

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא להסדיר זכויות בניה לתוספת בניה ומתן לגיטמציה למבנה קיים באזור תעשייה נצרת. התכנית מציעה להגדיל אחוזי הבניה ל- 473% והגדלת מספר הקומות ל- 4 קומות מעל 2 קומות חניה תת קרקעיות. והקטנת קווי הבניין בהתאם לקונטור מבנה קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

הוספת קומה באזור תעשייה נצרת ג/23067

שם התכנית

211-0317750

מספר התכנית

1.486 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נצרת
קואורדינאטה X	228950
קואורדינאטה Y	733100

1.5.2 תיאור מקום

צפון אזור תעשייה נצרת ועל הדופן המזרחי לכביש עוקף נצרת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נצרת - חלק מתחום הרשות: נצרת

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

אזור תעשייה נצרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16561	מוסדר	חלק		11

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/06/2009	4194	5960	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11810 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11810
11/09/2007	4369	5717	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9250 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9250



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סימון חדאד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סימון חדאד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17/06/2015	סימון חדאד	16/06/2015	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ודאד חמודה			נצרת	רח 2001) (1		04-6576414	153-4-6465929	
	פרטי	וליד חמודה			נצרת	רח 2001		04-6576414	153-4-6465929	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עוקף נצרת.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	סימון חדאד	38455		נצרת	(1)		04-6576414	153-4-6465929	simon.ha3@g mail.com
	מודד	רוחי קודסי	590		נצרת	(2)		04-6551378	077-5270630	rohi_k@netvi sion.net.il

(1) כתובת: נצרת ת.ד. 293.

(2) כתובת: נצרת 3001/29 ת.ד. 4045.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

פיצול קומת חניה קיימת לשתי קומות חניה והוספת קומה למבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הגדלת אחוזי בניה.
- 2- הגדלת תכסית קרקע.
- 3- הקטנת קווי בניין
- 4- הגדלת מספר קומות.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעשייה ומשרדים	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	תעשייה ומשרדים	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה מיוחד	1,526	100
	1,526	100
סה"כ		

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה ומשרדים	1,486.36	100
	1,486.36	100
סה"כ		

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה ומשרדים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תותר תעשיה ומסחר בקומת הכניסה במפלס הכביש. בשטח לתעשיה ומסחר תותר הקמת חנויות למוצרי מזון, מסעדות, בנקים, דואר ותעשיה קלה ומלאכה זעירה לא מזיקה. בקומות המשרדים לא יותר שימוש עבור בית ספר וכיתות לימוד.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>סטיה ניכרת</p> <p>שימוש במבנה שלא על פי השימושים המותרים בסעיף 4.1.1 לעיל ייחשב סטיה ניכרת.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>לא יותר שימוש תעשייתי במגרש שיש בו שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק דלק או חומר בעירה שווה ערך (למעט גז) ליצירת קיטור, חום או חשמל, וכן מפעלים בהם מתקנים לריאקציות כימיות בתהליכי ייצור של חומרים רעילים, אחסון דלקים וחומרים מסוכנים, ובכפוף להוראות תמ"א 4/ב/34 לאזור רגישות ב'.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
						עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי				
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 2	(1) 4	89	2503		1486	100	חניון	תעשייה ומשרדים	
(7)	(7)	(7)	(7)	(1) 2	(1) 4	(6) 19.5	(5) 73	(4) 154	(3) 355	1486	100	מסחר	תעשייה ומשרדים
(7)	(7)	(7)	(7)	(1) 2	(1) 4	(6) 19.5	(5) 73	(8) 239	(8) 3193	1486	100	משרדים	תעשייה ומשרדים
(7)	(7)	(7)	(7)	(1) 2	(1) 4	(6) 19.5	(5) 73	(4) 118	(3) 457	1486	100	תעשייה	תעשייה ומשרדים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

תותר העברת שטחי שירות ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באשור הוועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) סה"כ קומות לכל השימושים. מסחר ותעשייה בקומת הקרקע, 2 קומות חניה תת-קרקעיות, ו-3 קומות מעל קומת הכניסה למשרדים..
- (2) קו בניין תחתי / תת-קרקעי כמסומן בתשריט..
- (3) תותר העברת שטחים עיקריים בין שימוש מסחרי לשימוש תעשייה ולהיפך באשור הוועדה המקומית..
- (4) תותר העברת שטחי שירות בין שימוש מסחרי לשימוש תעשייה ולהיפך באשור הוועדה המקומית..
- (5) ערך זה מתייחס לכל השימושים, בקומות שמעל למפלס הכניסה..
- (6) סה"כ גובה מבנה. מתוכם 5.5 מטר לתעשייה ומסחר בקומת קרקע..
- (7) בהתאם לקונטור המבנה הקיים, כמסומן בתשריט..
- (8) תותר גלריה למשרדים בקומת הקרקע מתוך סה"כ שטחי הבניה..

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.
תנאי למתן היתר בניה עריכת נספח חניה שיערך ויחתם ע"י מהנדס אזרחי מוסמך, לאישור מהנדס הועדה המקומית.
הנספח יבטיח את מספר מקומות החניה כנדרש בתקנות.

6.2**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'
קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'
כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'
כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל
ארון רשת 1 מ'
שנאי על עמוד 3 מ'
על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.
להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.
לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא



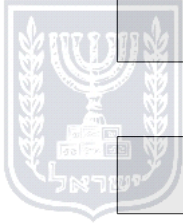
חשמל	6.2
<p>לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
ביו, ניקוז, מים, תברואה	6.3
<p>1. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. אספקת מים תהיה מהרשת הראשית של עיריית נצרת. ובאישור משרד הבריאות.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה, תיאום ואישור העבודות עם חברת מקורות ותאגיד המים בהתייחס לקו המים הסמוך.</p> <p>4. סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית 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.</p>	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.4
<p>תנאי לקבלת היתר בניה - הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבניה.</p>	
פיקוד העורף	6.5
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
שרותי כבאות	6.6
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>תנאי למתן היתר בניה והוצאת רישיון עסק, עמידה בתנאי הוראות תמ"א 4/ב/34 למניעת זיהום מי תהום ואישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p>	
היטל השבחה	6.8
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 6 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7