

## "תכנית בסמכות ועדה מחוזית"

### מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "עירית נצרת"

תחום שיפוט מוניציפלי עירית נצרת

תכנית מס' ג' 12521 "ליגיטמציה למבנה תעשייה

ועסקים" והסדרת מערכת דרכים המהווה שינוי לתכנית מס' ג' 2292,

ג' 5590 (מופקדת), ג' 2416, ג' 1798, ג' 5194, ג' 3149 ו ג' 2634

#### נצרת

1. המקום:- מקום התכנית בנצרת באזור התעשייה, בחלק הדרומי של העיר, מערבית לדרך מס' 60 ומזרחית לדרך מס' 75, דרומית לצומת המוסכים. גוש 16561 חלק מחלקות 7, 11, 12, 13, 14, 21. גוש 16558 חלק מחלקות 1, 12.

2. יוזם התכנית:- נכסי שאהין בע"מ, אזור תעשייה נצרת. טל : 04-6572226

3. בעלי הקרקע:- נכסי שאהין בע"מ ואחרים. אזור תעשייה נצרת – טל : 04-6572226

4. עורך התכנית:- סמיר סעד – אדריכל מתכנן ערים – נצרת ת.ד. 2500 מיקוד 16124. טל : 04-6565530 פקס : 04-6467066

5. שטח התכנית:- 13.660 דונם (מדוד גרפית במחשב).

6. שם וחלות:- תכנית זו תיקרא תכנית מס' ג' 12521 "ליגיטמציה למבנה תעשייה ועסקים" והסדרת מערכת דרכים המהווה שינוי לתכנית מס' ג' 2292, תכנית מס' ג' 5590 (המופקדת), ג' 2416, ג' 1798, ג' 5194, ג' 3149, ג' 2634 והיא תחול על השטח המתחם בקו כחול רצוף בתשריט המצורף לתכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס. ג' 12521  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 25.8.03 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס.  
מורסמה בילקוט הפרסומים מס.  
14.7.09 מיום

8. מסמכי התכנית :- תשריט ערוך בקניים 1:1250 (מסמך מחייב)  
 תקנון (7 עמודים) - הוראות התכנית (מסמך מחייב)  
 נספח תחבורה ערוך ע"י מהנדס תחבורה (מסמך מנחה)  
 ומאושר ע"י משרד התחבורה

9. יחס לתכניות אחרות :- תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מסי ג' 2292, תכנית מסי ג' 5590 (המופקדת), ג' 2416, ג' 1798, ג' 5194, ג' 3149, ג' 2634 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות תכנית זו עדיפה.

10. מטרת התכנית :- שינוי יעוד מאזור מלאכה ותעשייה זעירה לאזור תעשייה, מלאכה ומשרדים והסדרת מערכת דרכים, וקביעת הוראות בנייה חדשים.

11. ביאור הסימונים בתשריט :-

11-1 גבול התכנית	קו כחול רצוף
11-2 גבול תכנית מאושרת	קו כחול מרוסק
11-3 גבול גוש	קו ירוק משונן
11-4 גבול חלקה רשומה	קו ירוק רצוף
11-5 גבול מגרש	קו שחור דק
11-6 אזור תעשייה ומלאכה	צבע סגול
11-7 אזור משולב תעשייה מלאכה ומשרדים	צבע סגול עם פסים אלכסוניים באפור
11-8 אזור בנייה רגיל	צבע כתום
11-9 שטח חקלאי	פסים אלכסוניים בירוק
11-10 שטח ציבורי פתוח (ש.צ.פ.)	צבע ירוק
11-11 דרך קיימת \ מאושרת	צבע חום
11-12 דרך מוצעת וואו הרחבת דרך קיימת	צבע ורוד
11-13 דרך לביטול	קווים אלכסוניים באדום
11-14 מבנה להריסה	צבע צהוב
11-15 קו בניין	קו מרוסק בשחור
11-16 מספר הדרך	ספרה בריבוע העליון של העיגול
11-17 קו בניין מינימלי (קדמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול

ספרה ברבע תחתון של העיגול	11-18 רחב הדרך
---------------------------	----------------

**12 טבלת שטחים :-**

**מצב קיים**

יעוד השטח	השטח בדונם	באחוזים
אזור תעשייה ומלאכה	6.04	42.22%
אזור בנייה רגיל	1.26	9.23%
שטח חקלאי	1.41	10.32%
ש.צ.פ.	0.39	2.85%
דרך קיימת	4.56	33.65%
סה"כ	13.66	100%

**מצב מוצע**

יעוד	השטח בדונם	באחוזים
אזור תעשייה ומלאכה	2.73	19.99%
אזור תעשייה מלאכה ומשרדים	2.91	21.30%
דרך קיימת	4.46	32.65%
דרך מוצעת/ הרחבת דרך	3.56	26.06%
סה"כ	13.66	100%

**13. רשימת התכליות :-** לא יינתן רשיון לבנייה וואו לשימוש קרקע אלא בהתאם לתכלית המפורטת ברשימה שלהלן :-

**13-1. שטח למלאכה ותעשייה זעירה:** בהתאם לתכנית 2416 המאושרת.

**13-2. אזור תעשייה, מלאכה ומשרדים:** מיועד לחקמת מבנה לתעשייה בלתי מזיקה, המבנה יכול להכיל גם מחסנים, בתי מלאכה למיניהם, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, משרדים למוסדות למיניהם, קומות חנייה לרכבים פרטיים.

