

09A
21.11.90

מחוז הצפון

מס' תעודת זהות: 7112

מס' תעודת זהות: 5.9.90

יחידת הוועדה המחוזית

מטרה: אישור תכנית מס. 7112

חוק התכנון והתניה תשכ"ה - 1965

ועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 4.9.91 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון

מס' תעודת זהות: 7112

מס' תעודת זהות: 3834

מס' תעודת זהות: 1096

מס' תעודת זהות: 13-1-91

מס' תעודת זהות: 7112

הודעה על אישור תכנית מס.

מס' תעודת זהות: 2977

מס' תעודת זהות: 2289

מס' תעודת זהות: 20.2.92

הוועדה המקומות לתכנון ולבניה
 נצרת - עלית
 תכנית בנין ערים מעורטת מס' 7112/ג. לשנת 1990
 שנוי לתכנית - 4345/ג
 שכונת בן גוריון - שטח ה

יוני - 1990

מרחב תכנון מקומי נצרת עילית
שכונת בן גוריון שטח ה

פרק א

המקום..... נצרת עילית שכונת בן גוריון שטח ה

גושים וחלקות..... גוש 16556 - חלקות 11:23:26:40:41:45 - 47
50:49:48:47

שטח התוכנית..... כ-37.00 דונם במדידה גרפית

בעל הקרקע..... מנהל מקרקעי ישראל

היוזם:..... משהב"ש מחוז הגליל

עורך התכנית..... צביה גולד, אדריכלית, נצרת עילית

שם וחלות התכנית:..... תכנית זו תקרא "תכנית בנין ערים"

מפורטת "מס' 7112/א. לשנת 1990; שינוי
לתכנית מפרטת מס' ג/4345 נ.ע התכנית
תחול על השטח הכלול בגבולות התכנית
כמסומן בתשריט המצורף ויקרא להלן
"תשריט".

התשריט..... יהיוה חלק בלתי נפרד מן התכנית

היחס לתכניות אחרות:..... במקרה של סתירה או אי התאמה בין
הוראות בכנית זו לכל תכנית אחרת
הקיימת היום; באה תכנית זו ומשנה
אותה.

מטרת התכנית:..... מטרת התכנית לבצע רווניזיה בה להגדיר
מחדש אופי ואופן השימוש בכל אחד מן
האזורים הכלולים בגבולות התכנית.
להתוות הוראות בניה לאזורי מגורים
ומוסדות ואופי השימוש בשטחי הירק
והדרכים.

פירוט מונחים ובאור לסימנים מתשריט

פרק ב

1. החוק חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 על תקנותיו
2. האזור שטח קרקע המסומן בצבע או מותחם בקו, המגדיר אופן השימוש באזור או אזור.
3. התכנית תכנית בנין ערים מפורטת מס *ג/2112* לשנת 1990
4. שטח מגרש שטח קרקע שנמדד ומסומן בתכנית, לרבות שטח קרקע שעליו הוקם מבנה באזור המגרש.
5. שטח בניה שטח ההיטל של כל הרצפות של המבנה לרבות מרפסות ומדרגות חוץ שגובה מפלסן עולה על 150 ס"מ מעל פני קרקע סופיים.
6. % בניה היחס בין סכום שטחי הבנין לבין שטח המגרש שעליו הוקם המבנה, מבוצע באחוזים.
7. מרווח קדמי המרווח בין קו הבנין לבין הרחוב עמו הוא גובל
8. מרווח המרווח בין קו הבנין לבין גבול המגרש
9. מונחים נוספים המונחים הבאים יהיו כפי שהוגדרו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 על תקנותיו.
בניה, בעלים, דרך, זירה, ועדה מקומית, ועדה מחוזית קו בנין, קו רוחב, קומה, קומת מסד, קומת עמודים, מרתף, מבני עזר, מקלט, המהנדס, מדרכה, תכנית, תכנית מתאר, תכנית מפורטת.

רשימת התכניות: פירוט שימושים והוראות בניה

כללי

1. לא יותקנו חומי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
2. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום ומיכלי דלק אלא במקומות שיודרשו על ידי הועדה המקומית.
3. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראזה על בניני מגורים.
4. התקנת שלטי פרסומת בחנויות על פי תכנית ותנאים שייקבעו על ידי מהנדס העיר.
5. לא תותר הקמת בניני עזר במרחצותים הצדדיים והאחוריים.
6. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של המבנים.
7. לא תותר התקנת דוד שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יוצנע ע"י בניה על פי תכנית מופרשת המאושרת על ידי הועדה המקומית בקנ"מ 1:100. כחלק מתכנות להיתר הבניה.

"הבית הגדל" (76 יח"ד)

גזר מגורים א - צהוב

ישמש להקמת מבני מגורים מטיפוס "הבית הגדל", במתכונת של שתי יחידות דיור במגרש אחד. הבניה בשתי קומות עם אפשרות הגדלת נפח המגורים בשלבים מאוחרים ע"י הדיירים, כפוף לתכנית אחידה מוכנה מראש ומאושרת ע"י הרשות.

גודל מגרש מינימלי 240 מ².

הבהשה להיתר מוגשת כשהיא כוללת כל הדרוש לאשור המבנה במתכונתו הסופית. בשלב ראשוני יינתן הרשיון לקטע המבוצע והזכות בידי הדייר, לחדש הבהשה להיתר בצוע המשך הבניה על סמך התכנית המופקדת בעירייה בכל עת בעתיד.

יחידת המגורים מרכבת מבית הקרקע הנהנה מחצר כניסה וחצר אחורית והמגדיל נפח מגוריו לפי צרכי המשפחה ע"ח החצר האחורית כפוף לקני בניה מותרים, % בניה מותר והתכנית המאושרת (ראה טבלת שטחים ושימושי קרקע).

בקומה עליונה מעל דירת הקרקע-הנהנת מחצר כניסה והמגדילה נפח המגורים שלה ע"י בניה קומה נוספת והפיכתה לקומת לפ תכנית ההגשה המאושרת מראש.

החניה תוסדר בשטחי חניה צמודים למגרשי הדיירים, תוך מתן רשות לחנות בחצרות הכניסה בהם המצב הטופוגרפי מאפשר זאת כולל רשות להקים סככת חניון ע"פ פרט אחיד לכל דיירי קטע זה המאושר ע"י הועדה בקנ"מ 1:100 כל התוספות שתבנה בשלבים מאוחרים במסגרת הגדלת נפח המגורים ו/או הקמת סככת חניון, תהיינה מקורות לעפיים.

אזור מגורים ב - צהוב עם קו אדום לציון הזית מסחרית
"הבית המשולב" (78 יח"ד)

ישמש להקמת מבנה מגורים מטיפוס "הבית המשולב" מגורים/מסחר.
המבנים יהיו בני 4 קומות מהן 3 קומות מגורים מעל קומת מסחר ועסקים
הפונה לשטח"פ במפלס הקרקע. **המבנה בחתך חלי מדורג - ראה חתך 4:500.**
החנייה למגורים תוסדר במסגרת הרחוב המשולב הגובל בקטע המגורים.
יחידות המסחר תשורתנה מכוון הכביש הראשי בלבד ולא תתאפשר יציאה
מנפחי המסחר לכוון כניסות המגורים והרחוב המשולב. כל שירותי ואחסנת
המסחר וגבולות המבנה בלבד. החנויות ישמשו לאופי צריכה ביתית: אוכל
ספרים סידקית, פרחים קפה, מספרה קיוסק, מסעדה וכו'...
הזונות הראוה, שלטי פרסומת ספסלים וגדרות; כפוף לתכנית בנוי/עצוב
כללית שתאושר ע"י הוועדה. ותוגש לאשור בקני"מ 1:100 כולל פירוט חמרי
גמר ומידות פתחים. עצוב המבנה כולו מתייחס למבנים קיימים בסביבה;
הקרני רעפים וכפוף לחתך המדורג העקרוני המופיע בתשריט המצורף, ללא
אפשרות לסגירת מרפסות. בחזית מבנה "הבית המשולב" ייבנה מעבר מיוחד
ברוחב **3m** שיהיה חלק אינטגרלי ועיצובי של המבנה, אדוקה פתוחה,
לשירות הקהל וללא אפשרות סגירה.
בתכניות ההגשם תבצע כדיקה משדרי הרוחות לאורך שדירת החנויות.

שטח לבנייה ציבורי - חום מותחם חום כהה

ישמש להקמת בנינים בעלי אופי לשירות הציבורי כגון: בחי הינוך תרבות
מועדונים גני ילדים וכו'... הבנייה מותרת בשתי קומות.
החנייה תוסדר לאורך הדרך, והכניסות מכוון הכביש הראשי ושטח"פ.

דרכים וחנייה - חום - קיים; אדום - מוצע

ישמשו לדרכי גישה, תנועה וחנייה עירונית ושכונתית לרכב.

