - 8 מרי  
בקו מתח גבוה 150 ק"ו: - 10 מרי

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

22. השבחה:

היטל השבחה יוטל וישולם כחוק.

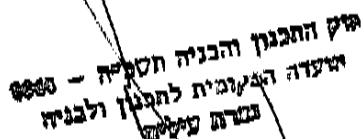
מבנה קל בע"מ  
 חברה לעבודות בנין  
 נצרת עילית  
 טל: 06-573368/461919

23. חתימת היוזם והמגיש:

24. חתימת עורך הבקשה:

  
 דחלוס ארוט  
 אודיניל  
 רשיון 32932  
 צימורין 1528/1 נצרת עילית

25. חתימת בעל קרקע:

  
 מיק החבנון הבניה חטיבה - 8800  
 היעדה הבנימית לחבנון ולבניה  
 נצרת עילית

26. חתימת ועדה מקומית:

7.12.99

27. תאריך: