

מרחב תכנון מיוחד - נצרת עליה

תכנית מפורטת מס' 3687...

שינוי לתכנית מפורטת (ת/40/1א/02/1) **3027**

שכונת בן גוריון

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' **3687**.. המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' (ת/40/1א/02/1) "שכונת בן גוריון" - נצרת עילית **3027**

2. תחולת התכנית

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה, להלן התשריט והכולל :

<u>גוש</u>	<u>חלקה</u>
16556	חלק מחלקה מס' 22

התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

4. היוזם

משרד הבינוי והשכון

5. המתכנן

יער ארכיטקטים בע"מ

6. המבצע

זכריה דרוקר בע"מ

7. יחס התכנית לתכנית הראשית

- א. תכנית זו מהווה חלק מתכנית הראשית
- ב. על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית והוראותיה של תכנית זו תשמשה בחוספת להוראות התכנית הראשית.
- ג. במידה ותהיה סתירה בין הוראות התכנית הראשית לבין הוראות התכנית הזו יכריעו הוראות תכנית זו.

8. גבולות התכנית

הגבולות מסומנים בקו כחול כהה בתכנית.

9. שטח התכנית

10,4 דונם (במדידה גרפית)

10. מטרת התכנית

מטרת התכנית היא שינוי בתחומי שמושי קרקע וגבולות חלקות כתוצאה משינוי הבינוי.

11. טבלת שטחים ושמושי קרקע

טבלת השטחים בדונמים

יצוד הקרקע	לפי תב"ע מאושרת	לפי תב"ע מוצע	צבע
אזור מגורים ג'	1.67	0.59	צהוב
אזור מגורים רב קומתי	3.36		פסים צהוב/חוט
אזור מגורים מיוחד	4.44		צהוב
שטח לבניני צבור	1.2		חום עם מסגרת בחום כהה
דרך	1.77	1.77	אדום
חניה צבורית		1.30	אדום עם משבצת אדום
שטח ירוק	2.4	2.3	ירוק
סה"כ	10.4	10.4	

הערה: המדידה נעשתה בצורה גרפית

שטח המגורים בדירות 5415 מ"ר, שטח המסחר 1900 מ"ר.

12. באור סימני התשריט

12.1	קו כחול כהה	גבול התכנית
12.2	קו סגול	חזית מסחרית
12.3	שטח צבוע אדום	דרך
12.4	שטח צבוע אדום עם משבצות אדום כהה	חניה צבורית
12.5	שטח צבוע ירוק	שטח ירוק
12.6	שטח צבוע צהוב	איזור מגורים ג'
12.7	שטח צבוע פסים חום צהוב	איזור מגורים רב קומתי
12.8	שטח צבוע צהוב	איזור מגורים מיוחד
12.9	שטח צבוע חום מוחם בחום כהה	שטח לבניני צבור
12.10	ספרה ברבע העליון של המעגל	מספר הדרך
12.11	ספרה ברבע הימני והשמאלי של העגול	קוי בנין-מרווח קומי מינימלי
12.12	ספרה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
12.13	ספרה רומית	מס' הקומות
12.14	אות מ' ליד ספרה רומית	מסחר ומעל מגור