שטח ציבורי ירוק פתוח - ירוק

ישמש לצרכי גינון שבילים מגרשי משחקים, וכן תותר הקמת מתקנים לצרכי
אהלקה ומקלטים ציבוריים.

דרך משולבת - אדום מקוקו ירוק

דרכים המשמשות במשולב הולכי רגל עם זכות מעבר וחנייה לרכב. הדרכים
מעוצבות ומרוצפות בצורה מיוחדת המנחה את המשתמשים ביחס למקומות
החנייה והמעברים התופשיים.

שימוש בקרקעות ובבנינים
לא יינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקעות או בנינים באזור
המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לצו המפורטת ברשימת התכליות לגבי
האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

טבלת שמחים ושמושי קרקע

ייעוד הקרקע	צבע	בדונם	ב-1%	הודגרת	כלליות
מגורים א'	צהוב	13	35	גובה מבס' 10.70 מ' * 90% בניה מותר ב-3 קומות כל התוספות שתבנה בשלב מאוחר-בקרוב לעפים. מרווח קדמי 6 מ' מרווח אחורי 3.50 מ'	
מגורים ב'	צהוב אם פס אדום	7	19	גובה מבס' 13.30 מ' 150% בניה מותרת ב-4 קומות קני בנין לפי בנין בתשרים מתוכנן עד 30% כמסחר.	
דרכים וחניונים	חום אדום עם פסים ירוק	9	24		
מוסדות ציבור	חום מותרם חום כהה	3	8	גובה מבס' 8 מ' (60% בשתי קומות) לפי תכנית בנין באשר הוועדה.	
שטח ציבורי פתוח	ירוק	5	14	פתוח לרשות הציבור ומתקני עזר עירוניים	

הערך: ± 0.00) המרה: * הגובה המבס' המותר יימדד מגובה הכניסה הקובעת למבנה (± 0.00)
לג תותר בשום מקרה קומת עמודים מפולשת לבנין המגורים
המתוכננים בקטע זה.

גשר עילי להולכי רגל	ישמש לכעבר עילי להולכי רגל וייקשר בין מרכז סופ' לבין שכונת המגורים
---------------------	---

פרק ה'

שירותים מקומיים

שירותי איסוף האשפה ומיקום האבזורים לאסופה, יהיו ע"פ דרישת הוועדה ולפי המקובל בעיר.

- א. היתרי בניה:
- א. בקשה להיתר בניה תוצא על סמך הוראות תוכנית זו, ובתנאי שתלוח בתכנית בינוי של "מתחם התכנון" כולו הכולל אותה בקנה מידה שאינו קטן מ-1:500 ושתוכן על סמך תכנית מדידה.
- ב. בקשת להיתר בניה על סמך תכנית בינוי ל"מתחם תכנון" תכלול בין השאר פרטים בקשר לפיתוחו של השטח כולל: גבהים/מפלסי בניה בדיוק של $+0.30$ מ', סמון מרסות גן, קירות תמר, גדרות, מקומות חניה ופרטים אחרים הדרושים לדעת מהנדס הועדה המקומית. הבקשה להיתר תלויה בתכניות פתוח בקנ"מ 1:100.
- ב. זכות מעבר:
- בשטחים ציבוריים פתוחים, ובשטחי החניה הציבוריים והפרטיים המסומנים בתשריט תירשם זכות מעבר לצמיתות לציבור.
- ג. הפקעות לצרכי ציבור חלוקה ורישום:
- השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון ותכנית תשכ"ח 1965 השטח הכלול בתכנית יחולק בהתאם לתשריט. וכל הדרכים והשטחים הציבוריים יירשמו ע"ש העיריה ללא תמורה.
- ד. השבחה
- מס השבחה בכחחייב ייגבה כחוק.