**13-3. שטח ציבורי פתוח :-** שטח המיועד לגינון ונטיעות בלבד, בשטח זה לא תותר בנייה כל שהיא.

**13-4. דרך :-** תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחנייה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

**14. תנאים למתן היתר בנייה :-** א. תנאי להוצאת היתר בנייה, ביצוע הנחיות ארכיטקטוניות של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.  
ב. תשריט אחד וחלוקה בהתאם לתכנית זו, מאושר כחוק.

**18. טבלת זמירות: - טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובחיתורים) תשי"ב 1992.**

צפיפות נטו מספר מבנים למגרש	גובה בנין מקסימלי		* אחוזי בניה מקסימליים *										קווי בניה			גודל מגרש מיונימלי במ"ר	אזור (שימושים) עיקריים)
	במטרים	מספר קומות	סחיי"כ	לניסוי קרקע	שטחי שירות	שימוש עיקרי	מותרת למפלס הכניסה	מפלס כניסה	קדמי ***	אחורי	צדדי	אזור	מנימלי				
1	12 מ'	2	150%	75%	20%	130%	0%	150%	לפי תשרי"ט או 3 מ'	3		3	800 מ"ר	אזור תעשייה ומלאכה			
1	16 מ'	4	230%	90%	10% שירות + 50% שטח תנין מקוה *	170%	60% **	170%	לפי תשרי"ט קו שחור מקווקו	לפי תשרי"ט קו שחור מקווקו	לפי תשרי"ט קו שחור מקווקו	2900	אזור תעשייה, מלאכה ומשרדים				

\* : תערוך \* שטחי שירות אינם כוללים את שטח הרמפות המהברות את מפלסי התניה השונים.

\*\* : מפלס הכניסה לבנין תהיה מודרך מס' 2.

\*\*\* : קווי בנין קדמיים ברזוטות מתייחות לבנייה חדשה בשטחים לא בנויים, לגבי בניה קיימת ותוספות מעל בנייה קיימת ראה סעיף (23) מבנים קיימים.

1/2/00  
17/3/00  
17/4/2001  
1/10/2001  
16/1/2002  
22/5/2002  
17/8/2002  
22/11/2002  
3/02/2004

**15. מים :-** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

**16. ניקוז :-** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

**17. ביוב :-** תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**18. תרחקת אשפה :-** סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**19. הפקעות ורישום :-** כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בחוק, לפי תוכנית זאת יופקעו כחוק וירשמו ע"ש עיריית נצרת ע"פ סעיף 26-א לחוק.

**20. 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

**21. חשמל :-**  
 1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עליונים. בקרבת קווי חשמל עליונים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין חתיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו 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'.

#### תערה

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.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק חקטון:  
 מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  
 מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
 מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.  
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

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

**22. מבנים להריסה** :- הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

**23. מבנים קיימים** :-

1. מבנים קיימים : הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית 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 הועדה 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. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

2. מבנים קיימים : ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים ושלא עומדים בקוי בניין בתנאים הבאים :

א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.

ב. לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.

ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

ד. תוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קווי מתאר של הבניין שלא עומדים בקויהבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149, תוספת החורגת מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

**24. הוראות הג"א** :- לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

**25. כיבוי אש** :- קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**26. היטל השבחה** :- היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

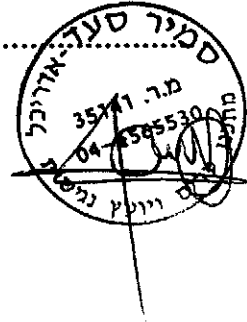
**27. תקופת התכנית** :- לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך שלוש שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

28. חתימות :-

עורך התכנית

בעלי הקרקע

יחם התכנית



.....

נכסי שארית בע"מ  
 ארת, רח' גאולום הששי  
 טל. 72228

.....

נכסי שארית בע"מ  
 ארת, רח' גאולום הששי  
 טל. 72228

- קובץ תקנות-1
- תאריך : 1/2/00
- 9/3/00
- 17/3/00
- 17/4/2001
- 1/10/2001
- 16/1/2002
- 22/5/2002
- 17/8/02
- 22/11/02
- 4/02/2004