13. חלוקה לאיזורים וקביעת התכליות
החלוקה לאיזורים ורשימת התכליות לאזורי המגורים וליתר האזורים בהתאם למפורט בתכנית הראשית. באזור המגורים המיוחד יותר בנין בעל קומה מסחרית ומעליו מגורים ב- 3-6 קומות נוספות כמפורט בתכנית. פתרון גישה לפריקה יוגש לאישור בבקשה להיתר בניה.
14. שמש בקרקע ובבנינים
לא ישמש שום קרקע או בנין בחוסם התכנית אלא לתכליות המפורטות בתכנית.
15. זכות מעבר
בשטחים צבוריים פתוחים חרשם זכות מעבר לצמיתות לצבור כמסומן בתשריט.
16. גובה הבנינים
מספר הקומות יהיה בהתאם למסומן בתשריט המצורף באותיות רומיות וזאת מעל קומה מסחרית במקומות בהם מופיעה האות מ ליד הספרה הרומית.
17. עיצוב ארכיטקטוני ושמירה על הצורה החיצונית של הבנינים
כל הבנינים הכלולים בתכנית זו יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני מגובש.
א. לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלמות הצורה החיצונית של הבנינים כולל איסור סגירת מרפסות בלתי מקורות והחצרות.
ב. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של המבנים.
ג. לא תותר התקנת דוד שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו על ידי תכנית מפורטת המאושרת על ידי הועדה המקומית והחתומה על ידי מגיש תכנית זו.
ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיוורשו על ידי הועדה המקומית.
ו. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראוה על בניני המגורים.
ז. התקנת שלטי פרסומת בחנויות תותר על פי תכנית ותנאים שייקבעו על ידי מהנדס העיר
18. מבני עזר במרווחים
לא תותר הקמת בניני עזר במרווחים הצדדיים והאחוריים.
19. גדרות
לא תותר הקמת גדרות בשטח התכנית אלא בהתאם לתכנית שתחתם על ידי מגיש התכנית ותאושר על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

20. סלילת דרכים ושטחי חניה

הדרכים המוצעות בתכנית זו ושטחי החנייה הפרטית יסללו על ידי מגישי התכנית ברוחבם המלא ובמקביל לשלבי ביצוע התכנית ולשביעות רצונו של מהנדס העיר.

21. אסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

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 לכבל חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מ', מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

22. מקלטים

לא יצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקנות הג"א, ולא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

23. שרותים

ניקוז ביזב והספקת מים - יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות. מתן היתרים מהועדה והביצוע בהתאם למפורט בתכנית הראשית

הידרנטים - מגיש התכנית יתקין הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונו.

הרחקת אשפה - מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום, במספר ובצורה בהתאם לפרטים שיאושרו על ידי המועצה המקומית.

אספקת גז - אספקת הגז לבניני המגורים תעשה בהתאם לתקנות הבטיחות ובאישור המועצה המקומית. לא תותר התקנת מיכלי גז גלויים בכל שטח התכנית.

24. יישור ומילוי הקרקע

לא תנתן תעודת גמר לבניה כל עוד לא יותאם גובה הקרקע לגובה הדרכים הסמוכות ויעשו הסידורים המתאימים למניעת שטפונות בהתאם לדרישות המהנדס ורשות הבריאות.

25. עבודות פתוח

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

26. רשום השטחים הצבוריים

השטחים הצבוריים כולל שבילים, דרכים ושטחים צבוריים פתוחים יירשמו על שם הרשות המקומית.



בעל הקרקע _____

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית כהנאי שזו תחיה מחוממת עם רפורמת התכנון הנוכחית. ההימננו עליה אינה מלכה כל זכות לבעל התכנית כל עוד לא הוקצה הקצה וכל עוד לא נחתם הסכם מתאים על ידי שני הצדדים.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז תל אביב

תאריך: 19.8.79
חתימות:

תאריך: יולי 1979

המתכנן: _____

י"ג אב תשמ"ט

משרד הכוים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז 303
 מרחב תכנון מקומי 31-8
 תכנית אש"ט מס' 3687
 הועדה המחוזית בישיבתה ה 8/80
 מיום 14.7.80 החליטה לתת תוקף
 ל המכרז לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון
 יושב ראש הועדה

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז 303
 מרחב תכנון מקומי 31-8
 תכנית אש"ט מס' 3687
 הועדה המחוזית בישיבתה ה 9/79
 מיום 26.9.79 החליטה להפקיד את
 התכנית הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון
 יושב ראש הועדה

תכנית מס' 3687 מורססה לסתן תוקף בילקוט
 חמ"ס/מ"מ 2683 מיום 8.1.81 צמוד 874