- ד. גדרות: לא תותר הקמת גדרות בתחום התכנית. אלא לפי שיסומן בתכנית הבקשה להיחר הבניה לבנין, הגדרות תוקמנה לאורך גבולות המגרשים בצד שבו הן גובלות בדרך בחניה צבורית, או מגרש ספור.
- * הבנינים וקידות החצרות הכלולים בתכנית לאת יהיו בגמר שיה גרנדליט או אבו.
- * החצרות הפרטיות הצמודות לדירות קומות הקרקע תהיינה מותחמות בקירות ו/או גדרות כנ"ל וגובהם יהיה 0.6 מ' - 2.00 מ' מפני המדרכה או השביל הספור ותותר בנייתם על גבול המגרש, הכל לפי נספח הפתוח 1:100 באשור הרשות.
- ה. סלילת דרכים ושטחי חניה הדרכים המוצעות בתכנית זו ושטחי החניה הפרטית יסללו על ידי המבצעים ו/או הרזם של התכנית בדוחבם המלא ובמקביל לשלבי בצוע התכנית ולשביעות רצונו של המהנדס ובהתאם לתקן החניה. מקומות חניה יוקצו בשטחי החניונים ומעבדים להודכי רגל עם כניסה לרכב, לאורך הכבישים, וברחוב המשולב. החניה בחצרות בתי המגורים תותר במגרשים בהם הטופוגרפיה ותכנית 1:500 מאפשרות זאת.
- ו. איסור בניה מתחת ובקרבת קו חשמל: לא ינתן היתר לבנין או לחלק ממנו מתחת לקו חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מהו אנכי משור אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- א. ברשת מתח נמוך 2 מ' בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' בקו מתח עליון 110 ק"ו 8 מ' בקו מתח עליון 150 ק"ו 10 מ'
- ב. אין לבנות בנינים מעל בבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מ', מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת חשמל.
- * רשת החשמל בשטח התכנית תת-קרקעית
- ג. לא יבוצעו בשטח התכנית כל טרנספורמטורים על עמודים.

3. מקלטים: לא יצא כל רשימן בנייה בשטח התכנית. אלא אם כוללה בו תכנית למקלט בהתאם לתקנת הג"א, ולא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.
4. שרותים: א. מים - מקור מים שתיה יהיה חבור לרשת המים של העירייה. המים יחולקו לבתים באמצעות צנורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישת משרד הבריאות.
- ב. כירוב - כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צנורות וכלים סניטוריים. בעלי המבנים ו/או השוכרים ישאו בהוצאות הנחת קוי כירוב בשטח התכנית וחיבורים למערכת כירוב של העירייה.
- ג. מתקנים להוצאת אשפה - בכל מגרש ובכל דירה, יחידת מסחר או בנין צבורי, יותקנו מתקנים להוצאת פחי אשפה בהתאם לתקן של משרד הבריאות לפי הדרישות של המחלקה הסניטרית של הוועדה המקומית ובהתאם לפורטים שיאושרו ע"י הוועדה המקומית.
- ד. ניקוז מים גשם - יהיה על ידי חלחול, על ידי ניקוז טבעי או על ידי נקוז בתעלות על קרקעית ובצינורות תת הקרקעיים בהתאם לדרישות הוועדה המקומית.
- ה. הידרנטים - מגיש התכנית יתקין הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונו.
- ו. אספקת גז - אספקת הגז לבניני המגורים תעשה בהתאם לתקנות הבטיחות ובאישור הוועדה המקומית. לא תותר התקנת מיכלי גז גדולים בכל שטח התכנית.
- ז. טלפונים - כל חבורי הטלפונים יהיה תת קרקעיים.

לא תנתן תעודת אמר לבניה כל עוד לא יותגם
גובה הקרקע לגובה הדרכים הסמוכות ויעשו
הסידורים המתאימים למניעת שטפונות בהתגם
לדרישות המהנדס, ומשרד הבריאות.

ט. יישרר ומלודי קרקע:

העבודות שאינן עומדות בסתירה לתכנית
הראשית תותרנה לבצוע לפני הפקדת התכנית.

י. עבודות פתוח:

חת'גרות:

צביה גולד - אדריכלית
רח' אלונים 22 נצרת עילית
פיקוד 17000 מל. 065-71418

הגמ'כנו 21.10.90

15.11.90

תאריך

משרד השיכון
סידור/לייל - נצרת

בעל הקרקע

עין לנו התקנת יקרונות לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת
תאריך

רשות ותכנון המוסמכות.
לא ייבנו וינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחם
לא יבנו ללא בקל עסק אחר בשטח התכנית כל עוד לא תוקמה השטח
הלא יבנו הסכם מתאים בוצע והן התוכנית זו בהת' במקום
הן יבנו זכות בשטח הנזכר, או כל רשות מוסמכת לפי כל
הן יבנו כל דין.

ל ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
ו הסלול בתכנית אין בהת' על דין ת' הנהגה זו להחלת
ביתם יבנו כאמור ו/או ויתור על זכותו לבטלו בגלל חסרתו ע"י
כי ש' מאתנו על פני זכויות כלשהן משטח ו/או על כל זכות
אחרת, ומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו

מינהל מקרקעי ישראל
מתח הצפון

זינתת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
20.11.90